



Immobilien im Nachlassvermögen: Typische Problemstellungen und Lösungsansätze

Frankfurt am Main, 20. Mai 2021

Hansen & Heinrich AG Akademie



Stefan Skulesch

Rechtsanwalt und Notar, Steuerberater, Partner

Herr Skulesch berät zu sämtlichen erbrechtlichen und erbschaftsteuerlichen Fragen der Nachfolgeplanung, sowohl im nationalen als auch im internationalen Kontext.

Seit Juni 2017 ist Herr Skulesch auch als Notar zugelassen.

Agenda

01

Einführung

02

Erbschaftsteuerliche Behandlung von Immobilienvermögen

03

Gefahren einer Erbengemeinschaft und Alternativen dazu

04

Strukturierungsüberlegungen

05

Ausgestaltung der Ertragszuordnung

06

Steuerliche Dauerbrenner

01

Einführung

„

Geld allein macht nicht glücklich. Es gehören auch noch Aktien,
Gold und Grundstücke dazu.

Danny Kaye | US-Schauspieler (1911-1987)



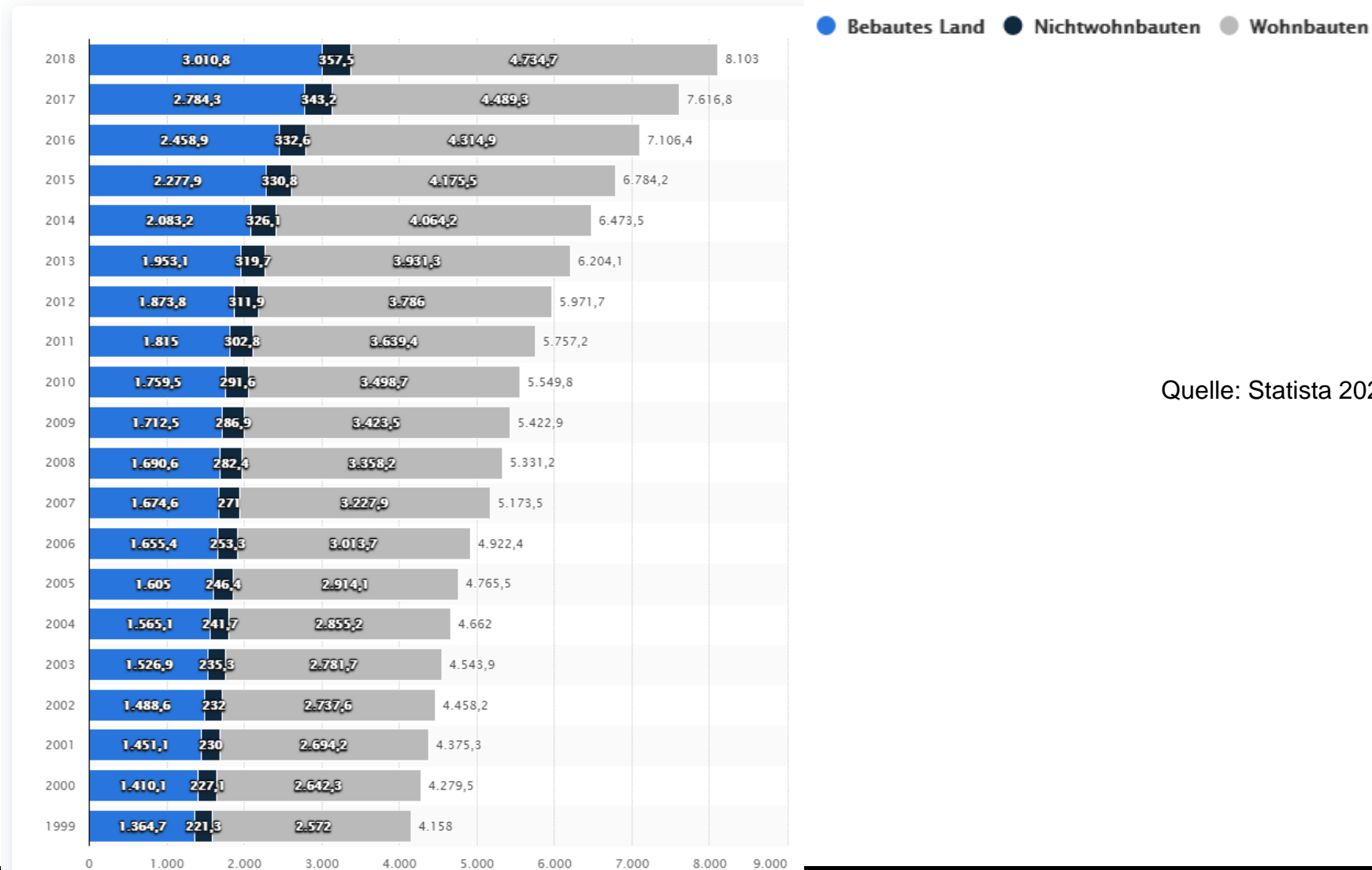
Haushalte mit Haus- und Grundbesitz am 1.1.2018

Haus- und Grundbesitz	Deutschland			Früheres Bundesgebiet			Neue Länder und Berlin		
	2008	2013	2018	2008	2013	2018	2008	2013	2018
Haushalte insgesamt (1 000)	39 077	40 032	40 596	31 770	31 440	32 193	7 306	8 592	8 403
%									
Haushalte mit Haus- und Grundbesitz	48,0	47,5	47,5	50,1	50,3	49,9	39,0	37,2	38,4

Quelle: Statistisches Bundesamt

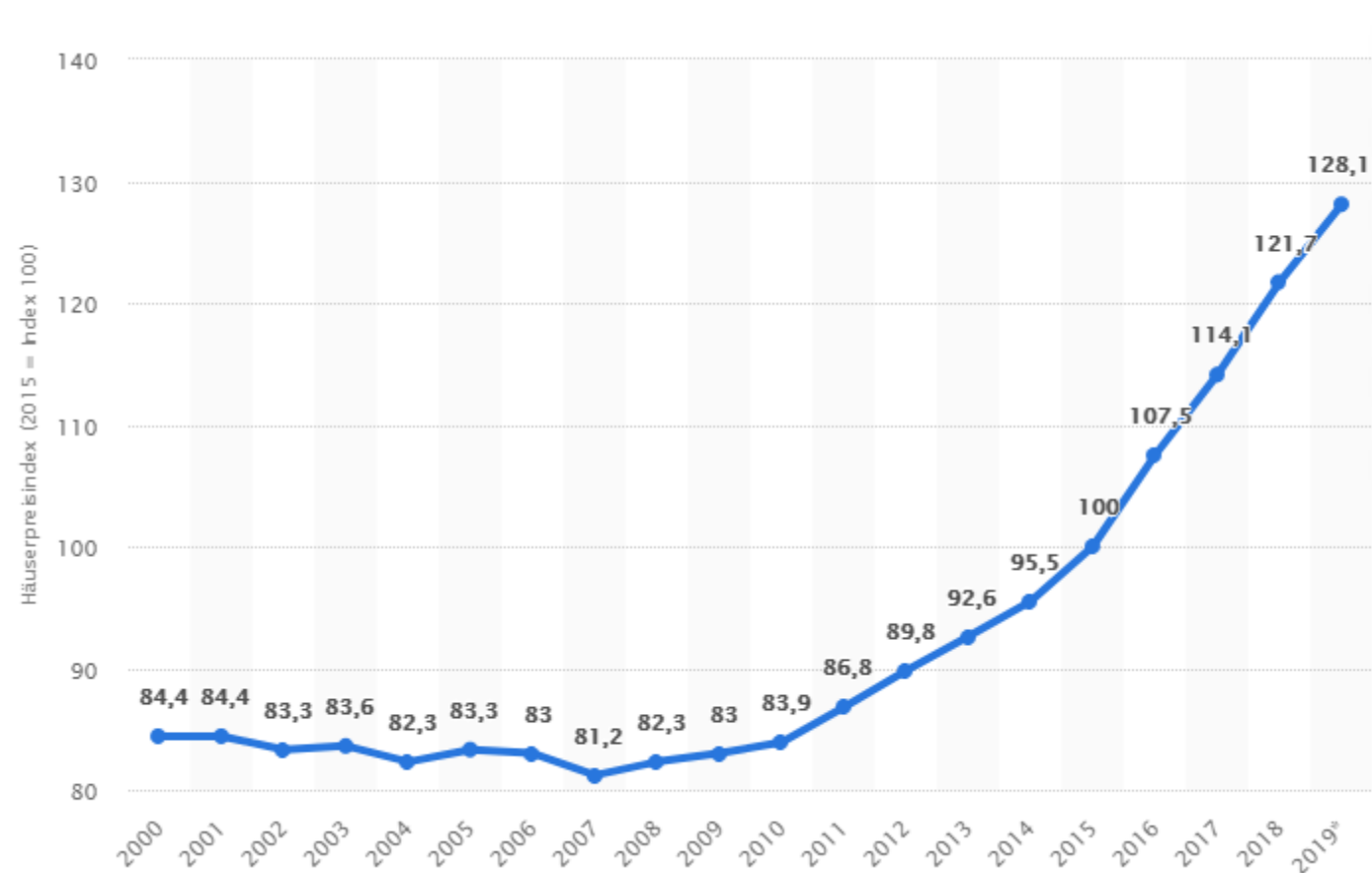
Entwicklung Immobilienvermögen der privaten Haushalte seit 2000 (in Mrd.)

(in Milliarden Euro)



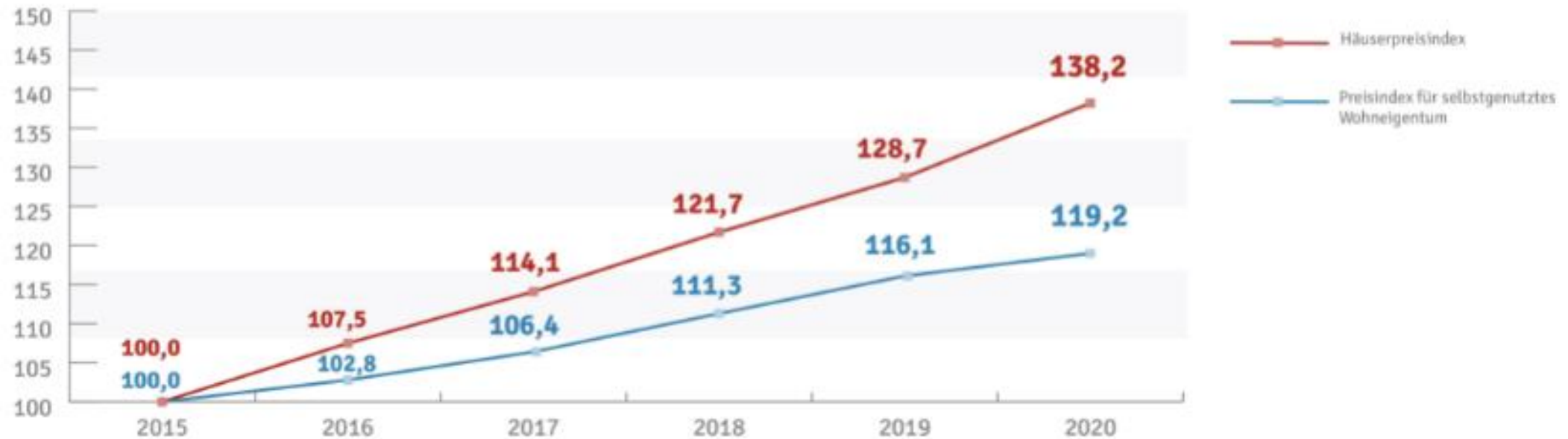
Quelle: Statista 2020

Entwicklung Hauspreise in Deutschland 2000 bis 2018 (2015 = Index 100)



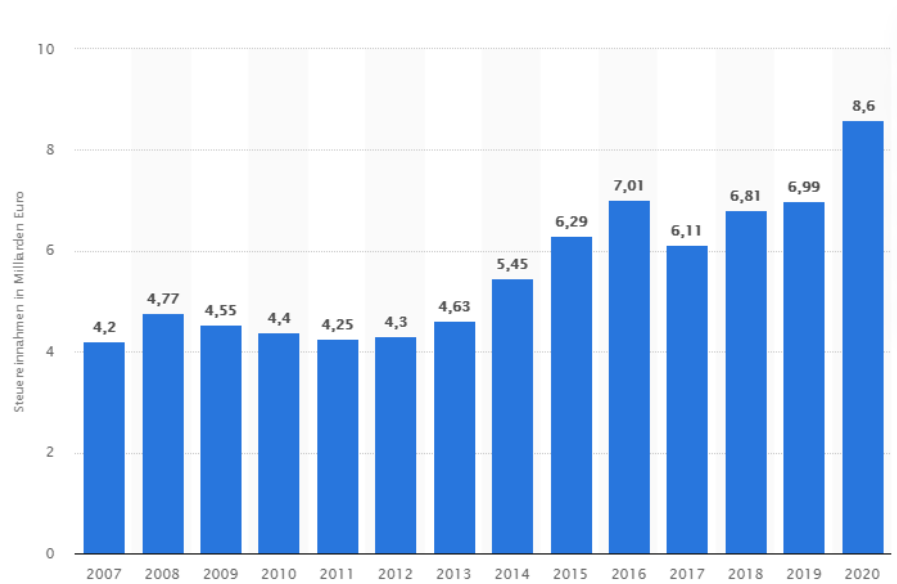
Quelle: Statista 2020

Entwicklung Immobilienpreise in Deutschland 2015 bis 2020

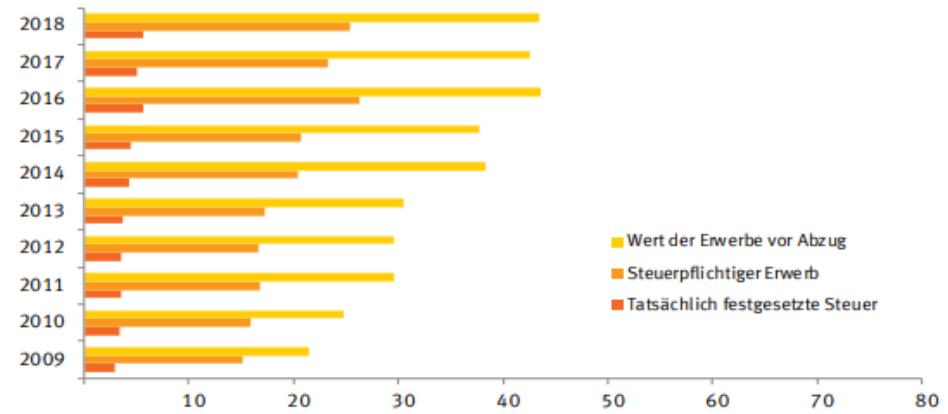


Quelle: immoverkaufverkauf24.de

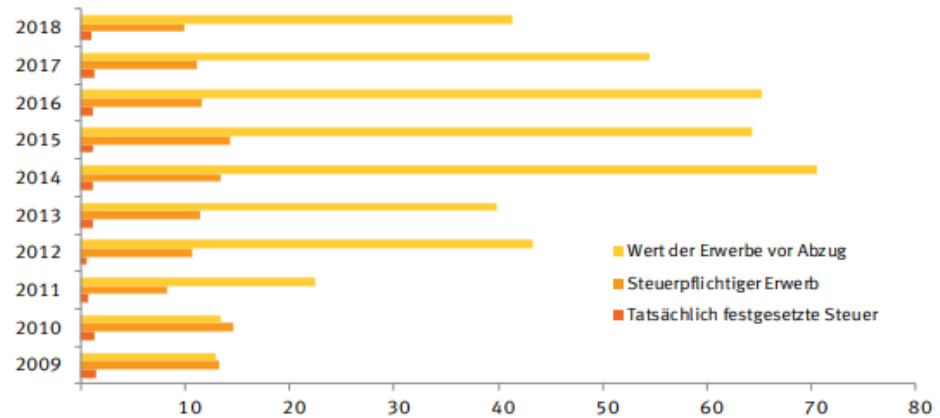
Erben in Zahlen



6.1 Erwerbe von Todes wegen



6.2 Schenkungen



Besonderheiten Immobilienvermögen

- Anstieg der Verkehrswerte -> laufende Erhöhung latente ErbSt-Belastung
- Problematische Teilbarkeit von Immobilienvermögen im Erbfall
 - ❖ Immobilien in den seltensten Fällen vergleichbar
 - ❖ Bei Erbengemeinschaft „gerechte“ Aufteilung schwierig
 - ❖ Bewertung der Immobilien
 - ❖ Ausgleich von Wertunterschieden
 - ❖ Zukünftige Wertentwicklungen nicht ausgleichsfähig
- Illiquide Vermögenswerte
 - ❖ Hohe Werte -> hohe Steuerbelastung
 - ❖ Wert besteht in Substanz
 - ❖ Nur eingeschränkte Möglichkeiten zur Minderung der Belastung mit ErbSt oder SchSt

02

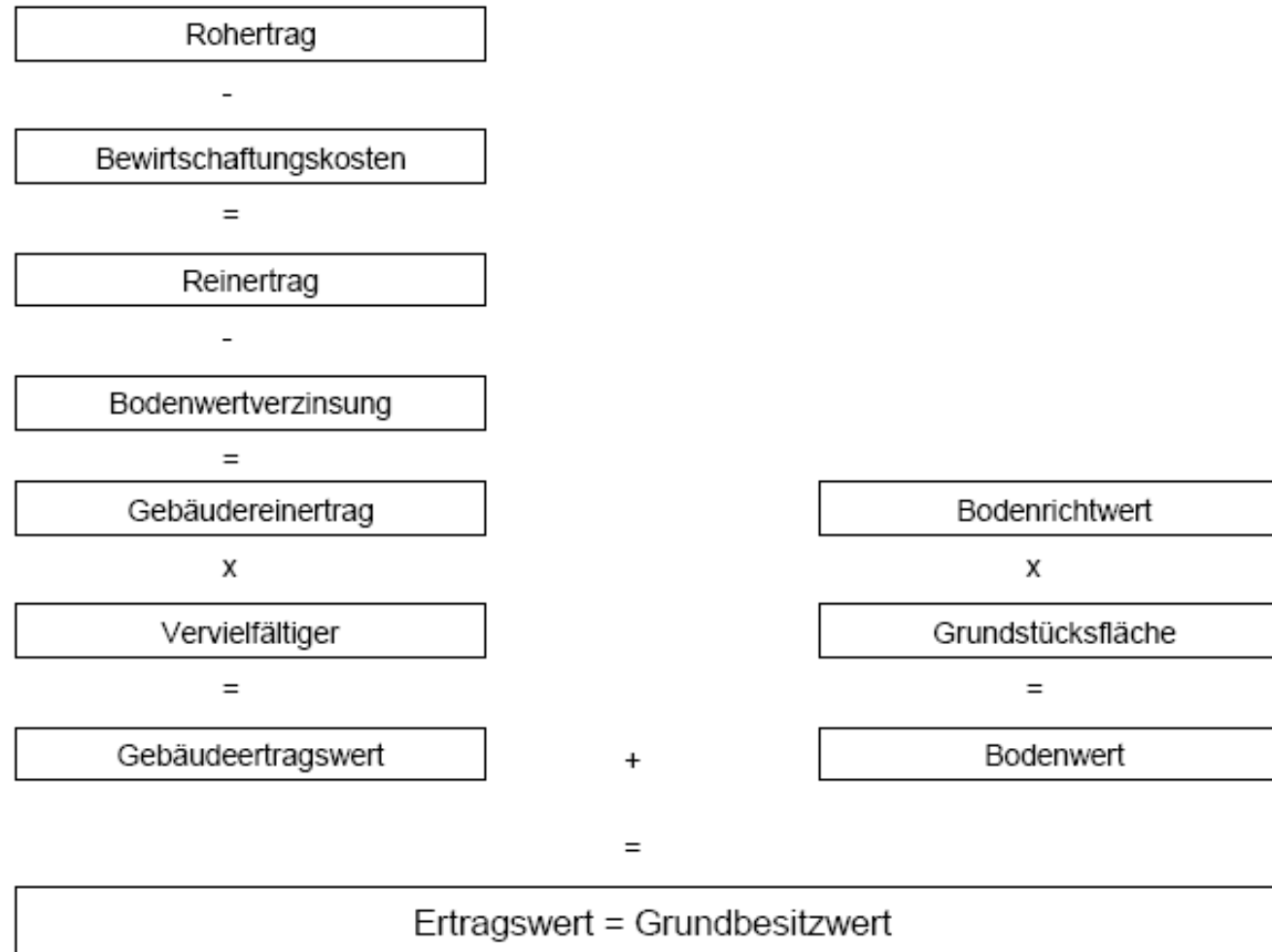
Erbschaftsteuerliche Behandlung
von Immobilienvermögen

Bewertung Immobilienvermögen

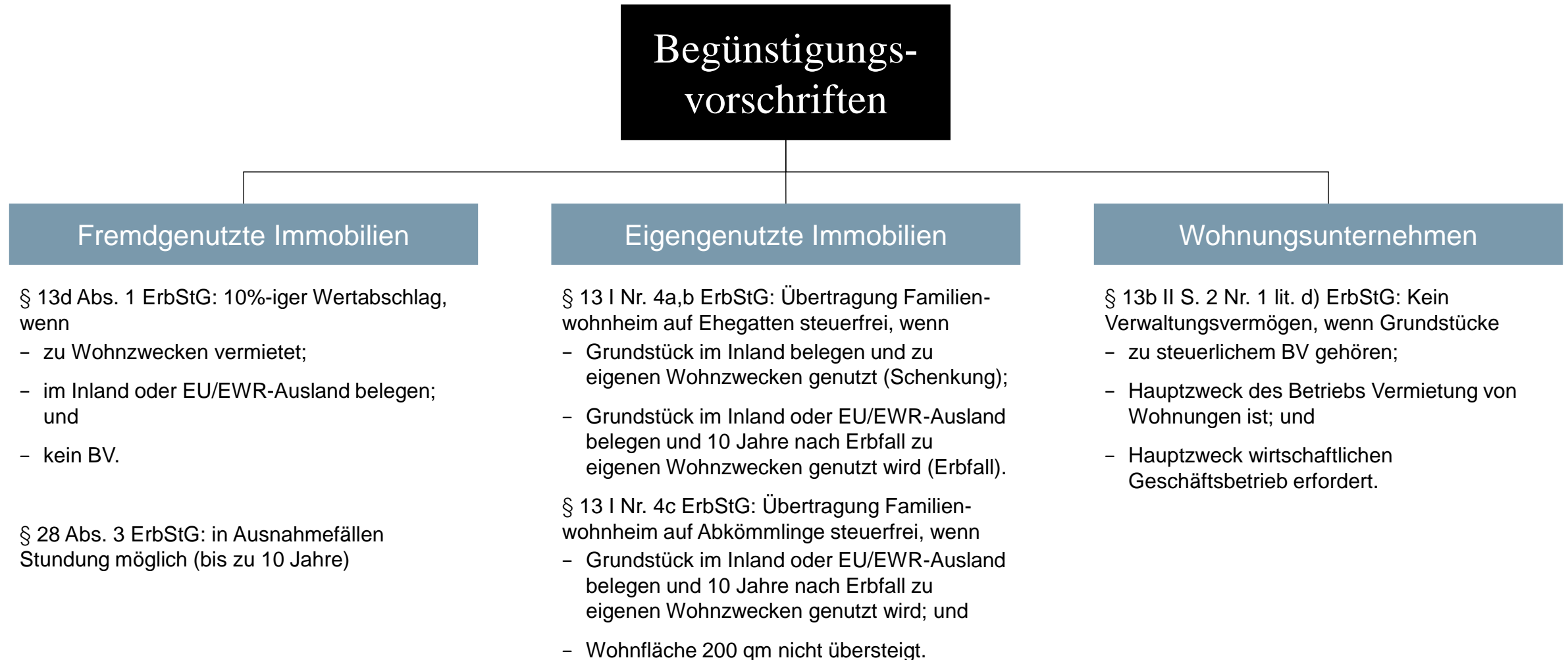
- Zu unterscheiden zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken
- Wert unbebautes Grundstück = Fläche x Bodenrichtwert
- Wert bebautes Grundstück: abhängig von Nutzungsart
 - ❖ ETW / Ein- und Zweifamilienhäuser: **Vergleichswertverfahren**
 - ❖ Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke: **Ertragswertverfahren**
 - ❖ Vergleichswert und ortsübliche Miete nicht zu ermitteln: **Sachwertverfahren**
 - ❖ Niedrigerer gemeiner Wert, wenn durch **Sachverständigengutachten** nachweisbar



Wertermittlungsschema nach dem Ertragswertverfahren



Begünstigungen bei Übertragung von Immobilien



Immobilien im Betriebsvermögen

- §§ 13a, 13b ErbStG: Umfangreiche Befreiungen für Betriebsvermögen (Regel- und Optionsverschonung)
- § 13b Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 ErbStG: Dritten zur Nutzung überlassene Grundstücke zählen zum schädlichen Verwaltungsvermögen
- Ausnahmen:
 - ❖ Sonder-BV und Betriebsaufspaltungen
 - ❖ Betriebsverpachtungen
 - ❖ Konzerninterne Nutzungsüberlassungen
 - ❖ „Wohnungsunternehmen“
 - ❖ Land- und forstwirtschaftliche Nutzungsüberlassung

Wohnungsunternehmen

- Zuordnung zu steuerlichem BV und Wohnungsvermietung als Hauptzweck leicht zu strukturieren
- „Erfordernis eines wirtschaftlichen Geschäftsbetriebes“? „Konkretisierung“ durch Finanzverwaltung, jedoch nur Indizien
 - ❖ Umfang der Geschäfte
 - ❖ Unterhalten eines Büros
 - ❖ Buchführung zur Gewinnermittlung
 - ❖ Umfangreiche Organisationsstruktur zur Durchführung der Geschäfte
 - ❖ Bewerbung der Tätigkeit
 - ❖ Anbieten der Dienstleistung einer breiten Öffentlichkeit gegenüber
 - ❖ Regelmäßig der Fall bei mehr als 300 (!) eigenen Wohnungen

Freibeträge / Steuerklassen / Steuersätze

Wer erbt?	Freibetrag	Steuerklasse
Ehepartner und Lebenspartner einer eingetragenen Lebenspartnerschaft	500.000 €	I
Kinder, Stief- und Adoptivkinder sowie Enkelkinder, deren Eltern verstorben sind	400.000 €	I
Enkelkinder	200.000 €	I
Eltern und Großeltern	100.000 €	I
Stiefeltern, Schwiegerkinder, Schwiegereltern, geschiedene Ehepartner und Lebenspartner einer aufgehobenen Lebenspartnerschaft	20.000 €	II
für alle anderen Empfänger einer Erbschaft	20.000 €	III

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs (Euro)	Steuersatz		
	Steuerklasse I	Steuerklasse II	Steuerklasse III
bis 75.000	7 %	15 %	30 %
bis 300.000	11 %	20 %	30 %
bis 600.000	15 %	25 %	30 %
bis 6.000.000	19 %	30 %	30 %
bis 13.000.000	23 %	35 %	50 %
bis 26.000.000	27 %	40 %	50 %
über 26.000.000	30 %	43 %	50 %

Beispielsberechnung

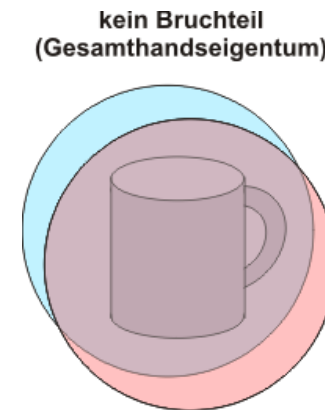
- M besitzt Mietimmobilie, Bewertung nach Ertragswertverfahren 10 Mio. / Ehefrau F, Kinder S und T
- Steuerwert 9 Mio., davon 50% F, jeweils 25 % S und T
- Steuerpflichtiger Erwerb (unter Berücksichtigung Freibeträge, ohne Berücksichtigung Zugewinnausgleich):
 - F: 4 Mio. -> Steuerlast: 760.000
 - S und T: jeweils 1,85 Mio. -> Steuerlast: 351.500
 - Für S und T weiterer steuerpflichtiger Erwerb nach Tod F!
- Außersteuerliche Rechtsfolge: Miterbengemeinschaft

03

Gefahren einer
Erbengemeinschaft und
Alternativen dazu

Entstehung einer Erbengemeinschaft

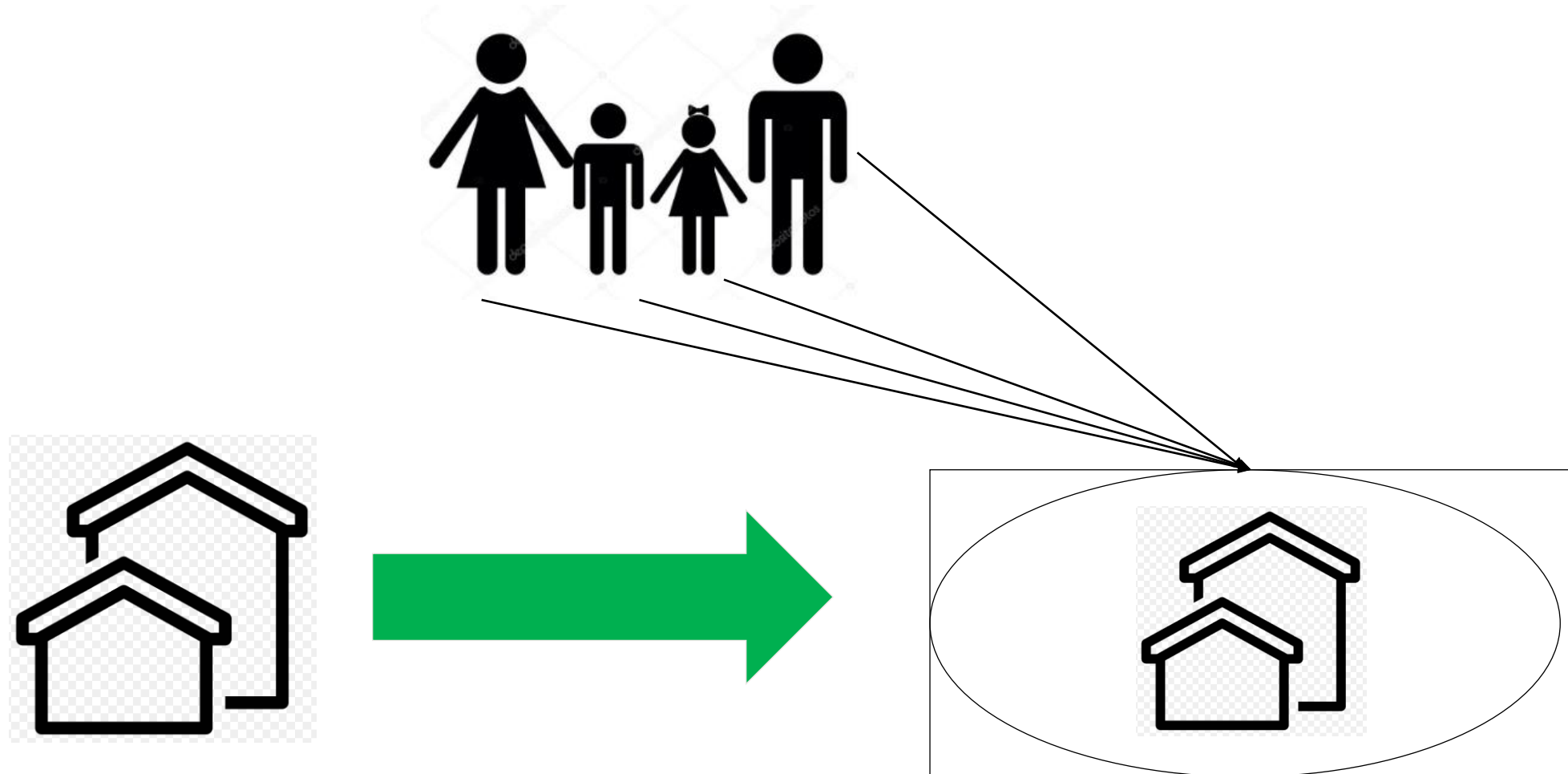
- Universalsukzession sämtlicher Erben (gesetzlich oder gewillkürt) kraft Gesetzes
- „Zwangs- und Zufallsgemeinschaft“ (gemeinschaftliche Verwaltung)
- Gesamthandsgemeinschaft (jeder Vermögensgegenstand steht jedem Miterben gemeinschaftlich zu, nur gemeinschaftliche Verfügungen)
- Keine Sonderrechtsnachfolge (Ausnahme: PersG-Anteil)
- Hauptzweck: Abwicklung



Beendigung einer Erbengemeinschaft

- § 2042 BGB: Jeder Miterbe kann jederzeit die Auseinandersetzung verlangen
 - Wird lediglich eingeschränkt durch §§ 2043-2045 BGB (unbestimmte Erbteile oder Anordnung des Erblassers), führt wiederum zu dauerhafter Zwangsverwaltungsgemeinschaft
 - Durchsetzung einer Beendigung im Klageweg möglich
 - ❖ Erbteilungsklage: Zustimmung zu Erbauseinandersetzungsvertrag des Klägers
 - ❖ Urteil ersetzt Zustimmungserklärung, § 894 ZPO
 - In Extremfällen Verkauf oder Versteigerung des Nachlasses und Verteilung des Erlöses
- => Gefahren durch Einbindung einer Familiengesellschaft zu Lebzeiten zu bewältigen

Strukturierung einer Immobilien-Familiengesellschaft



Vorteile einer Immobilien-Familiengesellschaft

- Beteiligung an Immobilien wird „vor die Klammer gezogen“, Immobilien werden faktisch teilbar
- Trennung von Verwaltung (Geschäftsführung) und Vermögen möglich
- Heranführung der Erbengeneration (Kinder und Enkel) an Vermögensverwaltung möglich
- Flexible Ertragszuordnung (Nießbrauch oder disquotale Ergebniszurechnung) möglich
- Gesellschaftsvertrag erlaubt flexiblere Gestaltung als Testament oder Erbvertrag
- Vermögen ist im Familienpool besser geschützt (Asset Protection)

04

Strukturierungsüberlegungen

Rechtsformwahl

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

- Kein Kapital/Mindesteinlage
- Keine Haftungsbeschränkung möglich
- Vertretung kann durch Gesellschaftsvertrag geregelt werden
- Gesellschafterwechsel in Grundbuch einzutragen
- Vertretungsnachweis im Einzelfall schwierig
- Sonderkündigungsrecht Minderjähriger bei Erreichen Volljährigkeit

Kommanditgesellschaft (KG)

- Kein Kapital/Mindesteinlage, jedoch Kommanditeinlagen für Kommanditisten (Höhe beliebig)
- Komplementäre haften unbeschränkt, Kommanditisten in Höhe der Einlage
- Vertretung durch Komplementär, einfacher Nachweis
- Gesellschafterwechsel nur in HR einzutragen
- Kein Sonderkündigungsrecht Minderjähriger

Familien- gesellschaft

GmbH & Co. KG

- KG mit GmbH als Komplementär (persönlich haftenden Gesellschafter).
- Haftungsbeschränkung auf Gesellschaftsvermögen Komplementär
- Einfacher Vertretungsnachweis
- Gesellschafterwechsel nur in HR einzutragen
- Erhöhte Gründungs- und Verwaltungskosten, sowie Publizität

GmbH

- Mindeststammkapital EUR 25.000 (Mindesteinzahlung EUR 12.500)
- Haftung nur mit Gesellschaftsvermögen
- Vertretung durch GF, einfacher Nachweis
- Erhöhte Gründungs- und Verwaltungskosten
- Publizitätspflichten

Laufende Ertragsbesteuerung

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

- GbR selbst kein Steuersubjekt, Besteuerung auf Ebene Gesellschafter (Mieteinnahmen und ggf. Veräußerungsgewinne)
- Besteuerung der Gesellschafter nach individuellem Steuersatz (abhängig von Höhe des zu versteuernden Einkommens, maximal 42 bzw. 45% + SolZ)
- Steuerfreie Veräußerung nach 10 Jahren möglich
- Voraussetzung: kein gewerblicher Grundstückshandel („Drei-Objekt-Grenze“)

GmbH & Co. KG

- Gewerblich geprägte PersGes (Entprägung möglich)
- Immobilien BV, Veräußerungsgewinn unterliegt immer Besteuerung (unabhängig von 10-Jahres-Frist)
- Grds. GewSt-Pflicht, aber bei reiner Verwaltung „erweiterte Kürzung“ möglich
- Gewerbliche Prägung nur vorteilhaft bei „Wohnungsunternehmen“ (ErbSt-Begünstigung)

Familien- gesellschaft

Kommanditgesellschaft (KG)

- KG selbst kein Steuersubjekt, Besteuerung auf Ebene Gesellschafter (Mieteinnahmen und ggf. Veräußerungsgewinne)
- Besteuerung der Gesellschafter nach individuellem Steuersatz (abhängig von Höhe des zu versteuernden Einkommens, maximal 42 bzw. 45% + SolZ)
- Steuerfreie Veräußerung nach 10 Jahren möglich
- Voraussetzung: kein gewerblicher Grundstückshandel („Drei-Objekt-Grenze“)

GmbH

- KSt-Satz: 15%
- GewSt über „erweiterte Kürzung“ vermeidbar
- Bei Ausschüttung Abgeltungssteuer (26,375%)
- Veräußerungsgewinn immer auf Ebene der Gesellschaft KSt-pflichtig (unabhängig von 10-Jahres-Frist)

Steuerliche Folge bei Einbringung der Immobilien in Familiengesellschaft

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

- Voraussetzung: vermögensverwaltende GbR
- Keine ertragsteuerlichen und ErbSt-lichen Folgen soweit Einbringender an GbR beteiligt ist
- Unentgeltliche Übertragung löst allenfalls ErbSt aus
- Teilentgeltliche Übertragung bei Übernahme von Darlehen (Aufteilung in entgeltlichen und unentgeltlichen Teil)
- Auch hier steuerfreie Einbringung nach 10 Jahren möglich
- Keine GrEST

Kommanditgesellschaft (KG)

- Voraussetzung: vermögensverwaltende KG
- Keine ertragsteuerlichen und ErbSt-lichen Folgen soweit Einbringender an GbR beteiligt ist
- Unentgeltliche Übertragung löst allenfalls ErbSt aus
- Teilentgeltliche Übertragung bei Übernahme von Darlehen (Aufteilung in entgeltlichen und unentgeltlichen Teil)
- Auch hier steuerfreie Einbringung nach 10 Jahren möglich
- Keine GrEST

Familien- gesellschaft

GmbH & Co. KG

- Bei Einbringung gegen Gesellschaftsanteile (Erhöhung Kapitalkonto) Veräußerungsgewinn des Einbringenden (vorbehaltlich 10-Jahres-Frist)
- Bei unentgeltlicher Übertragung kein Steuer-TB
- Einbringung zum Teilwert
- Schaffung von AfA-Volumen möglich
- Keine GrEST

GmbH

- Bei Einbringung gegen Gesellschaftsanteile oder ohne Gegenleistung Realisierung der stillen Reserven (vorbehaltlich 10-Jahres-Frist)
- Einbringung zum Teilwert
- Schaffung von AfA-Volumen möglich
- GrEST wird in jedem Fall ausgelöst

Anschließende Übertragung von Anteilen an Familiengesellschaft

- Schenkweise Übertragung von Anteilen an Familiengesellschaft löst Schenkungsteuer aus
=> Umfang der übertragenen Anteile kann über Freibeträge gesteuert werden
- Keine ertragsteuerlichen Auswirkungen
- Keine GrESt-Auswirkungen
- Ggf. Mitwirkung eines Ergänzungspflegers und Zustimmung Familiengericht erforderlich
- Bei Übertragung Anteile an gewerblich geprägter Personengesellschaft
Mitunternehmerstellung des Beschenkten für erbschaftsteuerliche Anerkennung notwendig

05

Ausgestaltung der
Ertragszuordnung

Nießbrauchsgestaltungen

- §§ 1030 ff BGB: Bestellung eines Nießbrauchs -> Nießbraucher ist berechtigt, Früchte und Gebrauchsvorteile zu ziehen
 - ❖ Zuwendungsnießbrauch: Einräumung des Nießbrauchs / bei Einbringung in Familiengesellschaft unüblich
 - ❖ Vorbehaltsnießbrauch: Nießbrauch zugunsten des Schenkers
- Nießbrauch erlischt mit Tod des Schenkers (keine ErbSt-Auswirkung, anders als bei Verzicht)
- Wirkt als dingliches Recht gegenüber Jedermann (bei Grundstücken Eintragung in GB Wirksamkeitsvoraussetzung)
- Quotennießbrauch möglich

Nießbrauchgestaltungen

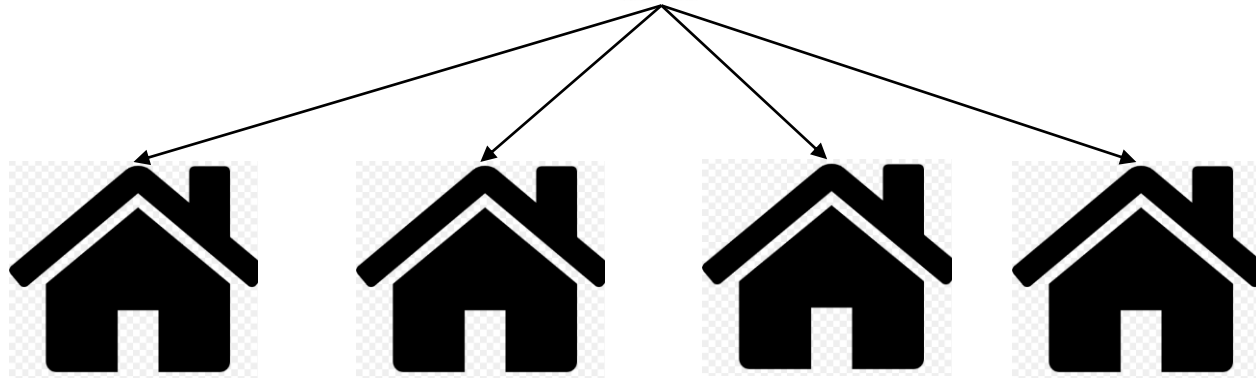
- Nießbraucher trägt Kosten für Erhalt der Immobilie, Versicherungspflichten und Lasten
- Außergewöhnliche Ausbesserungen trägt Eigentümer, aber abweichende Regelung möglich
- Darlehen: verbleibt bei Nießbrauchbestellung bei Nießbraucher -> Werbungskostenabzug verbleibt ebenfalls bei Nießbraucher

Nießbrauchgestaltungen

Beispiel:



Kapitalwert (Annahme 90%): 2,3 Mio.



Wert: 2,4 Mio.

Darlehen: 0

Wert: 1,35 Mio.

Darlehen: 1,2 Mio.

Wert: 1,75 Mio.

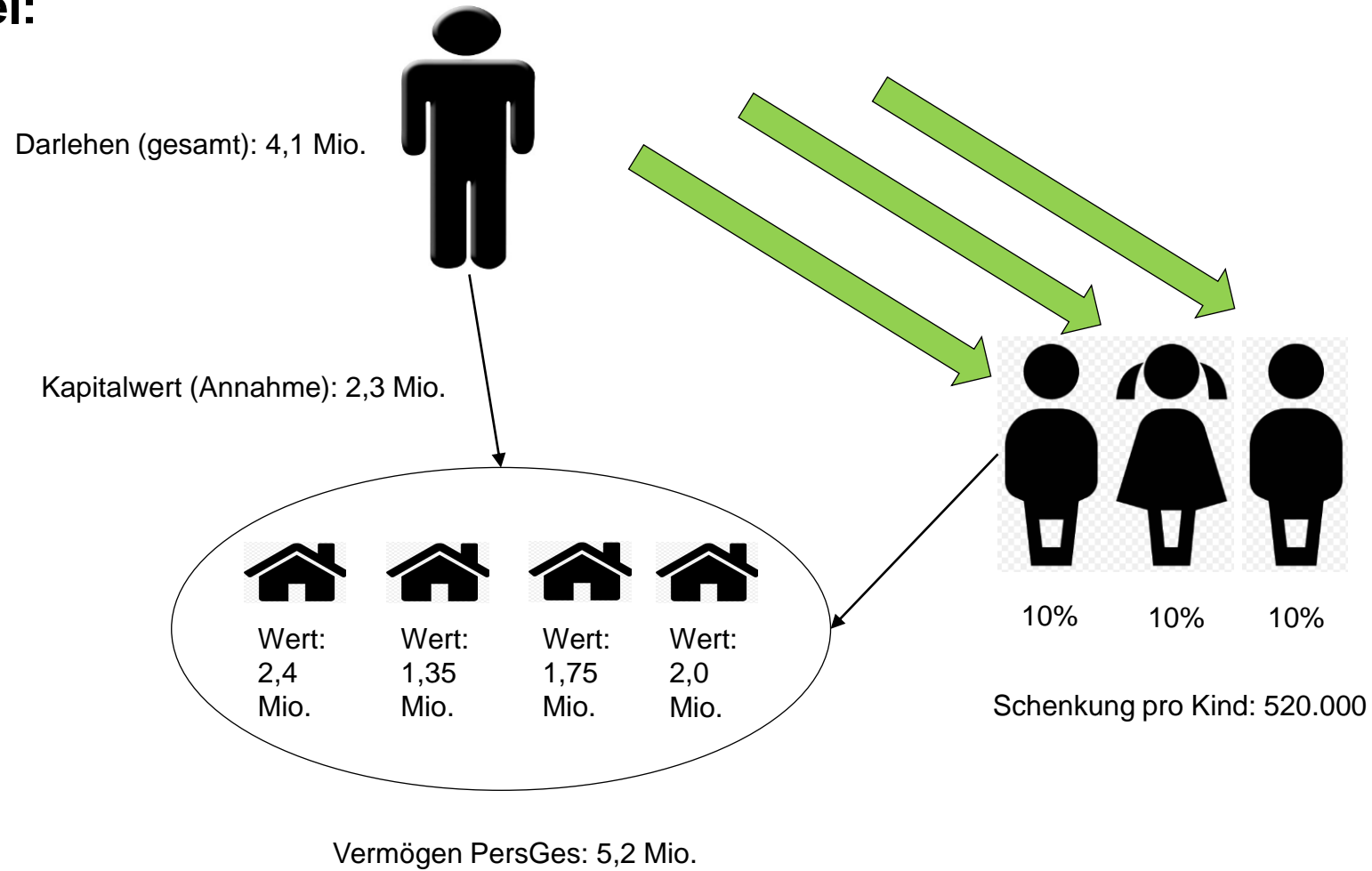
Darlehen: 1,4 Mio.

Wert: 2,0 Mio.

Darlehen: 1,5 Mio.

Nießbrauchgestaltungen

Beispiel:



Nießbrauchgestaltungen

- Schenkungssteuerliche Belastung pro Kind:

Wert des Erwerbs	520.000
10%-Befreiung (§ 13d ErbStG)	<u>./52.000</u>
Erwerb vor Freibetrag	468.000
Freibetrag § 16 ErbStG	<u>./ 400.000</u>
Steuerpflichtiger Erwerb	68.000

Darauf entfallende Steuer (§ 19 ErbSt: 7%): 4.000

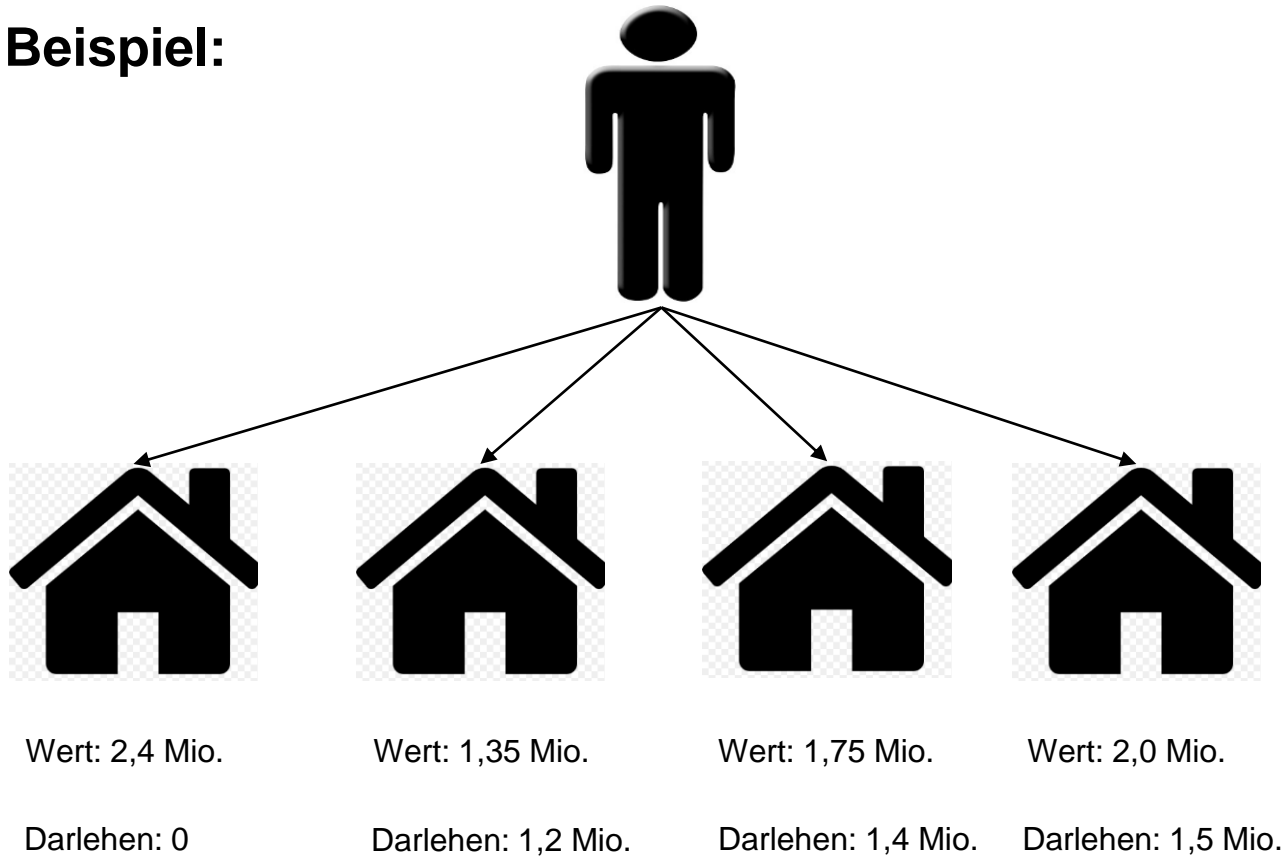
- Mieteinnahmen, Werbungskosten und AfA verbleiben bei Schenker
- Wertzuwachs kommt allen Gesellschaftern zugute
- Bei Nießbrauchausgestaltung besonderes Augenmerk auf schenkungssteuerliche Akzeptanz
- Nachteil: § 14 Abs. 2 BewG („vorzeitiger“ Tod des Nießbrauchberechtigten)

Disquotale Gewinnverteilung

- Gewinne aus der Personengesellschaft werden abweichend von den Kapitalkonten verteilt
- Gewinnverteilungsschlüssel ist durch Gesellschaftsvertrag frei gestaltbar
- Zielgenaue Ertragszuordnung denkbar
- Für ertragsteuerliche Anerkennung außersteuerliche Gründe erforderlich (Management der Personengesellschaft)
- Gewinnverteilung wirkt sich nicht auf den Wert des übertragenen Anteils aus (bei vermögensverwaltender PersGes)

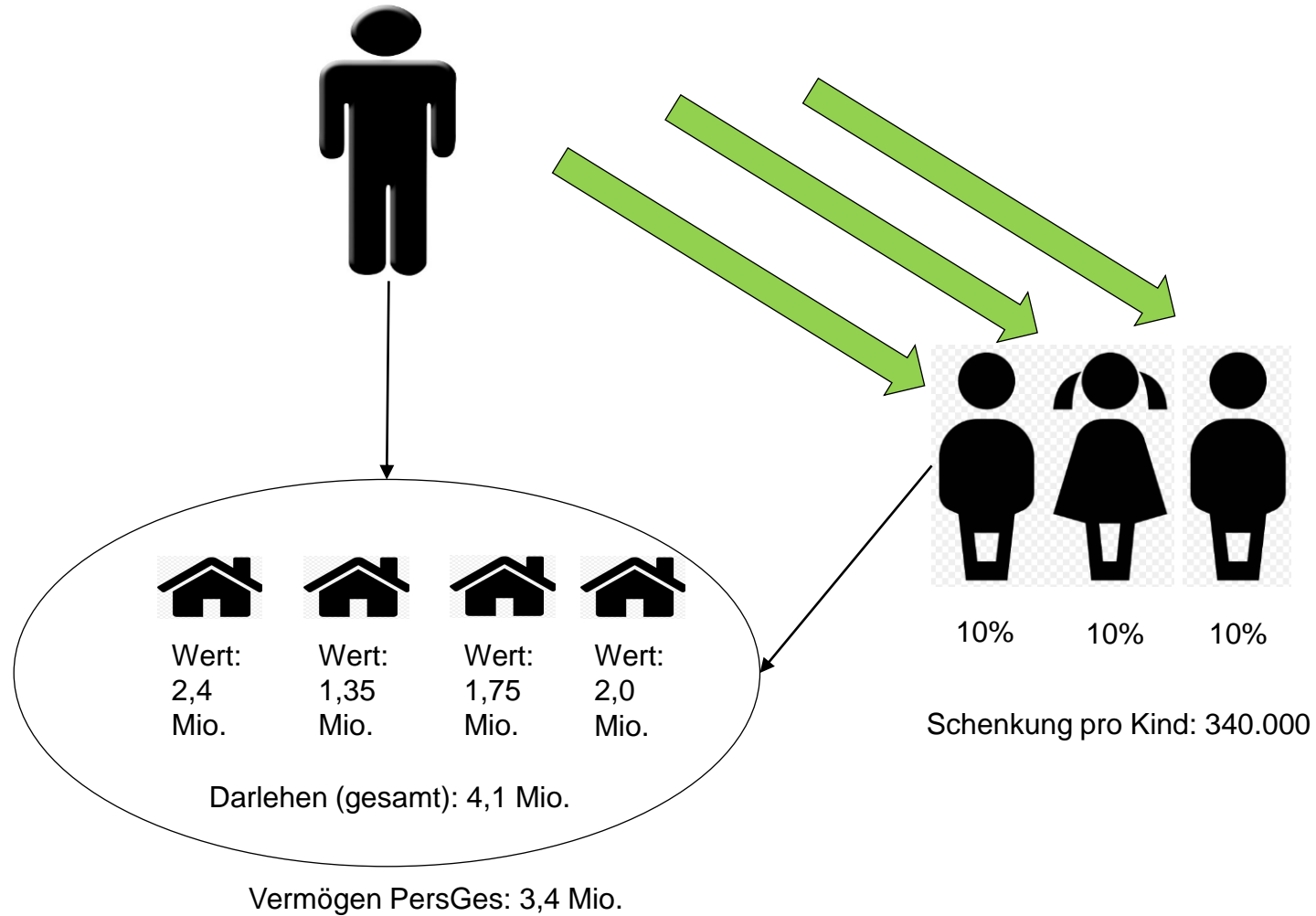
Disquotale Gewinnzuordnung

Beispiel:



Disquotale Gewinnzuordnung

Beispiel:



Disquotale Gewinnzuordnung

- Schenkungssteuerliche Belastung pro Kind:

Wert des Erwerbs	340.000
10%-Befreiung (§ 13d ErbStG)	<u>./..34.000</u>
Erwerb vor Freibetrag	306.000
Freibetrag § 16 ErbStG	<u>./.. 400.000</u>
Steuerpflichtiger Erwerb	0

Darauf entfallende Steuer: 0

- Gewinnermittlung im Wege der einheitlichen und gesonderten Gewinnfeststellung
- Zuordnung an Gesellschafter über Gesellschaftsvertrag
- Wertzuwachs kommt allen Gesellschaftern zugute
- Vorteile bei Re-Investitionen

Keine lebzeitige Gestaltung

- Darlehen bis zum Tod voraussichtlich getilgt
-> Verkehrswert wird in voller Höhe ErbSt zugrunde gelegt (kein Abzugsposten)
- Voraussichtliche Wertsteigerung
- Keine lebzeitige Nutzung von Freibeträgen
- Bei 10% Wertsteigerung bis Todesfall: $8,25 \text{ Mio} \times 90\% / 3 = 2.475.000$ pro Kind
- $2.075.000$ (nach Abzug Freibetrag) => Steuerlast pro Kind: 394.250 (19% Steuersatz)

06

Steuerliche Dauerbrenner

Schenkungssteuerpflicht?

- Gemeinsamer Erwerb des Familienwohnheims bei Schuldentragung nur eines Ehepartners
=> Schenkungssteuerfrei, § 13 Nr. 4a ErbStG
- Gemeinsamer Erwerb einer Mietimmobilie bei Schuldentragung nur eines Ehepartners
=> Schenkungssteuerpflichtig (Reparatur über Klarstellungsvereinbarung oder Güterstandsschaukel)
- Übertragung ererbtes Familienwohnheim unter Nießbrauchvorbehalt: schädlich (rückwirkende Erbschaftsbesteuerung)!



Weitere „Evergreens“

- Familienwohnheimschaukel (nicht höchstrichterlich abgeseget):
 - ❖ Ehemann/Eigentümer schenkt Familienwohnheim Ehefrau
 - ❖ 1 Jahr später verkauft Ehefrau Familienheim zum Verkehrswert an Ehemann
 - ❖ Ergebnis: de-facto-Zuwendung an Ehefrau ohne Verbrauch von Freibeträgen
- Mittelbare Grundstücksschenkung mittlerweile weitgehend uninteressant
- Kettenschenkung mittlerweile anerkannt (BFH v. 18.7.2013, Az. II R 37/11)
 - ❖ Mutter schenkt Tochter Immobilie
 - ❖ Tochter verschenkt Miteigentumsanteil an Ehemann
- Besser verheiratet als verlobt!

SKW
Schwarz
Rechtsanwälte

Vielen Dank

für Ihre Aufmerksamkeit