

Immobilien in der Nachfolgeplanung



Inhalt

1. Immobilien in der Vermögens- und Nachfolgeplanung – Kompakter Überblick	1
1.1 Planung der Vermögens- und Unternehmensnachfolge	1
1.2 Vorgehensweise.....	2
1.3 Übertragung von Immobilien: Wann und wie?	3
2. Schenkung- und erbschaftsteuerliche Folgen der Übertragung von Immobilien.....	4
2.1 Bemessungsgrundlage	8
2.2 Bewertung des übertragenen Vermögens (Schwerpunkt Immobilien).....	8
3. Rechtliche Gestaltungsüberlegungen.....	9
3.1 Überblick	9
3.2 Besonderheiten bei Übertragung von Immobilien/Anteilen an Immobiliengesellschaften	12
4. Steuerliche Gestaltungsüberlegungen.....	15
4.1 Steuerbefreiung für das Familienheim	16
4.2 Immobilien des Betriebsvermögens	20
4.3 Allgemeine Möglichkeiten zur Optimierung der Erbschaft- und Schenkungsteuer	21

1. Immobilien in der Vermögens- und Nachfolgeplanung – Kompakter Überblick

In der Nachfolgeplanung gewinnen Immobilien und Unternehmen mit Immobilienbesitz eine immer größere Bedeutung. Der Zeitpunkt und die Einzelheiten der Übertragung von Immobilienvermögen werden durch zahlreiche steuerliche und außersteuerliche Aspekte bestimmt, die sowohl bei Übertragungen zu Lebzeiten als auch bei Übertragungen von Todes wegen zu berücksichtigen sind. Nicht zu vergessen sind Liquiditätsbelastungen wie mögliche Erbschafts- und Einkommensteuer, Pflichtteilsansprüche und Zugewinnausgleichsforderungen.

Die Übertragung von Immobilienvermögen ist ein komplexer Vorgang, bei dem es gilt das Zivilrecht und das Steuerrecht optimal aufeinander abzustimmen. Nicht zuletzt aus steuerlichen Gründen sollte die Nachfolge frühzeitig geplant werden. Oftmals wird die konkrete Auseinandersetzung mit diesem Themenkomplex „aufgeschoben“. Dies ist ein großer Fehler, gilt es doch rechtzeitig die Weichen zu stellen und so Familienvermögen langfristig zu sichern. Gerade bei umfangreichem Immobilienvermögen ist eine frühzeitige Auseinandersetzung mit diesem Thema unabdingbar. Das Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz kennt für Immobilien unterschiedliche Steuerbegünstigungen. Diese unterscheiden sich danach, ob das Grundstück dem Privat- oder Betriebsvermögen zuzuordnen ist und bei der Zugehörigkeit zum Betriebsvermögen danach, ob dieses Grundstück zum Verwaltungsvermögen gehört oder nicht. Dabei umfassen die Regelungen über die Qualifikation von Grundstücken als Verwaltungsvermögen zahlreiche Ausnahmen, die es zu beachten gilt.

1.1 Planung der Vermögens- und Unternehmensnachfolge

Soweit **keine eigenbestimmte Nachlassplanung** erfolgt, wird die Nachlassregulierung ausschließlich im Wege der gesetzlichen Regelungen des Erbrechts vorgenommen. Als „Ultima Ratio“ enthal-

ten diese Regelungen ausschließlich schematische Anweisungen, welche naturgemäß nicht den Interessen der beteiligten Personen, den besonderen Lebenssituationen oder dem Gedanken der Vermögenserhaltung gerecht werden können. Dagegen sollte die eigene Nachlassplanung und -regelung genau diese berücksichtigen. Dabei sind spezielle Wünsche des Erblassers¹ und die besonderen Notwendigkeiten der jeweiligen Lebenssituationen der beteiligten Personen zu berücksichtigen. Was wünschen sich die jeweiligen Personen? Für sich, ihr Unternehmen, ihre Familie. Wer soll Vermögen erhalten, wer gerade nicht? Wer soll/muss versorgt werden? Teil der Nachfolgeplanung können dabei aber auch stets **Vermögensübertragungen zu Lebzeiten** sein.

Dazu sollten die Folgen der Vermögensübertragungen berücksichtigt werden, weil Schenkungen und Erbfälle insbesondere Schenkung- bzw. Erbschaftsteuer auslösen können. In welcher Höhe würden durch die Schenkung/den Erbfall Steuerzahlungen anfallen und wie sollen diese finanziert werden? Sind die finanziellen Mittel vorhanden oder müsste dafür Vermögen veräußert werden? Aufgrund der möglichen Steuerbelastungen sind die Regelungen des Erbschaft- und Schenkungsteuerrechts für die Nachlassplanung von besonderer Bedeutung.

Hinweis

Haben Sie Fragen hierzu? Wir beraten Sie gerne.

1.2 Vorgehensweise

Die **Vermögensnachfolgeplanung** lässt sich in mehrere Schritte zerlegen: Nach der Zielformulierung, die auch unbedingt schriftlich fixiert werden sollte, erfolgt die Ermittlung und Bewertung des gesamten Vermögens sowie eine vollständige Erfassung aller

¹ In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit in der Regel das generische Maskulinum verwendet. Die verwendete Sprachform bezieht sich auf alle Menschen, hat ausschließlich redaktionelle Gründe und ist wertneutral.

persönlichen, familiären und gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse. Gegebenenfalls ergeben sich aus dem Bewusstsein und der Dokumentation der vollständigen Verhältnisse Rückwirkungen auf die formulierten Ziele. Im Idealfall wird dieser Schritt mit der Erstellung eines sog. Notfallordners kombiniert, in welchem alle wesentlichen privaten und unternehmensbezogenen Daten/Angaben enthalten sind. Sinn und Zweck ist es, dass die Personen im Falle des Ablebens der Person alle relevanten Angaben und Informationen erhalten.

Das so entwickelte Nachfolgekonzept sollte im Zeitablauf regelmäßig auf seine Aktualität überprüft werden, weil sich sowohl die Vorstellungen und Wünsche der betroffenen Person, aber auch dessen familiäres Umfeld sowie die gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen ändern.

1.3 Übertragung von Immobilien: Wann und wie?

Immobilien und Anteile an Unternehmen mit Immobilien können, wie alle anderen Vermögensgegenstände auch, sowohl zu Lebzeiten als auch nach Tod des Eigentümers übertragen werden. Motive für eine lebzeitige Übertragung können z. B. die erste Übertragung von Vermögen auf die Kinder sein, um Verantwortung für Vermögen zu übernehmen, eine eigene Einkunftsquelle zu haben oder aber auch um die persönlichen Freibeträge bei der Erbschafts- und Schenkungsteuer auszuschöpfen und erbrechtliche Streitigkeiten zu vermeiden. Weitere steuerliche Aspekte können in der Verteilung der Einkommensteuerbelastung auf mehrere Personen sein. In vielen Fällen wird dabei auch die Versorgung des Schenkers eine Rolle spielen, weshalb häufig die Übertragung von Immobilien unter Nießbrauchsvorbehalt erfolgt. Zugleich wird durch die Vereinbarung von solchen oder anderen Gegenleistungen die Bemessungsgrundlage der Schenkungsteuer minimiert. Weitere denkbare Vorbehalte sind dabei Wohnrechte, Renten und Pflegeleistungen. Der Zeitpunkt und die Einzelheiten der Übertragung von Immobilienvermögen wird also durch zahlreiche steuerliche und außersteu-

Als Alternative zur Schenkung von Immobilien kann auch der Verkauf der Immobilie zwischen denselben Personen wie bei einer Schenkung aus steuerlicher Sicht sinnvoll sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn bei fremdvermieteten Immobilien der Verkauf kein privates Veräußerungsgeschäft auslöst (Veräußerung aus dem steuerlichen Privatvermögen nach Ablauf der sog. 10-Jahresfrist) und der Kauf zur Anschaffung führt. Dann wird Abschreibungspotential in Höhe des Gebäudeanteils geschaffen. Wird der Kauf der Immobilie durch ein Verkäuferdarlehen finanziert, kann zudem gezielt auf das Darlehen (ggf. anteilig) verzichtet werden. Für die damit verbundene Schenkung könnten dann schenkungsteuerliche Freibeträge in Anspruch genommen werden. Als weitere Gegenleistungen könnten auch Versorgungsleistungen vereinbart werden. Auch eine teilentgeltliche Übertragung oder Übertragung unter Nießbrauchs vorbehalt (z. B. zur Sicherung der Einkunftsquelle oder Minimierung der Bemessungsgrundlage für die Schenkung) ist denkbar. Bei (teil-)entgeltlichen Übertragungen sind stets auch die ertragsteuerlichen Folgen zu würdigen.

DATEV eG, 90329 Nürnberg (Verlag)

© 2024 Alle Rechte, insbesondere das Verlagsrecht, allein beim Herausgeber.

Die Inhalte wurden mit größter Sorgfalt erstellt, erheben keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung und ersetzen nicht die Prüfung und Beratung im Einzelfall.

Dieses Buch und alle in ihm enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung der DATEV eG unzulässig.

Printed in Germany

DATEV-High Quality Print, 90329 Nürnberg (Druck)

Angaben ohne Gewähr

Titelbild: © Gan/www.stock.adobe.com

Stand: Januar 2024

DATEV-Artikelnummer: 32612/2023-10-02

E-Mail: literatur@service.datev.de