

## ERBEN ODER SCHENKEN?

Immobilien & Vermögen richtig übertragen – was ist zu beachten?





Sehr geehrte Leser,

in Deutschland werden jährlich etwa 400 Milliarden Euro vererbt. In knapp der Hälfte der Erbfälle wird mindestens eine Immobilie übertragen. Über 40 Prozent der Erblasser fühlen sich zum Thema Erben, Vererben oder Verschenken nicht ausreichend informiert – und das fördert Erbstreitigkeiten.

Daher ist es umso wichtiger, den Nachlass für das Immobilienerbe so genau wie möglich zu planen. Als Immobilienmakler mit über drei Jahrzehnten Erfahrung kennen wir die Herausforderungen und wissen um die Komplexität dieses Themas. In diesem Ratgeber haben wir für Sie wichtige rechtliche und gesetzliche Aspekte rund um die Nachlassplanung zusammengestellt, damit einem erfolgreichen Immobilienerbe nichts mehr im Wege steht. Lesen Sie in dieser Broschüre unter anderem, was bei der Erbfolge zu beachten ist, wie sich Freibeträge und Steuern gestalten oder welche Fristen zu beachten sind.

Unsere Kooperationspartner für diesen Ratgeber sind:

- Matthias Rösler, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Erbrecht, Groll, Gross & Steiner
- Dr. Peter Huttenlocher, LL.M. (London), Notar in München
- RAin Agnes Fischl, Steuerberaterin, Rechtsanwältin, Steuerberaterin, Fachanwältin für Erbrecht

Gerne stehen wir Ihnen beratend zur Seite, wenn es darum geht, das Richtige für Sie und Ihre Immobilie zu entscheiden. Sprechen Sie uns einfach an!

Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.

Herzliche Grüße

  
Jenny Steinbeiß

  
Thomas Aigner

# INHALTSVERZEICHNIS

Auf einen Blick: Begriffe rund ums Erben	4
Immobilie richtig vererben	5
- Gesetzliche Erbfolge	5
- Testament und Erbvertrag	6
Immobilien vererben – aber richtig: Wichtige Tipps für Ihr Testament Gastbeitrag von Matthias Rösler, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Erbrecht	7
Grenzen der gewillkürten Erbfolge: Pflichtteilsrecht	9
Immobilie zu Lebzeiten verschenken	10
- Nießbrauchrecht vs. Wohnrecht	10
Immobilienübertragung in der Familie – leichter gesagt als getan Gastbeitrag von Dr. Peter Huttenlocher, LL.M. (London), Notar in München	11
Immobilie geerbt – was nun?	13
- Wer ist erbberechtigt?	13
- Erbschein	13
- Das Erbe antreten oder ausschlagen?	13
- Immobilienerbe und Erbschaftssteuer	13
- Steuerklassen und Freibeträge	13
Die schwierige Wertermittlung einer Immobiliefür Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer Gastbeitrag von Agnes Fischl, Rechtsanwältin   Steuerberaterin   Fachanwältin für Erbrecht	15
Hintergrund zur Neuregelung des Bewertungsgesetzes 2023	17
Erbengemeinschaft und Erbstreitigkeiten	18
Verkauf Ihrer geerbten Immobilie	19

# AUF EINEN BLICK: BEGRIFFE RUND UMS ERBEN

Unser kleines Glossar bietet Ihnen eine erste Übersicht über wichtige Begriffe rund ums Erben. Mehr zu den einzelnen Themen lesen Sie in den Kapiteln des Ratgebers.

## Familienheim

Als Familienheim gilt ein bebautes Grundstück, soweit darin eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Die Wohnung ist dabei auch Mittelpunkt des familiären Lebens, also weder Zweit-, Ferien- noch Wochenendwohnsitz. Der Begriff „Familienheim“ spielt eine Rolle beim Erbschaftsteuerrecht.

## Erblasser

Der Erblasser ist die Person, deren Erbe auf andere Personen übergeht. Der Begriff ist mit zwei Definitionen verbunden: Erblasser ist eine lebende Person, die ihren Nachlass über ein Testament oder einen Erbvertrag regelt. Der Verstorbene, der sein Immobilienerbe oder sein Vermögen auf die Erben überträgt, unabhängig davon, ob dies per Testament oder Erbvertrag geschieht, wird ebenfalls als Erblasser bezeichnet.

## Erblasserschulden

Mit Erblasserschulden sind Nachlassverbindlichkeiten gemeint, die der Erblasser selbst zu Lebzeiten eingegangen ist und die mit dem Erbfall auf die Erben übergehen.

## Erbengemeinschaft

Hinterlässt der Erblasser mehr als einen Erben, werden diese als Erbengemeinschaft bezeichnet. Erben z. B. Geschwister ein Haus, bilden sie automatisch eine Erbengemeinschaft. Die einzelnen Personen heißen Miterben (im Unterschied zum Allein-, Gesamt- oder Universalerben). Die Miterben sind gemeinschaftlich am ungeteilten Nachlass berechtigt („zur gesamten Hand“, „Gesamthandsgemeinschaft“).

## Gewillkürte Erbfolge

Wenn der Erblasser die Erbfolge wirksam durch eine letztwillige Verfügung wie Testament oder Erbvertrag regelt, spricht man von einer gewillkürten Erbfolge. In dem Fall wird nicht nach der gesetzlichen Erbfolge geerbt, sondern nach den Verfügungen, die der Erblasser festgelegt hat.

## Vorweggenommene Erbfolge

Die „vorweggenommene“ Erbfolge bezeichnet Vermögensübertragungen, bei denen der spätere Erblasser einem oder mehreren potenziellen Erben bereits zu Lebzeiten Vermögenswerte zuwendet. Dazu gehören insbesondere Schenkungen.

## Testament

Das Testament (lat. testamentum, von testari „bezeugen“) ist eine einseitige Verfügung, durch die der Erblasser von Todes wegen Erben bestimmen kann. Es wird privatschriftlich verfasst und muss vom Erblasser eigenhändig geschrieben und unterschrieben werden.

## Erbvertrag

Nach deutschem Recht ist der Erbvertrag neben dem Testament eine weitere Möglichkeit, Erben zu bestimmen. Der Erbvertrag zwischen Erblasser und Erben ist rechtlich bindend.

## Teilungsverbot

Um zu verhindern, dass eine Immobilie im Erbfall aufgeteilt oder zu diesem Zweck verkauft wird, kann im Testament ein sogenanntes Teilungsverbot vermerkt werden.

## Teilungsanordnung

Bei einer Teilungsanordnung wird im Testament genau festgelegt, wie das Immobilienerbe innerhalb einer Erbengemeinschaft aufgeteilt werden soll. Dabei sollte immer genau geregelt werden, ob und welcher Wertausgleich unter den Erben zu bezahlen ist.

## Vermächtnis

Das Vermächtnis bezeichnet den Teil eines Nachlasses, den der Erblasser nach seinem Tod einer bestimmten Person zukommen lassen will – ohne ihn jedoch als Erbe einzusetzen. Diese Person ist der Vermächtnisnehmer.

## Nießbrauchrecht

Mit dem Nießbrauchrecht ist das absolute Recht gemeint, eine fremde Sache, ein fremdes Recht oder ein Vermögen zu nutzen. Die häufigste Form ist das lebenslange Recht, eine Wohnung oder ein Haus zu bewohnen und alle Nutzungen aus dem Grundstück zu ziehen.

## Wohnrecht

Im Gegensatz zum Nießbrauchrecht erlaubt das Wohnrecht nur das Bewohnen und Nutzen einer Immobilie, nicht jedoch die Nutzung im Sinne einer „Fruchtziehung“ wie z. B. der Vermietung.

## Zugewinnngemeinschaft

Ehegatten leben im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft (wenn durch einen Ehevertrag nichts anderes vereinbart wurde wie Gütertrennung oder Gütergemeinschaft). Die Vermögen der Ehegatten bleiben während der bestehenden Ehe voneinander getrennt. Endet die Zugewinnngemeinschaft, z. B. durch Scheidung oder Tod eines Ehegatten, wird der Zugewinn ausgeglichen.

# IMMOBILIE RICHTIG VERERBEN

## GESETZLICHE ERBFOLGE

Wenn der Erblasser weder im Testament noch im Erbvertrag einen Erben bestimmt, gilt die gesetzliche Erbfolge. Diese regelt die Rangfolge der Erben. Die engsten Verwandten, also Kinder und Enkel, erben zunächst, danach folgen weiter entfernte Familienmitglieder. Es gilt: die nähere Erbfolge schließt die weitere aus.

### Die Erben der gesetzlichen Erbfolge

1. Erben erster Ordnung: Kinder (auch adoptierte und ungeborene Kinder), Enkel, Urenkel des Erblassers
2. Erben zweiter Ordnung: Eltern des Erblassers sowie die Geschwister und deren Kinder
3. Erben dritter Ordnung: Großeltern des Erblassers sowie deren Nachkommen, also Onkel und Tanten des Erblassers
4. Erben vierter Ordnung: Urgroßeltern des Erblassers und deren Nachkommen, also Großtanten, Großonkel, Großcousins und Großcousinen
5. Erben fünfter Ordnung und fernerer Ordnungen: Entferntere Vorfahren des Erblassers und deren Nachkommen

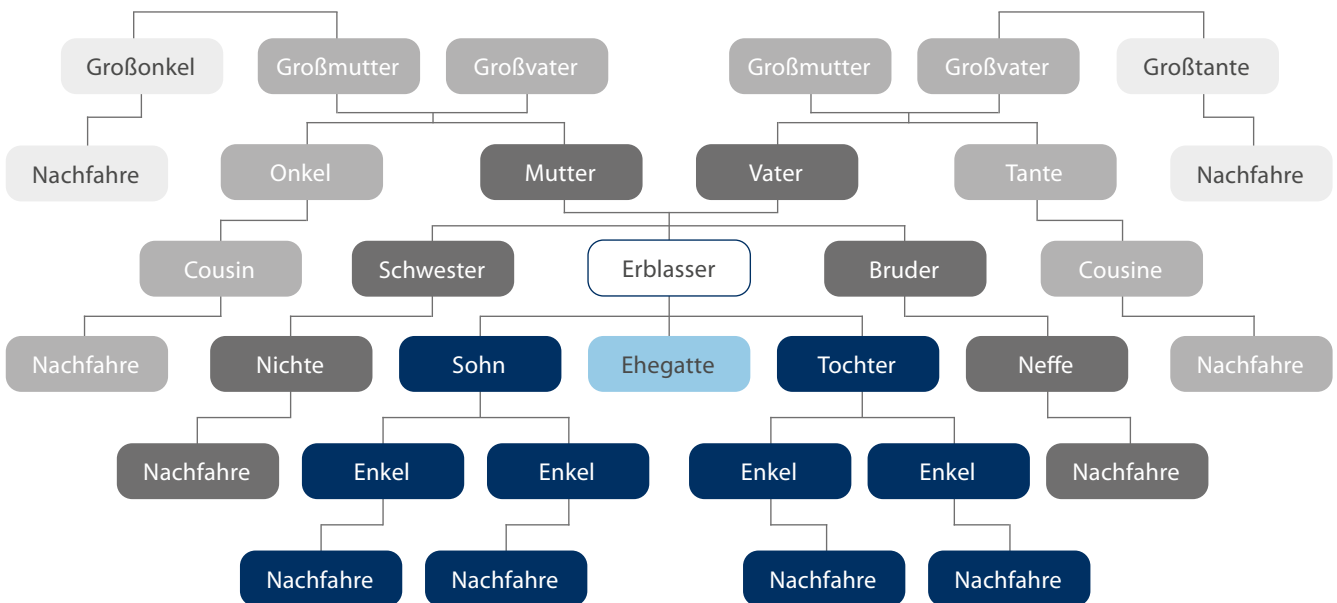
## Wie viel erbt der Ehegatte?

Der überlebende Ehegatte ist gesetzlicher Erbe. Voraussetzung ist, dass die Ehe zum Zeitpunkt des Todes des Erblassers noch besteht. Die Ehe darf also weder rechtskräftig geschieden, noch aufgehoben, noch für nichtig erklärt worden sein.

Die Höhe des Ehegattenerbteils wird bestimmt davon, ob und welche Verwandten des Verstorbenen erben und in welchem Güterstand sich die Ehe befindet. Der gesetzliche Güterstand ist die Zugewinnngemeinschaft. Er gilt, wenn nichts anderes vereinbart wurde.

In einer Zugewinnngemeinschaft erbt der Ehegatte neben Verwandten der ersten Ordnung (also z. B. neben Kindern des Erblassers) zunächst ein Viertel des Nachlasses. Neben Verwandten der zweiten Ordnung und neben Großeltern fällt ihm die Hälfte zu.

**Achtung:** Bei kinderlosen Paaren wird der überlebende Ehegatte nicht automatisch Alleinerbe, sondern bildet mit den Erben zweiter Ordnung eine Erbengemeinschaft. Ehepaare sollten sich hier bei Bedarf vorab absichern, z. B. über ein „Berliner Testament“.



### Sonderstatus

Erben 1. Ordnung  
Erben 2. Ordnung

Erben 3. Ordnung  
Erben 4. Ordnung

## TESTAMENT UND ERBVERTRAG

Mittels einer letztwilligen Verfügung können Sie die gesetzliche Erbfolge beeinflussen und dadurch eine sogenannte gewillkürte Erbfolge herstellen. Für Ihre letztwillige Verfügung können Sie entweder die Form des Testaments oder die des Erbvertrags wählen. Beides sind erbrechtliche Formen, die in ihrer rechtlichen Wirkung aber unterschiedlich ausfallen. Letztwillige Verfügungen müssen stets eindeutig formuliert und schriftlich festgehalten werden.

### Testament

Das Testament wird **privatschriftlich** verfasst. Es muss vom Erblasser per Hand geschrieben und unterschrieben werden, Datum und Ort der Errichtung sollten außerdem festgehalten werden. Ein maschinell bzw. am PC geschriebenes Testament ist nicht gültig. Grundsätzlich kann das ausgeschriebene und unterschriebene Testament ohne Hilfe von anderen erstellt werden, es muss also kein Notar hinzugezogen und auch nicht amtlich verwahrt werden. Es kann jedoch bei einem Nachlassgericht hinterlegt werden.

Mehr Rechtssicherheit bietet das **notariell beglaubigte** oder auch öffentliche Testament. Ein Notar berät dabei zu allen Fragen und setzt das Dokument rechtssicher auf. Es ist auch möglich, eine verschlossene Schrift an den Notar zu übergeben und dieser fertigt bei der Beurkundung ein Protokoll an. Nach Unterzeichnung des Protokolls durch den Notar und den Erblasser gibt der Notar das Testament an das Amtsgericht, damit es nachträglich nicht verändert oder verfälscht werden kann. Der Erblasser erhält dazu einen Hinterlegungsschein.

Ein Testament bietet gegenüber dem Erbvertrag den Vorteil, dass es einfacher aufzusetzen ist und, wenn sich die

Lebensumstände ändern, angepasst werden kann. Die Erbfolge kann also immer wieder neu geregelt werden und im Unterschied zum Erbvertrag benötigt der Erblasser nicht die Zustimmung einer anderen Partei.

Ehepartner können auch ein gemeinschaftliches Testament errichten. In dem Fall wird es von einem der Partner handschriftlich verfasst und von beiden unterschrieben.

Wer per Testament Immobilien vererben möchte, muss bestimmte Aspekte kennen. Lesen Sie mehr dazu auf Seite 7 in unserem Gastbeitrag „**Immobilien vererben – aber richtig: Wichtige Tipps für Ihr Testament**“ von Matthias Rösler, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Erbrecht.

### Erbvertrag

Beim Erbvertrag handelt es sich um einen Vertrag zwischen Erblasser und Erben, wobei die begünstigte Person dem Vertrag zustimmen muss. Der Erbvertrag wird notariell beurkundet und hat eine rechtlich bindende Wirkung gegenüber dem Vertragspartner.

Bei einem einseitigen Erbvertrag verpflichtet sich der Erblasser gegenüber seinem Vertragspartner. Dieser nimmt den Vertrag lediglich an. Der zweiseitige Erbvertrag bindet beide Vertragspartner gegenseitig aneinander, und Änderungen sind nur unter beiderseitigem Einvernehmen möglich.

Wenn die Erbschaft für die Erben an bestimmte Bedingungen geknüpft ist, kann sich ein Erbvertrag anbieten. Die Erben haben dann die Sicherheit, dass sich der Erblasser seinen letzten Willen nicht doch noch einmal anders überlegt. Auch unverheiratete Personen können sich per Erbvertrag gegenseitig als Erben einsetzen

### Vermächtnis

Die Begriffe „Erbe“ und „Vermächtnis“ werden im täglichen Sprachgebrauch oft vermischt. Beide Begriffe meinen jedoch nicht dasselbe: Das Vermächtnis ist eine Teilverfügung in einem Testament oder Erbvertrag. Es ist also eine gewillkürte Zuwendung des Erblassers an eine Person, die das Vermächtnis erhalten soll (Vermächtnisnehmer). Der Vermächtnisnehmer ist nicht gleichzeitig Erbe. Das Vermächtnis beinhaltet einen schuldrechtlichen Anspruch und ist z. B. dann sinnvoll, wenn der Erblasser einer bestimmten Person, die meist nicht Erbe ist, etwas aus seinem Nachlass zukommen lassen will.

# IMMOBILIEN VERERBEN – ABER RICHTIG: WICHTIGE TIPPS FÜR IHR TESTAMENT

Gastbeitrag von Matthias Rösler,  
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Erbrecht, Groll, Gross & Steiner

Viele Menschen stellen sich die Frage, wie sie ihre Immobilien richtig vererben, wenn sie mehr als ein Kind haben. Denn Immobilien sind häufig das wirtschaftliche Herzstück eines Vermögens. Bei der Testamentsgestaltung lauern Fallen, die zu ungewollten Erbstreitigkeiten führen können.

## Beispiel 1: Immobilienverteilung ohne Angabe von Erbquoten

Eine Witwe hat kaum Bankguthaben, aber eine Eigentumswohnung in Harlaching (Wert 600.000 Euro) und eine Eigentumswohnung in Pullach (Wert 400.000 Euro). In ihrem eigenhändigen Testament hat sie lediglich geschrieben: „*Mein Sohn erhält meine Eigentumswohnung in Harlaching, meine Tochter meine Eigentumswohnung in Pullach.*“

Von einem solchen Testament ist abzuraten: Die Witwe hat nicht verfügt, mit welchen Erbquoten der Sohn und die Tochter erben. Nach deutschem Erbrecht müssen aber bei mehreren Erben Erbquoten gebildet werden. Eine Rechtsnachfolge in einzelne Nachlassgegenstände wie Immobilien ist nicht möglich<sup>1</sup>. Ein Nachlassrichter wird das Testament so auslegen: Die Erbquoten für die Kinder bestimmen nach dem Wertverhältnis der jeweiligen Eigentumswohnung zum Gesamtnachlass verbunden mit einer Teilungsanordnung, dass der Sohn die Eigentumswohnung in Harlaching, die Tochter diejenige in Pullach erhält. Die Erbquote des Sohns beträgt also 60 Prozent (600.000 Euro/1 Mio. Euro), diejenige der Tochter 40 Prozent (400.000 Euro/1 Mio. Euro). Die Erbquote ist deshalb so wichtig, weil sie:

- den Anteil des Miterben bestimmt an den nicht im Testament genannten Nachlasswerten oder den Nachlassverbindlichkeiten.
- in einem Erbscheinsantrag auszuweisen ist. Der Erbschein ist für die Grundbuchumschreibung der Immobilien nach § 35 GBO erforderlich. Wenn sich die Erben aber über die Bewertung der Immobilien und damit über die Erbquoten uneins sind, drohen die Einholung von teuren Sachverständigengutachten und ein langes Erbscheinverfahren. Ein Ausweg bei streitigen Erbquoten besteht nur dann, wenn alle Erben<sup>2</sup> damit einverstanden sind, einen sog. quotenlosen Erbschein zu beantragen (§ 352a Abs. 2 S. 2 FamFG).

## Beispiel 2: Immobilienverteilung ohne Klarstellung, ob ein Wertausgleich zu zahlen ist

Die Witwe hat in ihrem eigenhändigen Testament geschrieben: „*Erben zu jeweils ½ sind mein Sohn und meine Tochter. Mein Sohn erhält meine Eigentumswohnung in Harlaching, meine Tochter meine Eigentumswohnung in Pullach.*“

Diese Testamentsgestaltung provoziert Streit: Zwar sind im Testament Erbquoten genannt. Es ist aber nicht verfügt, ob und welcher Wertausgleich dafür zu bezahlen ist, dass die Eigentumswohnungen einen unterschiedlichen Wert haben. Ein Richter wird im *Zweifel* davon ausgehen, dass die Eigentumswohnungen den jeweiligen Miterben über **Teilungsanordnung** (§ 2048 BGB) zugewiesen sind. Hat ein Miterbe aber über Teilungsanordnung einen höheren Wert erhalten, als ihm seiner Erbquote nach bei der Erbteilung zukäme, so hat er den Mehrwert an den Miterben auszugleichen. Da die Eigentumswohnung für den Sohn im Beispielsfall einen Mehrwert hat von 200.000 Euro, muss er an seine Schwester einen Ausgleich bezahlen von 100.000 Euro. Das Kind, das die wertvollere Immobilie erhält, wendet in der Regel ein, dass ihm der Mehrwert als Vorausvermächtnis (§ 2150 BGB) zugedacht worden ist, er also keine Ausgleichszahlung vornehmen müsse. Ein Richter wird erklären, dass ein **Vorausvermächtnis** nur dann angenommen werden kann, wenn ein entsprechender Begünstigungswille<sup>3</sup> des Erblassers bewiesen werden kann. Das öffnet Tür und Tor für lange und teure Prozesse.

**Rat:** In jedem Testament ist bei der Verteilung von Immobilien ausdrücklich zu bestimmen, ob und welcher Wertausgleich zu zahlen ist.

Formulierungsmuster:

- **Testament mit Wertausgleich auf Grundlage eines Gutachtens (Teilungsanordnung)** „*Erben zu jeweils ½ sind mein Sohn und meine Tochter. Ich verfüge folgende Teilungsanordnung: Mein Sohn erhält meine Eigentumswohnung in Harlaching, meine Tochter meine Eigentumswohnung in Pullach. Der Miterbe, der einen höheren Immobilienwert erhält, hat an den Miterben einen Geldausgleich zu bezahlen in Höhe der Hälfte des Mehrwerts. Können sich die Erben auf einen Geldausgleich nicht innerhalb von sechs Monaten nach Eröffnung dieses Testaments durch*

das Nachlassgericht einigen, so ist auf Nachlasskosten ein Sachverständiger zu beauftragen, der die Immobilien zum Stichtag meines Todes mit Bindungswirkung für die Erben bewertet (Schiedsgutachten). Der Sachverständige wird von dem Präsidenten der lokalen Industrie- und Handelskammer ausgewählt.“

- **Testament mit pauschalem Wertausgleich (Teilungsanordnung)** „Erben zu jeweils ½ sind mein Sohn und meine Tochter. Ich verfüge folgende Teilungsanordnung: Mein Sohn erhält meine Eigentumswohnung in Harlaching, meine Tochter meine Eigentumswohnung in Pullach. Hierfür hat mein Sohn an meine Tochter einen pauschalen Wertausgleich zu bezahlen von 100.000 Euro. Dieser Pauschalbetrag hat in jedem Falle Bestand und ist unabhängig vom Zustand der Immobilie an meinem Todestag oder der Immobilienmarktentwicklung.“
- **Testament ohne Wertausgleich (Vorausvermächtnis)** „Erben zu jeweils ½ sind mein Sohn und meine Tochter. Jeweils vorausvermächtnisweise erhält mein Sohn meine Eigentumswohnung in Harlaching und meine Tochter meine Eigentumswohnung in Pullach. Hierfür ist zwischen meinen Erben kein Wertausgleich zu bezahlen.“

### Beispiel 3:

#### Weitere ratsame Regelungen im Testament des Immobilieneigentümers

Im Testament sollten auch folgende Fälle geregelt werden:

- Wenn die Immobilien mit Finanzierungsverbindlichkeiten belastet sind, ist zu regeln: Haben diese die Erben zu gleichen Teilen zu tragen oder nur derjenige Miterbe, der die belastete Immobilie übernimmt?
- Was soll gelten, wenn der Erblasser eine Immobilie zu Lebzeiten verkauft hat? Der Miterbe, dessen Immobilie verkauft worden ist, vertritt dann häufig die Ansicht, dass ihm als „Ersatz“ wenigstens der am Todestag noch vorhandene Verkaufspreis stillschweigend mitvermacht sei.

- Wenn beide Ehegatten Miteigentümer einer Immobilie sind, kann zur Ausnutzung der Steuerfreibeträge der Kinder nach dem Erstversterbenden (400.000 Euro) ein Vermächtnis ausgesetzt werden, dass der Anteil des Erstversterbenden direkt an die Kinder geht mit Nießbrauch für den überlebenden Ehegatten.
- Wenn ein Kind das Eigenheim des Erblassers erbt, muss es den Wert des Eigenheims nicht versteuern gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG (Familienheimfreibetrag). Voraussetzungen: Das Kind zieht in das Eigenheim unverzüglich selbst ein für die Dauer von zehn Jahren, soweit die Wohnfläche 200 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Beträgt die Wohnfläche 250 m<sup>2</sup>, ist das geerbte Familienheim zu 4/5 steuerbefreit unabhängig vom allgemeinen Freibetrag eines Kindes von 400.000 Euro. Soll das Kind für dieses Steuerprivileg einen Ausgleich an den Miterben bezahlen?
- Sollen die Kinder ein Vorkaufsrecht erhalten für den Fall, dass ein Kind seine geerbte Immobilie verkaufen will? Welche Konditionen sollen hierfür gelten?
- Soll der Nachlass oder der jeweils begünstigte Miterbe etwaige Notar- und Grundbuchkosten für die Umschreibung der Immobilie im Grundbuch tragen? Unter Miterben ist die Grundbuchumschreibung kostenlos, wenn der Antrag binnen zwei Jahren seit dem Erbfall bei dem Grundbuchamt eingereicht wird (Nr. 14110 KV GNotKG).

**Fazit:** Immobilien werden oft über Generationen vererbt. Es geht um große Werte. Eine kluge Testamentsgestaltung ist unabdingbar, um Streit zu vermeiden. Es ist ein gutes Gefühl, wenn das hieb- und stichfest geregelt ist.

<sup>1</sup> Grundsatz der Gesamtrechtsnachfolge. Eine Sondererbfolge in einzelne Gegenstände ist nur ausnahmsweise möglich, z. B. bei Anteilen an Personengesellschaften.

<sup>2</sup> OLG München vom 10.07.2019 – 31 Wx 242/19, ZEV 2020, 166.

<sup>3</sup> Bereits BGH v. 7.12.1994 – IV ZR 281/93, NJW 1995, 721.



#### Unser Kooperationspartner:

##### Matthias Rösler

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Erbrecht  
Vizepräsident Deutsches Forum für Erbrecht e.V.  
FOCUS-Anwalt 2023

Groll, Gross & Steiner  
Rechtsanwälte und Steuerberater PartmbB  
Prannerstraße 6, 80333 München



## GRENZEN DER GEWILLKÜRTEIN ERBFOLOGE: PFLICHTTEILSRECHT

Das Pflichtteilsrecht regelt, dass nahen Angehörigen eine Mindestteilhabe am Erbe eingeräumt wird. Wurde also einem Pflichtteilsberechtigten ein Erbteil hinterlassen, der geringer ist als die Hälfte des gesetzlichen Erbteils, so kann er von den Miterben den Wert des an der Hälfte fehlenden Teils als Pflichtteil verlangen.

Pflichtteilsansprüche entstehen, wenn der Erblasser verstorben und damit der Erbfall eingetreten ist. Er gilt für pflichtteilsberechtigte Erben, die vom Erbe ausgeschlossen wurden.

Einen Pflichtteilsanspruch können Kinder, Ehepartner und unter Umständen die Eltern des Erblassers geltend

machen. Wenn ein Pflichtteilsanspruch eingefordert wird, sollte immer auch überprüft werden, ob bereits zu Lebzeiten an den Pflichtteilsberechtigten geleistete Zuwendungen angerechnet werden können.

**Gut zu wissen:** Beim Pflichtteil besteht ein Anspruch auf Geld. Eventuelle Ansprüche auf bestimmte Sachwerte oder Immobilien können nicht geltend gemacht werden. Der Pflichtteilsberechtigte kann aber von den Erben eine Auszahlung verlangen, auch wenn dadurch eine geerbte Immobilie verkauft werden muss.

# IMMOBILIE ZU LEBZEITEN VERSCHENKEN

Eine Immobilie kann bereits zu Lebzeiten verschenkt werden. Eine Schenkung ist z. B. dann sinnvoll, wenn der Wert des Nachlasses die Schenkungs- und Erbschaftssteuer-Freibeträge der Erben übersteigen würde.

## Das gilt es bei Schenkungen zu beachten:

- Schenkungen zu Lebzeiten sind dann **steuerfrei**, wenn die Immobilie selbst genutzt und entweder der Ehepartner oder der eingetragene Lebenspartner bedacht wird.
- Schenkungen können **Pflichtteilsansprüche** auslösen. Sie werden bei der Pflichtteilsberechnung in der Regel zur Erbmasse hinzugerechnet und erhöhen den Pflichtteil. Je länger die Schenkung zurückliegt, desto weniger wird sie jedoch berücksichtigt: Die Schenkung wird für jedes verstrichene Jahr vor dem Erbfall **um zehn Prozent** abgeschmolzen. Nach **zehn Jahren** scheiden Pflichtteilsansprüche aus. **Ausnahmen:** Schenkungen unter Ehegatten führen nicht zum Anlauf der Abschmelzungsfrist. Das gilt auch, wenn die Schenkung unter Vorbehalt von Nutzungsrechten wie Nießbrauch oder umfassendem Wohnrecht erfolgt.
- **Freibeträge** gelten auch für Schenkungen – und zwar nicht nur einmalig, sondern alle zehn Jahre erneut. Je nach Einzelfall kann es sich lohnen, das Vermögen bereits schrittweise zu Lebzeiten zu verschenken.
- Schenkungen können auch mit **Widerrufsvorbehalt** getätigt werden. In diesen Fällen wird bei Immobilien im Grundbuch eine sogenannte **Auflassungsvormerkung** für die Rückübertragung vermerkt. Der eventuelle Widerruf kann für einen bestimmten Fall, z. B. Vorversterben des Beschenkten, Verkauf oder Belastung der Immobilie, Scheidung oder für beliebige Situationen vereinbart werden. So kann die Schenkung jederzeit annulliert werden.
- Bei der Schenkung von Immobilien kann ein **Nießbrauchrecht oder ein lebenslanges Wohnungsrecht** festgelegt werden, wodurch bestimmte Hinterbliebene abgesichert sind.

## NIESSBRAUCHRECHT VS. WOHNRECHT

Wer seine Immobilie als Zukunftssicherung weiterhin bewohnen möchte, kann bei der Schenkung zu den rechtlichen Möglichkeiten des „(lebenslangen) Wohnrechts“ oder des „Nießbrauchrechts“ greifen. Beides sind Nutzungsrechte an einer Immobilie, die jedoch unterschiedliche Auswirkungen haben. Wird eine Schenkung mit der Auflage des Nießbrauchrechts oder Wohnrechts versehen, spricht man von Teilschenkungen oder gemischter Schenkung.

Wohnrecht und Nießbrauchrecht müssen ins Grundbuch eingetragen werden und sind weder übertragbar noch vererbbar.

### Wohnrecht

Das Wohnrecht beinhaltet nur das Recht, eine Immobilie persönlich zu bewohnen. Es kann als lebenslanges Wohnrecht gemäß § 1090 und 1093 BGB vereinbart werden. Das Wohnrecht bleibt auch bestehen, wenn der Beschenkte die Immobilie verkauft.

### Nießbrauchrecht

Der Begriff „Nießbrauch“ stammt aus dem Lateinischen und bedeutet wörtlich „Fruchtgenuss“. Das Nießbrauchrecht gewährt dem Nießbrauchnehmer neben dem Wohnrecht auch das Recht, die Immobilie wirtschaftlich zu nutzen (z. B. durch Vermietung oder Verpachtung). Die erzielten Einkünfte darf er behalten. Im Unterschied zum Wohnrecht ermöglicht das Nießbrauchrecht also eine sehr weitreichende Nutzung.

Der Nießbrauchnehmer wird durch den Grundbucheintrag nicht zum Eigentümer und kann die Immobilie auch nicht verkaufen oder vererben. Das Nießbrauchrecht erlischt erst mit seinem Tod, da es sich um eine sogenannte beschränkt persönliche Dienstbarkeit handelt. Ein Nießbrauchnehmer ist verpflichtet, z. B. eine Wohnung im Sinne des Eigentümers gut zu pflegen, zu versichern sowie gut zu wirtschaften. Im Regelfall muss er auch alle anfallenden Lasten für die Zeit seiner Nutznießung tragen.

Ob sich Wohnrecht oder Nießbrauch für eine zu verschenkende Immobilie lohnen, hängt von individuellen Gegebenheiten ab. Das Nießbrauchrecht ist bei Schenkungen beliebt, da es je nach Dauer zur Minderung des Schenkungswertes führt. Immobilien, die mit Nießbrauch oder Wohnrecht belastet sind, verlieren jedoch beim Verkauf an Wert, da der neue Eigentümer nicht die vollumfängliche Nutzung hat.

# IMMOBILIENÜBERTRAGUNG IN DER FAMILIE – LEICHTER GESAGT ALS GETAN

Gastbeitrag von Dr. Peter Huttenlocher, LL.M. (London), Notar in München

Glücklich darf sich schätzen, wer Immobilien hat. In der ersten Lebenshälfte, der Aufbauphase, werden Immobilien teilweise regelrecht „gesammelt“. In der zweiten Lebenshälfte, der Übertragungsphase, versucht man häufig die optimale Weitergabe des mühsam aufgebauten Immobilienschatzes im Kreise der Familie – sei es an die Kinder, sei es an den Ehepartner. Doch je größer Anzahl der Objekte, desto größer auch die Herausforderungen der Weitergabe.

Wie gibt man Immobilien weiter? Klassischerweise kommen hierfür hauptsächlich das Vererben (also die Übertragung nach dem eigenen Tod) und das Verschenken in Betracht (also die lebzeitige Übertragung „mit warmer Hand“). Beides klingt leicht und ist doch, je näher man das Thema betrachtet, schwer. Und man sollte hierbei nichts oder nur sehr wenig dem Zufall überlassen.

Möchte man eine **Immobilie vererben**, empfiehlt sich die Gestaltung durch Testament. Denn wer stattdessen auf das „automatische Erben“ der Angehörigen setzt (also die sog. **gesetzliche Erbfolge** eintreten lässt), würde sich häufig im Grabe umdrehen, wenn er den späteren Ärger mitbekäme. Die Nachteile dieser gesetzlichen Erbfolge sind mannigfaltig und können nur schlagwortartig skizziert werden: Sie reichen vom Streit in der Erbengemeinschaft über deren komplette Handlungsunfähigkeit bis hin zum erzwungenen Verkauf im Rahmen der sog. Teilungsversteigerung. Außerdem ist stets ein – teurer und langwieriger – Erbschein erforderlich.

Besser beraten ist somit, wer sich nicht dem Schicksal der gesetzlichen Erbfolge ergibt, sondern selbst entscheidet und gestaltet: mittels **Testament oder Erbvertrag**. Doch auch hier ist die Zahl der Fallstricke quasi grenzenlos. Genannt seien nur das plötzlich verschwundene Testament, unverständliche Regelungen im Testament durch Verwendung falscher Fachbegriffe, das Nichtbedenken typischer künftiger Entwicklungen oder die ungewollte Anordnung einer Bindungswirkung für den überlebenden Ehegatten (sodass

dieser später sehenden Auges bspw. an den drogensüchtigen Sohn vererben muss). Wo Vermögenswerte vorhanden und durch Testament übertragen werden sollen, ist es daher fahrlässig, dies ohne **professionellen Begleiter** zu tun. Es gibt so viele Klippen zu umschiffen (etwa die Absicherung und Handlungsfähigkeit des überlebenden Ehepartners sicherzustellen; behinderte oder minderjährige Kinder/Enkel zu bedenken, ohne zugleich eine Erbengemeinschaft entstehen zu lassen; steuerliche Freibeträge optimal auszunutzen; maßgeschneiderte Testamentsvollstreckung etc.), von denen ein normaler Verfasser häufig noch nie gehört hat, dass er lieber die Finger von einem selbst entworfenen Testament lassen sollte. Denn der Verfasser ist naturgemäß verstorben, wenn die Fehler auftauchen. Eine Korrektur oder Klarstellung ist dann ausgeschlossen.

Jedenfalls wo Immobilienbesitz vorhanden ist, empfiehlt sich im Grunde immer ein **notarielles Testament** (bei Bedarf und auf Wunsch eng abgestimmt mit Anwälten oder Steuerberatern). Denn der Notar ist Experte im Erbrecht und weiß, was er tut; er ist aber auch Amtsträger, und seine Testamente sind sog. öffentliche Urkunden. Darum braucht man mit notariellem Testament **keinen Erbschein**. Und das spart später nicht nur Zeit, sondern am Ende sogar Geld!

Besser als das Vererben nach dem Tod ist häufig aber das **Verschenken zu Lebzeiten** durch Immobilienschenkung beim Notar. Denn der Schenker erlebt dabei selbst die Freude des Beschenkten und kann daran teilhaben. Außerdem trifft die Schenkung an Kinder diese oftmals in ihrer ersten Schaffensphase des Erwachsenenlebens; hier sind sie am bedürftigsten, während sie bei Vererbung im Todesfall häufig nicht mehr so auf weiteres Vermögen angewiesen sind. Und auch steuerlich ist das Verschenken dem Vererben in aller Regel vorzuziehen: die Übertragung des sog. **Familienheims** funktioniert nämlich steuergünstiger, die Ausnutzung der **Freibeträge** ist mehrfach möglich und der künftige **Wertzuwachs** erfolgt schon beim Beschenkten (und damit steuerneutral). Außerdem kann sich der Schenker

absichern und schützen, sodass die Immobilie trotz Schenkung nicht komplett „weg“ ist: Die vermietete Immobilie kann unter **Nießbrauch** übertragen werden; dann behält der Schenker weiterhin die Miete und trägt die Kosten. Einkommensteuerlich ändert sich dann nichts. Die selbstbewohnte Immobilie wird häufig mit lebenslangem **Wohnrecht** des Schenkers übertragen. Der Schenker kann (und sollte) außerdem maßgeschneiderte **Rückforderungsrechte** vorsehen, sodass er bei unvorhergesehenen Ereignissen (genannt seien nur der Tod des Beschenkten, seine Ehescheidung oder Insolvenz; Drogensucht o.Ä.) wieder die Hand auf der Immobilie hat. Das alles wird fachmännisch im **Grundbuch** abgesichert. Diese Verträge aufzusetzen gehört zum Alltag des Notars.

Nicht unerwähnt bleiben sollen besonders gestaltungsinensitive Konstellationen; auch hier begleitet Sie der Notar,

der auf eine enge Abstimmung mit Anwalt und Steuerberater achten wird: Etwa wo die Immobilienübertragung zugleich mit einer **Unternehmensnachfolge** einhergeht und neben familiären Besonderheiten umfassende steuerliche Implikationen und gesellschaftsrechtliche Strukturmechanismen bedacht oder erst noch gestaltet werden müssen. Oder wo es um mehrere Familienstämme, Enterbungen oder **Pflichtteilsfragen** geht. Oder wo es ratsam ist, die Immobilie zu **verkaufen** statt sie zu verschenken – und zwar familienintern unter Hebung einer günstigeren AfA, Gewährung eines Verkäuferdarlehens und eines freibetragsgleichen Kaufpreiserlasses.

Schon dieser kurze Problemaufriss benennt einige Fallstricke. Voll ausgeleuchtet ist das Feld der Immobilienübertragung aber noch weitaus komplexer. Darum sollte man sich ebenso gut kümmern wie um die Immobilien selbst.



#### Unser Kooperationspartner:

Dr. Peter Huttenlocher, LL.M. (London)

Notar

Notare Huttenlocher | Zintl

Leopoldstraße 11a

80802 München



# IMMOBILIE GEERBT – WAS NUN?

## WER IST ERBBERECHTIGT?

Wenn ein Erbfall eingetreten ist, muss zunächst eindeutig festgestellt werden, wer erbberechtigt ist. Im besten Fall hat der Verstorbene seinen Nachlass per Testament oder Erbvertrag geregelt. Ist eines dieser Dokumente beim Nachlassgericht, bei einem Anwalt oder beim Notar hinterlegt oder befindet es sich eventuell sogar unter den persönlichen Sachen des Erblassers? Kontaktieren Sie wenn nötig das Nachlassgericht und beantragen Sie die offizielle Testamentseröffnung. Gibt es weder Testament noch Erbvertrag, wird der Nachlass über die gesetzliche Erbfolge geregelt.

## ERBSCHHEIN

Um sich als Erben auszuweisen, benötigen Sie entweder einen Erbvertrag oder ein notariell beglaubigtes Testament.

**Achtung:** Ein privates Testament ist kein Erbnachweis und reicht auch nicht zur Legitimation eines Grundbuch-Berichtigungsantrages. Haben Sie also weder das eine noch das andere, ist ein Erbschein vonnöten. Dieser gilt nach § 35 Grundbuchordnung als offiziell anerkanntes Dokument.

Der Erbschein wird über den jeweiligen Notar oder die Nachlassverwaltung beantragt. Als Erbe können Sie auch selbst den Antrag beim zuständigen Nachlassgericht stellen. In der Regel ist das das Amtsgericht am Wohnort des Erblassers. Für die Ausstellung fallen Gebühren an.

Mehrere Erben können einen gemeinschaftlichen Erbschein oder einen Teilerbschein beantragen, der die Größe des Erbanteils eines einzelnen Erben ausweist.

**Gut zu wissen:** Ein Erbschein berechtigt auch zur Einsichtnahme in das Grundbuch. Dies ist wichtig, um z. B. Belastungen wie Grundschulden, Hypotheken oder Dienstbarkeiten einzusehen.

## DAS ERBE ANTRETEN ODER AUSSCHLAGEN?

Wer eine Immobilie erbt, sollte schnell handeln, da bestimmte Fristen greifen:

- Innerhalb einer Frist von sechs Wochen können Sie das Erbe ausschlagen.
- Das Erbe können Sie auf diesen Wegen annehmen:
  - durch eine formlose Erklärung
  - indem Sie die Ausschlagungsfrist verstreichen lassen
  - durch schlüssiges, stillschweigendes Handeln, wie z. B. das Annehmen von Mieteinnahmen

Bevor Sie ein Erbe antreten, sollten Sie klären, ob das Erbe verschuldet ist. Bei einem Immobilienerbe gilt es weiterhin zu beachten, wie hoch z. B. die laufenden Betriebskosten sind oder ob Renovierungen, Sanierungsarbeiten oder weitere Finanzierungen im Zusammenhang mit dem Erbe nötig sind.

**Achtung:** Ein einmal angenommenes Erbe können Sie nicht mehr ausschlagen.

## IMMOBILIENERBE UND ERBSCHAFTSSTEUER

### Steuerklassen und Freibeträge

Erbschaften unterliegen in Deutschland grundsätzlich der Steuerpflicht – dies gilt auch für geerbte Immobilien. Dabei werden drei Steuerklassen unterschieden, die im Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz (ErbStG) festgelegt sind.

<b>Steuerklasse I</b>	Ehegatte und eingetragener Lebenspartner, Kinder und Stiefkinder sowie Verwandte in direkter Linie
<b>Steuerklasse II</b>	Geschwister, Neffen und Nichten, Stiefeltern, Schwiegerkinder, Schwiegereltern, geschiedene Ehegatten und getrennte Lebenspartner
<b>Steuerklasse III</b>	alle anderen Erben

Folgende Freibeträge müssen nicht versteuert werden. Je näher der Erbnehmer dem Erblasser steht, desto höher fällt der Freibetrag für das Erbe aus und desto ungünstiger ist seine Steuerklasse.

	Freibetrag	Steuerklasse
Ehegatte und eingetragener Lebenspartner	500.000 Euro	I
Kinder	400.000 Euro	I
Enkel (Eltern verstorben)	400.000 Euro	I
Enkel (Eltern noch lebend)	200.000 Euro	I
Urenkel, Eltern und Großeltern	100.000 Euro	I
Geschwister, Nichten, Neffen, Stiefeltern, Schwiegerkinder	20.000 Euro	II
alle übrigen Erben	20.000 Euro	III

### Erbschaftssteuer bei Selbstnutzung der Immobilie

Wird die Immobilie im Sinne eines Familienheims selbst genutzt, besteht die Möglichkeit der steuerfreien Vererbung.

#### Das sind die Voraussetzungen:

- Der Erblasser hat bis zum Tod in der Immobilie gewohnt und der oder die Erben aus dem engsten Familienkreis (Ehegatten, Kinder) bewohnen die Immobilie ebenfalls oder ziehen unverzüglich ein.
- Selbst bewohnen heißt konkret: Die Immobilie bildet als Familienheim den Mittelpunkt des familiären Lebens. Sie ist also weder Zweitwohnsitz noch Feriendomizil. Sie wird auch nicht verkauft oder vermietet.
- Für Kinder gilt hinsichtlich der Steuerfreiheit eine Begrenzung der Wohnfläche auf 200 m<sup>2</sup>. Darüber liegende Quadratmeter werden, wenn der Freibetrag überschritten wird, anteilig besteuert.
- Die Erben müssen mindestens **zehn Jahre** in der geerbten Immobilie leben. Wird die Immobilie vor Ablauf der zehn Jahre verkauft oder ziehen die Erben vorher aus, fällt nachträglich die volle Erbschaftssteuer an. Ausnahmen gibt es bei zwingenden Gründen, wie z. B. einer Pflegebedürftigkeit, die den Umzug in ein Pflegeheim erfordert, oder anderen schweren gesundheitlichen Gründen, die den Verbleib in der Immobilie nicht mehr zulassen.

**Tipp:** Selbst genutzte Immobilien können unter Ehepartnern und eingetragenen Lebenspartnern bereits zu Lebzeiten übertragen werden. Eine Erbschaftssteuer fällt dann nicht an. Die Immobilie muss sich dabei in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder in einem Staat des Europäischen Wirtschaftsraums befinden.

#### Erbschaftssteuer Immobilien: Das ist weiterhin wichtig

- Wird Erbschaftssteuer fällig, sollten Sie von Experten den genauen Verkehrswert der geerbten Immobilie bestimmen lassen und das Gutachten dem Finanzamt vorlegen. Andernfalls zieht das Finanzamt durchschnittliche Werte zur Berechnung heran.
- Bei vermieteten Objekten werden vom Finanzamt nur 90 Prozent des Verkehrswerts der Immobilie für die Berechnung der Erbschaftssteuer herangezogen, soweit eine Wohnraumvermietung vorliegt.
- Unmittelbare Erbfallkosten können mit einem Pauschbetrag geltend gemacht werden. Erbfallkosten sind z. B. Bestattungskosten, Grabpflege, Anreise von Verwandten zur Beerdigung oder Kosten für die Testamentserröffnung.

Besprechen Sie sich hierzu vorab mit Ihrem Steuerberater.



## **DIE SCHWIERIGE WERTERMITTLUNG EINER IMMOBILIE FÜR ZWECKE DER ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER WIE DER DERZEITIGE IMMOBILIENMARKT ALLES AUF DEN KOPF STELLT**

Gastbeitrag von Agnes Fischl –  
Rechtsanwältin | Steuerberaterin | Fachanwältin für Erbrecht

Die steuerliche Bewertung von Immobilienvermögen für Erbschafts- und Schenkungsteuerzwecke (sogenannter steuerlicher Bedarfswert) erfolgt über die Regelungen des Bewertungsgesetzes (BewG). Hier gelten pauschalisierte Grundsätze. Individuelle wertbeeinflussende Themen wie Investitionsstau, fehlende energetische Sanierungen oder z. B. die Lage an einer viel befahrenen Straße oder Bahnstrecke sowie vieles mehr bleiben im Rahmen dieser Bedarfswertermittlung unberücksichtigt.

### **Entwicklung des Immobilienmarktes schwer einzuschätzen**

Solange die tatsächlichen Veräußerungspreise noch hoch waren, konnte man diese steuerlichen Bedarfswerte uneingeschränkt übernehmen. Mit dem rasanten Anstieg der Kreditzinsen Anfang 2022 ist jedoch auch der Immobilienmarkt ins Schwanken geraten. Die ursprünglich jedes Jahr prognostizierte Erhöhung der Immobilienpreise ist derzeit

nicht umzusetzen. Und wohin sich der Immobilienwert entwickeln wird, ist schwer einzuschätzen.

Mit dem Marktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München haben sich die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen sowie die Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 reduziert. Soweit man mit Fachleuten spricht, wird auf die weitere deutliche Reduzierung der Werte zum 01.01.2026 hingewiesen.

Auch die Änderungen des Bewertungsgesetzes durch das Jahressteuergesetz 2022 hatten einen werterhöhenden Einfluss auf die Höhe des steuerlichen Bedarfswerts, der sich aus der steuerlichen Bewertung ergibt. Vor allem bei Bewertungen von Ein- und Zweifamilienhäusern ist dieser Wert dramatisch nach oben gegangen. Hintergrund war die Einführung der gesetzlich vorgeschriebenen Wertzahl von in der Regel 1,4 – soweit der örtliche Gutachterausschuss keine anderen Wertzahlen veröffentlicht hat.

Aus diesem Grund wird immer öfter auf die Regelung im Bewertungsgesetz § 198 verwiesen: „Weist der Steuerpflichtige nach, dass der gemeine Wert der wirtschaftlichen Einheit am Bewertungsstichtag niedriger ist als der nach den §§ 179, 182 bis 196 ermittelte Wert, so ist dieser Wert anzusetzen.“

In Absatz 2 heißt es weiter: „Als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts kann regelmäßig ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs oder von Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt oder zertifiziert worden sind, dienen.“ (§ 198 Abs. 2 BewG)

### **Gutachten ist nicht immer „safe“**

Jedes Verkehrswertgutachten, auch das eines vereidigten und öffentlich bestellten Gutachters, wird durch die Finanzverwaltung auf ihre Richtigkeit geprüft. Das Gutachten kann auch verworfen werden, selbst wenn es durch einen vereidigten und öffentlich bestellten Gutachter erstellt worden ist.

Entsprechend ist die Vorlage eines solchen Gutachtens gegenüber der Finanzverwaltung nicht immer „safe“.

Wir raten daher in jedem Fall an, die steuerliche Bewertung im Vorfeld vorzunehmen. Dieses ist der Wert, den die Finanzverwaltung akzeptiert, auch wenn er sehr viel höher ist, als der Verkehrswert.

### **Rechtssichere Umsetzung der Regeln unabdingbar**

Umso wichtiger ist es, die Regeln der steuerlichen Bewertung rechtssicher umzusetzen. Dabei ist es nicht ausreichend, sich ausschließlich auf die gesetzlichen Grundlagen zu beziehen. Man muss sich auch mit allen Inhalten, die man über den örtlichen Gutachterausschuss erhält, auseinandersetzen. Eines der wichtigsten Themen ist hierbei die sogenannte wertrelevante Geschossflächenzahl, die die baulichen Möglichkeiten des Grundstücks wiedergibt. Die langjährige Erfahrung zeigt, dass dies eines der steueroptimalsten Themen ist.

### **Korrekte Steuerliche Bewertung Grundlage für eine Schenkung**

Zur Vorbereitung einer Immobilienüberlassung ist es wichtig, die zu erwartende Schenkungsteuerbelastung verbindlich vorliegen zu haben. Wenn man einfach mal zum Notar geht, birgt das die Gefahr, einer „plötzlichen“ teilweise nicht unerheblichen Schenkungsteuerbelastung ausgesetzt zu sein. Soweit man im Vorfeld die zu erwartende Schenkungsteuer verbindlich weiß, kann man die Zahlung mit der Rücklage eines Geldbetrags hinterlegen oder sogar einen Kredit hierfür aufnehmen. Auch dies sollte zusammen mit einem Fachberater besprochen werden.

### **Fazit:**

Wir sind uns bewusst, dass die derzeit unsichere Situation auf dem Immobilienmarkt für viele nicht verständlich ist. Soweit Immobilien auf die nächste Generation übertragen werden sollen, ist es notwendig, sich auch in diesen schwierigen Zeiten damit auseinander zu setzen und nicht in Starre zu versinken.



### **Unser Kooperationspartner:**

**Agnes Fischl**

Rechtsanwältin | Steuerberaterin | Fachanwältin für Erbrecht

Schütz & Fischl GbR  
c/o Regus Business Center  
Josephspitalstr. 15  
80331 München



## HINTERGRUND ZUR NEUREGELUNG DES BEWERTUNGSGESETZES 2023

Seit 1. Januar 2023 gibt es eine Neuregelung beim Bewertungsgesetz, hervorgegangen aus dem Jahressteuergesetz 2022. Betroffen war hier auch die Übertragung von Immobilienvermögen. Immobilien, die vererbt werden, werden nun mit den Änderungen steuerlich neu bewertet und sollen damit näher an die Wertermittlung der Gutachterausschüsse und an die aktuellen Verkehrswerte gekoppelt sein. Weiterhin sollte eine gerechtere Bewertung ermöglicht werden.

Geändert wurden insgesamt drei Punkte:

**Sachwertfaktor, Nutzungsdauer** und **Regionalfaktor**.

### **Sachwertfaktor**

Der Sachwertfaktor (oder auch Marktanpassungsfaktor) soll die Marktlage abbilden. Mit dieser Zahl wird der vorläufige Sachwert einer Immobilie multipliziert, um auf einen endgültigen Wert zu kommen. Seine Höhe soll aussagen, für wie viel Prozent vom errechneten Sachwert die Immobilien in der Region im Schnitt verkauft werden.

Zuvor lag der Sachwertfaktor je nach Region und Immobilie bei 0,5 bis 1,5. 2023 wurde er auf 0,8 bis 1,8 angehoben. Dies verändert die Bemessungsgrundlage und damit die Steuerlast.

### **Beispiel:**

Sachwert einer Immobilie: 400.000 Euro

Sachwertfaktorhöhung von 1,0 auf 1,3

Angenommener Wert: 520.000 Euro (400.000 x 1,3)

### **Nutzungsdauer**

Wird eine Immobilie vererbt oder verschenkt, wird ein Teil des Gebäudewertes abgezogen, wenn das Objekt schon älter ist. Zuvor war die Richtlinie, dass man ein Haus 70 Jahre nutzt. Die Rechnung ging so: Erbt jemand ein neues Haus, muss er den kompletten Wert versteuern. Ist das Haus schon 35 Jahre alt, musste man nur noch die Hälfte versteuern (Alterswertminderung).

Mit der Neuregelung wurde die Nutzungsdauer auf 80 Jahre erhöht. Dadurch fällt die Minderung des Alterswerts geringer aus und der Restwert steigt.

### **Regionalfaktor**

Als neuer Faktor wurde der Regionalfaktor eingeführt. In Gebieten, in denen die Baukosten vom Bundesdurchschnitt abweichen, wird der Immobilienwert damit multipliziert. Werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen keine Regionalfaktoren zur Verfügung gestellt, beträgt dieser mindestens 1 Prozent.

# ERBENGEMEINSCHAFT UND ERBSTREITIGKEITEN

Wenn durch das Testament oder eine anderweitige letztwillige Verfügung des Erblassers mehrere Erben bestimmt werden, entsteht automatisch eine Erbengemeinschaft. Eine Erbengemeinschaft ist eine erzwungene Gemeinschaft, zu der auch unerwünschte Verwandte gehören können.

Grundsätzlich ist diese künstlich geschaffene Gemeinschaft darauf ausgelegt, in einer sogenannten Erbauseinandersetzung schnellstmöglich wieder aufgelöst zu werden. Dies ist unter anderem deshalb anzuraten, da in einer Erbengemeinschaft jeder Miterbe den anderen blockieren kann. Die Erbengemeinschaft ist rechtlich gesehen eine Gesamthandsgemeinschaft. Auch wenn für einzelne Miterben nur sehr geringe Erbanteile bestehen, haben diese dennoch ein volles Mitspracherecht. Alle Mitglieder der Erbengemeinschaft haften auch für die Schulden des Erblassers, allerdings nicht mit ihrem Privatvermögen.

Bis das Erbe aufgeteilt wird, verwalten die Erben gemeinsam das Nachlassvermögen. Bei länger bestehenden Erbengemeinschaften wird oft ein Erbe gegen Bezahlung als Verwalter eingesetzt.

Bevor das Erbe einer Erbengemeinschaft aufgeteilt werden kann, muss die Höhe des Erbes festgestellt werden. Alle Nachlassverbindlichkeiten müssen beglichen, die Teilungsquote ermittelt und alle Ansprüche der Erben untereinander und gegenüber dem Nachlass müssen beachtet werden. Zuwendungen im Rahmen einer vorweggenommenen Erbfolge (Zuwendungen, die einzelne Kinder noch zu Lebzeiten vom Erblasser mit Blick auf das künftige Erbe erhalten haben) sind ebenfalls zu berücksichtigen.

**Gut zu wissen:** Wird die Geburt eines weiteren Miterben erwartet oder stehen z. B. die Erbanteile der einzelnen Mitglieder noch nicht fest, muss die Erbauseinandersetzung aufgeschoben werden.

Es gibt folgende Möglichkeiten der Immobilien-Vermögensverteilung innerhalb einer Erbengemeinschaft:

## **Einvernehmlicher Verkauf**

Sind sich alle Erben einig, wird ein Immobilienmakler mit dem Verkauf beauftragt und der Erlös aufgeteilt.

## **Anteil am Haus auszahlen**

Nach Feststellung des Verkehrswertes können Anteile an den weichenden Miterben ausgezahlt werden.

## **Versteigerung von Immobilien**

Miterben können die Immobilie in einer sogenannten Teilungsversteigerung untereinander versteigern. Diese Möglichkeit ist wirtschaftlich meist mehr als nachteilig für alle Beteiligten.

Oft kommt es innerhalb von Erbengemeinschaften zu Streit, da alle Beteiligten gemeinsame Entscheidungen treffen müssen. Wenn es zum Erbstreit kommt, ist das Hinzuziehen eines Anwalts dringend anzuraten. Auch ein Mediator kann bei einer Streitschlichtung helfen.

Kann keine Einigung innerhalb der Erbengemeinschaft erzielt werden, bleiben oft als letzte Möglichkeit eine zwangsweise Liquidierung aller Nachlasswerte und eine erzwungene Verteilung des Erbes im Rahmen einer Teilungsklage. Dies wird immer zum Nachteil aller ausfallen und das Gesamterbe im Wert mindern. Lassen Sie es nicht so weit kommen und sichern Sie Ihr Immobilienerbe so früh wie möglich ab.





## VERKAUF IHRER GEERBTEN IMMOBILIE

Vertrauen Sie einem starken Partner!

Gerade bei Erbengemeinschaften kann es durch Unklarheiten und unterschiedliche Interessen zu Problemen beim Immobilienerbe kommen – schließlich müssen laufende Kosten weiterhin getragen werden. Im schlimmsten Fall führt dies zu heftigen Streitigkeiten und zur Zerrüttung der Familie.

Auch wenn keine Erbengemeinschaft besteht, lohnt sich die Vermietung einer geerbten Immobilie nur in Einzelfällen. In der Regel ist der Verkauf die beste Option. Vermeiden Sie unnötige Konflikte und vertrauen Sie gleich zu Beginn einem erfahrenen Partner, der für Sie die optimale Lösung erarbeitet.

Wir sind seit über 30 Jahren erfolgreich in der Immobilienbranche tätig und haben schon viele Vorgänge mit geerbten Immobilien begleitet. Unsere kompetenten Makler, unsere hauseigenen Gutachter und Architekten sowie unsere Partner, renommierte Rechtsanwälte und Notare, stehen Ihnen zu allen Fragen rund um Ihre Immobilie gern zur Seite.

Wir begegnen unseren Kunden stets mit einer großen Portion Menschlichkeit und beraten Sie sensibel rund um die oftmals schwierige Entscheidung, was mit einer geerbten Immobilie geschehen soll.

Rufen Sie uns an – wir freuen uns auf ein persönliches Kennenlernen:

Telefon: (089) 17 87 87 - 8781

*Dieser Inhalt dient einem unverbindlichen Informationszweck und stellt weder eine Steuer- noch eine Rechtsberatung im eigentlichen Sinne dar. Die Angaben erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit und verstehen sich ohne Gewähr. Sie können eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Wir verfügen über ein dichtes Netzwerk aus renommierten Rechtsanwälten, Notaren und Steuerberatern, das wir Ihnen gerne zur Verfügung stellen.*

# WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN MIT LEIDENSCHAFT

Das ist es, was uns in vielen Bereichen von anderen positiv unterscheidet. Wir begeistern potenzielle Käufer durch eine moderne, fundierte und kundenorientierte Beratung – und das seit über 30 Jahren.

Unsere Mitarbeiter arbeiten mit Herz und Sachverstand. Mit diesen Experten und einer laufenden präzisen Marktbeobachtung bzw. -bewertung verfügt Aigner Immobilien in München, Pullach, Dachau und Starnberg über beste Orts- und Marktkenntnisse.

Unterstützend dazu schaffen wir zeitgemäße Rahmenbedingungen, um professionell und kompetent am Markt aufzutreten:

- Neben unserem großen und systematisch gepflegten Netzwerk an vorgemerkten und geprüften Interessenten verfügen wir über beste Kontakte und können Immobilien oft direkt vermitteln – auf Wunsch auch ganz diskret und ohne öffentliche Vermarktungsaktivität.
- Mit unserem breit aufgestellten Backoffice stellen wir schnell alle relevanten Unterlagen zusammen, koordinieren Kaufanfragen – und sind an sechs Tagen in der Woche für Sie erreichbar.
- Unsere interne und unabhängige Finanzierungsabteilung bietet Kaufinteressenten auf Wunsch eine maßgeschneiderte Finanzierung.
- Die hauseigene Marketingagentur setzt Ihre Immobilie durchdacht und zielgruppengerecht in Szene und kümmert sich um die passenden Verkaufsmaterialien.

**Wir freuen uns darauf, Sie und Ihre Immobilie kennenzulernen und wertzuschätzen.**

**Telefon (089) 17 87 87 - 0**

Auswahl unserer Mitgliedschaften



**DIP**  
THE ALLIANCE OF  
PROPERTY COMPETENCE



Systemzentrale Sendling, Gmunder Str. 53, 81379 München



Büro Nymphenburg, Ruffinstr. 26, 80637 München



Büro Schwabing, Hohenzollernstr. 118, 80796 München



Büro Lehel, Steinsdorfstr. 18, 80538 München



Büro Bogenhausen, Ismaninger Str. 88, 81675 München



Büro Pullach, Kirchplatz 1, 82049 Pullach



Büro Solln, Frans-Hals-Straße 2, 81479 München



Büro Starnberg, Hauptstr. 5a, 82319 Starnberg



Büro Dachau, Konrad-Adenauer-Str. 32, 85221 Dachau