



**Erbschafts-Ratgeber
für Eigentümer von Anlageimmobilien**

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL

Wir informieren, Sie profitieren -
Rechte und Möglichkeiten für Erblasser.

1

Gesetzliches
Erbrecht

2

Gewillkürte
Erbfolge

3

Pflichtteils-
recht

4

Schenkungen
zu Lebzeiten

5

Erbschaft-
steuer

6

Selbstgenutzter
Wohnraum

7

Vererbung
einer GmbH

8

Internationales
Erbrecht





Die Nachlassplanung - was Sie bei der Vermögensübergabe beachten sollten.

Das Vererben von geschaffenem oder bereits seit Generationen in der Familie befindlichem Vermögen (wie z.B. Immobilien) an Familienmitglieder oder Dritte möchten viele verständlicherweise nicht dem Gesetzgeber überlassen. Eigenständig diesbezügliche Anordnungen zu treffen, birgt jedoch Gefahren – gerade wenn man die gesetzlichen Mechanismen sowie die tatsächlichen und rechtlichen Ausgestaltungsmodalitäten nicht hinreichend kennt. Dieser

kleine Ratgeber soll Ihnen eine erste Orientierung über die gesetzlichen Regelungen und Gestaltungsmöglichkeiten geben. Die beschriebenen Themen sollen lediglich zur Sensibilisierung bezüglich möglicher erbrechtlicher oder steuerlicher Hürden dienen. Ausschlaggebend sind immer die konkreten Umstände, sodass stets eine Einzelfallprüfung erforderlich ist. Daher ersetzt dieser Ratgeber in keinem Fall den juristischen Rat eines Experten.

Unser Kooperationspartner:

 HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK

Partnerschaft mit beschränkter Berufshaftung von Rechtsanwälten und Steuerberatern · Im Internet: www.heuking.de

Standorte in: Berlin · Brüssel · Chemnitz
Düsseldorf · Frankfurt · Hamburg · Köln
München · Stuttgart · Zürich

Wer nach dem Gesetz erbt - wenn keine letztwillige Verfügung vorhanden ist.

Das gesetzliche Erbrecht bestimmt die Erbfolge – also die Rangfolge der Erben des Gesamtvermögens eines Erblassers einschließlich bestehender Schulden –, wenn und soweit keine wirksame letztwillige Verfügung (Testament oder Erbvertrag) vorhanden ist.

Der Erblasser wird von seinen nächsten Verwandten (neben dem Ehegatten oder seinem eingetragenen gleichgeschlechtlichen Lebenspartner) beerbt. Nähere Familienangehörige haben in der gesetzlichen Erbfolge Vorrang gegenüber weiter entfernten Verwandten.

Das Erbrecht teilt die Verwandten in Ordnungen ein:

- **Gesetzliche Erben erster Ordnung:**
Abkömmlinge des Erblassers: Kinder, Enkel, Urenkel
- **Gesetzliche Erben zweiter Ordnung:**
Eltern des Erblassers und deren Abkömmlinge: Geschwister, Neffen, Nichten
- **Gesetzliche Erben dritter Ordnung:**
Großeltern des Erblassers und deren Abkömmlinge: Onkel, Tanten, Cousins, Cousinen
- **Gesetzliche Erben vierter Ordnung:**
Urgroßeltern des Erblassers und deren Abkömmlinge: Großtanten, Großonkel, Großcousins, Großcousinen
- **Gesetzliche Erben fünfter Ordnung und fernerer Ordnungen:**
entfernere Voreltern des Erblassers und deren Abkömmlinge



Guter Rat zahlt sich aus - gerade für „Patchworkfamilien“ und Unverheiratete.

Familienangehörige einer höheren Ordnung schließen die Verwandten der nachfolgenden Ordnungen von der Erbfolge aus. Die Erben erster Ordnung „verdrängen“ somit die Verwandten der zweiten sowie aller weiteren Ordnungen. Innerhalb der berufenen Ordnung schließt ebenfalls der nähere Verwandte einen entfernteren aus, d. h., die Eltern des Erblassers erben vorrangig vor dessen Geschwistern. Der Ehegatte erbt automatisch neben den Verwandten des Erblassers. Eine eingetragene, also gleichgeschlechtliche Lebenspartnerschaft ist der Ehe gleichgestellt. Die Höhe des Erbteils eines überlebenden Ehegatten hängt sowohl von dem bei Todeseintritt geltenden Güterstand als auch von der Ordnung des daneben berufenen Familienangehörigen ab. Nichteheleiche Kinder sind den ehelichen Kindern gleichgestellt; dies gilt in der Regel auch für adoptierte Kinder. Stief- und Pflegekinder zählen nicht zu

den gesetzlichen Erben; Selbiges gilt auch für nichteheliche Lebenspartner.

Hinweis: Soll der nichteheliche Lebenspartner oder ein Pflege- bzw. Stiefkind bedacht werden, bedarf es der entsprechenden letztwilligen Anordnung (z. B. durch Testament). Weiter ist zu beachten, dass die gesetzliche Erbfolge nicht immer „kalkulierbar“ ist. Erbfähig ist, wer bei Eintritt des Erbfalls lebt oder bereits gezeugt war und lebendig geboren wird.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass individuelle letztwillige Anordnungen nicht nur bei „Patchworkfamilien“, nichtehelichen Kindern oder Großfamilien anzuraten sind, sondern auch, wenn nennenswerte Vermögenswerte, insbesondere Immobilien, zum Nachlass gehören, die Personen außerhalb der gesetzlichen Erbfolge zugewendet werden sollen.



Die letztwillige Verfügung - damit überlassen Sie die Erbfolge nicht dem Zufall.

Möchte der Erblasser eine von der gesetzlichen Erbfolge abweichende Regelung treffen, kann er eine sogenannte letztwillige Verfügung verfassen (gewillkürte Erbfolge). Hier hat er die Wahl zwischen der Errichtung eines Testaments oder eines Erbvertrages. Testament und Erbvertrag sind grundsätzlich gleichwertig, wenn auch in ihrer Form und rechtlichen Wirkung durchaus unterschiedlich.

Im Gegensatz zum Erbvertrag, der stets der notariellen Beurkundung bedarf, kann ein Testament auch privatschriftlich errichtet werden. Um den strengen Formvorschriften zu genügen, muss ein privatschriftliches Testament vom

Erblasser eigenhändig geschrieben und unterschrieben sein und sollte Datum und Ort der Errichtung enthalten.

Ehegatten und eingetragene Lebenspartner können zudem ein gemeinschaftliches Testament errichten, bei dessen Fertigung ein Formprivileg vorgesehen ist: Für die Wirksamkeit reicht es aus, wenn der Text von einem der beiden Testierenden handschriftlich geschrieben und von beiden unterschrieben wird.

Im Gegensatz zum Einzeltestament entfaltet ein gemeinschaftliches Testament nach dem Versterben eines Ehe- bzw. eingetragenen Lebenspartners in der Regel eine Bindungswirkung für den Längerlebenden.

Erbeinsetzung oder Vermächtnis - auf eine klare Formulierung kommt es an.

Der Bindungswirkung im gemeinschaftlichen Testament unterliegen grundsätzlich die wechselseitigen Verfügungen. Die Wechselseitigkeit ist regelmäßig durch Auslegung zu ermitteln.

Darüber hinaus können letztwillige Verfügungen durch einen Erbvertrag getroffen werden. Der Erbvertrag bedarf zwingend der notariellen Beurkundung und entfaltet – im Gegensatz zum Einzeltestament – Bindungswirkung gegenüber dem Vertragspartner; es sei denn, im Erbvertrag finden sich hierzu anderslautende Regelungen. Eine Abänderung der im Erbvertrag getroffenen Verfügungen ist daher nur sehr eingeschränkt unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Zur Vorbeugung späterer Auseinandersetzungen in Nachlassangelegenheiten

müssen nicht nur die Formvorschriften für die Errichtung letztwilliger Verfügungen eingehalten werden; auch ihr Inhalt muss möglichst eindeutig sein.

Häufigster Fehler bei der Verfassung letztwilliger Verfügungen ist die fehlende Differenzierung zwischen Erbeinsetzung und Vermächtnis. Hier fehlt in der Regel die Kenntnis, dass es sich dabei um Begriffe mit unterschiedlichen Rechtsfolgen handelt. Während das Vermächtnis lediglich einen gesondert geltend zu machenden schuldrechtlichen Anspruch begründet, bewirkt die Erbeinsetzung ein unmittelbares Einrücken in die Rechte und Pflichten des Erblassers. Um dessen Willen bestmöglich zu entsprechen, empfiehlt es sich, hinsichtlich der entsprechenden Formulierungen juristischen Expertenrat einzuholen.





Die gewillkürte Erbfolge hat Grenzen - z. B. durch den Pflichtteilsanspruch.

Das deutsche Recht sieht eine umfassende Testierfreiheit vor, sodass jeder Erblasser beliebig letztwillig verfügen und z. B. auch seine nächsten Angehörigen von der Erbfolge ausschließen kann. Um aber für nähere Verwandte des Erblassers eine gewisse Mindestteilhabe am Nachlass zu gewährleisten, sieht das Gesetz ein Pflichtteilsrecht vor, das mit Eintritt des Erbfalls separat gegenüber den Erben geltend gemacht werden muss. Der Pflichtteilsanspruch setzt eine Enterbung des Pflichtteilsberechtigten durch den Erblasser oder eine Nachlassbeteiligung mit einer Quote voraus, die unterhalb der Höhe des Pflichtteilsanspruches liegt. Erhält der enterbte Berechtigte ein Vermächtnis in der Höhe des Pflichtteils zugewandt, besteht in der Regel kein separater Pflichtteilsanspruch mehr.

Der Pflichtteilsanspruch besteht in diesem Fall nur, wenn der Wert des Vermächtnisses hinter dem Pflichtteil zurückbleibt (sogenannter Pflichtteilsrestanspruch).

Ein Pflichtteilsanspruch steht grundsätzlich den Abkömmlingen des Erblassers, dessen Eltern sowie dessen Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartner zu. Voraussetzung für den Pflichtteilsanspruch eines Ehegatten ist eine rechtsgültige Ehe zum Zeitpunkt des Todes. Darüber hinaus darf der Erblasser die Scheidung zu diesem Zeitpunkt weder beantragt noch einer eingereichten Scheidung zugestimmt haben. Unter Umständen sind Zuwendungen, die der Pflichtteilsberechtigte zu Lebzeiten bereits erhalten hat, bei der Berechnung des Pflichtteils zu berücksichtigen.

Nachlassregelung „mit warmer Hand“ - Wissenswertes zum Thema Schenkung.

Oftmals entspricht es dem Wunsch des Erblassers zur selbstbestimmten Verteilung seiner Vermögensgüter, bereits zu Lebzeiten Schenkungen an Familienmitglieder oder Dritte vorzunehmen, um verschiedene Verhältnisse zu klären und unter Kontrolle zu haben bzw. etwaige Konfliktsituationen zu vermeiden.

Lebzeitige Schenkungen sind grundsätzlich zulässig; diese werden jedoch vom Gesetzgeber teilweise „reguliert“, was besonders Laien häufig nicht bewusst ist. Befinden sich Immobilien im Vermögen des Erblassers, kann es empfehlenswert sein, diese bereits zu Lebzeiten auf Abkömmlinge oder den Ehe- bzw. eingetragenen Lebenspartner zu übertragen, um steuerrechtliche Vorteile zu nutzen und Auseinandersetzungen innerhalb der Erbengemeinschaft nach dem Tod zu umgehen.

Wenn der Erblasser die Immobilie zu Lebzeiten selbst nutzen will, kann zu seinen Gunsten z.B. ein lebenslanges Wohnrecht vereinbart werden. Neben den Vorteilen birgt die Schenkung zu Lebzeiten allerdings auch einige Risiken. Zu beachten ist beispielsweise, dass bestimmte Zuwendungen wie etwa sogenannte Ausstattungen unter Abkömmlingen ausgleichspflichtig sein können, sofern diesbezüglich keine Vorkehrung getroffen wurde. Nicht selten wünscht der Erblasser auch, den Zeitpunkt des tatsächlichen Überganges des Schenkungsgegenstandes auf seinen Todesfall zu legen. Bei der Formulierung eines solchen Schenkungsversprechens sollte mit großer Sorgfalt vorgegangen werden, da diese Thematik wegen ihrer Komplexität und der gesetzlichen Ausgestaltung für den Laien oftmals nur schwer nachvollziehbar ist.





Der Staat erbt mit - doch wer richtig plant, kann Steuern sparen.

Steuerpflicht:

- **Unbeschränkte Steuerpflicht:** Erblasser/Schenker oder Erwerber sind Inländer. Bei Übergang auf Stiftung/Verein, soweit Geschäftsleistung oder Sitz im Inland.
- **Beschränkte Steuerpflicht:** Soweit keine unbeschränkte Steuerpflicht besteht, unterliegt das Inlandsvermögen der beschränkten Steuerpflicht.

Steuerklasse I:

- Ehegatte/Lebenspartner
- Kinder/Stiefkinder
- Enkel
- Eltern und Voreltern im Erbfall

Steuerklasse II:

- Eltern und Voreltern bei Schenkung
- Geschwister
- Kinder von Geschwistern (Nichten, Neffen)
- Stiefeltern
- Schwiegerkinder
- Schwiegereltern
- Geschiedener Ehegatte/ehemaliger Lebenspartner

Steuerklasse III:

- Alle Übrigen (insb. Stiftungen) und Zweckzuwendungen



**Mit diesen Zahlen sollten Sie rechnen -
aktuelle Freibeträge und Steuertarife.**

Freibeträge	
Persönliche Freibeträge	
Ehegatte/Lebenspartner	500.000 €
Kinder	400.000 €
Enkel	200.000 € (ggf. 400.000 €)
Sonstige Personen der Steuerklasse I (z. B. Eltern)	100.000 €
Personen der Steuerklasse II + III	20.000 €

Steuertarif (im Regelfall)			
Wert steuerpflichtiger Erwerb bis einschließlich (Tarifstufen)	I	II	III
75.000 €	7 %	15 %	30 %
300.000 €	11 %	20 %	30 %
600.000 €	15 %	25 %	30 %
6.000.000 €	19 %	30 %	30 %
13.000.000 €	23 %	35 %	50 %
26.000.000 €	27 %	40 %	50 %
und darüber	30 %	43 %	50 %



Vererbung eines Familienheims – wer einzieht, spart die Erbschaftsteuer.

Ehegatten, eingetragene Lebenspartner oder Abkömmlinge, die ein Familienheim erben, können durch dessen Eigennutzung eine Befreiung von der Erbschaftsteuer erreichen.

Um ein Familienheim handelt es sich, wenn der Erblasser bis zu seinem Tod Eigentümer oder Miteigentümer eines bebauten Grundstücks war, darin über einen Zeitraum von zehn Jahren eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken nutzte und der erbende Ehe- oder Lebenspartner bzw. der Abkömmling die Wohnung für eigene Wohnzwecke bezieht. Der Erwerber muss die Nutzung der Wohnung zu eigenen Wohnzwecken unverzüglich aufnehmen. Zu beachten ist, dass die Steuerbefreiung nur dann gewährt wird, wenn der Erbe die Wohnung als Eigentümer mindestens zehn Jahre zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Wird dagegen verstoßen, entfällt die

Steuerbefreiung und die Erbschaft muss rückwirkend nachversteuert werden. Im Erbfall eines Familienheims durch Kinder oder Kinder verstorbener Kinder ist die steuerliche Befreiung auf eine Wohnfläche von maximal 200 m² begrenzt.

Eine Ausnahme stellen objektiv zwingende Gründe dar, die den Erben daran hindern, das erworbene Familienheim zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen, z. B. im Fall einer Pflegebedürftigkeit oder Minderjährigkeit. Dasselbe gilt entsprechend auch für den Erblasser. Sowohl bei einem Erwerb durch den Ehe- bzw. Lebenspartner als auch durch einen Abkömmling wird die Steuerbefreiung allerdings versagt, wenn der Erwerber verpflichtet ist, das Familienheim auf Grund einer letztwilligen Verfügung des Erblassers (Testament oder Erbvertrag) auf einen Dritten zu übertragen.

Immobilienverwaltende Unternehmen - was hier im Erbfall zu beachten ist.

Bei der steuerlichen Nachfolgeregelung immobilienverwaltender Unternehmen (z. B. in Form einer GmbH) ist generell Vorsicht geboten. Nach bisherigem Recht gelten erbschaft- bzw. schenkungsteuerliche Vergünstigungen hier nur in Ausnahmefällen. Zwar kann die Übertragung ggf. zu 85 %, unter weiteren Voraussetzungen sogar zu 100 % steuerbefreit sein, sofern die Immobilien steuerlich zum sogenannten Betriebsvermögen zählen. Ausgeschlossen ist die Begünstigung jedoch, wenn das Vermögen der Gesellschaft zu mehr als 50 % aus fremdvermietetem Grundbesitz besteht.

Liegt der Hauptzweck des Unternehmens allerdings in der Vermietung von Privatwohnungen, kann grundsätzlich eine besondere Befreiung der Wohnungsunternehmen greifen, wenn diese Tätigkeit den überwiegenden Teil der betrieblichen Tätigkeit ausmacht. Zudem muss die Vermietung einen sogenannten wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb erfordern. Wurde die Verwaltung der Immo-

bilien hingegen auf einen externen Dienstleister übertragen, liegt kein begünstigtes Wohnungsunternehmen vor.

Infolge einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom Dezember 2014 werden die Begünstigungen für Betriebsvermögen derzeit angepasst und tendenziell verschärft. Begünstigtes Vermögen wird voraussichtlich nur noch dann vorliegen, wenn es überwiegend der unternehmerischen Tätigkeit als Hauptzweck des Unternehmens dient.

Auch Wohnungsunternehmen dürften künftig anhand dieses Hauptzweckkriteriums zu prüfen sein. Voraussichtlich unverändert bleiben die Regelungen für vermögensverwaltende Personengesellschaften. Diese werden prinzipiell den Bewertungsregeln für Grundbesitz unterworfen. Dabei gibt es für zu Wohnzwecken vermietete Immobilien in der EU oder dem Europäischen Wirtschaftsraum ggf. zumindest einen 10%igen Wertabschlag.

Erbrecht im Ausland - wer sich frühzeitig informiert, kann Ärger vermeiden.

Die Komplexität „grenzüberschreitender Erbfälle“ wird häufig unterschätzt. So handelt es sich bereits dann um einen Erbfall mit Auslandsbezug und damit um einen grenzüberschreitenden Erbfall, wenn ein deutscher Erblasser Vermögen im Ausland unterhält oder ein Ausländer mit Vermögen in Deutschland verstirbt.

Das Auslandsvermögen von Deutschen birgt erbrechtlich – insbesondere im Immobilienbereich ohne vorsorgliche Gestaltung – erhebliche zivil- und steuerrechtliche Gefahren. Grund dafür ist, dass jedes Land in seinem nationalen Erbrecht über eigene Regeln zur Frage des Erbrechts sowie zur Höhe der Erb- und Pflichtteile verfügt. Die nationalen Regelungen der einzelnen Länder sind dabei teilweise ganz unterschiedlich ausgestaltet, was dazu führen kann, dass derselbe Erbfall in den einzelnen Ländern unterschiedlich beurteilt und behandelt wird. Zur Vereinheitlichung gilt bei grenzüberschreitenden Sachverhalten innerhalb der Mitgliedsstaaten der Europäischen Union (mit Ausnahme

von Dänemark, Irland und Großbritannien) seit August 2015 verbindlich die EU-Erbrechtsverordnung (EU-ErbVO) zur Regelung des maßgeblich anwendbaren Rechts (welche aber auch „Dritt-wirkung“ entfaltet). Angeknüpft wird nun an den letzten gewöhnlichen Aufenthalt des Erblassers zum Zeitpunkt seines Todes. Hatte z. B. ein deutscher Erblasser mit Immobilien in der Schweiz seinen letzten gewöhnlichen Aufenthalt in Frankreich, richten sich die erbrechtlichen Fragen nach dem französischen Erbrecht.

Möchte der Erblasser nicht, dass im Zuge seiner Nachlassregelung das jeweilige nationale Erbrecht seines gewöhnlichen Aufenthaltsortes angewendet wird, räumt die EU-ErbVO eine gesondert anzuordnende Rechtswahl zugunsten des Rechts der jeweiligen Staatsangehörigkeit (im Beispielfall das deutsche Erbrecht) ein. In jedem Fall empfiehlt sich bei grenzüberschreitenden Erbschaftsregelungen eine juristische Beratung, um die erforderliche Rechtssicherheit zu gewährleisten.

www.engelvoelkers.com/commercial