



Dr. Ulrich Möhrle

Immobilien in der Nachfolgeplanung

Immobilienvermögen rechtssicher und effektiv übertragen

Dr. Ulrich Möhrle

Immobilien in der Nachfolgeplanung

Immobilienvermögen rechtssicher und effektiv
übertragen

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.

Im Übrigen gelten die Geschäftsbedingungen der DATEV.

Printed in Germany

DATEV-High Quality Print, 90329 Nürnberg (Druck)

Angaben ohne Gewähr

Stand: Januar 2024

DATEV-Artikelnummer: 35866/2024-01-01

E-Mail: literatur@service.datev.de

Dr. Ulrich Möhrle

Partner, Rechtsanwalt, Steuerberater, Fachanwalt für Steuerrecht, Dipl.-Kfm.

Dr. Ulrich Möhrle, Jahrgang 1965, ist Partner in der multi-disziplinären Kanzlei Möhrle Happ Luther. Als Rechtsanwalt und Steuerberater berät er schwerpunktmäßig Familienunternehmen in allen unternehmerischen Fragestellungen. Dabei betreut er seine Mandanten – Unternehmer, Eigentümer, Familien und Unternehmen – umfassend und begleitet sie in allen Phasen des Unternehmenszyklus, insbesondere bei der Unternehmens- und Vermögensnachfolgeplanung. Dazu gehören strategische und steuerliche Gestaltungsberatung, individuelle Nachfolgekonzepte, Testamentsvollstreckung sowie die Umsetzung von Familienstrategien und Corporate Governance Kodexen. Bei der Beratung legt Dr. Ulrich Möhrle großen Wert auf ein vertrauensvolles Miteinander und bezieht neben dem fachlichen Aspekt auch die individuellen Lebensumstände mit ein, um den für den Mandanten bestmöglichen Weg zu wählen.

Darüber hinaus ist Dr. Ulrich Möhrle als Redner, Referent und Autor aktiv und bringt seinen großen Erfahrungsschatz sowie seine Beratungspraxis in Fachvorträge und Publikationen ein. Daneben übernimmt er verschiedene Aufsichts- und Beiratstätigkeiten und engagiert sich in sozialen Projekten.

Möhrle Happ Luther ist mit 400 Mitarbeitern an den Standorten Hamburg, Berlin und Schwerin eine der führenden Kanzleien Norddeutschlands. Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Rechtsanwälte arbeiten hier fachübergreifend zusammen.



Einführung

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.

Dieses Fachbuch zeigt Ihnen praxisnah die wesentlichen Aspekte der Übertragung von Immobilienvermögen auf. Sowohl die schenkung- und erbschaftsteuerlichen Folgen der Übertragung von Immobilien wie auch die zivil- und erbrechtlichen Grundsätze und Voraussetzungen werden detailliert betrachtet. Abgerundet wird das Buch durch rechtliche und steuerrechtli-

che Gestaltungsüberlegungen und Gestaltungshinweise. So können zivil- und steuerrechtliche Regelungen sinnvoll genutzt werden, um Immobilienwerte rechtssicher und effektiv zu übertragen.

Wie immer gilt: Bei Fragen und für weitere Informationen wenden Sie sich bitte vertrauensvoll an Ihren Steuerberater und/oder ihren Rechtsanwalt.

Hamburg, im Januar 2024

Dr. Ulrich Möhrle

Hinweis

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.

Der Inhalt im Überblick

1	Immobilien in der Vermögens- und Nachfolgeplanung – Kompakter Überblick	9
1.1	Planung der Vermögens- und Unternehmensnachfolge	9
1.2	Faktoren der Vermögens- und Nachfolgeplanung	10
1.3	Vorgehensweise	11
1.4	Übertragung von Immobilien: Wann und wie?	13
2	Schenkung- und erbschaftsteuerliche Folgen der Übertragung von Immobilien	14
2.1	Erbschaft- und Schenkungsteuerpflicht	17
2.2	Bemessungsgrundlage	20
2.3	Bewertung des übertragenen Vermögens (Schwerpunkt Immobilien)	21
2.3.1	Allgemeine Bewertungsvorschriften	22
2.3.2	Bewertung von Anteilen an Kapital- und Personengesellschaften/betriebliches Vermögen	24
2.3.2.1	Überblick	24
2.3.2.2	Das vereinfachte Ertragswertverfahren	24
2.3.3	Grundbesitz	26
2.3.3.1	Unbebaute Grundstücke	27
2.3.3.2	Bebaute Grundstücke	27
2.3.3.3	Bewertung in Sonderfällen	34

2.4	Steuerbefreiungen	35
2.4.1	Überblick	35
2.4.2	Begünstigung von Grundvermögen/Steuerbefreiung für das Familienheim	38
2.4.3	Steuerbefreiung für betriebliches Vermögen	40
2.5	Ermittlung der Erbschaftsteuer	55
2.5.1	Steuerklassen	55
2.5.2	Steuersätze	56
2.6	Weitere Steuerfolgen der Übertragung von Immobilien zu Lebzeiten oder Erwerb von Todes wegen	59
2.7	Steuerfolgen des Erbfalls und Besteuerung und Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft	62
2.8	Steuergestaltung nach dem Todesfall	66
2.9	Besonderheiten bei grenzüberschreitenden Sachverhalten	67
3	Rechtliche Gestaltungsüberlegungen	69
3.1	Erbrechtliche Aspekte	69
3.1.1	Überblick	69
3.1.2	Gesetzliche Erbfolge	71
3.1.3	Gesetzliches Erbrecht des Ehepartners	73
3.1.4	Gewillkürte Erbfolge	75
3.1.4.1	Übersicht	75
3.1.4.2	Erbrechtliche Instrumentarien	76
3.1.4.3	Pflichtteilsrechte	81

3.1.5	Güterstand der Eheleute	83
3.1.5.1	Zugewinngemeinschaft	83
3.1.5.2	Gütertrennung	85
3.1.5.3	Gütergemeinschaft	86
3.1.6	Erbengemeinschaft	86
3.1.7	Vorweggenommene Erbfolge	88
3.1.7.1	Die Schenkung ohne Vorbehalte	88
3.1.7.2	Die Schenkung unter Nießbrauchs vorbehalt	89
3.2	Gesellschaftsrechtliche Aspekte	90
3.2.1	Nachfolge bei Einzelunternehmen	90
3.2.2	Nachfolge bei Personengesellschaften	91
3.2.3	Nachfolge bei Kapitalgesellschaften	93
3.3	Immobilien im Ausland	95
3.4	Postmortale Handlungsmöglichkeiten	97
4	Überblick und allgemeine steuerliche Gestaltungshinweise	98
4.1	Die mittelbare Grundstücksschenkung	101
4.2	Die Steuerbefreiung für das Familienheim	102
4.3	Grundstücke im Betriebsvermögen – Übertragung von Immobilienunternehmen	108
4.4	Besonderheiten für Wohnungsunternehmen	111
4.5	Übertragungen von Immobilien gegen Nießbrauch, Versorgungsleistung, (Teil-)Entgelt	114

4.5.1	Übertragungen unter Vorbehaltsnießbrauch	114
4.5.2	Übertragungen gegen Versorgungsleistungen.....	116
4.5.3	Übertragungen gegen Teilentgelt.....	118
4.6	Gewerblicher Grundstückshandel als Chance und Risiko	119
4.7	Entgeltliche Übertragung von Immobilien des Privatvermögens als Alternative?	121
4.8	Erst schenken, dann verkaufen?.....	123
4.9	Die Immobilien-GmbH als Alternative?	124
4.10	Besonderheiten bei Betriebsaufspaltungen.....	124

1 Immobilien in der Vermögens- und Nachfolgeplanung – Kompakter Überblick

Immobilien und Unternehmen mit Immobilienbesitz spielen in der Nachfolgeplanung eine erhebliche Bedeutung, weil gerade vermögende Personen häufig über Eigentum an Immobilien verfügen. Dabei kann die Übertragung von Immobilien Teil der eigenen Vermögens- und Unternehmensnachfolge sein, sie muss es selbstverständlich nicht. Gerade dann, wenn ein umfangreiches Immobilienvermögen vorhanden ist, insbesondere in Gestalt eines Unternehmens, aber auch, wenn umfangreiches Privatvermögen vorhanden ist, ist eine frühzeitige Auseinandersetzung mit diesem Thema erforderlich. Dabei spielen natürlich auch die steuerlichen Aspekte der Immobiliennachfolge eine besondere Rolle.

1.1 Planung der Vermögens- und Unternehmensnachfolge

Die **eigene Vermögens- und Unternehmensnachfolge** erhält im Alltag nur selten die Bedeutung, welche dieser aufgrund ihrer Wichtigkeit für das Unternehmen und die Familie beigemessen werden sollte. Dabei wird in der Praxis nicht immer berücksichtigt, welche Auswirkungen eine fehlende Regelung der eigenen Nachfolge für die Fortsetzung des Unternehmens und den Bestand des Vermögens haben und sich zugleich sowohl in finanzieller als auch in emotionaler Hinsicht für die eigene Familie auswirken können. Daher sollte jedenfalls zu Lebzeiten das geregelt werden, was unbedingt notwendig ist und im Idealfall darüber hinaus dieser Thematik die Bedeutung beigemessen werden, die deren materiellen und ideellen Auswirkung auf Familie und Unternehmen entspricht.

Soweit **keine eigenbestimmte Nachlassplanung** vorgenommen wird, erfolgt die Nachlassregulierung ausschließlich im Wege der gesetzlichen Regelungen des Erbrechts. Als „Ultima Ratio“ enthalten diese Regelungen ausschließlich schematische Anweisungen, welche naturgemäß nicht den Interessen der beteiligten Personen, den besonderen Lebenssituationen oder dem Gedanken der Vermögenser-

haltung gerecht werden können. Dagegen sollte die eigene Nachlassplanung und -regelung genau diese berücksichtigen. Dabei sind spezielle Wünsche des Erblassers 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 einbezogen 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. Um eine erbschafts- und schenkungsteuerlich optimale Vermögens- und Nachfolgeplanung zu erreichen, ist eine persönliche Beratung durch einen Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und/oder Rechtsanwalt anzuraten, die alle rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Aspekte umfassen sollte.

1.2 Faktoren der Vermögens- und Nachfolgeplanung

In die Planung der eigenen Vermögensnachfolge sind zahlreiche Faktoren einzubeziehen, letztlich das gesamte familiäre und unternehmerische Umfeld. Dabei sind auch emotionale Faktoren von erheblicher Bedeutung. Auch kann die Überwindung emotionaler und psychologischer Barrieren eine große Bedeutung einnehmen, je nachdem wie die familiären Strukturen und auch die Historie der Familie bestimmt sind. Teilweise kann die Nachfolge eine Mediation zwischen allen Beteiligten notwendig machen.

1.3 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 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. In vielen Fällen dürfte die Erstellung zweier Ordner, d. h. getrennter Ordner für den privaten und unternehmerischen Bereich, zu empfehlen sein. Sinn und Zweck ist es, dass die Personen im Falle des Ablebens der Person alle relevanten Angaben und Informationen erhalten.

Aus den vorhandenen Informationen und Angaben sollten alle rechtlichen und steuerlichen Folgen abgeleitet werden, die entstehen, wenn der Erbfall eintreten würde. Dafür sind die gesellschaftsrechtlichen, familiären und erbrechtlichen Aspekte der Nachfolge zu berücksichtigen. Zugleich kann so der gesamte Finanzbedarf für den Erbfall simuliert werden. Aus dieser Simulationsrechnung ergeben sich die Informationen, die bei der Erarbeitung des Nachfolgekonzeptes einzubeziehen sind. Zugleich werden sich im Zuge dieser Zusammenstellung aller Aspekte auch die Maßnahmen zeigen, welche im Rahmen des gewünschten Nachfolgekonzept umgesetzt werden müssen, damit die formulierten Ziele bestmöglich erreicht werden können. Dafür werden i. d. R. eine Vielzahl an Maßnahmen nötig sein, wie z. B. konkrete Testaments- und Vertragsgestaltungen.

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

In diese Nachfolgeplanung sind **zahlreiche Aspekte aus unterschiedlichen Disziplinen** einzubeziehen. Ziel ist es sowohl eine „ungeplante Nachfolge“, d. h. den Notfall durch plötzliches Versterben durch einen entsprechenden Notfallplan zu re-

1 Immobilien in der Vermögens- und Nachfolgeplanung – Kompakter Überblick

geln, als auch „eine geplante Nachfolge“ einzuleiten. Bestandteil einer geplanten Nachfolge können dabei auch Übertragungen von Vermögen zu Lebzeiten sein, aber auch lediglich die Vorbereitung der Übertragung des Vermögens bei Tod z. B. durch Optimierung der Struktur des Vermögens. Bei diesen Überlegungen sind neben den persönlichen Wünschen, Zielen und Vorstellungen auch immer rechtliche und steuerliche Aspekte zu berücksichtigen.

Eine solche **Nachfolgeplanung** setzt dabei die Beantwortung **zahlreicher Fragen** voraus. Denn nur der Betroffene weiß, was er möchte, was er nicht möchte, wer zur Familie gehört, auf wen Vermögen übertragen werden soll, auf wen nicht, wer versorgt werden muss und wer nicht, nur er kennt i. d. R. sein gesamtes Vermögen, seine Wünsche und Vorstellungen. Eines der zentralen Themen der Vermögensnachfolgeplanung und auch Nachfolgeplanung ist wohl die Frage: **Wer soll das Vermögen erhalten? Wer ist ein geeigneter Nachfolger für das Unternehmen (soweit vorhanden)? Wer kommt dafür überhaupt in Betracht?** Soweit eine solche Person vorhanden ist, stellt sich natürlich die Frage: wie kann/ soll die geplante Nachfolge umgesetzt werden? Was sagen die anderen erbberechtigten Personen dazu, wessen Versorgung muss bei Übertragung gesichert werden, ggf. ist es sogar die eigene Versorgung.

1.4 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 dem Tod des Eigentümers übertragen werden. Motive für eine lebzeitige Übertragung können z. B. sein die erste Übertragung von Vermögen auf die Kinder, um Verantwortung für Vermögen zu übernehmen, eine eigene Einkunftsquelle zu haben oder aber auch um die persönlichen Freibeträge bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer nach § 16 ErbStG auszuschöpfen und erbrechtliche Streitigkeiten zu vermeiden. Weitere steuerliche Aspekte können auch in der Verteilung der Einkommensteuerbelastung auf mehrere Personen sein. In vielen Fällen wird dabei auch die Versorgung des Schenkens eine Rolle spielen, weshalb häufig die Übertragung von Vermögen unter Nießbrauchsvorbehalt erfolgt. Zugleich wird durch die Vereinbarung von solchen oder anderen Gegenleistungen die Bemessungsgrundlage der Schenkungsteuer reduziert. Weitere denkbare Vorbehalte sind dabei Wohnrechte, Renten und Pflegeleistungen. Der Zeitpunkt und die Einzelheiten der Übertragung von Immobilienvermögen wird also durch zahlreiche steuerliche und außersteuerliche Aspekte bestimmt, die sowohl bei Übertragungen zu Lebzeiten als auch bei Übertragungen von Todes wegen berücksichtigt werden sollten. Nicht zu vergessen sind Liquiditätsbelastungen wie mögliche Erbschaft- und Einkommensteuer, Pflichtteilsansprüche und Zugewinnausgleichsforderungen. Dabei sind auch Generationssprünge denkbar, d. h. das Vermögen nicht an die nächste, sondern die übernächste Generation (z. B. Enkelkinder) übertragen wird. Zu überlegen ist zudem insbesondere bei Übertragungen zu Lebzeiten, ob und inwieweit Widerrufsrechte vereinbart werden sollen.

2 Schenkung- und erbschaftsteuerliche Folgen der Übertragung von Immobilien

Die Übertragung von Immobilien oder Unternehmen mit Immobilien kann eine **Besteuerung mit Erbschaft- oder Schenkungsteuer** auslösen, soweit Immobilien **unentgeltlich** übertragen werden und die Voraussetzungen für eine **Erbschaft- bzw. Schenkungsteuerpflicht** erfüllt sind. Dies gilt unabhängig davon, ob die Immobilien **zum Privat- oder Betriebsvermögen gehören** oder diese zu Lebzeiten oder durch Erwerb von Todes wegen übertragen werden. Das deutsche Erbschaftsteuergesetz erfasst sowohl Schenkungen als auch Übertragungen von Todes wegen. Die steuerlichen Folgen der unentgeltlichen Übertragung von Immobilien spielen dabei eine bedeutende Rolle in der Nachfolgeplanung. Neben der Erbschaft-/Schenkungsteuer sollten dabei stets auch weitere Steuerbelastungen (Einkommen- und Grunderwerbsteuer) berücksichtigt werden. Denn sie bestimmen im Wesentlichen die finanziellen Auswirkungen, welche mit der Übertragung von Immobilien verbunden sind. Dabei sollte stets auch die Finanzierung dieser Steuern im Blick behalten werden.

Das Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz erfasst im Grundsatz sowohl Übertragungen von Todes wegen als auch Schenkungen. Voraussetzung ist, dass für diese eine Steuerpflicht besteht. Insoweit wird zwischen der **unbeschränkten und beschränkten Erbschaftsteuerpflicht** unterschieden. Soweit eine Steuerpflicht im Inland besteht, muss der Wert der Vermögensübertragung durch eine Bewertung des übertragenen Vermögens (insbesondere der Immobilie oder des Unternehmens erfolgen, zu dessen Vermögen die Immobilie gehört) ermittelt werden. Anschließend ist zu prüfen, inwieweit eine **Steuerbefreiung** für diese Schenkung/Erwerb von Todes wegen in Betracht kommt; dabei ist zwischen den **sachlichen und persönlichen Steuerbefreiungen** zu unterscheiden. Soweit danach ein steuerpflichtiger Erwerb unter Berücksichtigung der sog. Nachlassverbindlichkeiten (bei Schenkungen die sog. Gegenleistungen) verbleibt, wird die Erbschaftsteuer (ggf. unter Berücksichtigung ausländischer Steuern) bzw. Schenkungsteuer festgesetzt.