



„Immobilien schenken und vererben“

Montag, 26. Januar 2026
Nicolai Utz, Rechtsanwalt / Fachanwalt für Erbrecht
Leon Feyler, Rechtsanwalt



Agenda

- I. Herangehensweise / Aktive Gestaltung
- II. Gesetzliche Erbfolge
- III. Erbschaftsteuer / Schenkungsteuer
- IV. Gewillkürte Erbfolge (Testament & Erbvertrag)
- V. Pflichtteilsrecht
- VI. Der Übergabevertrag

Agenda

- I. Herangehensweise / Aktive Gestaltung
- II. Gesetzliche Erbfolge
- III. Erbschaftsteuer / Schenkungsteuer
- IV. Gewillkürte Erbfolge (Testament & Erbvertrag)
- V. Pflichtteilsrecht
- VI. Der Übergabevertrag

Erste Herangehensweise an die Immobiliennachfolge

Grundsatzfragen:

Was geschieht, wenn ich mich nicht um die Nachfolge kümmere?

Welche Lösungsmöglichkeiten gibt es?

Was kann ich selbst in die Hand nehmen?

Die klassischen Bausteine der Immobiliennachfolge

T wie Testament

Ü wie Übergabevertrag

V wie Vollmacht

Basis: Erstellung einer Vermögensaufstellung

Überblick über Immobilienvermögen (und sonstiges Vermögen)

- eventuell mit eigenen Wertschätzungen
- Aufstellung der genauen Eigentumsverhältnisse (Grundbuch)
- Verbindlichkeiten (Höhe der Valuta, Laufzeiten, Prolongationsmöglichkeiten)
- Eingetragene Grundschulden

Valutieren diese noch? Wenn ja:

Sichern sie im Zusammenhang mit der Immobilie stehende Verbindlichkeiten ab oder haben sie einen anderen Zweck?

Anhand dieser Aufstellung können dann die weiteren Entscheidungen getroffen werden:

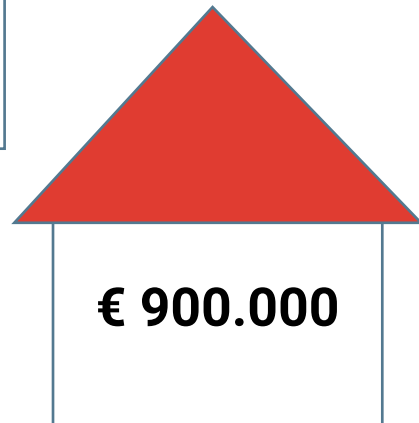
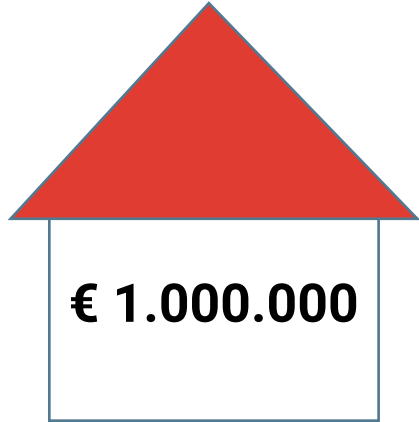
- Wie soll das Vermögen nach meinem Tod verteilt werden?
 - Testament / Erbvertrag
- Über welche Vermögensgegenstände will ich bereits heute verfügen?
 - Lebzeitiger Übergabevertrag

Planvolles Handeln ist wichtig

Unabhängig davon, ob man ein Testament oder eine lebzeitige Überlassung vorbereitet:

- Die Verteilung des Immobilienvermögens – oder grundsätzlich des Vermögens – muss von Anfang an wohlüberlegt sein.
- Was ist zur umfassenden Absicherung des Ehegatten erforderlich?
 - Der Nießbrauch ist nur die halbe „Altersversorgungswahrheit“.
- Die Einbeziehung der Kinder in Überlegungen kann sinnvoll sein.

Berücksichtigung der Vermögensstruktur



€ 1.100.000

Kind 1

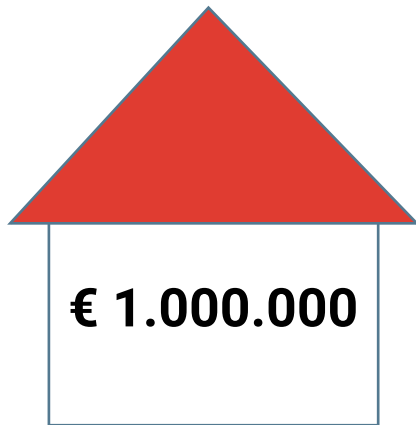
Kind 2

Kind 3

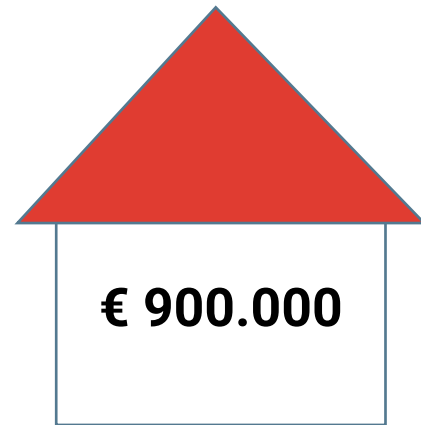
Berücksichtigung der Vermögensstruktur

Nicht immer ist eine Verteilung aller Immobilien zu gleichen Teilen sinnvoll.

Kind 1



Kind 2



Kind 3



Prüfung der konkreten Folgen der Untätigkeit

Auch der Entscheidung, untätig zu bleiben, sollte eine Prüfung der konkreten Folgen der Untätigkeit vorangehen.

Häufige Folgen von Untätigkeit sind:

- Gesetzliche Erbfolge mit den Problemen der Erbengemeinschaft
- Streit über die Verteilungsgerechtigkeit
- Eine nicht berechenbare Erbschaftsteuerbelastung

Wer die konkreten Folgen simuliert, wird oftmals Handlungsbedarf erkennen.

Aktive Gestaltung der Immobiliennachfolge

Die Risiken der gesetzlichen Erbfolge und der nicht bezahlbaren Erbschaftsteuerbelastung kann nur vermeiden, wer ...

- ...ein „richtiges“ Testament errichtet;
- ...zu Lebzeiten mit der Übergabe von Immobilien beginnt.

Agenda

- I. Herangehensweise / Aktive Gestaltung
- II. Gesetzliche Erbfolge
- III. Erbschaftsteuer / Schenkungsteuer
- IV. Gewillkürte Erbfolge (Testament & Erbvertrag)
- V. Pflichtteilsrecht
- VI. Der Übergabevertrag

Die gesetzliche Erbfolge

Ohne Testament / Erbvertrag regelt das Gesetz die Erbfolge:

= „Gesetzliche Erbfolge“

- Zwischen mehreren Erben entsteht zwingend eine Erbengemeinschaft.
- Alle gesetzlichen Erben haben grundsätzlich die gleichen Rechte.

Nachteile der gesetzlichen Erbfolge

Nachteile der gesetzlichen Erbfolge

- Die Erbengemeinschaft ist in Bezug auf ihre Mitglieder eine **Zufallsgemeinschaft**.
- Der Nachlass wird **gemeinschaftliches Vermögen**.
 - Ein einzelner Miterbe kann alle Erben blockieren!
- Verwaltung und Veräußerung der Immobilien im Zweifel nur mit **Einstimmigkeit aller Miterben**.
- Bei Streit unter Miterben droht die **Teilungsversteigerung** der Immobilie.

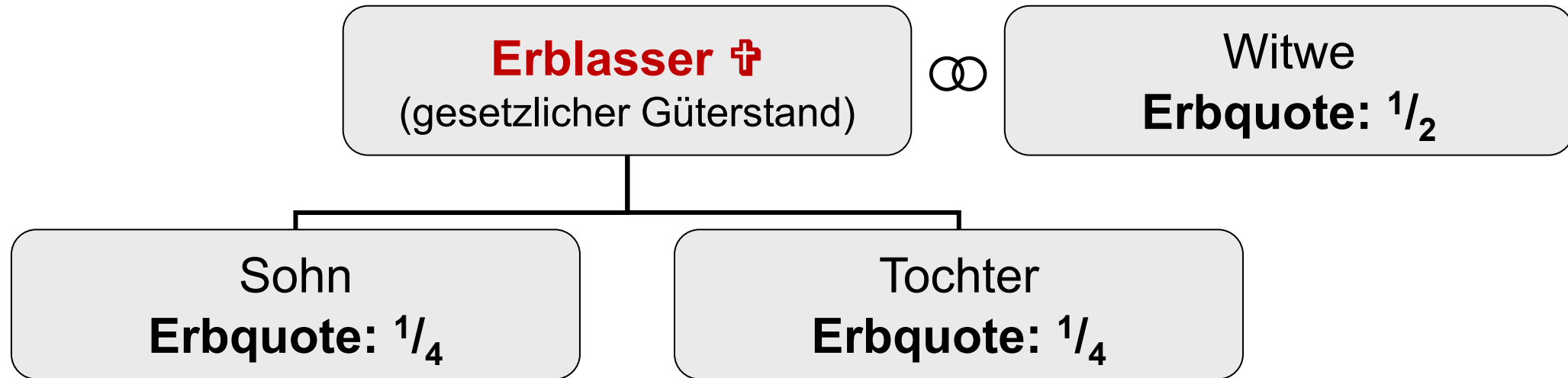
Nachteile der gesetzlichen Erbfolge

- **Schwierige Planbarkeit** der zukünftigen individuellen erbschaftsteuerlichen Belastung wegen unklarer Zusammensetzung der Erbengemeinschaft.
 - **Todeszeitpunkt und Person der Erben sind im Vorfeld nicht bekannt.**
- Zur erforderlichen Schaffung von Liquidität zur Zahlung der Erbschaftsteuer müssen Immobilien häufig verkauft werden.
- **Großes Streitpotenzial** hinsichtlich Berücksichtigung von Vorschenkungen.

Fünf Beispiele zur gesetzlichen Erbfolge

Beispiele zur gesetzlichen Erbfolge

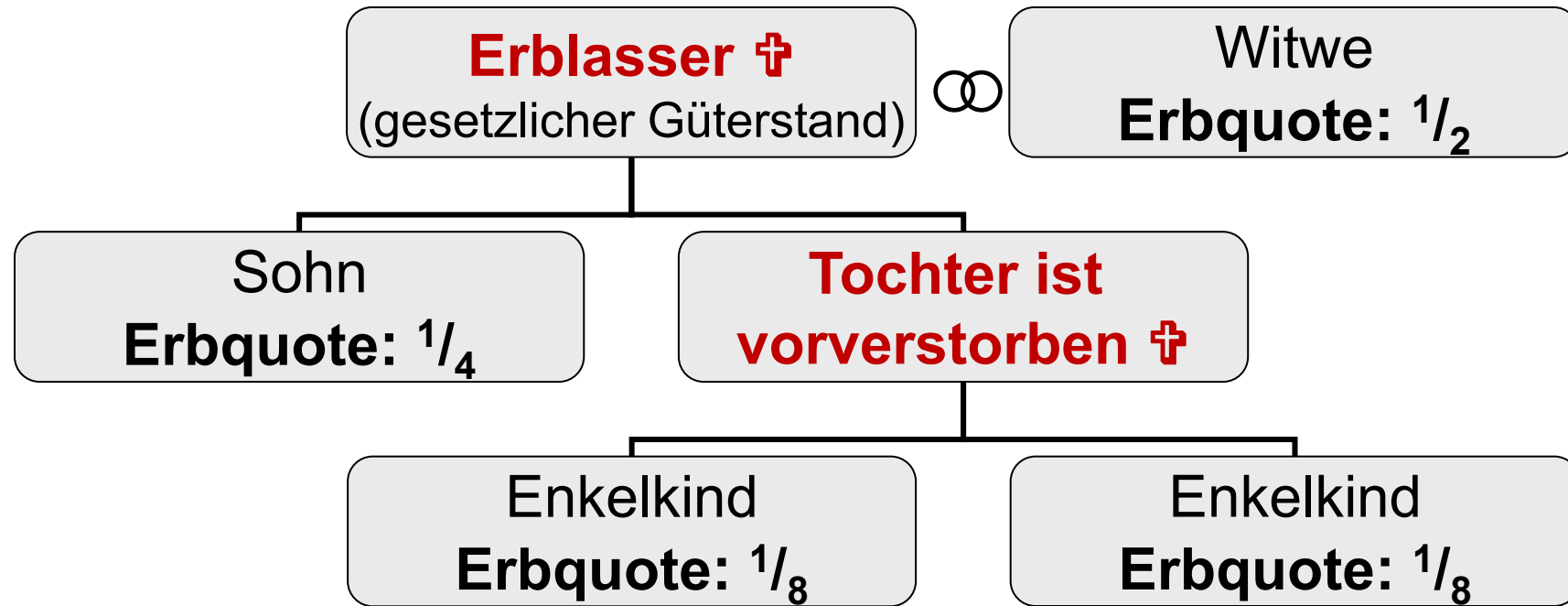
1. Wer ist Erbe eines verheirateten Erblassers mit zwei Kindern?



- **Ungeregelte Erbengemeinschaft** zwischen Witwe und Kindern
- Erhebliche Abwicklungsprobleme bei Minderjährigen (Familiengericht)
- Häufig Erbstreitigkeiten, wenn Kinder aus 1. Ehe stammen

Beispiele zur gesetzlichen Erbfolge

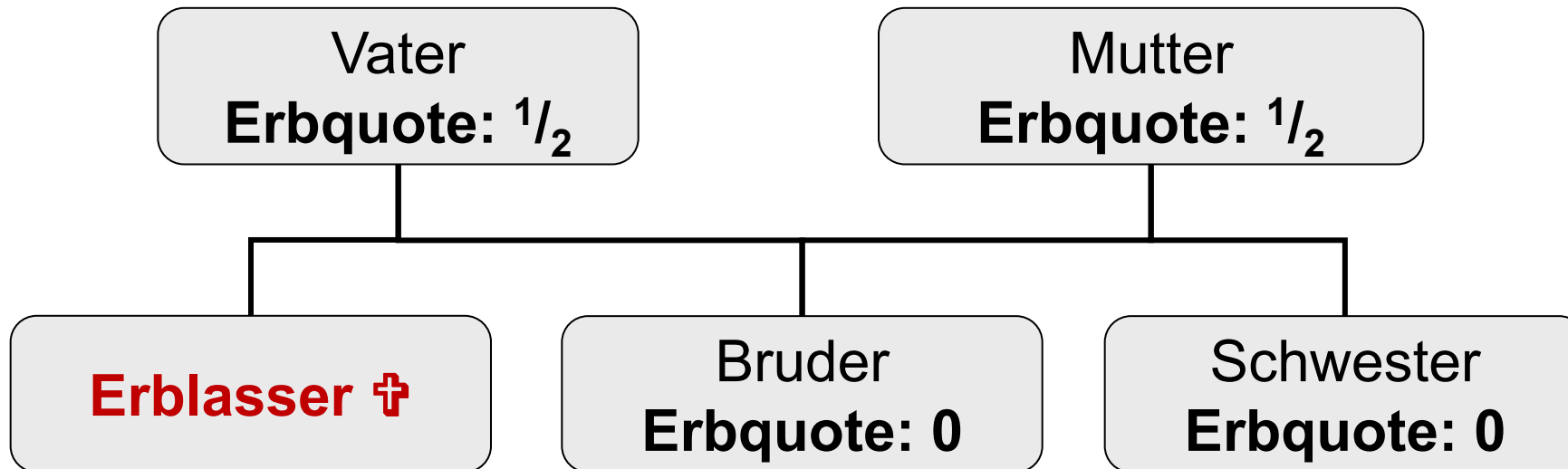
2. Wer erbt, wenn Tochter vorverstorben ist und zwei eigene Kinder hat?



➤ **Ungeregelte Erbengemeinschaft** zwischen Witwe, Sohn und Enkeln

Beispiele zur gesetzlichen Erbfolge

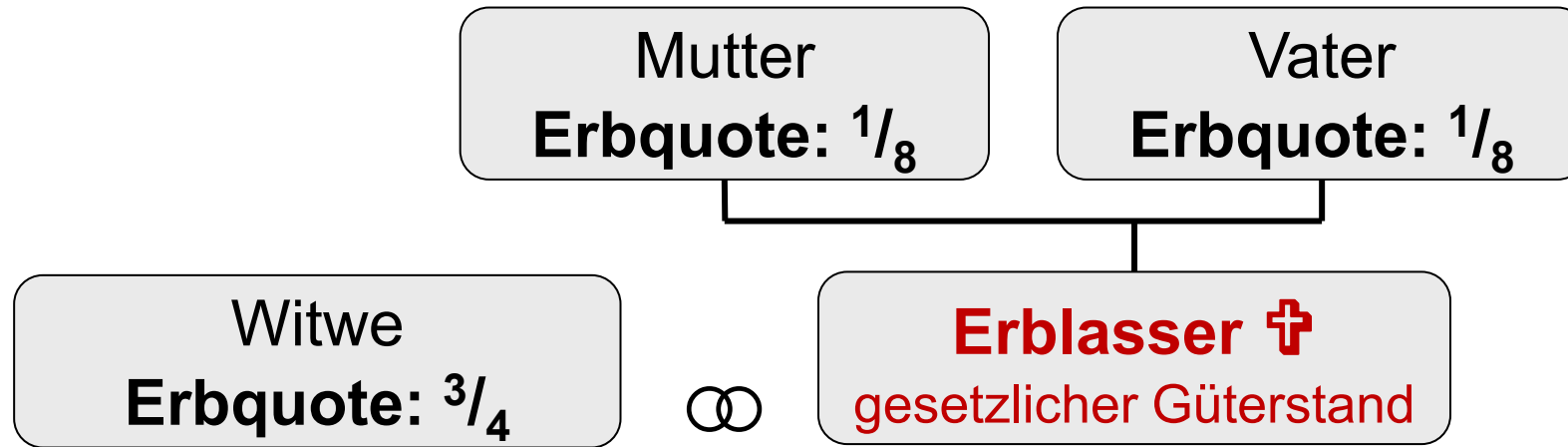
3. Wer ist Erbe eines kinderlosen, nicht verheirateten Erblassers?



- **Ungeregelte Erbengemeinschaft** zwischen Eltern (verheiratet / getrennt?)
- Geschwister erben nicht, sofern beide Eltern noch leben

Beispiele zur gesetzlichen Erbfolge

4. Wer ist Erbe eines kinderlosen, verheirateten Erblassers?



- Ehefrau wird **nicht** Alleinerbin!
- **Ungeregelte Erbengemeinschaft** zwischen Witwe und (Schwieger-)Eltern
- Bei Vorversterben der Eltern ist Erbengemeinschaft zwischen der Witwe und den Geschwistern des Erblassers möglich.

Weitverbreiteter Irrglaube:

Wenn keine Kinder vorhanden sind, ist der Ehegatte immer Alleinerbe.

Das ist FALSCH!

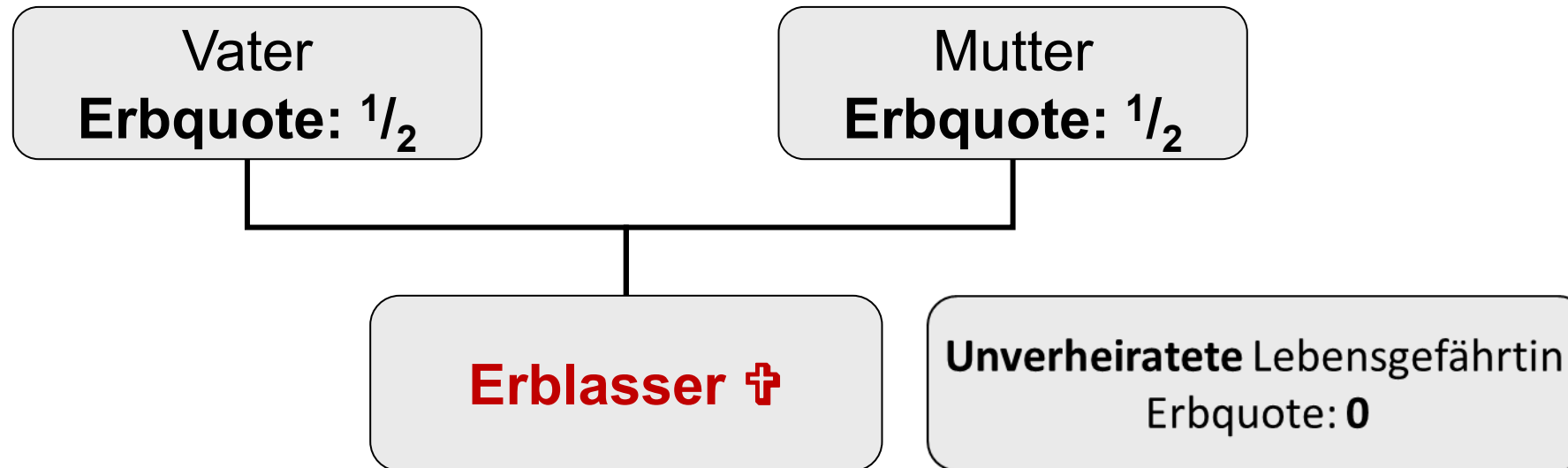
Richtig ist vielmehr:

Bleibt ein Ehepaar kinderlos, wird der überlebende Ehegatte nur dann gesetzlicher Alleinerbe, wenn weder Erben der 2. Ordnung (Eltern und deren Abkömmlinge) noch Großeltern vorhanden sind.

- Sind Eltern, Geschwister oder Großeltern des Erblassers vorhanden, bilden diese mit dem Ehegatten eine ungeregelte Erbengemeinschaft.

Beispiele zur gesetzlichen Erbfolge

5. Was erbt der unverheiratete Lebensgefährte?



- Der unverheiratete Lebenspartner geht ohne Testament immer leer aus!
- Hier: **Ungeregelte Erbengemeinschaft** zwischen Eltern (verheiratet / getrennt?)

Häufige Streitpunkte in Erbfällen

„Aus dem Leben“

Häufige Ursache für Streitigkeiten: Falsche Grundannahmen

„In unserer Familie passiert so etwas nicht. Wir streiten uns nicht!“

„Wenn ich tot bin, geht mich das nichts mehr an. Das müssen die [Kinder] dann unter sich ausmachen.“

Nachträglich stellt sich das aber häufig dar als:

- Verkennen schwelender Konflikte
„Ich habe immer schon zurückstecken müssen!“
- Verkennen (zukünftiger) „externer Einflüsse“ (Ehepartner / Lebensgefährten)
- Flucht aus der eigenen Verantwortung, anstatt schützende Entscheidungen zu treffen, solange es möglich gewesen ist

Häufige Folge: Der längerlebende Ehegatte muss es (mit) ausbaden

Zu späte Einsicht: „Ach, hätten wir doch nur ...“

Häufige Streitpunkte in Erbfällen – „Aus dem Leben“

Streit wegen Vorschenkungen an einzelne Kinder

- Haben Vorschenkungen Einfluss auf Verteilung des Nachlasses?
- Welcher Wert ist maßgeblich (Schenkung / Tod)?
- Berücksichtigung von Gegenleistungen? (z.B. verringerter Kaufpreis)

„Ich bin doch auch ein Risiko eingegangen!“

Nachträglich sieht der eine nur das Risiko (z.B. Kaufpreiszahlung),
der andere nur die realisierte Chance (z.B. Wertsteigerung der Immobilie).

Häufige Streitpunkte in Erbfällen – „Aus dem Leben“

Streit wegen der (Nicht-)Berücksichtigung von Pflegeleistungen

„Ich habe mich um alles gekümmert! Du hast gar nichts gemacht und sollst jetzt genauso viel bekommen wie ich? Das ist unfair!“

Häufige Streitpunkte in Erbfällen – „Aus dem Leben“

Streit über Immobilien (jeder will etwas anderes)

- Selbstnutzung (insbesondere durch Witwe / Witwer)

(„Ach Mutti, das Haus ist doch viel zu groß für Dich allein. Du wirst sehen, in einer kleineren Wohnung gefällt es Dir viel besser!“)

- Verkauf

„Zu dem Preis will ich jetzt aber doch nicht verkaufen.“

- Vermietung

„Ich kümmere mich hier um alles und Du hältst nur die Hand auf!“

Häufige Streitpunkte in Erbfällen – „Aus dem Leben“

Streit, weil mehrere Personen den gleichen Nachlassgegenstand wollen

„Wenn ich es nicht bekomme, sollst Du es auch nicht bekommen!“

Häufige Folge -> Verkauf (ohne dass jemand damit glücklich ist)

Häufige Streitpunkte in Erbfällen – „Aus dem Leben“

Streit, weil ein einzelner Miterbe blockieren WILL!

„Das habt ihr jetzt davon!“

Häufige Streitpunkte in Erbfällen – „Aus dem Leben“

Streit wegen aufgebrochener innerfamiliärer Machtstrukturen

„Ich habe hier jetzt zu entscheiden!“

„Ich habe immer zurückgesteckt, damit ist jetzt Schluss.“

Häufige Streitpunkte in Erbfällen – „Aus dem Leben“

Augenzwinkernd zusammengefasst:

„Sie verstehen sich mit Ihrer Familie?“

Dann haben Sie vermutlich noch nicht geerbt.“



Agenda

- I. Herangehensweise / Aktive Gestaltung
- II. Gesetzliche Erbfolge
- III. Erbschaftsteuer / Schenkungsteuer
- IV. Gewillkürte Erbfolge (Testament & Erbvertrag)
- V. Pflichtteilsrecht
- VI. Der Übergabevertrag

Erbschaftsteuer / Schenkungsteuer

	Steuerklasse I			Steuerklasse II	Steuerklasse III
Wert des Vermögens	Ehegatte, eingetragene Lebenspartner	Kinder, Stiefkinder	Enkel	Geschwister, ..	Alle übrigen Erben
abzüglich Freibetrag von	500.000 €	400.000 €	200.000 €	20.000 €	20.000 €
Steuersatz bei einem Vermögen					
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%
> 26.000.000	30%			43%	50%

Die Freibeträge werden alle 10 Jahre neu gewährt.

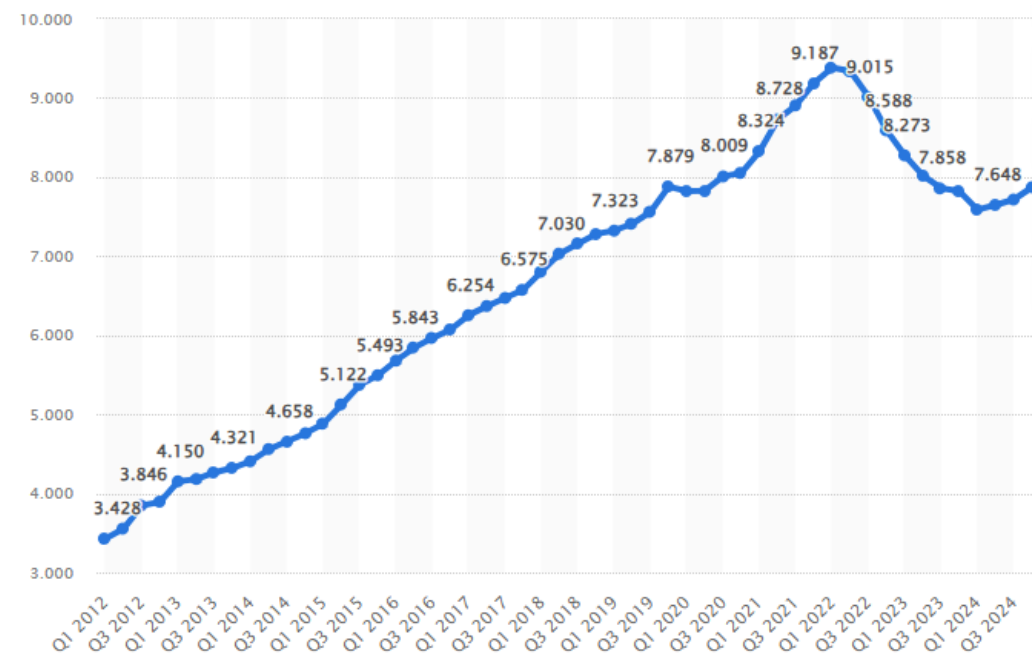
Beispiel: Jeder Elternteil kann jedem Kind alle 10 Jahre bis zu 400.000 € steuerfrei schenken.

Steuerfreibeträge

- Ehegatten EUR 500.000
(ggf. zzgl. EUR 256.000 Versorgungsfreibetrag)
- Kinder EUR 400.000
- Enkelkinder EUR 200.000
- Eltern (bei Tod des Kindes) EUR 100.000 (Schenkung nur EUR 20.000!)
- Weitere Steuervergünstigungen sind möglich (z.B. für das „Familienheim“).
- Steuersatz für den Freibetrag übersteigenden Erwerb: in der Regel 7%- 30 %
- **Unverheiratete Paare** haben nur Freibetrag von EUR 20.000, min. 30 % Steuer

Entwicklung am Immobilienmarkt München

Kaufpreis / m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen in München bis 2024

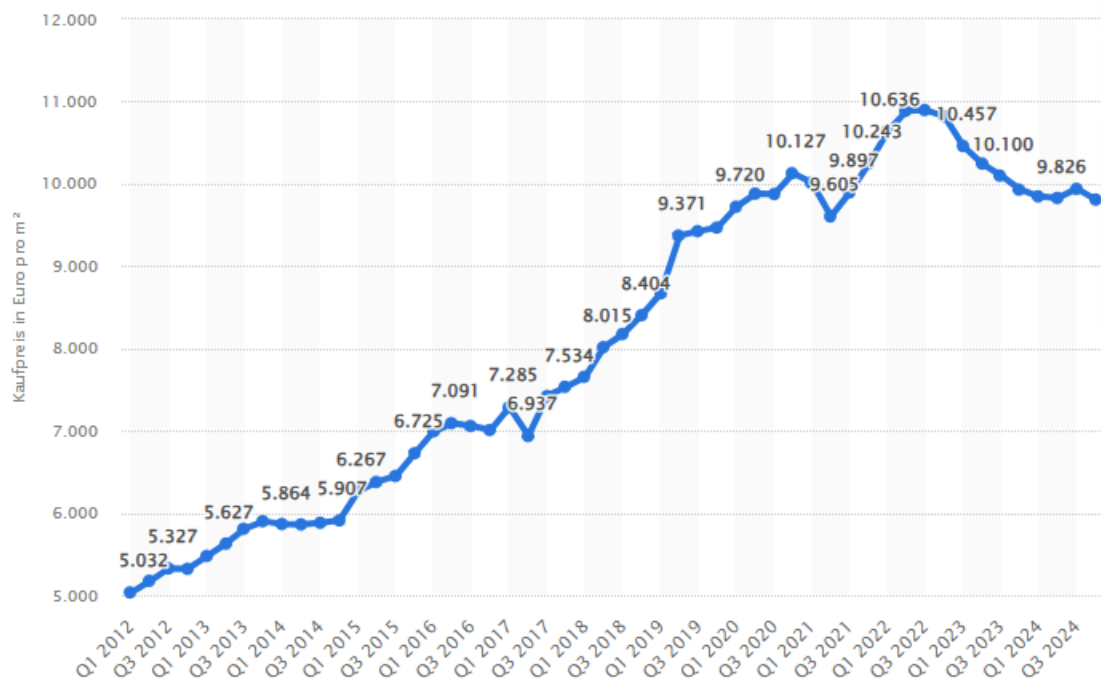


-> Q4 2024: ca. 7.871 EUR / m²

Quelle: Statista in Kooperation mit empirica regio Value AG

Entwicklung am Immobilienmarkt München

Kaufpreis / m² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser in München bis 2024



-> Q4 2024: ca. 9.806 EUR / m²

Quelle: Statista in Kooperation mit empirica regio Value AG

Risiken bei Immobilienvermögen und der Erbschaftsteuer:

- Hohe Immobilienwerte: Steuerlicher Wert kann über dem Marktpreis liegen
Kontinuierliche Verschärfung des Bewertungsgesetzes
- Freibeträge Proportional gering im Verhältnis zu Immobilien
- Steuerbefreiungen Können einen in falscher Sicherheit wiegen
- Doppelte Besteuerung Falsche Planung kann zu mehrfacher Besteuerung des gleichen Vermögens führen
- Kein liquides Vermögen Fälligkeit der Erbschaftsteuer und bereits bestehende Belastungen der Liegenschaft

Agenda

- I. Herangehensweise / Aktive Gestaltung
- II. Gesetzliche Erbfolge
- III. Erbschaftsteuer / Schenkungsteuer
- IV. **Gewillkürte Erbfolge (Testament & Erbvertrag)**
- V. Pflichtteilsrecht
- VI. Der Übergabevertrag

Wie vermeide ich die gesetzliche Erbfolge?

Wenn man die gesetzliche Erbfolge vermeiden möchte,

muss man ein

Testament / Erbvertrag

errichten.

Haben Sie ein Testament?

KEIN TESTAMENT: 65%
(2018: 61%)

Testament bei über 65-Jährigen: 50%
(2018: 58%)

Testament bei unter 50-Jährigen: 11%
(2018: 15%)

Durchschnittsalter beim Verfassen eines Testaments: 58 Jahre (2018: 56 Jahre)

Quelle: Erben und Vererben in Deutschland; Ergebnisse einer bevölkerungsrepräsentativen Befragung im September 2024
(Deutsche Bank und Institut für Demoskopie Allensbach)

Arten letztwilliger Verfügungen

- **Eigenhändiges Einzeltestament**

Handschriftlich, eigenhändig unterschrieben; Vorteil: schnell, unbürokratisch, flexibel

- **Gemeinschaftliches, eigenhändiges Testament („Berliner Testament“)**

Nur Ehegatten, handschriftlich verfasst und von anderem zu bestätigen, von beiden unterschrieben (Achtung: Bindungswirkung möglich!)

- **Öffentliches Testament (Notar)** (keine steuerliche Beratung durch Notar)

- **Erbvertrag (Notar)** (keine steuerliche Beratung durch Notar)

Die im Erbvertrag geregelten Verfügungen sind vertraglich bindend. Einseitiger Widerruf ist grundsätzlich nicht möglich, Änderungen nur gemeinschaftlich. Rücktritt nur, wenn vorbehalten.

Unklare Formulierungen in Testamenten vermeiden

- Missverständnisse möglich durch unklare Formulierungen, evtl. wird dann **Testamentsauslegung** notwendig; Gefahr der Eskalation von Familienstreitigkeiten.
- Damit der Nachlass auch dort ankommt, wie ich es zu Lebzeiten entschieden habe, ist es wichtig, sich **fachkundigen Rat** zu holen.
- Ein **Rechtsstreit** im Erbrecht führt selten dazu, dass das Ergebnis auch dem Willen des Verstorbenen entspricht.
- Möglichkeit der **Verwahrung** des Testaments beim Nachlassgericht.

Einzelne Instrumente der Testamentsgestaltung

Einzelne Instrumente der Testamentsgestaltung

- A. Erbeinsetzung
- B. Vermächtnis
- C. Testamentsvollstreckung (*insbesondere bei minderjährigen Kindern*)
- D. Spezielle Regelungen betreffend Immobilien

A. Erbeinsetzung

Beispiel

„Ich setze meine beiden Kinder Jan und Julia jeweils zu meinen hälftigen Erben ein.“

Ein oder mehrere Personen können zu „**Erben**“ bestimmt werden. Bei mehreren sollte die **Quote** festgelegt werden, sofern das Erbe nicht gleichmäßig nach Kopfteilen verteilt werden soll. Mehrere Erben bilden zusammen eine **Erbengemeinschaft**.

Der Erbe ist der **Rechtsnachfolger** des Verstorbenen. Er erhält keine einzelnen Gegenstände, sondern den Nachlass, oder wenn es Miterben sind, einen Anteil am Nachlass.

Ersatzerben-Benennung nicht vergessen! (Um Unklarheiten zu vermeiden.)

B. Vermächtnis

Beispiel

„Im Wege des Vermächtnisses erhält meine Freundin Renate meine Eigentumswohnung in der Musterstraße 1 in München.“

Mit Vermächtnissen können **einzelne Vermögensgegenstände** (Geldbeträge, Immobilien, Gesellschaftsanteile etc.) auf bestimmte Personen übertragen werden.

Der Vermächtnisnehmer

- Der Vermächtnisnehmer ist im Gegensatz zum Erben **kein** Rechtsnachfolger.
- Er hat lediglich **Anspruch** auf einen oder mehrere Nachlassgegenstände. Diesen Anspruch muss er gegenüber dem oder den Erben geltend machen.
- Der Vermächtnisnehmer „nimmt und geht“.

Vermächtnis

Mit der Zuwendung eines Geldbetrages oder Vermögensgegenstandes können die erbschaftsteuerlichen Freibeträge optimal ausgenutzt werden! Das Vermächtnis reduziert den erbschaftsteuerlichen Erwerb des Beschwerten.

Vorteile:

- Reduzierung der Erbschaftsteuer möglich (insb. mit „**Supervermächtnis**“)
- Vermeidung einer Erbengemeinschaft (Beispiel: Einsetzung des Ehegatten als Alleinerben und Vermächtnisse zugunsten der Kinder)

Nachteil: Streitigkeiten bezüglich der Erfüllung des Vermächtnisses möglich

Regelungen zum Vermächtnis

Im Zusammenhang mit dem Vermächtnis sollte geregelt werden,

- wer die **Kosten** der Vermächtniserfüllung trägt,
- wem in der Zeit zwischen Tod und Vermächtniserfüllung die **Erträge** aus dem Vermächtnisgegenstand zustehen und
- wer die im Zusammenhang mit dem Vermächtnisgegenstand stehenden **Verbindlichkeiten** übernimmt.

C. Testamentsvollstreckung (insbesondere bei Minderjährigen)

- Bestimmung eines **Testamentsvollstreckers**, der den Nachlass oder Teile hiervon verwalten oder verteilen („abwickeln“) soll.
 - Abwicklungsvollstreckung (z.B. auch Vermächtniserfüllung)
 - Verwaltungsvollstreckung (z.B. bis Erreichen bestimmten Alters)
- Der Testamentsvollstrecker ist der **Willensvollstrecker des Erblassers**, gewissermaßen dessen erhobener Zeigefinger.
- Er vollzieht den im Testament niedergelegten **Willen des Verstorbenen**.
- Der Erbe kann nicht verfügen, der Gläubiger kann nicht pfänden.

Testamentsvollstreckung

- Soweit nur eine bestimmte Person die Position des Testamentsvollstreckers einnehmen soll, ist dies in jedem Fall zu regeln. (-> konkrete Benennung)
- Es sollte vermieden werden, dass das Nachlassgericht ersatzweise „fremde“ Testamentsvollstreckler bestimmen kann. (-> Ersatzpersonen festlegen)
- Eine Testamentsvollstreckung kann Streit vermeiden, eine schlechte Testamentsvollstreckung aber auch für heftigen Streit sorgen.

D. Spezielle Regelungen betreffend Immobilien

Im Rahmen des Testaments kann man auch spezielle Regelungen in Bezug auf konkrete Immobilien treffen:

Beispiele:

- Nießbrauch / Wohnrecht (z.B. für Ehegatten)
- Rentenverpflichtung
- Vorkaufsrechte (für den Fall des Verkaufs der Immobilie)
- Ausschluss der Auseinandersetzung (auf bestimmte Zeit)
- Verwaltungsregelungen
- Aufteilung des Verkaufserlöses im Verkaufsfalle

Breites Instrumentarium der Testamentsgestaltung

Im Rahmen der Testamentserrichtung steht ein breites Instrumentarium an Gestaltungsmitteln zur Verfügung.

- Bei richtiger Verwendung: Ermöglichung von maßgeschneiderten Lösungen

Ausgangspunkt für die Umsetzung ist der Wille des Testierenden:

- Am besten spielen Sie die Möglichkeiten Ihres Testamentswunsches einmal durch. Denn nicht alle sterben immer in der „richtigen“ Reihenfolge...
 - es lässt sich im Testament aber Vorsorge treffen.

Warum ist die fachkundige Testamentserrichtung so wichtig?

- Festlegung der gewünschten Erbfolge (Überraschungen vermeiden)
(!!! Ehegatte ist nicht automatisch Alleinerbe !!!)
- Vermeidung von Streitigkeiten durch juristisch klare Formulierungen
- Vermeidung der Entstehung einer ungeregelten Erbengemeinschaft
- Ermöglichung einer zügigen Nachlassabwicklung
- Absicherung naher Angehöriger
- Schutz des Nachlassvermögens (insbesondere Immobilien)
- Vermeidung unnötiger Erbschaftsteuerbelastung



Agenda

- I. Herangehensweise / Aktive Gestaltung
- II. Gesetzliche Erbfolge
- III. Erbschaftsteuer / Schenkungsteuer
- IV. Gewillkürte Erbfolge (Testament & Erbvertrag)
- V. Pflichtteilsrecht
- VI. Der Übergabevertrag

Pflichtteilsrecht

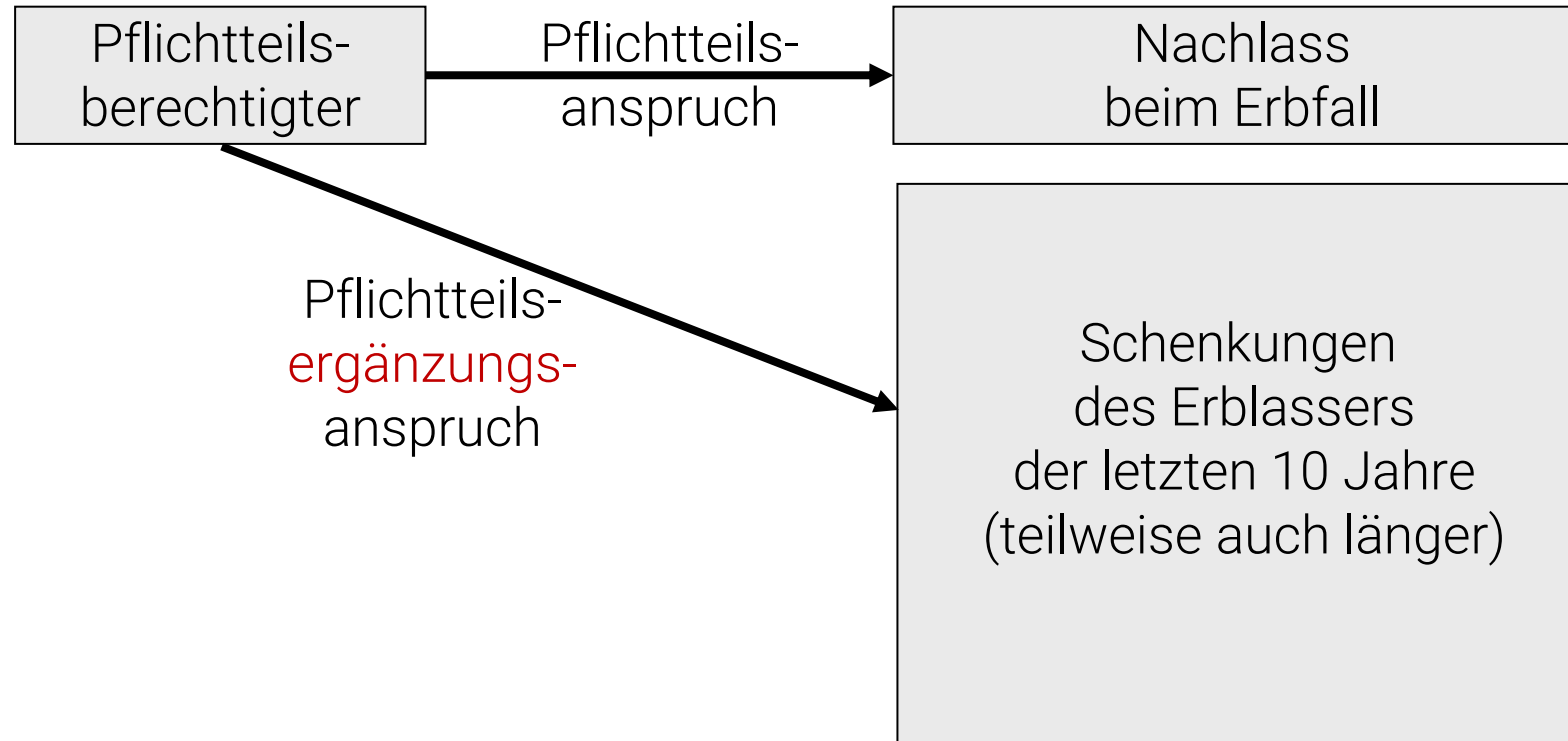
- Der Testierende ist bei der Errichtung seines Testaments nicht immer gänzlich frei.
- Das Pflichtteilsrecht kann die „Testierfreiheit“ des Erblassers einschränken.
- Etwaige Pflichtteilsrechte sind bei der Testamentsgestaltung / Planung lebzeitiger Vermögensübertragungen unbedingt zu berücksichtigen.

Durch die Nichtbeachtung von Pflichtteilsrechten wird ein Testament zwar nicht per se unwirksam, geltend gemachte Pflichtteilsrechte sind aber zu erfüllen. Auch bei lebzeitigen Vermögensübertragungen kann es hinsichtlich der Pflichtteilsrechte später ein „böses Erwachen“ geben.

Pflichtteilsberechtigte

- Pflichtteilsberechtigte Personen sind
 - der Ehegatte,
 - die Abkömmlinge
 - und die Eltern des Erblassers.
- Eltern sind nur pflichtteilsberechtigt, sofern der Erblasser keine Abkömmlinge hat.
- An die Stelle vorverstorbenen Abkömmlinge treten deren Abkömmlinge.

Pflichtteils- und Pflichtteilsergänzungsanspruch



Mögliche Reduzierung von Pflichtteilsansprüchen

Reduzierung von Pflichtteilsansprüchen durch **lebzeitiges Handeln (!)** möglich:

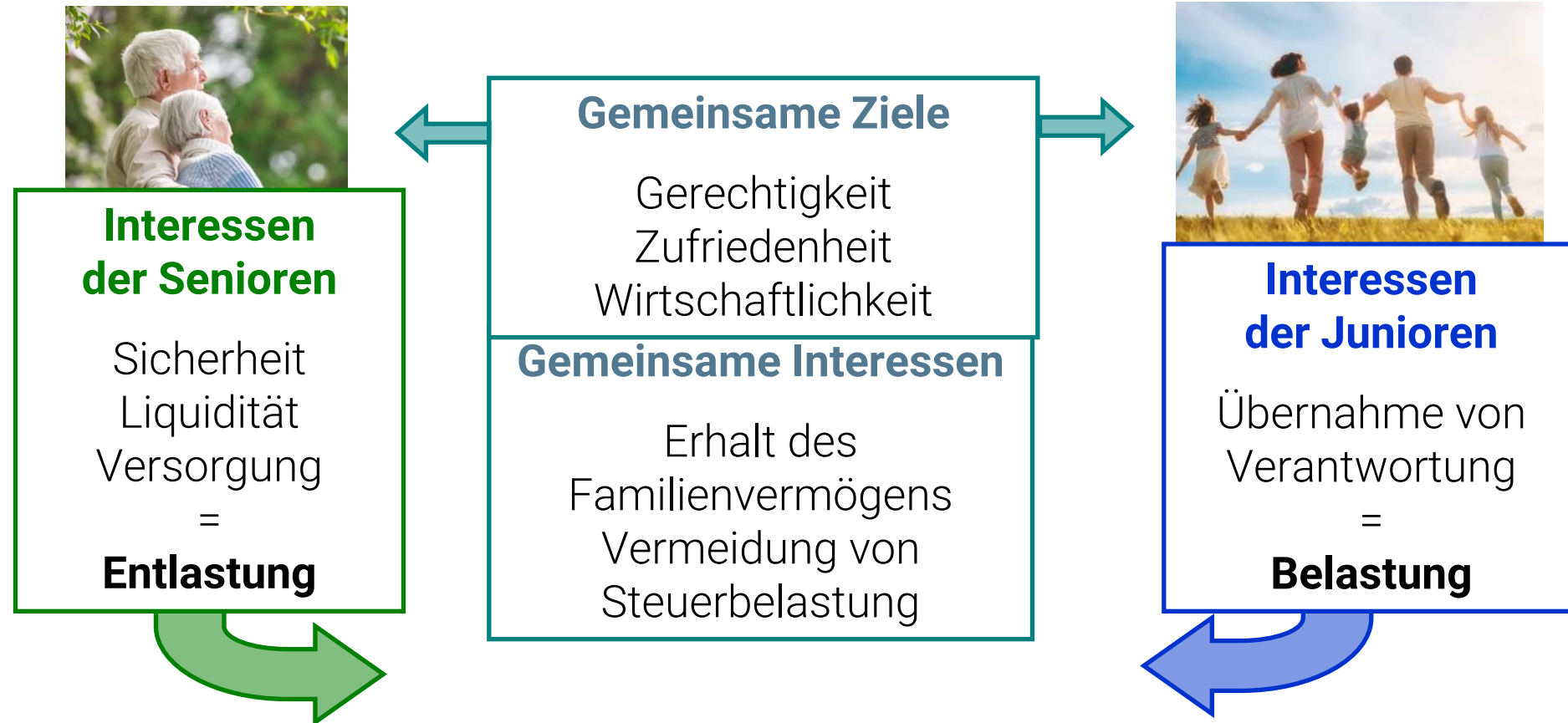
- Pflichtteilsverzicht
(notarielle Beurkundung notwendig und meist nur gegen Abfindung)
- Anrechnungsbestimmung bei (allen) Schenkung(en) zu Lebzeiten
- Pflichtteils(straf-)klausel im Testament
- Kluge Nachlassverteilung
- Wechsel des ehelichen Güterstands
- „pflichtteilsfest“ ausgestaltete lebzeitige Schenkungen

Agenda

- I. Herangehensweise / Aktive Gestaltung
- II. Gesetzliche Erbfolge
- III. Erbschaftsteuer / Schenkungsteuer
- IV. Gewillkürte Erbfolge (Testament & Erbvertrag)
- V. Pflichtteilsrecht
- VI. Der Übergabevertrag

Der Übergabevertrag

Interessen und Ziele bei der Vermögensnachfolge



Vorbereitung der lebzeitigen Immobilienübertragung

Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse:

- **Versorgungsinteresse der Übergeber**
 - Absicherung der Altersvorsorge
- **Schutz der Übergeber**
 - Absicherung gegen die Probleme, die in der Person des Erwerbers entstehen können
- **steuerliche Optimierung** (Erbschaft- / Schenkungsteuer / Ertragsteuern)

Vorteile einer lebzeitigen Schenkung

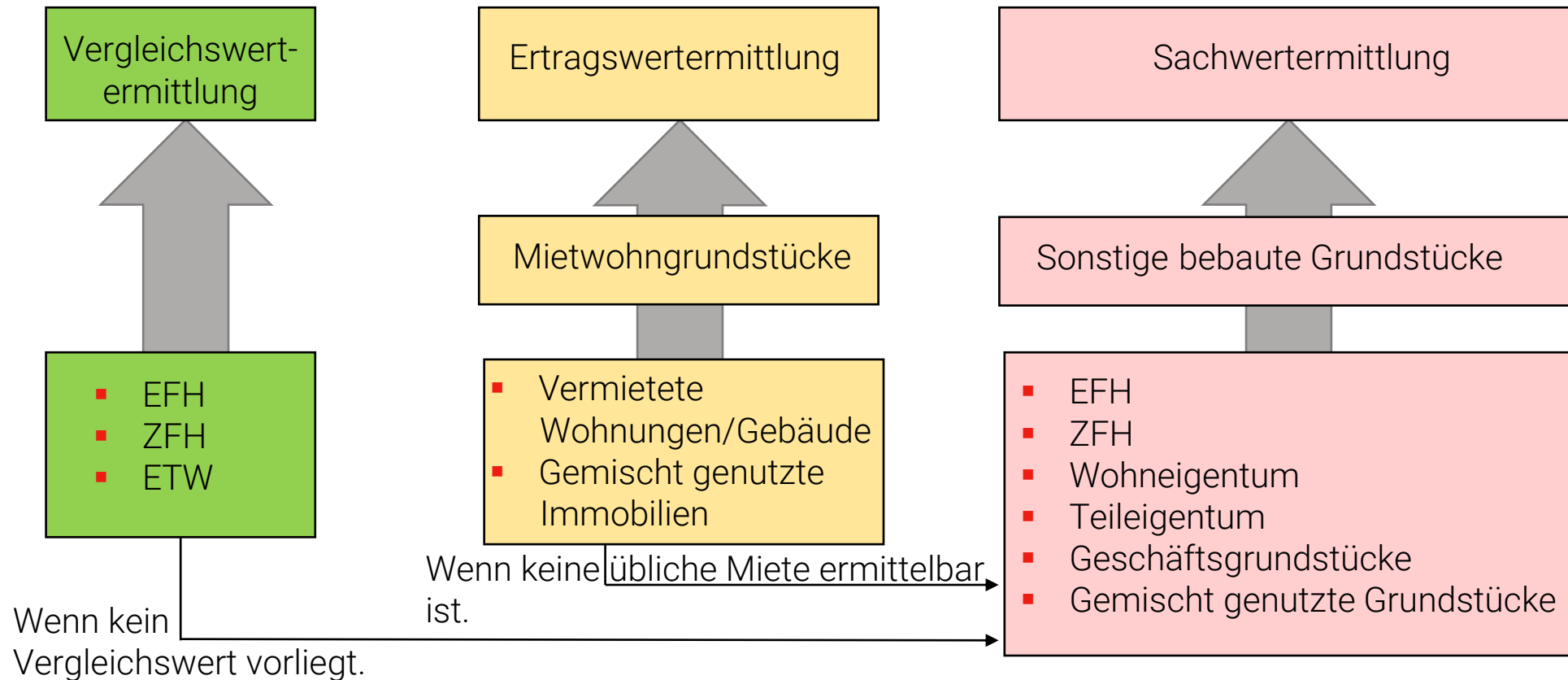
- **Streitvermeidung** unter den Nachfolgern, da die Übergeber sich noch erklären bzw. Änderungen vornehmen können.
- **„Ausstattung/Startkapital“** für die nächste Generation zum „richtigen“ Zeitpunkt
- **Geben „mit warmen Händen“**
- **Steuerliche Vorteile** (mehrfaches Ausnutzen der Schenkungsteuerfreibeträge)
- **Reduzierung von Pflichtteilsansprüchen** möglich
- **Vereinbarung von „Gegenleistungen“** möglich (z.B. Nießbrauch / Rente)
- **Bestimmung des Zeitpunkts und der Modalitäten**

Beginn der Beratung

Die **steuerliche Immobilienbewertung** ist die Basis der steuerlichen Optimierung von Immobilientransaktionen bei der Vermögensnachfolge.

Neben der richtigen Anwendung der einzelnen Regelungen des Bewertungsgesetzes müssen die individuellen Gegebenheiten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses gekannt und beherrscht werden.

Die Bewertung von Immobilien



Entwicklung der Bodenrichtwerte und der GFZ

Am Beispiel Gärtnerplatz:

Jahr	Bodenrichtwert	GFZ
2008	€ 5.000/qm	3,0
2010	€ 8.000/qm	3,0
2012	€ 10.000/qm	3,0
2014	€ 10.500/qm	3,0
2016	€ 14.500/qm	3,0
2018	€ 19.000/qm	3,0
2020	€ 20.000/qm	3,0
2022	€ 22.000/qm	3,0
2024 (seit 01.01.2024)	€ 22.900/qm	3,0
2026 (ab 01.01.2026)	?	?

Entwicklung der Bodenrichtwerte und der GFZ

Am Beispiel Traubingerstraße (Obersending):

Jahr	Bodenrichtwert	GFZ
2008	€ 800/qm	0,6
2010	€ 900/qm	0,6
2012	€ 1.150/qm	0,6
2014	€ 1.400/qm	0,6
2016	€ 2.000/qm	0,6
2018	€ 2.400/qm	0,6
2020	€ 2.650/qm	0,6
2022	€ 3.200/qm	0,6
2024 (seit 01.01.2024)	€ 2.800/qm	0,6
2026 (ab 01.01.2026)	?	

Entwicklung der Bodenrichtwerte und der GFZ

Am Beispiel Bad Kreutherstraße (Berg a. Laim):

Jahr	Bodenrichtwert	GFZ
2008	€ 680/qm	0,5
2010	€ 680/qm	0,5
2012	€ 900/qm	0,5
2014	€ 1.300/qm	0,5
2016	€ 1.700/qm	0,5
2018	€ 2.000/qm	0,5
2020	€ 2.100/qm	0,5
2022	€ 2.350/qm	0,5
2024 (seit 01.01.2024)	€ 2.000/qm	0,5
2026 (ab 01.01.2026)	?	

Die wichtigsten Regelungen im Überlassungsvertrag

- a) Vorbehalt des Nießbrauchs
- b) Vereinbarung sonstiger „Gegenleistungen“
- c) Vereinbarung von Rücktrittsrechten
- d) Anrechnung auf den Pflichtteil

a) Der Nießbrauchvorbehalt

- Der Nießbrauch gewährt einer bestimmten Person ein **umfassendes Nutzungsrecht** an einer Immobilie (insb. Eigennutzung und Fremdvermietung).
- Eintragung ins Grundbuch
- als höchstpersönliches Recht unvererblich und unübertragbar
- Optimierung der Erbschaftsteuerbelastung; Ausnutzung der steuerlichen Freibeträge und Abzug des Nießbrauchs wie eine Verbindlichkeit
- Aber: Risiko der Pflichtteilsergänzungsansprüche

a) Der Nießbrauchvorbehalt

Vergleich der Besteuerung zu Lebzeiten und im Erbfall (ohne Übertragung)

Vereinfachte Rechnung:

Steuerlicher Bedarfswert: € 4,0 Mio.

Jahreswert für Nießbrauch: € 80.000

Übergabe zu Lebzeiten durch den 74-jährigen Vater:

$\text{€ } 4.000.000 \text{ ./. } (\text{€ } 80.000 \times 8,540) \text{ € } 683.200 = \text{€ } 3.316.800 \text{ ./. } \text{€ } 400.000 \text{ (persönlicher Freibetrag)} = \text{€ } 2.916.800 \times 19 \% = \text{€ } 554.192$

Übergabe von Todes wegen ohne Vorschenkung:

$\text{€ } 4.000.000 \text{ ./. } \text{€ } 400.000 \text{ (persönlicher Freibetrag)} = \text{€ } 3.600.000 \times 19 \% = \text{€ } 684.000$

a) Der Nießbrauchvorbehalt

Wegfall des Nießbrauchs mit Versterben des Übergebers

Für den Fall, dass der Nießbrauchberechtigte **„zu früh“** verstirbt, gibt es eine Nachberechnung des Kapitalwerts des Nießbrauchs, § 14 Abs. 2 BewG.

Beispiel:

Der 50-jährige Übergeber stirbt innerhalb der nächsten 8 Jahre. Statistische Lebenserwartung 30 Jahre.

➤ Es wird bei der Bewertung auf die tatsächliche Lebenszeit abgestellt.

a) Der Nießbrauchvorbehalt

Wegfall des Nießbrauchs bei lebzeitigem Verzicht des Übergebers

Achtung: Pacta sunt servanda.

Konsequenzen eines Verzichts unbedingt im Vorfeld abklären.

Verzicht auf den Nießbrauch ist steuerlich eine (neue) Schenkung!

a) Der Nießbrauchvorbehalt

Nießbrauchsrecht nicht vererblich und nicht übertragbar

Wenn man also das Nießbrauchsrecht zunächst (nur) für sich einräumen lässt, muss man die Frage stellen, ob dieses Recht nach dem Tod auf eine andere Person – in der Regel den Ehegatten – übergehen soll oder nicht. **Dies muss schon im Übergabevertrag geregelt werden.**

Konsequenzen:

Die Einräumung eines Nießbrauchs führt zu einem sogenannten **Zuwendungsnißbrauch**, der vom Erwerber versteuert werden muss.

b) Vereinbarung sonstiger „Gegenleistungen“

Mögliche weitere vorzubehaltende Rechte beziehungsweise Gegenleistungen zur Absicherung des Schenkers sind beispielsweise:

- Wohnungsrecht
- Leibrente (auf Lebenszeit oder bestimmte Dauer zu zahlende Rente)
- Einmalzahlung
- Ablösung eines Darlehens
- Pflegeleistungen im Bedarfsfall (z.B. einkaufen, kochen, Fahrdienste etc.)
- Ausgleichszahlung an Dritte (z.B. an Geschwister)

c) Rücktrittsrechte

Schenkungen können grundsätzlich nur in engen Grenzen rückabgewickelt werden:

Einvernehmliche Rückabwicklung

Keine steuerliche Rückabwicklung; es fällt gegebenenfalls erneut Schenkungsteuer an!

Verarmung des Schenkers innerhalb von 10 Jahren

- Kann nicht vertraglich ausgeschlossen werden.
- Kann bei Bedürftigkeit auch vom Sozialhilfeträger geltend gemacht werden.

Grober Undank

- Kann nicht vertraglich ausgeschlossen werden.
- Schwere Verfehlung gegen Schenker oder nahen Angehörigen erforderlich.
- Problem in der Praxis: Der Schenker muss groben Undank beweisen

c) Rücktrittsrechte

In allen anderen Fällen kann der Übergeber den übertragenen Grundbesitz grundsätzlich **nur dann** ganz oder teilweise zurückholen, wenn er sich den Rücktritt von der Schenkung **im Übergabevertrag** vorbehalten hat!

- Daher sollten zusätzliche Rückforderungsrechte im Übergabevertrag unbedingt vereinbart werden!

Häufig vereinbarte Rücktrittsrechte (nicht abschließend)

- bei **Veräußerung / Belastung** ohne Zustimmung des Schenkers
- bei **Vorversterben** des Beschenkten
- bei **Geschäftsunfähigkeit** des Beschenkten
- bei Vorliegens eines die **Pflichtteilsentziehung** rechtfertigenden Grundes
- bei **Alkohol- / Drogensucht** des Beschenkten
- bei **Sektenzugehörigkeit** des Beschenkten
- bei **drohender Zwangsvollstreckung** bzw. **Insolvenz** des Beschenkten
- bei **Scheidung der Ehe** des Beschenkten (Vermeidung von Zugewinnausgleich)
- bei **Änderung der Steuergesetze**

Wenn das Rückforderungsrecht **im Schenkungsvertrag** vereinbart worden ist, kann die Schenkung steuerlich rückabgewickelt werden. Erstattung etwaig gezahlter Schenkungsteuer.

c) Rücktrittsrechte

Nicht an der falschen Stelle sparen:

- Absicherung der Rücktrittsrechte durch Eintragung einer **Rückauflassungsvormerkung** im Grundbuch

d) Anrechnung auf den Pflichtteil

Empfehlenswerte erbrechtliche Regelungen im Übergabevertrag:

- Vereinbarung einer **Anrechnung der Schenkung auf den Pflichtteil** des Beschenkten nach dem Schenker im Überlassungsvertrag empfehlenswert.
 - Das kann nicht gegen den Willen des Beschenkten nachgeholt werden!
- Zur Vermeidung von zukünftigen Streitigkeiten ist auch eine **Klarstellung** im Übergabevertrag empfehlenswert, ob / wie die Schenkung im Erbfall berücksichtigt werden soll (Ausgleich zwischen Geschwistern?).



Fallstricke bei der vorweggenommenen Erbfolge

- **Nicht zu viel verschenken!**
Die eigene Absicherung ist wichtiger als eine etwaige Steuerersparnis!
- **Nichts verschenken, was man selbst behalten will!**
„Vertragsreue“ begründet keine Rückabwicklung.
- **Vorbehaltene Rechte, Gegenleistungen und Rückforderungsrechte im Grundbuch absichern!**
- **Nicht- / Berücksichtigung der Schenkung bei späterem Erbfall in Schenkungsvertrag regeln!**
(z.B. Anrechnung der Schenkung auf den Pflichtteil oder Ausgleich gegenüber Geschwistern)
- **Falsche Ausgestaltung des Schenkungsvertrages im Hinblick auf zukünftige Pflichtteilsrechte**
(insb. Schenkungen unter Nießbrauchsvorbehalt und Schenkungen an Ehegatten können Pflichtteilszahlungen erhöhen)



Fallstricke bei der vorweggenommenen Erbfolge

- **Gegenleistungen realistisch gestalten!**
Beschenkter muss bereit sein, diese tatsächlich zu erfüllen. (z.B. bezüglich des Umfangs von Pflegeleistungen)
- **Nicht zu viel an Minderjährige und junge Erwachsene verschenken!**
Negative Auswirkung auf weiteren Lebensweg möglich (Vernachlässigung der Berufsausbildung und Verschwendung)
- **Bei Schenkung getrennt lebender Eltern an Minderjährige:**
Gegebenenfalls im Schenkungsvertrag die Beschränkung der Vermögenssorge des anderen Elternteils hinsichtlich des Geschenks anordnen!
- **Steuerliche Folgen der Schenkung im Vorfeld umfassend prüfen lassen (nicht nur Schenkungsteuer, sondern insbesondere auch Einkommensteuer und Grunderwerbsteuer)!**
Ein versierter Berater findet oftmals eine steuergünstigere Gestaltung und vermeidet teure Steuerfallen.



DANKE
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Nächster Gastvortrag: Montag, 23. Februar 2026

Präsenzveranstaltung

Die Bewertung von Immobilien in Erb- und Schenkungsteuerfällen

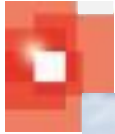
Referent: Andreas Hopfgartner

Disclaimer | Haftungsausschluss

Alle Informationen in diesem Vortrag sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Die Autoren weisen jedoch darauf hin, dass sie keine Haftung für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit übernehmen. Insbesondere ersetzt dieser Vortrag keine rechtliche Beratung im Einzelfall.

www.acconsis.de

Kontakte



Nicolai Utz

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Erbrecht
Leitung Nachlass & Vermögensnachfolge
Telefon: +49 (89) 54 714 3
E-Mail: n.utz@acconsis.de

ACCONSIS · Schloßschmidstraße 5 · 80639 München
www.acconsis.de



Leon Feyler

Rechtsanwalt
Telefon: +49 89 54 714 3
E-Mail: l.feyler@acconsis.de

ACCONSIS · Schloßschmidstraße 5 · 80639 München
www.acconsis.de

