

Redaktioneller Beitrag „Übertragung von Privatvermögen nach dem neuen Erbschaftsteuerrecht / Gestaltungspotentiale nutzen!“

Für alle Erbschaften oder Schenkungen gelten ab 2009 die neuen Regelungen, die mit dem Gesetz zur Reform des Erbschafts- und Bewertungsrechts vom 24.12.2008 eingeführt wurden.

Die neuen gesetzlichen Regelungen haben sowohl belastende als auch entlastende Elemente. Belastend ist die jetzt umgesetzte einheitliche Bewertung mit dem so genannten gemeinen Wert. Dies hat unter anderem zur Folge, dass die bisher bewerteten Vermögensgegenstände (insbesondere Immobilien) mit einem höheren Betrag in die steuerliche Bemessungsgrundlage eingehen.

Im Gegenzug hat der Gesetzgeber Entlastungen vorgesehen. Diese bestehen im Wesentlichen aus der erheblichen Erhöhung der persönlichen Freibeträge für die so genannte Kernfamilie. Darüber hinaus kommt es bei Schenkungen unter Nießbrauchvorbehalt (Nutzungsaufgabe) künftig zu einer steuergünstigen Minderung um den Kapitalwert des Nießbrauchs oder Wohnrechts.

Viele Steuerzahler dürften künftig von folgenden Regelungen profitieren:

- höhere persönliche Freibeträge
- vermietete Wohngrundstücke werden künftig nur mit 90% Ihres Wertes erfasst.
- künftig gilt eine neue Steuerbefreiung für Familienheime, die im Falle einer Erbschaft durch den Ehegatten oder die Kinder genutzt werden können.

Ob sich die höhere Bewertung einerseits und die stärkere Entlastung andererseits im konkreten Einzelfall kompensieren, kann nicht allgemein, sondern nur im Einzelfall berechnet werden.

Diesbezüglich werden für die Übertragung von selbst genutzten Familienwohneinheiten, als auch von vermieteten Wohngrundstücken nachfolgende Hinweise und Handlungsempfehlungen im Überblick dargestellt:

Selbstgenutzte Familienheime

Der steuerliche Wert von selbst genutzten EFH/ZFH bestimmt sich künftig nach dem so genannten Vergleichswertverfahren.

Dazu werden Vergleichsgrundstücke herangezogen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Faktoren mit dem Wert der Grundstücke übereinstimmen. Grundlage hierfür sind von den Gutachterausschüssen mitgeteilte Vergleichspreise.

Die Schenkung des Familienheims an den Ehegatten ist wie bisher steuerfrei. Die Schenkung an Kinder ist steuerpflichtig, allerdings greifen künftig höhere persönliche Freibeträge (€ 400.000,00 statt bisher € 205.000,00). Im Falle der Vererbung von Familienheimen an Ehegatten oder Kinder kann eine neue sachliche

Steuerbefreiungsvorschrift (§ 13 Abs. 1 Nr. 4 c ErbStG) genutzt werden. Diese setzt neben der Erbschaft durch Kinder oder Ehegatten voraus, dass die Immobilie

- vom Erblasser zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde oder dieser aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung zu Wohnzwecken gehindert war (z.Bsp.Unterbringung im Pflegeheim)
- vom Erben unverzüglich zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken bestimmt ist (und für 10 Jahre beibehalten wird) und
- die Wohnfläche 200 qm² nicht übersteigt

Bei Einhaltung dieser Bedingungen ergibt sich die vollständige Steuerbefreiung des Familienwohnheimes, entsprechend ist durch eine sorgfältige Vorplanung und Analyse der persönlichen Verhältnisse gerade in typischen Familienkonstellationen eine nicht unerhebliche Steuerbefreiung erreichbar.

Vermietete Wohnimmobilien

Anders als das so genannte Familienheim sind vermietete Wohnimmobilien grundsätzlich nach dem Ertragswertverfahren zu bewerten. Dieses ergibt sich aus einer amtlich festgelegten Berechnungsmethode, die im Wesentlichen auf der Grundlage des jährlichen Rohertrags des Gebäudes pauschaliert ermittelt wird. Zum so ermittelten Gebäudereinertrag wird der Bodenwert nach den Bodenrichtwerten hinzugerechnet. Der so verbleibende Wert wird zu 90% in die steuerliche Bemessungsgrundlage einbezogen.

Vor dem Hintergrund der hieraus erwarteten erheblichen Werterhöhung gegenüber der bisherigen Bewertungspraxis bieten sich folgende grundsätzliche Gestaltungsoptionen und vorbereitende Gestaltungshandlungen an:

- Lebzeitige Übertragung unter Nießbrauchvorbehalt

Hier kann in Abhängigkeit vom erreichten Lebensalter des Schenkers eine nicht unerhebliche Minderung des Steuerwerts des Grundstücks erreicht werden. Bei sorgfältiger notarieller Vertragsgestaltung können insoweit die Sicherung der wirtschaftlichen Interessen (Altersabsicherung, etc.) des Schenkers und das Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer-Risiko idealerweise verknüpft werden.

- Kettenschenkung zwischen Eltern im Vorfeld

Bei vorliegender Bündelung des Immobilienbesitzes in der Person eines Ehegatten kann unter Berücksichtigung von notwendigen Fristen, unter Ausnutzung der erheblichen Freibeträge im Vorfeld eine steuerunschädliche Aufteilung des Vermögens zwischen den Eltern-Ehegatten erreicht werden. Im 2. Schritt kann dann unter Ausnutzung der persönlichen Freibeträge jedes Elternteils zu jedem Kind eine Verdoppelung der Ausnutzung der persönlichen Freibeträge erreicht werden.

- **Gestaltungsmittel Familienpool / Familiengesellschaft**

Diese Variante bietet sich insbesondere bei großem Immobilienvermögen bzw. mehreren Immobilien / Vermögensgegenständen an.

Das Familienvermögen bzw. Teilvermögen wird hierbei auf eine eigens gegründete Familiengesellschaft übertragen. Die Beteiligung am Vermögen wird über die Beteiligung an der Gesellschaft geregelt. In der Folge kann nun durch Schenkungsweise Übertragung von Gesellschaftsanteilen relativ zielgenau ein entsprechender Anteil des Gesamtvermögens auf die nachfolgende Generation übertragen werden, ohne dass einzelne Vermögensgegenstände oder Bruchteile davon übertragen werden müssten. Dies schützt insgesamt vor einer nicht gewollten Zersplitterung des Vermögens.

In Abhängigkeit von den Ausgestaltungen im notwendigen Gesellschaftsvertrag bietet eine solche Gesellschaft gleichzeitig die Möglichkeit, die nächste Generation gezielt an das Vermögen und seine Verwaltung heranzuführen, gleichzeitig aber auch genügend Sicherheit für die Vermögensinhaber, auch künftig über das Vermögen verfügen zu können.

- **Steuerfreie Übertragung auf den Ehegatten durch Güterstandschaukel**

Die Beendigung der Zugewinngemeinschaft zwischen Ehegatten, der Ausgleichsforderung und die anschließende Neugründung der Zugewinngemeinschaft wird als so genannte „Güterstandschaukel“ bezeichnet. Die Besonderheit ist hier, dass unentgeltliche Übertragungen auf den Ehegatten im Rahmen dieses Ausgleichsanspruches nach § 5 Abs. 2 Erbschaftsteuergesetz steuerfrei sind. Nach der vorliegenden Rechtsprechung ist es unschädlich, wenn die Zugewinngemeinschaft anschließend neu gegründet wird.

Abschließend ist generell anzuraten, bestehende testamentarische Regelungen vor dem Hintergrund der neuen gesetzlichen Regelungen seit 2009 einer sachgerechten Prüfung im Hinblick auf rechtliche und vor allem steuerrechtliche Änderungsnotwendigkeiten zu unterziehen. In diesem Zusammenhang ist auf die Mitberücksichtigung von möglichen Vermächtnisregelungen zu Gunsten der nachfolgenden Generation bzw. der Begünstigten hinzuweisen. Auch sollten alle vorliegenden Fälle überdacht werden, in denen keine testamentarischen Regelungen bestehen, entsprechend greift hier die gesetzliche Erbfolgeregelung. In diesem Zusammenhang kann es zu einem erheblichen Bündelungseffekt kommen und der Verlust einer idealerweise möglichen Nutzung von Freibeträgen mit einhergehen.

StB/Dipl.-Kfm. Armin Girz
Fachberater für Unternehmensnachfolge (DStV e.V.)