



DQS-zertifiziert
nach ISO 9001:2008



BohrundAdler
Notariat

Übertragung zu Lebzeiten

Wenn man sich entschließt Vermögen zu übertragen, sollte man dies gut durchdenken und sich notariellen Rat einholen. Viele Gesichtspunkte sind zu berücksichtigen, neben steuerlichen und sozialrechtlichen Gegebenheiten ist auch die Absicherung des Übergebers zu bedenken. Es gibt nicht „eine richtige Methode“, sondern für jeden Fall ist aus verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten die optimale Lösung zu entwickeln. Durch die vorweggenommene Erbfolge kann die Nachfolge in bestimmte Vermögensgegenstände wie z. B. eine Immobilie oder ein Unternehmen, zu Lebzeiten gesteuert werden. Die lebzeitige Übertragung bietet viele Vorteile. Sie hält aber auch eine Vielzahl von Fallstricken bereit. Wir beraten Sie, ob und wie Sie übertragen sollten. In Abstimmung mit ihrem Steuerberater tragen wir zu Ihrer vorausschauenden Vermögensplanung bei.

Gute Gründe für eine Übertragung zu Lebzeiten

Für eine lebzeitige Zuwendung können gute Gründe sprechen. Der Vermögensübergang zwischen den Generationen soll steuerlich optimiert werden. Das Familienheim soll mit Blick auf eine künftige Pflegebedürftigkeit aus dem Anwendungsbereich des Sozialhilferegresses herausgenommen werden. Eltern möchten ihren Kindern den Berufsstart oder die Familiengründung mit einer Schenkung (Startkapital) erleichtern. Eltern schenken ihren Kindern einen Bauplatz oder das Kapital zum Erwerb eines Bauplatzes. In einem Familienunternehmen soll die Nachfolgefrage zu Lebzeiten geregelt werden – was immer auch dringend anzuraten ist. Bei allen Übertragungen bleibt die goldene Regel: „Geschenkt ist geschenkt!“ Das Gesamtkonzept muss stimmen. Man darf sich nicht allein von steuerlichen oder sozialrechtlichen Überlegungen leiten lassen. Wer eine Immobilie überträgt, ist nicht mehr uneingeschränkt Herr im eigenen Haus! Er kann die Immobilie auch bei noch so guter Absicherung nicht mehr ohne Zustimmung der Kinder verkaufen oder als Kreditsicherheit verwenden.

Absicherung des Übergebers

Das deutsche Recht kennt viele Möglichkeiten, die Interessen des Übergebers und der Erwerber nach deren individuellen Bedürfnissen auszutariieren.



DQS-zertifiziert
nach ISO 9001:2008



BohrundAdler
Notariat

Eltern äußern z. B. häufig den Wunsch, die Immobilie oder eine bestimmte Wohnung in der Immobilie zu Lebzeiten weiter bewohnen zu dürfen. In diesem Fall empfehlen wir die Vereinbarung eines Wohnungsrechts. Das Wohnungsrecht wird im Grundbuch eingetragen. Je nach Ausgestaltung ist der Übergeber danach berechtigt das Haus oder Teile davon unter Ausschluss oder gemeinsam mit dem Erwerber zu bewohnen. Auch die Übernahme der Nebenkosten wird geregelt oder wer die Garage, den Carport oder den Garten nutzen darf. Das Wohnungsrecht beinhaltet nur das Wohnen. Eine Vermietung durch den Übergeber ist ausgeschlossen.

Ist die übertragene Immobilie vermietet und sollen die Mieteinnahmen weiterhin dem Übergeber zustehen, etwa weil er die Einnahmen für seinen Lebensunterhalt braucht, dann ist der Nießbrauch das richtige Gestaltungsmittel. Ein Nießbrauch wird ebenfalls im Grundbuch eingetragen und berechtigt den Übergeber, die Immobilie nach seiner Wahl entweder selbst zu nutzen, also zu bewohnen, oder aber auf eigene Rechnung zu vermieten. Steuerlich bietet der Nießbrauch einige Möglichkeiten, die nachfolgend im Einzelnen dargestellt werden.

Eine weitere Möglichkeit, den Übergeber im Übergabevertrag abzusichern, stellt die Vereinbarung einer auf Lebenszeit zu zahlenden Rente dar. Zur Sicherstellung dieser Rentenzahlungsverpflichtung kann eine sogenannte Reallast im Grundbuch eingetragen werden. Seit dem Jahr 2009 hat die Vereinbarung einer Rente bei Privatvermögen erhebliche steuerliche Nachteile im Verhältnis zum Nießbrauch. Ihr Anwendungsbereich geht daher derzeit gegen Null. Möchte sich der Übergeber in Zukunft gepflegt und versorgt wissen, kann auch dies im Rahmen einer durch Reallast im Grundbuch gesicherten Pflegeverpflichtung geregelt werden. Hier ist aber genau zu prüfen, ob dadurch grundsätzlich nachrangige staatliche Leistungen verlorengehen.

Weiterhin ist es möglich, sich für bestimmte Ausnahmefälle im Übergabevertrag ein Rückübertragungsrecht vorzubehalten. Vorsorge sollte z. B. für den Fall getroffen werden, dass der Erwerber vor dem Übergeber verstirbt. Sonst besteht die Gefahr, dass die übertragene Immobilie in andere Hände gerät, als vom Übergeber gewollt. Weiterhin empfehlen wir ein solches Recht im Falle der Weiterveräußerung oder der Belastung mit Grundschulden seitens des Erwerbers. Hat der Erwerber später einmal finanzielle Probleme und wird über sein Vermögen die Insolvenz eröffnet oder die Zwangsversteigerung in die Immobilie betrieben, muss der Übergeber ohne Sicherung hilflos zuschauen, wie „sein“ Haus in die Hände der Gläubiger fällt. Auch hier hilft ein Rückübertragungsrecht. Es wird durch die Eintragung einer



DQS-zertifiziert
nach ISO 9001:2008



BohrundAdler
Notariat

Vormerkung im Grundbuch gesichert und ist damit insolvenz- und vollstreckungsfest. Schließlich kann noch über ein Rückübertragungsrecht für den Fall der Scheidung des Erwerbers nachgedacht werden, um die Immobilie vollständig einem eventuellen Zugewinnausgleich zu entziehen. In geeigneten Fällen, d. h. bei hohen Immobilienwerten, empfehlen wir auch die Situation zu würdigen, dass die Übertragung Schenkungsteuer auslöst. Nur auf Grund eines so vorbehaltenen Rechts kann ein steuerlich daneben-gegangener Vorgang komplett steuerneutral rückabgewickelt werden.

Geschwister des Erwerbers

Meist ist es der Wunsch der Eltern, ihre Kinder möglichst gleich zu behandeln. Oft ist dies aber nicht zeitgleich möglich. Oder aber das gesamte Familienvermögen besteht im Wesentlichen aus der zu übertragenden Immobilie. In diesen Fällen müssen Sie Regelungen zu Ausgleichszahlungen an weichende Kinder verbindlich im Übergabevertrag festhalten. Hier wird geregelt, wann wie viel von wem gezahlt wird. Eventuell werden die Ausgleichsbeträge durch Eintragung von Grundpfandrechten im Grundbuch gesichert.

Beim Schenken an den Erbfall denken

Wer zu Lebzeiten wesentliche Vermögensteile überträgt, wird von uns auch über die Auswirkungen auf den Erbfall aufgeklärt. So könnten beschenkte Kinder z. B. nach dem Tod des erstversterbenden Ehepartners ihren Pflichtteil vom Überlebenden verlangen und damit dessen Alterssicherung gefährden. Um dies auszuschließen werden Pflichtteilsverzichte in die Übergabeverträge mit aufgenommen oder zumindest geregelt, dass der Erwerber sich den Wert der Übertragung auf seinen Pflichtteil anrechnen lassen muss. Unterschreiben Geschwister den Vertrag mit – was grundsätzlich immer anzustreben ist, dann werden unter Berücksichtigung der ihnen zufließenden Ausgleichsleistungen auch für sie entsprechende Regelungen, insbesondere gegenständlich beschränkte Pflichtteilsverzichte, aufgenommen.

Können weichende Geschwister nicht bereits zu Lebzeiten einen Ausgleich erhalten, können auch diese auf erbrechtlichem Weg gleichgestellt werden, indem die Eltern sie im Testament bevorzugt berücksichtigen oder aber im Übergabevertrag eine erbrechtliche Ausgleichung anordnen. Hierunter versteht



DQS-zertifiziert
nach ISO 9001:2008



BohrundAdler
Notariat

man die Bestimmung, wie die lebzeitige Übertragung im Erbfall behandelt wird. So kann der Übergeber anordnen, dass der Wert der Zuwendung vom Übergeber im Erbfall auszugleichen ist, er also entsprechend weniger bekommt.

Problembereich Sozialrecht

Was ist, wenn ich irgendwann ins Pflegeheim muss? Kann das Sozialamt dann meine Kinder in Anspruch nehmen, wenn ich diesen z. B. eine Immobilie geschenkt habe? Oder was ist, wenn der Erwerber arbeitslos wird? Muss er dann die geschenkte Immobilie verwerten, bevor er Hartz IV erhält?

Das System der Sozialleistungen ist geprägt vom sogenannten Nachranggrundsatz. Danach ist man verpflichtet, zunächst sein eigenes Einkommen und Vermögen einzusetzen, bevor man Hilfe von der Allgemeinheit, d. h. vom Staat, bekommt. Dabei kann das Sozialamt sogar Wertersatz oder die Rückübertragung eines verschenkten Hauses verlangen, wenn zwischen der Übertragung der Immobilie und der Inanspruchnahme von Sozialleistungen weniger als zehn Jahre liegen. Nach Ablauf dieser Zehn-Jahres-Frist hat das Sozialamt keine Möglichkeit mehr, auf verschenkte Immobilien zuzugreifen. Die Zehn-Jahres-Frist beginnt auch zu laufen, wenn sich der Übergeber bei der Übertragung gut absichert, also Wohnungsrechte, Nießbrauchrechte oder Rückforderungsrechte vorbehält. Zu beachten ist aber, dass beim vorbehaltenen Nießbrauch die Mieteinnahmen vom Sozialamt eingefordert und zur Kostendeckung vereinnahmt werden.

Auch innerhalb der Zehn-Jahres-Frist hat der Erwerber immer das Recht, die Herausgabe des Familienheims zu verhindern, wenn er dem Sozialamt Wertersatz in Höhe der verauslagten Leistungen aus seinem sonstigen Vermögen leistet. Muss der Erwerber Sozialleistungen (z. B. Hartz IV) in Anspruch nehmen, ist auch er verpflichtet, zunächst sein eigenes Vermögen zu verwerten. Ob dazu auch die geschenkte Immobilie gehört, muss im Einzelfall beurteilt werden.

Steuerersparnis durch vorausschauende Vermögensplanung

Wer mit großen Anstrengungen über Jahrzehnte ein beachtliches Vermögen zusammengetragen hat, tut sich schwer mit der Vorstellung, dass die Familie eines Tages den Nachlass mit dem Fiskus teilen muss.



DQS-zertifiziert
nach ISO 9001:2008



BohrundAdler
Notariat

Aus diesem Grund nutzen viele Personen die Möglichkeit, ihr Vermögen „häppchenweise“ durch Schenkung auf die nächste oder übernächste Generation zu übertragen. Alle zehn Jahre kann man dabei Steuerfreibeträge nutzen, die vor allem bei der Übergabe auf die nächsten Angehörigen ganz beachtlich sind. Bei langfristiger Planung kann durch geschicktes Agieren ein beträchtlicher Anteil des Vermögens legal an Familienmitglieder weitergegeben werden.

Beispiel: (Die Zahlen sind bewusst hoch angesetzt, um den steuerlichen Effekt deutlich darstellen zu können. Eine Steueroptimierung ist aber auch bei kleineren Vermögen möglich.): Ein Unternehmer hat im Jahr 2009 ein Privatvermögen von 8 Mio. EUR. Er entschließt sich zu Lebzeiten, Vermögen an seine Nachkommen zu übertragen. In den Jahren 2009 und 2019 erhalten seine Ehefrau, seine fünf Kinder und seine fünf Enkel jeweils Schenkungen in der Höhe des Freibetrages. Diese – steuerfreien – Schenkungen summieren sich beträchtlich:

Bei der Ehefrau:	2mal 500.000 EUR	insgesamt 1.000.000 EUR
bei den 5 Kindern:	2mal 400.000 EUR x 5	insgesamt 4.000.000 EUR
bei den 5 Enkeln:	2mal 200.000 EUR x 5	insgesamt 2.000.000 EUR

Die Summe dieser Zuwendungen an die Familie beläuft sich also auf 7.000.000 EUR. Auf diesen gewaltigen Betrag wird kein Cent Schenkungsteuer fällig.

Ohne die lebzeitigen Schenkungen würde sich die Vermögenssituation der Familie wesentlich ungünstiger entwickeln:

- Die Ehefrau würde beim Tod des Ehemannes nach gesetzlicher Erbfolge 4. Mio. EUR erben. Davon würden der Ehegattenfreibetrag (500.000 EUR) und ein eventueller Versorgungsfreibetrag (256.000 EUR) abgezogen. Die Witwe müsste sodann Steuern auf einen Betrag von 3.244.000 EUR bezahlen. Bei einem Steuersatz von 19 % sind dies 616.360 EUR.
- Jedes der fünf Kinder müsste auf seinen Erbteil von jeweils 800.000 EUR nach Abzug des Freibetrages von 400.000 EUR bei einem Steuersatz von 15 % Erbschaftsteuer in Höhe von 60.000 EUR, also insgesamt 300.000 EUR an das Finanzamt abführen.
- Das Familienvermögen würde bei dieser Variante durch Steuerzahlungen um 916.360 EUR geschmälert werden. Hinzu kommt, dass bei einem Übergang des Vermögens von den Kindern auf die Enkel weitere Steuern anfallen können.



DQS-zertifiziert
nach ISO 9001:2008



BohrundAdler
Notariat

Optimierte Vermögensteilung – doppelter Freibetrag

Eine sehr wirksame Methode, die Schenkungsteuer zu senken, bietet sich dann an, wenn das Vermögen sehr ungleich zwischen den Eltern verteilt ist (ein Elternteil ist vermögend, der andere hat weniger oder kein wesentliches Vermögen). Damit jeder Elternteil die Steuerfreibeträge an die Kinder verwerten kann, muss auch jeder Elternteil entsprechendes Vermögen haben. Dazu wird zunächst ein Teil des Vermögens per Schenkung auf den Elternteil übertragen, der kein Vermögen hat. Nach einiger Zeit wird dann das übertragene Vermögen an das Kind weiterverschenkt. Diese Vorgehensweise kann sich auch anbieten, wenn bei einer Schenkung eine Generation übersprungen werden soll.

Beispiel: Großvater G möchte seiner Enkelin E Wertpapiere im Wert von 300.000 EUR schenken. Die Schenkungsteuer berechnet sich wie folgt:

Steuerwert der Wertpapiere	300.000 EUR
Persönlicher Freibetrag der Enkelin	./. 200.000 EUR
Steuerpflichtiger Erwerb	<u>100.000 EUR</u>
Schenkungssteuer hierauf 11 %	= 11.000 EUR

Hätte Großvater G zunächst die Wertpapiere seinem Sohn S geschenkt und sich dieser dann entschlossen, seiner Tochter E die Wertpapiere weiter zu schenken, so würde sich folgende Schenkungsteuer ergeben:

Schenkungen von Großvater an Sohn:

Steuerwert der Wertpapiere	300.000 EUR
Persönlicher Freibetrag des Sohnes	./. 400.000 EUR
Steuerpflichtiger Erwerb	<u>0 EUR</u>
Schenkungssteuer	0 EUR

Schenkungen von Sohn an seine Tochter (=Enkelin):

Steuerwert der Wertpapiere	300.000 EUR
Persönlicher Freibetrag der Tochter	./. 400.000 EUR
Steuerpflichtiger Erwerb	<u>0 EUR</u>
Schenkungssteuer	0 EUR

Die Steuerersparnis würde also 11.000 EUR betragen.



DQS-zertifiziert
nach ISO 9001:2008



BohrundAdler
Notariat

Nießbrauch als „Steuersparmodell“

Die Übertragung von Immobilien zu Lebzeiten kann zwar erhebliche Erbschaftsteuer einsparen, birgt aber auch Risiken. Es sollte immer auch berücksichtigt werden, dass der Schenker selbst noch genügend Vermögen hat, um davon sorgenfrei zu leben. Die bekannteste Gestaltung dazu ist der Nießbrauch, der dem Übertragenden die weitere Nutzung einer Immobilie zu Lebzeiten ermöglicht. In den alten Regelungen des Erbschaftsteuergesetzes führte der Vorbehalt eines Nießbrauchs nur zu einer Stundung der Steuer des auf den Nießbrauch entfallenden Wertes. Dagegen wird der Nießbrauch seit der Erbschaftsteuerreform 2009 wie eine Verbindlichkeit vom „gemeinen Wert“ der Immobilie abgezogen. Anders ist es bei Vereinbarung einer Rente, die seit 2009 nicht abzugsfähig ist und damit keine Steuerersparnis bringt.

Beispiel: Schenkung eines Mehrfamilienhauses (gemeiner Wert 900.000 EUR) von Vater auf Sohn unter Nießbrauchvorbehalt (Wert des Nießbrauchrechtes: 250.000 EUR).

Steuerwert	900.000 EUR
abzüglich Nießbrauchrecht	./. 250.000 EUR
abzüglich Freibetrag	./. 400.000 EUR
Steuerwert	<u>250.000 EUR</u>
Steuerlast 11%	= 27.500 EUR

Unternehmensnachfolge

Eine Unternehmensnachfolge sollte nicht einem Testament oder Erbvertrag überlassen werden. Zwar gehören sie zum Pflichtprogramm eines Unternehmers – aber nur, um für den Notfall gerüstet zu sein. Eine sinnvolle Unternehmensnachfolge findet zu Lebzeiten statt. Ihre Vorbereitung und Umsetzung bedarf einer profunden Kenntnis der rechtlichen und steuerlichen Voraussetzungen. Es gilt weiter der Grundsatz: Schweigen ist Silber, Reden ist Gold! Besprechen Sie die geplante Nachfolge in allen Einzelheiten mit uns und Ihrem Steuerberater.

Bei der Unternehmensnachfolge, vom Einzelunternehmen über den landwirtschaftlichen Betrieb bis hin zu Gesellschaften wird es rechtlich in der Regel richtig kompliziert. Was gehört alles zum Unternehmen?



DQS-zertifiziert
nach ISO 9001:2008



BohrundAdler
Notariat

Welche Arbeitsverträge gibt es, welche Lieferantenverträge. Sind Schulden vorhanden? Was ist mit Pensionsrückstellungen? Fragen über Fragen. Eventuell zu Grundliegende Gesellschaftsverträge sind zu prüfen. Wer kann Nachfolger sein? Gibt es Beschränkungen im Personenkreis? Ein Gesellschaftsvertrag kann z.B. auch vorsehen, dass der Erwerber eine bestimmte Berufsausbildung haben, ein bestimmtes Alter erreicht haben oder zwingend ein leiblicher Abkömmling des Übergebers sein muss. Bestehen Ankaufsrechte der übrigen Gesellschafter beim Ausscheiden des Übergebers aus der Gesellschaft?

Auch auf der steuerlichen Seite haben Sie die Qual der Wahl. Bei der Übertragung von Unternehmen gibt es zwei alternative Steuermodelle:

- Das „5-Jahres-Modell“: Die „Standardvariante“ sieht die sofortige Versteuerung von 15 % des zu besteuerten Betriebsvermögens vor. Wird das Unternehmen vom Erben dann 5 Jahre lang gehalten, bleiben die restlichen 85 % steuerfrei, wenn es keine gravierenden Rückgänge bei der Lohnsumme gegeben hat. Die Anforderungen sind erfüllt, wenn die Summe der Löhne und Gehälter während der 5 Jahre – summiert betrachtet – mindestens 400 % der ursprünglichen Lohnsummengrenze beträgt. Das Verwaltungsvermögen des Unternehmens muss bei dieser Variante unterhalb der 50 %-Grenze liegen.
- Das „7-Jahres-Modell“: Familienunternehmen können aber auch vollständig steuerfrei vererbt werden, wenn sie sieben Jahre lang unter Bewahrung der Arbeitsplätze und einem hohen Anteil von Produktionsvermögen fortgeführt werden. Die Summe der Löhne und Gehälter muss während des 7-Jahreszeitraumes – summiert betrachtet – mindestens 700 % der ursprünglichen Lohnsummengrenze betragen. Die Lohnsumme darf sich mithin nicht verringern. Außerdem muss das Verwaltungsvermögen des Unternehmens bei dieser Variante unterhalb der 10 %-Grenze liegen.

Der Erbe muss sich im Erbfall verbindlich zwischen dem 5-Jahres-Modell und dem 7-Jahres-Modell entscheiden. Ein (späterer) Wechsel zwischen diesen Optionsmodellen ist nicht möglich. Dies bedeutet, dass nur sehr wenige Unternehmenserben sich für das 7-Jahres-Modell entscheiden werden. Denn wenn z. B. der Unternehmer nur zwei Jahre lang die Lohnsummengrenze unterschreitet, fällt bereits eine höhere Erbschaftsteuer als beim 5-Jahres-Modell an.

Überlassen Sie auch bei der Unternehmensnachfolge nichts dem Zufall. Kümmern Sie sich früh genug um die Unternehmensnachfolge. Bauen Sie einen geeigneten Nachfolger auf. Er muss nicht immer aus



DQS-zertifiziert
nach ISO 9001:2008



BohrundAdler
Notariat

Ihrer Familie kommen. Ihre nächsten Angehörigen können auch in angemessener Weise Berücksichtigung finden, ohne selbst Nachfolger zu sein. Die Komplexität einer Unternehmensnachfolge lässt sich in jedem Fall besser unter Lebenden und einverständlich mit allen Beteiligten regeln. Rechtlich und steuerlich kann allen Belangen Rechnung getragen und der optimale Weg beschritten werden. Wir helfen Ihnen dabei zusammen mit Ihrem Steuerberater. Dieser überprüft alle erforderlichen Schritte auch auf ihre einkommensteuerlichen Konsequenzen hin.