

## **Immobilien im Fokus des Fiskus.**

(Die nachstehenden Punkte sollten Sie mit Ihrem Steuerberater abstimmen. Werthyp Ltd. arbeitet nicht in der Steuer- und Rechtsberatung und übernimmt keine Haftung bzgl. der inhaltlichen Aussage des nachstehenden Textes)

### 1.: Bestimmen Sie wer nach Ihnen erben soll

Am Anfang jeder Nachlassplanung steht die Frage, wer im Falle des Todes einen einzelnen Vermögensgegenstand oder einen prozentualen Anteil am Erbe erhalten soll. Diese Fragen werden zumeist in einem Testament geregelt. Erstaunlicherweise tun dies aber gerade mal ca. 20 % der Deutschen! Da oft aus Angst vor vermeintlich hohen Kosten der Gang zu einem auf Erbrecht spezialisierten Rechtsanwalt gescheut wird, sind diese Testamente leider oft unklar formuliert, wodurch Streitigkeiten zwischen den Erben vorprogrammiert sind. Wer kennt nicht in seinem Bekanntenkreis Familien, welche sich über ein Erbe zerstritten haben?

### 2.: Bestimmen Sie wie und von wem der Erbfall abgewickelt werden soll

Bestimmen Sie im Testament eine Person Ihres Vertrauens, die den Erbfall abwickelt, d.h. die Verteilung des Vermögens auf die Erben vollzieht. In der Regel reicht es, wenn Sie einen vertrauenswürdigen Verwandten oder Freund der Familie hiermit betrauen. Bei komplexeren Nachlässen sollte aber ein professioneller Testamentsvollstrecker beauftragt werden. Stellen Sie sicher, dass die Dokumente, die Ihren Nachlass regeln (Testament, Vorsorgevollmacht, Kontovollmachten etc.) auch gefunden werden. Dies können Sie z.B. dadurch erreichen, dass sie diese Dokumente bei einer Person Ihres Vertrauens (Verwandter, Rechtsanwalt, Notar) oder bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts ihres Wohnorts deponieren.

### 3.: Schenken Sie zu Lebzeiten

Aus steuerlicher Sicht sollte das Vermögen möglichst frühzeitig auf die nächste Generation übertragen werden, da zukünftige Wertzuwächse dann nicht mehr der Erbschaftsteuer unterliegen. Außerdem kann bei frühzeitiger Planung der persönliche Freibetrag (für Kinder des Erblassers zur Zeit EURO 205.000,00) möglicherweise erneut genutzt werden, da er alle 10 Jahre erneut anfällt. Oftmals scheitert eine vorweggenommene Erbfolge jedoch an der Befürchtung des Seniors seine eigene wirtschaftliche Grundlage zu gefährden. Hier kann durch geschickte Gestaltung aber erreicht werden, dass sich faktisch für den Senior nur wenige Änderungen ergeben. So kann z.B. für ein verschenktes Hausgrundstück für den Senior ein dingliches unentgeltliches Nutzungsrecht eingetragen werden, so dass er selbst das Grundstück bis zum Tod nutzen kann, auch wenn der Junior das Hausgrundstück veräußert. Unter Umständen kann auch der Widerruf der Schenkung vorbehalten werden.

### 4.: Nutzen Sie die steuerliche Bevorzugung von Immobilien

Vererben oder verschenken Sie Immobilien. Immobilien werden nach derzeit noch geltendem Recht steuerlich bevorzugt. Im Durchschnitt werden Immobilien nach einer Untersuchung des

Bundesministeriums der Finanzen mit nur 50 % des Verkehrswertes steuerlich bewertet. Da das Bundesverfassungsgericht derzeit überprüft, ob diese steuerliche Bevorzugung von Immobilien verfassungsgemäß ist, ist aber Eile geboten. Was viele nicht wissen: Wenn Sie rechtzeitig Immobilien verschenken, ändert auch eine eventuelle Gesetzesänderung an Ihrem Steuervorteil nichts mehr. Mit Erlass des Steuerbescheids genießen Sie Vertrauensschutz!

#### 5.: Überspringen Sie eine Generation

Übertragen Sie einen Teil des Vermögens unmittelbar auf die Enkelgeneration. Dies macht aus zwei steuerpflichtigen Erbfällen eine steuerpflichtige Übertragung und sie können weitere Freibeträge der Enkel nutzen. Die „übersprungene“ Generation können sie z.B. durch Nießbrauchrechte absichern.

#### 6.: Nutzen Sie Freibeträge optimal aus

Nutzen Sie Freibeträge optimal aus. Unter diesem Gesichtspunkt kann es z.B. sinnvoll sein, Vermögen zu Lebzeiten zu verschenken um die 10 - Jahres Frist zu nutzen (vgl. Pkt. 3). Vorsicht beim „Berliner Testament“ - hier können Freibeträge verschenkt werden, wenn das Testament nicht klug formuliert wird.

#### 7.: Nutzen Sie die Vorteile von Lebensversicherungen

Werden alle Ansprüche aus einer noch nicht fälligen Lebensversicherungsvertrag verschenkt, wird die Zuwendung nur mit 2/3 der eingezahlten Prämien oder mit dem Rückkaufswert bewertet. Vorsicht: Wird lediglich ein Bezugsrecht eingeräumt, gilt dies nicht. Vorsicht auch bei Steuersparmodellen von Versicherungen, welche teilweise 100 % Steuerersparnis versprechen. Diese Modelle halten oft einer Überprüfung durch die Finanzbehörden nicht stand, was dann zu Nachforderungen und schlimmstenfalls zu einer Verurteilung wegen Steuerverkürzung führen kann.

#### 8.: Übertragen Sie möglichst viel Vermögen als Betriebsvermögen

Für die Übertragung von Betriebsvermögen wird unter bestimmten Voraussetzungen zusätzlich zu dem persönlichen Freibetrag alle 10 Jahre ein Freibetrag von 256.000,00 Euro und ein Bewertungsabschlag von 35 % gewährt. Außerdem profitieren Erben von Betriebsvermögen von einer Privilegierung bei der Steuerklasse (bis zum 01.01.2004 immer in der günstigen Steuerklasse I. - jetzt nur noch 88 % des Differenzbetrags). Vor diesem Hintergrund kann bei größeren Vermögen die Umwandlung von Privatvermögen in Betriebsvermögen (z. B. Übertragung von privaten Immobilien auf eine GmbH & Co. KG) lohnenswert sein.

#### 9.: Nutzen Sie die steuerlich begünstigte Anlageformen

Auch wenn Sie kein „Unternehmertyp“ sind, können Sie durch geschickte Anlage Ihres Vermögens die begünstigte Besteuerung von Betriebsvermögen für sich nutzen und unter Umständen bis zu 100 % Erbschaftsteuer sparen. Hier ist es wichtig auf die Rechtsform der Anlage zu achten und genau zu

prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Begünstigung vorliegen. Vorsorglich sollte die Schenkung unter dem Vorbehalt des Widerrufs für den Fall einer negativen Beurteilung durch die Finanzbehörden erfolgen. Im schlimmsten Fall könnte die Schenkung dann widerrufen werden. Im Falle eines positiven Bescheids genießen Sie auch bei späteren Gesetzesänderungen Vertrauensschutz. Manche dieser Anlageformen haben darüber hinaus auch noch weitere steuerliche Begünstigungen (z.B. nur Besteuerung von 0,23 % der Kapitaleinkünfte). Da die Bundesregierung insoweit zur Zeit Einschränkungen diskutiert, ist Eile geboten.

#### 10.: Vermeiden Sie ausländische Erbschaftsteuer

Ausländisches Vermögen wird immer mit dem hohen Verkehrswert und nicht dem günstigeren Steuerwert (vgl. Pkt. 4) angesetzt. Wenn Sie im Ausland Immobilienvermögen haben, droht außerdem die Besteuerung durch den ausländischen Fiskus. Zwar wird die im Ausland gezahlte Steuer auf die deutsche Erbschaftsteuer angerechnet, hat der ausländische Staat aber einen höheren Erbschaftsteuersatz (z.B. im Fall von Spanien bis zu 80 %!), kann es zu einem Überhang an ausländischer Steuer kommen, der nicht anrechenbar ist.

Die vorgenannten Probleme lassen sich oftmals bereits durch geschickte Gestaltung des Testaments vermeiden (z.B. im Fall von Spanien). Bei größeren Vermögen kann außerdem die Einbringung von ausländischen Grundvermögen in eine deutsche GmbH & Co. KG sinnvoll sein. Vererbt wird dann eine Beteiligung an einer deutschen Gesellschaft, so dass in vielen ausländischen Staaten keine Steuerpflicht mehr besteht. Außerdem profitieren Sie unter Umständen von der Privilegierung von Betriebsvermögen (vgl. Pkt. 8).