

5 Tipps für die Immobilienübergabe

Was muss ich machen?

von

Natalia Schütz

Rechtsanwältin | Steuerberaterin



Schütz & Fischl GbR

Rechtsanwälte Steuerberater

www.sf-berater.de

Wir stellen immer wieder fest, dass die Eltern ganz lange darüber nachdenken, wie sie auf die nächste Generation übertragen sollen. Natürlich sollte man zunächst einmal die Volljährigkeit seiner Kinder abwarten. Soweit es ein zu hohes Vermögen ist, ist auch hier die Übergabe an die minderjährigen Kinder bereits vorzunehmen. Bei den volljährigen Kindern wartet man dann, bis sie ihre Ausbildung beendet haben, in den Beruf gehen oder aber den Ehegatten gefunden haben. Das kann sehr lange dauern. Im Hinblick auf die immer noch sehr hohen Immobilienpreise und die weiterhin noch nicht gestiegenen Freibeträge – oder vielleicht ändern sie sich insgesamt? – wäre das die falsche Vorgehensweise.

Ob man gleich mit der Übergabe beginnt, ist die eine Frage; in jedem Fall sollte man sich aber hinsichtlich der Vorgehensweise im Klaren sein.

Nachfolgend möchten wir Ihnen mit fünf Tipps eine kurze Orientierung geben, die Sie bei den ersten Überlegungen zur Vermögensnachfolge unterstützen soll.

1. Tipp: „So früh wie möglich, so spät wie möglich“

Dieser Tipp hört sich zunächst etwas fragwürdig an, ist aber für die eigene Versorgung extrem wichtig: Wir wissen nicht, welche Kosten, insbesondere Pflegekosten auf uns zukommen, bis wir verstorben sind. Wie alle anderen Kosten, sind auch diese enorm gestiegen und werden sicherlich noch weiter steigen. Aus diesem Grund ist es wichtig, vor einer Schenkung einen Kassensturz zu machen. Nachdem die finanzielle Zukunft natürlich eine Unsicherheit darstellt,

sollte man eine einfache Rechnung machen: Wir werden 100 Jahre alt und benötigen ab heute pro Person € 5.000.

Viele verweisen in diesem Zusammenhang dann gleich auf den Nießbrauch, den man sich bei der Überlassung vorbehält. Der Nießbrauch ist aber nur die halbe Versorgungswahrheit: Soweit man für eine Wohnung € 1.000 monatliche Nettomiete erhält, werden nicht € 1.000 monatlich für die eigene Versorgung zur Verfügung stehen. Zunächst ist nur ein Teil des Wohnungsgeldes umlagefähig. Dann ist die jährliche Einkommensteuerbelastung zu berücksichtigen und in vielen Wohnungseigentümergeinschaften sind Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen, die dann auch zu einer nicht unerheblichen Sonderumlage führen können. Hätte man die Wohnung nicht verschenkt, sondern behalten, könnte man den Kaufpreis für die eigene Versorgung bestmöglich einsetzen.

Natürlich sind diese Gedanken immer mit dem Thema abzugleichen, dass man den Kindern die künftige Erbschaftsteuerbelastung vermeiden möchte. Man sollte aber auch daran denken, dass für den Fall, dass man sozialhilferechtliche Ansprüche geltend machen muss, die Sozialhilfeträger unter bestimmten Voraussetzungen auch finanziell auf die Kinder zugehen können.

2. Tipp: „Ganzheitlicher Fahrplan“

Oftmals fängt man mit nur einer Wohnungsübergabe an, die man dann an die beiden Kinder übergibt. Nach 10 Jahren stellt man plötzlich fest, dass die Kinder sich nicht gut verstehen oder dass man zu dem Ergebnis kommt, jedem Kind eine eigene Immobilie zu übergeben. Man muss wissen, dass der Tausch zwischen den Geschwistern grunderwerbsteuerlich und eventuell auch schenkungsteuerlich zu einem Problem werden kann. Sind die Tauschwerte nicht gleich, führt dieser zu einer Schenkungsteuer, die gerade bei Geschwistern wegen des Freibetrags von lediglich € 20.000 extrem hoch sein kann.

Aus diesem Grund beraten wir von Anfang an einen ganzheitlichen Fahrplan: man sollte das gesamte Immobilienvermögen verteilen. Natürlich ist hier auch immer wieder der Zeitpunkt schwierig: wird die Tochter die Wohnungen wollen? Der Sohn würde dann das Familienhaus erhalten. Hier ist in jedem Fall ein Gespräch mit den Kindern anzuraten, wie sie sich es vorstellen können. Hat man den Fahrplan, kann man unter Berücksichtigung der eigenen Versorgung mit der Übergabe von Immobilien beginnen, um dann die Restverteilung im Rahmen eines Testaments aufzunehmen.

3. Tipp: „Richtige steuerliche Bewertung“

Ein weiterer Punkt der Immobilienübergabe ist die richtige steuerliche Bewertung.

Wie bekannt, haben sich die Immobilienwerte extrem verändert. Hatte man vor 2022 kein Sachverständigengutachten vorgeschlagen, kommt es heute sehr oft vor, den Wert im Rahmen eines solchen Gutachtens zu ermitteln. Hintergrund ist die Tatsache, dass die

Bodenrichtwerte, die ja für die steuerliche Bewertung im Rahmen von Sachwert- oder Ertragswertverfahren anzusetzen sind, immer noch nicht der aktuellen Entwicklung entsprechen. In jedem Fall sollte man aber in einem ersten Schritt die steuerliche Bewertung erstellen, um dann zu überprüfen, ob durch ein Sachverständigengutachten ein niedrigerer Wert angesetzt werden könnte. Mit der Kenntnis des steuerlichen Bedarfswerts hat man aber auch die Kenntnis, welcher Wert von der Finanzverwaltung in jedem Fall angesetzt werden könnte. Denn das Sachverständigengutachten auch eines vereidigten und öffentlich bestellten Gutachters kann durch die Finanzverwaltung verworfen werden – was nicht selten geschieht.

Mit dieser steuerlichen Bewertung hat man in jedem Fall Kenntnis über die sich maximal ergebende Schenkungsteuer.

Beschäftigt man sich erst im Rahmen der Schenkungsteuererklärung mit dem steuerlichen Bedarfswert und steht dann der Bescheid fest, ist es enorm problematisch, eine Stundung der – nicht erwarteten – Schenkungsteuerbelastung zu erhalten.

4. Tipp: „Überlegungen zu den möglichen Gegenleistungen“

Eine der bekanntesten Gegenleistungen ist sicherlich der Nießbrauchsvorbehalt. Dieser dient zum einen der Versorgung des Schenkers und mindert zum anderen den steuerlichen Wert der verschenkten Immobilie. Bei der Ermittlung dieses Wertes ist es aber auch wichtig, Kenntnis über die Berechnung dieses Wertes zu haben. Für den Fall, dass der Übergeber Verbindlichkeiten mitüberträgt, sich aber die Zahlung der Annuitätenraten während der Laufzeit des Nießbrauchs vorbehält, ist die Grundlage für die Berechnung des Jahreswerts für den Nießbrauch um die Schuldzinsen zu mindern (BFH Urteil vom 28.5.2019, II R 4/16). Darüber hinaus ist zu unterscheiden, ob sich der Nießbrauch auf den fremdvermieteten oder den eigengenutzten Teil der Immobilie bezieht. Gegebenenfalls ist der Nießbrauchswert entsprechend aufzuteilen.

Eine weitere Gegenleistung kann ein Kaufpreis oder ein Teilkaufpreis sein. In den Medien wird hierzu immer wieder darauf hingewiesen, dass dies die beste Möglichkeit einer steuerfreien Übertragung sei. Man vereinbart mit dem Kind eine Kaufpreiszahlung und gleichzeitig über die Höhe des Kaufpreises ein Darlehen. Wir haben hier immer wieder das Gefühl, dass man dann in der Weise berät, dass man das Darlehen „unberücksichtigt“ lassen kann. Das Darlehen ist und bleibt eine Forderung des Übergebers. Diese Forderung geht beim Tod des Übergebers auf den oder die Erben über, was durchaus zu Familienstreitigkeiten führen kann. Soweit der Beschenkte Alleinerbe wird, hat dieser diese Forderung im Rahmen der Erbschaftsteuererklärung anzusetzen. Alles andere kann zu einer nicht unerheblichen Steuerhinterziehung führen.

Selbstverständlich kann eine Gegenleistung in Ihrem Fall durchaus ratsam und steuerlich günstig sein. Insbesondere wenn der schenkungsteuerliche Freibetrag bereits ausgeschöpft ist und man der Meinung ist, dass die Immobilienpreise wieder nach oben steigen werden. Ferner ist bei einem Darlehen ein fremdüblicher Zinssatz zu vereinbaren, der steuerlich zu erfassen und zu versteuern ist.

In jedem Fall ist es wichtig, sich hinsichtlich seiner individuellen Situation fachlich gut beraten zu lassen.

5. Tipp: „Richtiger Überlassungsvertrag“

Dieser Blick auf die individuelle Situation führt dazu, dass der Berater auch den Immobilienüberlassungsvertrag mit begleiten sollte. Natürlich fallen dann auch doppelte Kosten an – Kosten der Beratung und des Notars. Mit der Beratung und der Sichtweise auf die individuelle Situation im Rahmen der Überlassung können diese im Rahmen des Überlassungsvertrags aufgenommen werden. Anderenfalls müssen Sie den Notar selbst auf weitere notwendige Themen ansprechen, was für Laien häufig schwer zu überblicken ist. Des Weiteren muss einem klar sein, dass das Notariat keine Haftung für die steuerlichen Konsequenzen hat. Das betrifft nicht nur die Schenkungsteuer, sondern kann auch die Ertragsteuer auslösen – beispielsweise § 23 EstG den Spekulationsgewinn.

Soweit ein Nießbrauch an der Immobilie schon existiert (Vater übergibt die Immobilie gegen Nießbrauch an die Tochter, es besteht noch der Nießbrauch der Großmutter – Mutter des Vaters) muss man Kenntnis von der BFH-Rechtsprechung haben, um die steuerlich optimale Regelung zu erhalten.

FAZIT

Wie man dem Beitrag entnehmen kann, ist es notwendig, alle Themen in jeder Hinsicht zu berücksichtigen. Gerne kann ich Sie beraten, nehmen Sie Kontakt mit unserer Kanzlei auf. Wir arbeiten VORAUSSCHAUEND PERSÖNLICH GANZHEITLICH

info@sf-berater.de