

Inhaltsverzeichnis

135

Was ist mein Haus wert?



4 Was wollen Sie wissen?

9 Die passende Lösung für Sie

- 11 Wer erhält meine Immobilie, wenn ich nichts tue?
- 20 Wer hat Anspruch auf einen Pflichtteil?
- 25 Was will ich erreichen?
- 35 Vererben oder verschenken?

45 Immobilien verschenken

- 49 Die Steuer klein halten
- 53 Mietobjekte verschenken
- 54 Ein Haus teilen oder an mehr als eine Person verschenken
- 56 Immobilien mit Schulden
- 57 Schenkung und Pflichtteil
- 63 Ausgleichsregelungen für Schenkungen
- 66 Wenn Beschenkte Sozialleistungen beziehen
- 68 Schenken, aber bleiben – Nießbrauch und Wohnrecht
- 76 Geld oder Pflege – Schenkung mit Gegenleistung
- 83 Die Schenkung widerrufen – wann das möglich ist

91 Immobilien vererben

- 92 Das rechtssichere Testament
- 97 Testament oder Erbvertrag?
- 101 Wunscherben einsetzen, den Nachlass aufteilen
- 106 Testamentsvollstreckung
- 108 Rechte übertragen, Pflichten auferlegen
- 110 Vor- und Nacherbfolge: Über mehrere Erbfälle gestalten
- 112 Pflichtteile berücksichtigen
- 116 Der Ehepartner soll das Familienheim allein erhalten
- 121 Partner ohne Trauschein
- 123 Patchworkfamilien fallen aus dem Rahmen
- 125 Lösungen für besondere Fälle
- 127 Schritt für Schritt: So planen Sie Ihren Nachlass

129 Steuern vermeiden

- 130 Mehr vom Erbe erhalten – steuerschonend schenken
- 135 Auf den Wert der Immobilie kommt es an
- 138 „Entscheidend ist der Verkehrswert“
- 142 Steuerfreies Familienheim
- 145 Von Ketten und Schaukeln – weitere Möglichkeiten

127

Wie Sie Ihre Wunscherben einsetzen und den Nachlass aufteilen



68
Das Haus
den Kindern
schenken,
aber wohnen
bleiben?

149 Immobilien im Ausland

- 151 Immobilien in EU-Ländern
- 159 Immobilien außerhalb
der EU
- 161 Lösungsansätze
für alle Fälle
- 163 Wichtige Länder in Kürze

166 Hilfe

- 166 Kosten und Gebühren
- 172 Abkürzungen
- 173 Stichwortverzeichnis
- 176 Impressum

25

So finden Sie die
passende Lösung:
Schritt für Schritt
eine Entscheidung
treffen



Kind 1

16,6%

11

Streit ums Erbe
vermeiden

Kind 2

16,6%

IMTERBE

Wer hat Anspruch auf einen Pflichtteil?

Ganz frei können Sie Ihr Vermögen mit einem Testament oder einer Schenkung nicht verteilen. Ehegatten und nahe Verwandte haben Anspruch auf einen Pflichtteil.



Wollen Sie jemanden besonders bedenken oder verhindern, dass ein ungeliebter Verwandter Zugriff auf Ihre Immobilie bekommt? Dann kommen Sie an einem Testament oder einer Schenkung nicht vorbei. Denn solange Sie nichts tun, gilt immer die gesetzliche Erbfolge. Doch selbst, wenn Sie ein Testament schreiben, müssen Sie gut rechnen. Denn das Erbrecht stellt Angehörige unter besonderen Schutz – nahe Verwandte oder Ihren Ehegatten können Sie nach dem Gesetz schlicht nicht komplett enterben. Ihnen steht ein Pflichtteil zu.

→ Mindestbeteiligung

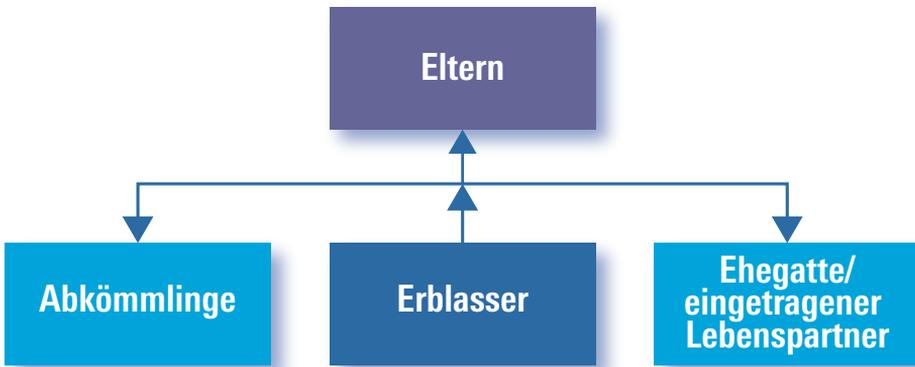
Der Pflichtteil ist eine gesetzlich vorgeschriebene Mindestbeteiligung am Nachlass, die nahen Verwandten zusteht, wenn Verstorbene sie per Testament oder Erbvertrag von der Erbfolge ausgeschlossen haben. Der gilt auch, wenn einer von mehreren Erben „über Gebühr“ im Nachlass bedacht wird und die anderen weniger als ihren Pflichtteil erhalten würden.

Sie haben dann womöglich einen Anspruch auf einen Zusatzpflichtteil gegen besonders bedachte Erben.

Wer ist pflichtteilsberechtigt?

Anspruch auf den Pflichtteil haben Abkömmlinge des Erblassers, also Kinder, Enkel und Urenkel. Auch die Eltern der verstorbenen Person sind pflichtteilsberechtigt. Wie bereits bei der Erbfolge schließt die Existenz naher Verwandter die Pflichtteilsrechte entfernterer Verwandter aus. Ist ein Kind Erbe, können Enkel, Urenkel oder die Eltern keinen Pflichtteil fordern.

Ferner haben enterbte Ehegatten oder Lebenspartner einen Anspruch auf einen Pflichtteil. Dessen Höhe hängt vom Güterstand zum Todeszeitpunkt ab. Bei Zugewinnsgemeinschaft (also dem gesetzlichen Güterstand, wenn nichts anderes bestimmt wurde) dürfen Enterbte den genau ausgerechneten Zugewinnausgleich sowie einen kleinen Pflichtteil fordern, der sich aus der Hälfte des gesetzlichen Erbteils errechnet. Der pauschalierte Zugewinnausgleich



Wem steht ein Pflichtteil zu?

Anspruch auf den Pflichtteil haben enterbte Abkömmlinge des Erblassers, eventuell auch seine Eltern, wenn es keine Kinder gibt. Auch dem enterbten Ehegatten oder Lebenspartner steht ein Pflichtteil zu.

in Höhe von einem Viertel des Nachlasses kommt in diesem Fall nicht zum Tragen.

Man unterscheidet zwischen Pflichtteilsanspruch, Zusatzpflichtteil und Pflichtteilsergänzungsanspruch. Pflichtteilsansprüche bestehen, wenn die oben genannten Personen nicht im Testament bedacht sind. Ein „Zusatzpflichtteil“ kann unter Umständen Erben zustehen, die im Testament weniger bedacht wurden, als ihnen nach dem Pflichtteilsrecht zustehen würde. Ein „Pflichtteilsergänzungsanspruch“ (Paragraf 2325 BGB) hingegen kommt bei Schenkungen in Betracht: Haben Erblasser vor ihrem Tod eine Schenkung gemacht, so können Pflichtteilsberechtigte als Ergänzung des Pflichtteils den Betrag verlangen, um den sich der Pflichtteil erhöht, wenn der verschenkte Gegenstand dem Nachlass hinzugerechnet wird (siehe „Schenkungen und Pflichtteil“, S. 57).

Geschwistern, Großeltern und anderen weiter entfernten Verwandten steht ebenso wenig wie nichtehelichen Lebenspartnern ein Pflichtteil zu. Sofern die verstorbene Person sie in ihrem Testament nicht be-

dacht oder sogar ausdrücklich enterbt hat, gehen sie leer aus.

Auch Ex-Ehegatten haben keinen Anspruch auf einen Pflichtteil. Sie können aber gegebenenfalls von den Erben die Weiterzahlung von Unterhalt bis zur Höhe des (fiktiven) Pflichtteils verlangen. Gleiches gilt für in Trennung lebende Ehegatten, selbst wenn die Scheidung noch nicht rechtskräftig ist; liegen die Voraussetzungen für eine Scheidung vor, reicht es, wenn die Scheidung eingereicht wurde und beide Partner damit einverstanden waren.

Gut zu wissen: Pflichtteilsansprüche verjähren grundsätzlich nach drei Jahren mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist. Pflichtteilsberechtigte müssen Kenntnis davon haben, dass sie im Testament nicht bedacht wurden. Wissen sie hingegen nichts von dem Erbfall, etwa weil sie schon seit Jahren im Ausland leben und keinen Kontakt mehr hatten, dann greift 30 Jahre nach dem Erbfall die kenntnisunabhängige Verjährung.

Pflichtteilsberechtigte haben gegenüber den Erben einen Auskunftsanspruch – sie



HÄTTEN SIE'S GEWUSST?

Wenn Sie planen, die Immobilie einem Erben zuzusprechen und das mit Geldvermögen für andere auszugleichen, sollten Sie einkalkulieren, dass

Sie später möglicherweise Pflege benötigen.

Nach aktuellen Erhebungen zahlen Pflegebedürftige oder deren Angehörige trotz Pflegeversicherung im Schnitt über 2 400 Euro im Monat aus eigener Tasche bei vollstationärer Pflege. Von Bundesland zu Bundesland gibt es große Unterschiede.

Die durchschnittliche Pflegedauer derjenigen, die mit über 60 Jahren Pflege benötigen, liegt bei etwa 4,4 Jahren.

Da kommen schnell mehr als **100 000 Euro** zusammen, die privat zu schultern sind.

müssen. Vielleicht ist es einfach an der Zeit, diese Arbeit und die Verantwortung an die nächste Generation weiterzugeben?

Oder Sie haben einen Nachkommen, der eine Familie gründet oder ein Unternehmen. Und den Sie gerne unterstützen wollen. Oder Sie wollen jemandem einfach nur eine Freude machen und das Leben leichter. Eine Schenkung kann auch von den ganz persönlichen Lebensumständen des Schenkers oder Beschenkten ausgelöst werden, vollkommen unabhängig von allen Argumenten rund um die Erbschaftssteuer oder gesetzliche Erbfolge.

Bevor Sie aber zum Notar laufen und einen Schenkungsvertrag unterschreiben, sollten Sie die rechtlichen und steuerlichen Folgen durchdenken, etwa die für die anderen Erben und für Ihre eigene Versorgung. Und vorsichtshalber so viel Handlungsspielraum wie möglich behalten – mit Rückfallklauseln oder Rechten an der Immobilie. Denn wieder gilt: Bis Sie zum Erblasser werden, kann noch viel Wasser den Rhein hinunterfließen und sich vieles ändern.

Ich will die Kontrolle behalten

Das ist kein seltener Fall: Alles spricht dafür, eine Immobilie möglichst bald zu verschenken. Der Begünstigte kann es gut brauchen und steuerlich wäre das in diesem Fall wirklich attraktiv. Sie wären auch ohne Ihr Haus oder Ihre Wohnung gut versorgt oder leben ohnehin inzwischen kaum mehr dort, sondern meistens in Ihrem Domizil im sonni-

gen Süden. Dennoch zögern Sie die Entscheidung ständig heraus. Denn der Gedanke daran verursacht ein mulmiges Gefühl in Ihrem Bauch. Und das ist verständlich: Die Immobilie ist vielleicht Ihre finanzielle Lebensleistung, und darüber wollen Sie die Kontrolle behalten. Nicht zuletzt, weil Sie eben genug Lebenserfahrung haben, um zu wissen, dass sich Lebensumstände und vor allem Menschen ändern können.

Sie können sich daher dafür entscheiden, Ihr Vermögen erst nach Ihrem Tod abzu-

geben – müssen das aber nicht. Denn das deutsche Recht hat einige Möglichkeiten vorgesehen, den Handlungsspielraum eines Beschenkten einzuschränken und Ihnen die Kontrolle zu lassen.

Eine Immobilie, auf die ein Nießbrauch eingetragen ist, ist beispielsweise so gut wie unverkäuflich. Oder Sie machen es noch konkreter und bauen ein Rückfallrecht in Ihre Schenkung ein. Dafür gibt es viele Möglichkeiten. Vielleicht fühlen Sie sich mit einer davon wohl.

Vererben oder verschenken?

Wenn Sie wissen, was Sie erreichen wollen, ist es Zeit, sich mit den möglichen Wegen dorthin auseinanderzusetzen. Die reichen von Nichtstun bis hin zu einem ausgeklügelten Konzept.



Manchmal gibt es Ziele, die den Weg ganz klar vorgeben – auch beim Thema Vermögensübergang. Wenn Sie zum Beispiel ausschließlich darauf aus sind, Erbschaftssteuer zu vermeiden, weil Sie ein größeres Vermögen weitergeben wollen. Dann ist die Handlungsmaxime klar: So schnell wie möglich Teile oder den ganzen Immobilienbesitz verschenken und ausreichen, was die Freibeträge hergeben.

Oft sind Ziele aber über verschiedene Wege erreichbar. Sie wollen bis zum letzten

Tag Ihres Lebens die Kontrolle darüber haben, was mit Ihrer Immobilie geschieht? Dann spricht vieles für eine Übertragung nach dem Tod – entweder indem Sie gar nichts tun oder ein Testament verfassen. Allerdings können Sie auch eine Schenkung so gestalten, dass die begünstigte Person so lange Sie leben kaum Handlungsspielraum hat und sogar Verfügungen greifen, die über Ihren Tod hinaus gelten.

Die Übertragung einer Immobilie nach dem Tod ist aber nicht nur der Weg, mit

Vererben und schenken – der Überblick

Alle Vor- und Nachteile der wichtigsten Formen der Übertragung vor oder nach dem Tod hier noch einmal in einer Übersicht:

Vererben

	Nach BGB	Mit Testament	Mit Erbvertrag
Wer soll begünstigt werden?			
Erbfolge nach BGB mit den gesetzlichen Anteilen	✓	✓	✓
Erbfolge nach BGB mit abweichenden Anteilen	✗	✓	✓
Andere	✗	✓	✓
Welche Rechte soll der Begünstigte wann an Ihrer Immobilie haben?			
Alleinige Eigentumsrechte ohne Erbengemeinschaft nach Ihrem Tod	✗ ¹⁾	✓	✓
Verfügungsrechte vor Ihrem Tod	✗	✗	✗
Sicherheit über Verfügung nach Ihrem Tod	✗	✗	✓ ²⁾
Wie viel Kontrolle wollen Sie bis zu Ihrem Tod behalten?			
Alle Rechte, auch das zum Verkauf	✓	✓	✓
Nießbrauchrecht	✓	✓	✓
Wohnrecht	✓	✓	✓
Können Sie Ihre Verfügung wieder abändern?			
Ja	—	✓	✓ ³⁾

	Nach BGB	Mit Testament	Mit Erbvertrag
--	----------	---------------	----------------

Wer soll bis zu Ihrem Tod mögliche Einnahmen aus der Immobilie haben?

Sie	✓	✓	✓
Der Begünstigte	✗	✗	✗

Können Sie jemandem – zum Beispiel Ihrem Ehepartner – Verfügungsrecht nach Ihrem Tod geben?

Wohnrecht	✗	✓	✓
Nießbrauch	✗	✓	✓

Können Sie andere Leistungen für einen guten Lebensabend erhalten?

Einmalzahlung	✗	✗	✓
Regelmäßige Geldzahlung	✗	✗	✓
Andere (z. B. Versorgung oder Pflege)	✗	✗	✓

Können Sie mögliche Erbschafts- oder Schenkungssteuer meiden oder mindern?

Ja	✗	✓	✓
----	---	---	---

Wollen Sie Pflichtteile minimieren?

Ja	—	✓	✓
----	---	---	---

1) Entfällt bei einem Alleinerben.

2) Der Erbe hat die Sicherheit, dass kein anderes Testament mit anderen Verfügungen über die Immobilie oder eine Schenkung der Immobilie an jemand anderes gültig ist. Er ist allerdings nicht davor geschützt, dass der Erblasser sein Vermögen vor dem Tod verbraucht, auch nicht davor, dass die Immobilie verkauft wird.

3) Ein gemeinsames Testament ist einseitig widerrufbar, solange beide Unterzeichner leben. Ein Erbvertrag ist nur dann einseitig widerrufbar, wenn das ausdrücklich im Erbvertrag vorgesehen ist.

scheinlich aus, wenn nein, können Ihre Interessen in der Regel auch bei einer Übertragung gewahrt werden. Im ersten Kapitel haben wir bereits einige Motive beschrieben, die eine Schenkung überlegenswert machen. In diesem Kapitel informieren wir Sie detailliert darüber,

- ▶ **welche Vor- und Nachteile** eine Schenkung hat,
- ▶ **wie Sie die steuerlichen** Vorteile einer Schenkung am besten nutzen können,
- ▶ **welche Möglichkeiten** es gibt, teilweise die Kontrolle über Ihre Immobilie zu behalten,
- ▶ **welche Gegenleistungen** Sie mit der Schenkung verbinden können und
- ▶ **wann Sie eine Rückabwicklung** der Überlassung verlangen können.

Schenkungen sind nicht gleich Schenkungen

Wenn wir hier über Schenkungen schreiben, ist das allerdings nicht immer ganz korrekt. Laut Gesetz bedeutet Schenkung eine unentgeltliche Zuwendung, durch die jemand aus seinem Vermögen einen anderen bereichert. Sobald eine Gegenleistung vereinbart wird, etwa in Form einer Leibrente oder eines Wohnrechts, verwenden Juristen den Begriff Überlassung. Dazu zählen Übertragungen aller Art, die zu Lebzeiten und nicht per Erbschaft „von Todes wegen“ erfolgen. Um Sie nicht zu verwirren, verwenden wir die Begriffe Schenkung, Überlassung und Übertragung in diesem Buch synonym.

Wie läuft eine Schenkung ab?

Wenn Sie Ihren Kindern, Ihrem Partner oder einem Neffen einen Computer oder ein Smartphone schenken möchten, geht das ganz einfach: Sie übergeben das Geschenk formlos, der Empfänger freut sich hoffentlich, und damit ist der Eigentümerwechsel vollzogen.

Bei der Schenkung von Grundstücken – bebaut und unbebaut – reicht es nicht, dass Sie beispielsweise Ihrer Tochter sagen: „Die Eigentumswohnung in Frankfurt gehört ab sofort dir. Die bekommst du von mir zum erfolgreichen Studienabschluss. Hier ist der Schlüssel.“

Jeder Vertrag, der die Übertragung von Immobilieneigentum zum Inhalt hat, muss notariell beurkundet werden. Das Eigentum geht erst an den Erwerber über, wenn er als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Im Grundbuch sind die wichtigsten Daten zur Immobilie enthalten: Gemarkung, Flurstück, Grundstücksgröße und Belastungen wie Hypothekendarlehen. Auch Rechte des Schenkers, zum Beispiel Nießbrauch oder Wohnungsrecht, müssen eingetragen werden, um wirksam zu sein. All das geht nur über eine Notarin oder einen Notar.

Notare verfassen jedoch nicht nur nach Ihren Angaben den Überlassungsvertrag, sondern sie beraten Sie persönlich vor und während der Beurkundung. Diesen Service, der in den Notargebühren enthalten ist, sollten Sie auf alle Fälle nutzen. Denn jede Schenkung ist individuell, kein Übertrag ist

Checkliste

Was spricht für, was gegen eine Schenkung?

Mögliche Vorteile

- Kindern oder anderen** Angehörigen eine Freude bereiten und ihre Familien unterstützen
- Die Freibeträge** bei der Schenkungssteuer alle zehn Jahre neu nutzen und dadurch den Angehörigen bei großen Immobilienvermögen erheblich Steuern sparen helfen
- Den Beschenkten** finanzielle und rechtliche Sicherheit geben
- Streit innerhalb** der Familie vermeiden durch einvernehmliche Abwicklung mit den Erbberechtigten zu Lebzeiten
- Den Pflichtteilsanspruch** ungeliebter Erben verringern oder ganz vermeiden
- Projekte wie** gemeinsames Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach verwirklichen
- Etwaigen Zugriff** des Sozialamts auf das eigene Vermögen vermeiden
- Zusatzeinkommen** durch Gegenleistungen sicherstellen
- Pflegeleistungen** und andere häusliche Dienste durch die Beschenkten sicherstellen

Mögliche Nachteile

- Ein Großteil** des eigenen Vermögens geht in andere Hände über, da es oft in Immobilien steckt
- Völlige Kontrolle** über das Haus oder die Wohnung geht verloren
- Finanzielle Sicherheit** im Alter kann gefährdet sein, wenn sie auf Immobilien gebaut ist
- Streitpotenzial** in der Familie kann entstehen, wenn Angehörige unterschiedlich von der Schenkung profitieren
- Es gibt nur wenige** gesetzliche Möglichkeiten, die Schenkung rückgängig zu machen

Schenken, aber bleiben – Nießbrauch und Wohnrecht

Auch wenn Sie eine Immobilie verschenken, können Sie weiter dort wohnen oder Einkünfte damit erzielen. Durch Wohnungs- oder Nutzungsrechte ist das möglich.



Besonders beliebt sind Regelungen, die es Schenkern erlauben, auch nach der Überlassung in den eigenen vier Wänden wohnen zu bleiben. Das ist oft der Fall, wenn Eltern die selbst bewohnte Immobilie einem Kind überschreiben, aber weiterhin darin wohnen wollen. Die häufigsten Rechte in der Praxis sind der Nießbrauch und das Wohnrecht.

Nutzungsrechte – selber wohnen oder vermieten

Angenommen, Sie und Ihr Ehepartner oder Lebensgefährte wollen – aus steuerlichen oder anderen Gründen – Ihr selbst genutztes Eigenheim an ein Kind verschenken, aber weiterhin wie bisher das Haus bewohnen. Dann bietet sich als umfassendste Lösung die Vereinbarung eines Nießbrauchs an. Dieser altertümlich klingende Begriff bedeutet, dass Sie den Gebrauch Ihres Hauses weiterhin „genießen“ können. Sie sind dann der Nutznießer des Objekts, obwohl Sie nicht länger rechtlicher Eigentümer sind. Das wird die beschenkte Person, die damit die Sicherheit erhält, dass ihr nach Ihrem

Tod und eventuell dem Ihres Ehepartners oder Lebensgefährten die Immobilie mit sämtlichen Rechten gehört. Denn das Recht auf Nießbrauch ist ein persönliches Recht, das weder vererbt noch veräußert werden kann. Es erlischt spätestens mit dem Tod des Nutznießers.

Meistens wird der Nießbrauch lebenslang festgeschrieben, Sie können den Vorbehalt aber auch befristen – beispielsweise auf 20 Jahre. In der Regel gilt er für Sie, und falls vereinbart, Ihren Partner. Alternativ können Sie im Vertrag auch Gründe für den Wegfall des Nießbrauchs bestimmen, beispielsweise für den Fall, dass Sie in ein Seniorenheim oder in eine kleinere Wohnung umziehen. Auch ohne konkreten Grund können Sie später auf das Nießbrauchsrecht verzichten. Dies können Sie einseitig, doch in der Regel erfolgt ein solcher Verzicht einvernehmlich mit dem Beschenkten oder dessen Rechtsnachfolger. Sie haben also auch nach der Unterschrift unter den Notarvertrag und dem Übergang der Immobilie auf Kinder oder andere Begünstigte viele Freiheiten und Sicherheiten.

Das Recht auf Nießbrauch erstreckt sich in der Regel auf das gesamte Grundstück samt Gebäude. Einzelne Gebäudeteile, wie zum Beispiel eine kleine Wohnung innerhalb eines Eigenheims, können vom Nießbrauch nicht ausgenommen werden. Das ist bei einem Wohnrecht, das wir später in diesem Kapitel vorstellen, jedoch möglich.

Unbebaute Teilflächen können aus dem Nießbrauch ausgenommen werden, ohne dass sie amtlich vermessen werden müssen. Daher sollten Schenker genau überlegen, welches Recht für sie und ihre Familie sinnvoller ist, das Nießbrauchsrecht, das ein Nutzungsrecht ist, oder das Wohnrecht.

Kostenverteilung genau festlegen

Wenn Sie sich für ein Nutzungsrecht entscheiden, sind Sie zwar nicht mehr der rechtliche, aber der wirtschaftliche Eigentümer. Da Sie Ihr Eigenheim, um bei dem Beispiel zu bleiben, weiter nutzen, müssen Sie im Normalfall die gewöhnlichen Lasten der Immobilie tragen, also die laufenden Kosten, die Sie auch vor der Schenkung bezahlt haben. Das sind beispielsweise Verbrauchskosten für Strom, Wasser, Heizung oder die Prämien für eine Wohngebäudeversicherung. Aber auch öffentliche Lasten wie die Grundsteuer zählen dazu, ebenso wie Zinsen für ein eventuell noch bestehendes Immobiliendarlehen.

Nicht berechtigt sind Sie dagegen, das Grundstück wesentlich zu verändern oder umzugestalten. So sieht es zumindest das

Gut zu wissen

Der Nießbrauch muss grundsätzlich im Zuge der Überlassung der Immobilie ins Grundbuch eingetragen werden, am besten an erster (beziehungsweise vollstreckungsfester) Rangstelle. Nur dann bleiben die Wohn- und sonstigen Rechte unverändert bestehen, wenn die beschenkte Person die Immobilie verkauft oder wenn es gar zu einer Zwangsversteigerung kommt. Auch ein Verkauf, solange der Nießbrauch besteht, kann im Schenkungsvertrag ausgeschlossen werden. Dazu mehr im Abschnitt „Mieteinnahmen behalten“, S. 70.

Gesetz vor. Im Überlassungsvertrag können Sie allerdings davon beliebig abweichen und eine andere Kostenverteilung vereinbaren. Beispielsweise können Sie die laufenden Kosten auf den Eigentümer abwälzen (Bruttonießbrauch), wenn Ihr Einkommen nicht ausreicht, um den Unterhalt der Immobilie zu finanzieren. Am besten sollte die Kostenverteilung mit den Beschenkten abgesprochen werden, damit eine häufige Quelle von Streitigkeiten ausgeschlossen wird. Alle Details sollten so festgelegt werden, dass beide Seiten wissen, welche Kosten auf sie zukommen.

Das rechtssichere Testament

Sie haben beschlossen, ein Testament zu machen. Doch welche Voraussetzungen muss man beachten, damit es gültig ist? Ist es besser, es selbst zu schreiben oder zum Profi zu gehen?



„**Ich vermache hiermit** mein Haus meinem geliebten Ehemann.“ Ein Testament, das nur diesen einen Satz enthält, mag zwar als Liebeserklärung durchgehen. Doch eine solche Formulierung ist problematisch, vor allem wenn das Haus zwar das wesentliche Vermögen der Erblasserin darstellt, aber nicht das gesamte. Klar und vor allem rechtssicher formuliert wäre ein solches Testament nicht. Die zitierte Erblasserin hat schlichtweg vergessen, ihren Mann zum Erben einzusetzen – „vermachen“ und „vererben“ mögen umgangssprachlich zwar oft deckungsgleich verwendet werden, aber rechtlich bedeuten sie etwas anderes.

→ Vermachen ist nicht vererben

Wer etwas „vermacht“ bekommt, erhält lediglich einen Vermögensvorteil, also eine oder mehrere Sachen aus einem Nachlass, etwa eine Immobilie oder den Familienschmuck. Erbe zu sein, bedeutet viel mehr: Erben sind Rechtsnachfolger der Verstorbenen mit allen Rechten und Pflichten – und stehen auch in der Pflicht, angeordnete Vermächtnisse zu erfüllen.

Sie benötigen immer mindestens einen Erben, der Ihr Rechtsnachfolger ist. Wichtig ist es daher, in einem Testament als Allererstes glasklar zu benennen, welche Person(en) Erbe(n) sein soll(en). Das können natürliche oder auch juristische Personen sein. Dazu gleich mehr.

Im zweiten Schritt kann man dann per Vermächtnis zum Beispiel Grundstücke oder andere Vermögensgegenstände einzelnen Personen zuschreiben. Prinzipiell kann alles vermacht werden, natürlich auch Grundstücke oder Immobilien.

Ist ein Vermögensgegenstand belastet – im Falle eines Grundstücks oder einer Immobilie etwa mit einer Hypothek oder einer Grundschuld –, so gehen diese Belastungen mit über auf den Vermächtnisnehmer.

Formale Anforderungen

Damit aber ein selbst verfasstes Testament gültig ist, muss es ein paar wichtige formale Anforderungen erfüllen. Einfach ein paar Zeilen am Computer tippen, ausdrucken und dann das Dokument unterschreiben? Was für einen Geschäftsbrief gilt, greift nicht für ein rechtlich wirksames Testament. Gut, wenn so etwas wie „Testament“ oder „Mein

letzter Wille“ darüber steht. Es muss komplett eigenhändig und handschriftlich zu Papier gebracht und unter dem Text mit vollem Vor- und Nachnamen unterschrieben werden, damit keine Zweifel an der Urheberschaft des Testaments aufkommen können. Passt es nicht auf eine Seite Papier, sollten Sie die Seiten durchnummerieren und zusammenheften; eine Unterschrift auf der letzten Seite reicht aus. Ort und Datum sollten darauf ebenfalls nicht fehlen, auch wenn das keine Voraussetzung für die Wirksamkeit ist.

Ein solches privatschriftliches Testament lässt sich jederzeit ändern und ergänzen, wichtig sind allerdings bei einer Änderung wiederum Unterschrift, Ort und Datum. Schreiben Sie ein komplett neues, sollten Sie das alte unbedingt vernichten, damit es später nicht zu Problemen kommt. Liegen doch mehrere Testamente von unterschiedlichen Zeitpunkten vor, ist das aktuellste das gültige – vorsorglich empfiehlt es sich daher, schriftlich zu erklären, dass ältere Testamente mit Abfassung des neueren ihre Gültigkeit verlieren.

Ein Testament verwahren

Privatschriftliche Testamente dürfen privat verwahrt werden – zum Beispiel bei Ihnen zu Haus an einem Ort, der den Erben bekannt ist, damit es nach Ihrem Tod rasch gefunden und beim Nachlassgericht eingereicht werden kann. Es in einem Bankschließfach aufzubewahren, empfiehlt sich dagegen nicht, da es dann nicht ohne Weiteres gleich eröffnet werden kann.

Um das Risiko von Testamentsfälschungen oder -unterdrückungen abzuwenden, ist es ratsam, sein privatschriftliches Testament in Verwahrung beim zuständigen Amtsgericht zu geben. Dafür erhalten Sie einen Hinterlegungsschein, den Sie ebenfalls sicher, aber für Ihre Erben auffindbar aufbewahren sollten. Das Testament wird dann beim Zentralen Testamentsregister (ZTR, testamentsregister.de) registriert, das seit 2012 von der Bundesnotarkammer geführt wird. Testamente, die man zu Hause oder anderswo aufbewahrt, können dagegen nicht beim ZTR registriert werden. Die amtliche Verwahrung und ihre Registrierung stellen sicher, dass Ihr Testament nach



Wer darf ein Testament errichten? Testierfähig ist man grundsätzlich, wenn man mindestens 16 Jahre alt und geistig in der Lage ist, die Bedeutung seiner Willenserklärung einzuschätzen.

Zwischen 16 und 18 Jahren kann man das Testament allerdings nur notariell errichten, eigenhändige Testamente sind unwirksam.

Vor- und Nacherbfolge: Über mehrere Erbfälle gestalten

Sie können per Testament das Schicksal Ihres Nachlasses bis weit nach Ihrem Ableben vorbestimmen. Das sollten Sie dabei berücksichtigen.



Es lässt sich darüber diskutieren, ob es wünschenswert und sinnvoll ist, sein Erbe über mehrere Generationen hinweg zu regeln, aber es ist das gute Recht des Erblassers, diese Möglichkeit zu nutzen. Neben der schon beschriebenen Testamentsvollstreckung gibt es vor allem die Möglichkeit, den Übergang von Vermögen, insbesondere auch einer Immobilie, auf mehrere Personen nacheinander zu regeln.

Bei der Vor- und Nacherbfolge setzt der Erblasser den oder die Erben auf eine bestimmte Zeit oder auf Lebenszeit ein und bestimmt für die Zeit danach einen oder mehrere neue Erben. Die früheren Erben nennt man Vorerben, die späteren Nacherben. Auf diese Art kann ein Erblasser mehrere Erbfälle hintereinanderschalten, und jedes Mal geht dann der gesamte Nachlass einschließlich der enthaltenen Immobilie(n) auf den nächsten Erben über. In Kombination mit den anderen möglichen Anordnungen, insbesondere Vermächtnissen, ist es sogar möglich, dass der Nachlass der Vor- und Nacherbschaft am Ende nur noch aus einer oder mehreren Immobilien

besteht und diese nach dem Willen des Erblassers von einem zum nächsten wandern.

Angewendet wird die Vor- und Nacherbfolge insbesondere dann, wenn der Vorerbe pflichtteilsberechtigte Verwandte hat, die von der Erbschaft nichts erhalten sollen, oder auch Ansprüchen Dritter, zum Beispiel der Sozialhilfeträger, ausgesetzt ist. Diese Ansprüche lassen sich dadurch abwehren, dass der Vorerbe keinen uneingeschränkten Zugriff auf die Erbschaft erhält. Denn der Vorerbe kann die Vorerbschaft nicht selbst weitervererben, sondern erleidet im Nacherbfall deren Verlust, ohne etwas dagegen unternehmen zu können.

Was verlockend klingt, hat seinen Preis. Die Vor- und Nacherbschaft führt zu mehreren steuerpflichtigen Erbfällen nacheinander, es fällt unter Umständen jedes Mal Erbschaftssteuer an. Weil die Regelung des Erblassers verbindlich ist, lässt sich nach dessen Tod nicht mehr auf unerwünschte Entwicklungen reagieren. Benötigt ein Nacherbe zum Beispiel noch vor Eintritt des Nacherbfalls selbst eine Betreuung oder gerät in Zahlungsschwierigkeiten, können

weder der Vorerbe noch andere Personen verhindern, dass er die Nacherbschaft erhält.

Es gibt zwar auch Konstruktionen, mit denen versucht wird, den Vorerben oder anderen Personen einen gewissen Einfluss darauf einzuräumen, wer zu welchem Anteil Nacherbe wird. Deren rechtliche Zulässigkeit ist aber zweifelhaft, und wenn sie zulässig sind, höhlen sie den Effekt der Vor- und Nacherbschaft teilweise aus. Die Handlungsmöglichkeiten der Vorerben können Erblasser enger oder weiter ziehen, zum Beispiel kann es Vorerben verboten oder erlaubt sein, eine geerbte Immobilie zu verkaufen. Nach dem Verkauf gehört dann der Verkaufserlös zur Vorerbschaft. Selbst vom Erblasser umfassend befreite Vorerben können aber nicht nach Belieben mit dem Erbe verfahren, sondern müssen gewisse Einschränkungen erdulden, wie einen „Nacherbenvermerk“ (siehe unten).

Vor- und Nachvermächtnis

Im Prinzip ist das Vor- und Nachvermächtnis das Gleiche wie die Vor- und Nacherbfolge. Es geht nur nicht um den gesamten

Nachlass, sondern um einzelne Sachen. Wie bei jedem Vermächtnis erfolgt der Übergang vom Vor- auf den Nachvermächtnisnehmer nicht automatisch, sondern durch Übertragung. Der Vorvermächtnisnehmer oder dessen Erben müssen bei Immobilien also mit dem Nachvermächtnisnehmer zum Notar und die Übereignung (die Auflassung) beurkunden und anschließend im Grundbuch eintragen lassen.

Dieses Recht des Nachvermächtnisnehmers kann zuvor durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch gesichert werden. Auch dies geschieht nicht von selbst, sondern nur durch eine notariell beglaubigte oder beurkundete Erklärung.

→ Sie können kombinieren

Alle beschriebenen Möglichkeiten können Sie in Ihrem Testament kombinieren. Oft gibt es auch hier verschiedene Wege zum gleichen Ziel, allerdings nie mit genau gleichen Wirkungen. Je mehr man diese Möglichkeiten nutzt, desto komplexer wird das Testament.



Nacherbenvermerk. Wenn Sie Nacherbschaft anordnen, kommt bei Immobilien ein sogenannter Nacherbenvermerk ins Grundbuch, der die Rechte der Nacherben schützt, es im gleichen Umfang allerdings dem Vorerben erschwert, die Immobilie zu veräußern oder zu belasten.

zum Erbschafts- und Schenkungsvolumen gibt es nicht. Denn die meisten Erbschaften und Schenkungen bewegen sich innerhalb der Freibeträge, für die keine Steuer festgesetzt wird und die daher nicht in der Statistik auftauchen.

In diesem Kapitel erfahren Sie alles Wichtige zu den Steuerregeln beim Verschenken und Vererben. Beachten Sie aber, dass sich das Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht

zum Beispiel durch Gerichtsurteile laufend ändern kann – und informieren Sie sich daher bitte aktuell, wenn Sie eine Schenkung planen oder Ihren letzten Willen abfassen.

Ferner erhalten Sie in diesem Kapitel Informationen zum Thema Wertermittlung von Immobilien – das ist für die Berechnung der Steuer wichtig, aber zum Beispiel auch dann, wenn Sie sich Pflichtteilsansprüchen gegenübersehen.

Mehr vom Erbe erhalten – steuerschonend schenken

Mit etwas Planung lassen sich Immobilien steuersparend auf die nächste Generation übertragen. Es gibt viele Möglichkeiten, aber auch Fallstricke.



Prinzipiell sind die gesetzlichen Regelungen für Erbschafts- und Schenkungssteuer weitgehend deckungsgleich. Der Staat sieht Schenkungen nämlich als vorgezogenen Erbfall an.

Wie hoch die Steuerbelastung ausfällt, richtet sich in beiden Fällen nach zwei Faktoren: dem Verwandtschaftsgrad sowie dem Wert der Schenkung beziehungsweise des Erbes. Es gilt: Je näher der Verwandtschaftsgrad, desto höher ist der Freibetrag der Beschenkten oder der Erben und desto

niedriger ihr Steuersatz. Ganz zentral ist auch der Familienstand – Ehegatten haben hohe Freibeträge, Lebensgefährten werden vom Fiskus dagegen fremden Dritten gleichgestellt – ein gravierender Nachteil.

Einen wichtigen Unterschied gibt es allerdings: Bei Erbschaften gelten die in der Tabelle „Freibeträge für Erbschaften und Schenkungen“ rechts aufgeführten Steuerfreibeträge, bis zu denen keine Steuern anfallen, genau einmal pro Person. Bei Schenkungen erhalten die beschenkten Personen

Freibeträge für Erbschaften und Schenkungen

Verwandtschafts- verhältnis	Allgemeiner Freibetrag (Euro)	Versorgungs- freibetrag ¹⁾ (Euro)	Freibetrag für Hausrat (Euro)	Freibetrag für andere Güter ²⁾ (Euro)
--------------------------------	-------------------------------------	--	-------------------------------------	--

Steuerklasse I

Ehegatten, eingetragene Lebenspartner	500 000	256 000	41 000	12 000
Kinder, Stiefkinder, Adoptivkinder, Kinder verstorbener Kinder	400 000	10 300 – 52 000 ³⁾	41 000	12 000
Andere Enkel und Stiefenkel	200 000	0	41 000	12 000
Urenkel	100 000	0	41 000	12 000
Eltern, Groß- und Urgroßeltern ⁴⁾	100 000	0	41 000	12 000

Steuerklasse II

Geschwister, Nichten und Neffen, Schwiegerkinder und -eltern, Stiefeltern, geschiedene Ehegatten, Partner einer aufgehobe- nen Lebenspartnerschaft	20 000	0	12 000 ⁵⁾	
---	--------	---	----------------------	--

Steuerklasse III

Onkel, Tanten, Lebens- gefährten, Nachbarn, Freunde und andere	20 000	0	12 000 ⁵⁾	
--	--------	---	----------------------	--

1) Gilt nur für Erbschaften, allerdings mindert sich der Versorgungsfreibetrag um den Kapitalwert von Hinterbliebenenrenten.

2) Zum Beispiel für Autos, Wohnmobile oder Boote; nicht etwa für Goldbarren, Münzen, Briefmarken.

3) Kinder bis 5 Jahre 52 000 Euro, bis 10 Jahre 41 000 Euro, bis 15 Jahre 30 700 Euro, bis 20 Jahre 20 500 Euro, bis 27 Jahre 10 300 Euro.

4) Nur bei Erbschaften Steuerklasse I, bei Schenkungen Steuerklasse II mit den dort geltenden Freibeträgen.

5) Zusammengefasster Freibetrag für Hausrat, Wäsche, Bekleidung und andere bewegliche Güter.



Immobilien im Ausland

Sie haben schon ein Domizil im Ausland oder planen, sich eines zu kaufen? Dann sollten Sie sich frühzeitig mit den Regelungen zum Erbrecht und zur Erbschaftsteuer befassen. Je nachdem wo die Immobilie liegt, kann es sein, dass mehrere Länder kassieren wollen. Selbst Europa hat trotz EU-Erbrechtsverordnung keine einheitlichen Regeln.



Haben Sie im Ausland gelebt oder planen dies? Besitzen Sie oder ein nahestehender Verwandter eine Immobilie außerhalb Deutschlands oder haben vor, eine zu erwerben? Oder reisen Sie einfach nur gerne und erwägen, an einem schönen Fleck der Erde ein Häuschen beziehungsweise eine Wohnung zu kaufen? Gründe für Immobilienbesitz im Ausland gibt es viele. Kaufen, verwalten, versteuern, verschenken, übertragen, vererben oder erben kann jedoch schnell komplex werden, wenn mehrere Staaten oder Bürger unterschiedlicher

Nationalität beteiligt sind. Oft hängt es zum Beispiel auch davon ab, ob jemand im In- oder Ausland lebt oder stirbt.

Sich rechtzeitig zu informieren lohnt, denn das Einkommens- und Umsatzsteuerrecht, das eheliche Güterrecht, das Erbrecht oder die Besteuerung von Erbschaften und Schenkungen ist von Land zu Land unterschiedlich geregelt. Wenn es ungünstig läuft, müssen die Erben in mehreren Ländern Steuer auf die gesamte Erbschaft bezahlen und sind dann möglicherweise gezwungen, das Erbe oder Teile davon zu verkaufen, um