

Grundbesitz vererben, übertragen oder auf Leibrentenbasis verkaufen!

In vielen Regionen Deutschlands, wie z.B. hier bei uns im Rheinland, sind die real am Markt erzielbaren Preise für Immobilien in den letzten 10 Jahren teilweise drastisch gestiegen. Ein Reihenhaus in normaler Lage von Köln bringt beim Verkauf regelmäßig über 500.0000 €. Mehrfamilienhäuser in halbwegs ordentlichen Wohnlagen werden meist für das 20-25-fache der Jahresrohmiete gehandelt und somit wird nicht in wenigen Fällen die Million beim Verkaufspreis überstiegen.

Daher sollten besonders die Eigentümer von Immobilien möglichst frühzeitig ihren Nachlass planen, um sich gegen hohe und ggf. nicht leistbare, aber vermeidbare Erbschaftssteuern abzusichern, aber auch, um ungewolltes Vererben an den Staat, ungewünschte Erbfolgen, Streit unter den Erben, Zwangsversteigerung, unerwartete Ansprüche, z.B. durch soziale Träger, zu vermeiden.

Noch viel wichtiger erscheint jedoch die Betrachtung der persönlichen Situation des Immobilieneigentümers sowie seines Lebenspartners bis zum Tod. So ist die selbstgenutzte Immobilie erst einmal totes Kapital, abgesehen von den eingesparten Fremdmietkosten. Im Alter könnten Situationen eintreten, in welchen es erforderlich werden könnte, dieses tote Kapital anzuzapfen. Es ist also wichtig, sich intensiv mit folgenden Fragestellungen zu beschäftigen:

Wo werde(n) ich/wir bis zum Tod wohnen?

Was passiert, wenn ich/wir pflegebedürftig werde(n) oder nicht mehr alleine leben kann/können?

Wie sichere ich meine Liquidität im Alter, besonders wenn außergewöhnliche Kosten, wie z.B. Pflegekosten anfallen?

Wie sichere ich mich gegen den immer größer werdenden Pflegenotstand ab?

Ab einem gewissen Alter ist es also wichtig, sich konkrete Gedanken zu machen, wie man die wichtigen Fragen des Lebensabend regeln möchte bzw. regeln kann.

Es gilt, das vorhandene Immobilienvermögen sinnvoll für einen hohen Lebenskomfort und eine optimale gesundheitliche Versorgung bis zum Tode nutzen zu können, und zusätzlich den Nachlass vernünftig zu gestalten.

Vor verbindlichen Schritten, auch vor etwaigen ersten Gesprächen mit den Erben, empfiehlt es sich jedoch, zunächst fachlichen Rat (Anwalt, Steuerberater, Notar) einzuholen. Denn sehr oft ist nämlich das „Gewollte“ rechtlich entweder gar nicht umsetzbar oder aber mit Risiken verbunden, die man selbst vorerst gar nicht überblicken kann.

Folgende Vorüberlegungen sollten dabei gemacht werden.

Welche Vermögensgegenstände sind überhaupt vorhanden, welchen Wert haben diese und wie sind die heutigen Eigentumsverhältnisse?

Gibt es ggf. bereits Zusagen an die Erben, vielleicht auch aus der vorherigen Generation, die man berücksichtigen muss/möchte?

Gibt es gesetzliche Erben?

Wenn es keine gesetzlichen Erben gibt, möchte man dann sein Vermögen dem Staat überlassen oder gibt es z.B. gemeinnützige Institutionen oder auch Vereine, Personen die man mit dem eigenen Erbe bedenken möchte?

Titel: Grundbesitz vererben, übertragen oder auf Leibrentenbasis verkaufen

Autor: Till Herrmann, zertifizierter Sachverständiger Sprengnetter Zert (S), ImmoBarrierefrei-Experte

Königswinter, 28.11.2019

Seite 1 von 5

Grundbesitz vererben, übertragen oder auf Leibrentenbasis verkaufen!

Könnte die aktuelle Nachlassregelung zu größeren wirtschaftlichen Nachteilen der Erben führen, z.B. hohe, nicht tragbare Steuerlast, Pfändung, Zugriff durch soziale Institutionen?

Führt die aktuelle Nachlassregelung zu unerwünschtem Streit unter den Erben?

Ist die aktuelle Nachlassregelung gerecht bzw. erscheint es dem Erblasser gerecht?

Wie sollen die Vermögensgegenstände aufgeteilt werden?

Wie sichere ich mich, ggf. auch meinen Partner, ausreichend bis zum Tod ab, z.B. wenn hohe Kosten für den seniorengerechten Umbau, den Kauf einer seniorengerechten Wohnung oder der Umzug in ein Senioren- oder Pflegeheim erforderlich werden?

Wie verhindere ich, dass unser gesamtes Vermögen für eine kostspielige Pflege aufgezehrt wird, und wir unseren Kindern nichts mehr vermachen können?

Bei allen Überlegungen sollte auch einbezogen werden, dass sich die eigene Sichtweise ändern könnte, mit oder ohne Zutun der Erben, dass sich die persönliche Situation oder aber auch die Situation der Erben verändern könnte. Daher kann es sinnvoll sein, bei komplexen Bestimmungen und Verfügungen, entsprechende Notizen anzufertigen, damit man selbst oder die Vertrauensperson auch noch Jahrzehnte nach den Verfügungen nachvollziehen kann, was die Beweggründe, Gedanken und vor allem Ziele seinerzeit waren.

Im Ergebnis muss man wohl sagen, dass es für diese Fragestellungen keinen Standardansatz geben wird. Bestimmte Konstellationen sollten und können jedoch vermieden werden.

Wer z.B. keine Erben (mehr) hat, vererbt sein Vermögen automatisch dem Staat, wenn er nichts geregelt hat. In einem privaten Testament, welches allerdings gewissen Formvorschriften entsprechen muss, könnte man z.B. ganz oder teilweise, gemeinnützige Einrichtungen, die oft auch von der Erbschaftssteuer befreit sind, einsetzen. Man könnte auch (zusätzlich) einen Verein oder bedürftige Personen aus dem persönlichen Umfeld bedenken.

Wenn es mehrere Erben gibt, sich also eine Erbengemeinschaft bildet, kommt es nicht selten zu Unstimmigkeiten über die Verwendung der Immobilien. Daher sind viele Immobilieneigentümer bemüht, die Immobilien zuvor rechtlich aufzuteilen, z.B. bei Mehrfamilienhäusern zuvor eine Teilung in Eigentumswohnungen durchzuführen.

Wenn der Erblasser z.B. eine Erbfolge oder eine bestimmte Verwendung/Behandlung bzw. eine Verteilung von Vermögensgegenständen bestimmen möchte, die u.U. auch von den gesetzlichen Regelungen abweichen, muss dies dann auch in einem Testament oder in einem Erbvertrag, welcher allerdings notariell beglaubigt werden muss, erfolgen. Allerdings wird allgemein empfohlen, auch ein privates Testament in einem solchen Fall nur durch fachliche Beratung auszugestalten, um sicher zu stellen, dass die getroffenen Verfügungen rechtlich überhaupt möglich sind.

Ist beispielsweise einer der Erben in einer wirtschaftlichen Schieflage, oder aber führt die Erbschaft zum Wegfall von zwingend benötigten sozialen Leistungen, kann es sinnvoll sein, einen solchen Erben zu enterben, insbesondere auch, um die Handlungsfähigkeit der restlichen Erbengemeinschaft nicht in Gefahr zu bringen. Dies erfolgt oft sogar in Abstimmung und Einvernehmen mit diesem Erben.

Titel: Grundbesitz vererben, übertragen oder auf Leibrentenbasis verkaufen

Autor: Till Herrmann, zertifizierter Sachverständiger Sprengnetter Zert (S), ImmoBarrierefrei-Experte

Königswinter, 28.11.2019

Seite 2 von 5

Grundbesitz vererben, übertragen oder auf Leibrentenbasis verkaufen!

Zudem sollten nicht eingetragene Lebensgemeinschaften sowie Patchwork-Familien ihren Status beim Todesfall überprüfen.

Ein oft vernachlässigter Aspekt ist es, die Versorgung der Erben zu prüfen. Tritt also z.B. ein unerwartet früher Todesfall ein, verändert sich ggf. die Versorgungslage erheblich. Es gilt also sicherzustellen, ob alle Maßnahmen ergriffen worden sind, um die Versorgung der Erben bzw. Familienangehörigen abzusichern. Hierzu sollte man sich die verschiedenen denkbaren Szenarien skizzieren und die Folgen abschätzen, ggf. durch Heranziehen einer fachlichen Beratung.

Weil es im Regelfall der größte Vermögenswert ist, soll der Betrachtung des Immobilienbesitzes nachfolgend besondere Aufmerksamkeit zukommen.

Wie eingangs skizziert, wird aus „*Oma ihr klein Häuschen*“ nicht selten ein Fall für den Fiskus in Form empfindlicher Erbschaftsteuerforderungen, z.B. wenn ein nicht so naher Verwandter als Erbe bedacht wird.

Ärgerlich sind diese Steuern, wenn sie vermeidbar gewesen wären. Hierzu sollten sie zwingend den Rat eines Steuerberaters in Anspruch nehmen, nachdem sie die Vermögenswerte beziffert haben. Wie viel eine Immobilie wert ist, sollte durch einen unabhängigen und ausreichend qualifizierten Sachverständigen ermittelt werden. Die ausreichende Qualifikation kann bei zertifizierten bzw. öffentlich vereidigten Sachverständigen unterstellt werden.

Wenn dann bekannt ist, welche Vermögenswerte zu verteilen sind, kann der Steuerberater/die Steuerberaterin beurteilen, ob überhaupt Gefahr besteht, dass auf die Erben empfindliche Steuerlasten zukommen. Derzeit betragen die Freibeträge für Lebenspartner 500.000 €, für Kinder 400.000 €, für Enkel 200.000 € und 100.000 € z.B. für Urenkel, Eltern, Großeltern. Für das sogenannte Familienheim gibt es zudem eine Sonderregelung. Wenn dieses durch den Partner oder eines der Kinder mindestens 10 Jahre nach dem Tod weiter bewohnt wird, entfällt die Anrechnung auf den Freibetrag. Sofern die Wohnfläche des Familienheims größer als 200 qm ist, erfolgt jedoch eine anteilige Berücksichtigung des Teils, der die 200 qm überschreitet.

Viele Grundbesitzer überlegen, aus steuerlichen, oder aber auch aus Gründen der Verantwortung, die Bewirtschaftung ihrer Immobilien noch zu Lebzeiten ganz oder teilweise auf die Erben zu übertragen. So können, je nach Fall, die genannten Freibeträge ggf. mehrfach genutzt werden, wenn nach der Schenkung mindestens zehn Jahre vergangen sind. Nach dieser Zeit könnte später im Übrigen auch kein Zugriff mehr auf die verschenkte Immobilie durch das Sozialamt erfolgen, für den etwaigen Ausgleich von Pflegekosten des Erblassers.

In welchen Fällen eine Schenkung/Übertragung sinnvoll ist und in welchen Fällen klar davon abzuraten ist, lässt sich pauschal nicht beantworten. Oft werden größere, nicht selbst genutzte Immobilien an die Erben verschenkt und ein sogenanntes Nießbrauchrecht zuvor in das Grundbuch eingetragen, damit der Erblasser zu Lebzeiten noch in Genuss der Mieterträge kommt. Eine Schenkung kann auch durch ein Rücknahmerecht eingeschränkt werden. Bei dem selbstgenutzten Familienheim wird die Schenkung oft an eine Gegenleistung, z.B. eine Pflegeverpflichtung oder eine Rentenzahlung zugunsten des Erblassers, verknüpft. Diese Gegenleistungen/Belastungen reduzieren natürlich den Wert der Immobilie, was dann wiederum einen positiven Einfluss auf die Schenkungssteuer bzw. den anzurechnenden Freibetrag haben kann.

Grundbesitz vererben, übertragen oder auf Leibrentenbasis verkaufen!

In vielen Fällen möchte jedoch die ältere Generation absichern, dass auch noch zu Lebzeiten aus der Immobilie Geld entnommen werden kann, z.B. um noch offene Verbindlichkeiten (z.B. Hypotheken) auszugleichen, bzw. allgemein das oft sehr teure Leben im Alter abzusichern. Wenn das Familienheim erst mal verschenkt und übertragen ist, ist dieses nicht so einfach möglich. Wenn dann zudem die Kinder kein Interesse an einer späteren Nutzung der Immobilie haben, bzw. keine Erben vorhanden sind, wird zunehmend der „Verkauf auf Leibrentenbasis“ interessant.

Es wird dann ein Käufer gesucht, welcher den unabhängig ermittelten Verkehrswert verrentet. Dabei erhält der Verkäufer wahlweise eine größere Einmalzahlung zu Beginn (z.B. als Reserve für den seniorengerechten Umbau des Familienheims oder den Umzug in eine seniorengerechte Mietwohnung), meist aber ein lebenslanges Wohnrecht (ggf. ein Nießbrauchrecht, damit dieser auch vermieten kann) sowie eine fest vereinbarte Leibrente (meist monatlich ausgezahlt). Nach Auszug des Verkäufers (z.B. in ein(e) Seniorenwohnung/-heim) kann der neue Eigentümer die Immobilie selbst vollständig nutzen oder vermieten, es fällt somit sein Nachteil des entgangenen Mietwertes weg. Hierdurch erhöht sich dann die Leibrente für den Verkäufer entsprechend. Die dann zu zahlende Miete für ein(e) Seniorenwohnung/-heim lässt sich dann besser aufbringen. Grundsätzlich obliegen die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten von Beginn an dem Käufer, die laufenden Betriebskosten dagegen dem bisherigen Eigentümer und Nutzer der Immobilie. Solche Leibrentenvereinbarungen lassen sich tatsächlich sehr individuell ausgestalten, um die Interessen aller Beteiligten optimal zu berücksichtigen.

Die Nachfrage nach solchen Leibrentenobjekten nimmt merklich zu, da es in vielen Teilmärkten zu wenige Immobilien gibt, die zu einem marktgerechten Preis angeboten werden. Das bedeutet, dass potenzielle Interessenten geneigt sind, vergleichsweise gute Konditionen anzubieten.

Behalten und Vererben, Übertragen oder Verkaufen, ggf. auf Rentenbasis? Diese Entscheidung hängt von sehr vielen Faktoren ab, die vom Erblasser auch nicht immer beeinflusst, und vor allem vorhergesagt, werden können.

In der abschließenden Übersicht sollen die ganz wesentlichen Aspekte noch einmal gegenübergestellt werden.

Grundbesitz vererben, übertragen oder auf Leibrentenbasis verkaufen!

Das selbstgenutzte Familienheim ...	Chancen	Risiken	Besonders geeignet....
<p>... behalten und vererben</p> <p>Eigentum verbleibt beim Erblasser, Immobilie wird ohne oder mit Testament/ Erbvertrag vererbt, an einen Erben oder eine Erbengemeinschaft, Bewirtschaftung verbleibt beim Erblasser</p>	<p>Volle Kontrolle</p> <p>Möglichkeit des Verkaufs, z.B. um später eine seniorengerechte Wohnung zu kaufen</p> <p>Wertsteigerung bleibt beim Erblasser</p> <p>Nachlass kann auch für Familienheim noch geändert werden</p> <p>Bauliche Änderungen an der Immobilie sind möglich</p>	<p>Im Alter keine ausreichende Bewirtschaftung ggf. Wertverlust</p> <p>(vermeidbare) Erbschaftssteuer kann anfallen</p> <p>Ggf. Heranziehung zum Ausgleich von Pflegekosten</p> <p>Totes Kapital ohne Erlöschance</p> <p>Bei Erbengemeinschaft ggf. Streit wg. Verwendung</p> <p>Aufwand mit dem Verkauf wird Erben überlassen</p>	<p>...wenn man noch nicht sicher ist, wie lange man das Familienheim noch nutzen möchte und selber über die Verwendung des Immobilienkapitals bestimmen möchte</p> <p>...wenn die Erfolge noch nicht klar sind</p>
<p>... mit Nießbrauch belasten und den Erben übertragen</p> <p>Eigentum wird auf die potenziellen Erben übertragen, i.d.R. wird ein lebenslanges Wohnrecht, ggf. auch Nießbrauchrecht, eingetragen</p>	<p>Kein Aufwand mit der Bewirtschaftung</p> <p>Wertsteigerung bleibt bei den Erben</p> <p>Ggf. Mehrfachnutzung von Freibeträgen</p> <p>Gegenleistung, z.B. Pflege oder Rente vereinbar</p> <p>Änderungen an der Immobilie sind möglich</p>	<p>Keine Verkaufsmöglichkeit</p> <p>Erben könnten sich nicht adäquat kümmern z.B. um die Instandhaltung</p> <p>Änderung Erbfolge für das Familienheim nicht mehr möglich</p> <p>Totes Kapital, meist ohne Erlöschance</p>	<p>...wenn ein uneingeschränkt gutes Verhältnis zu den Erben besteht und die Erbfolgen klar sind</p> <p>...wenn man über große Vermögen verfügt (und Erbschaftssteuer sparen möchte)</p>
<p>.... auf Leibrentenbasis verkaufen</p> <p>Eigentum geht auf den Käufer über, Nutzung bleibt i.d.R. beim Erblasser bis zum Tod oder freiwilligem Auszug, Erblasser erhält Leibrente, ggf. Einmalzahlung, Bewirtschaftung durch Käufer</p>	<p>Lebenslanges Wohnrecht + Leibrente zur Verbesserung der Liquidität im Alter</p> <p>Kein Aufwand/ Verantwortung mit der Bewirtschaftung</p> <p>Flexibler Auszug möglich</p> <p>Größere Einmalzahlung möglich, z.B. um Schulden zu tilgen oder seniorengerechten Umbau durchzuführen</p>	<p>Keine Verkaufschance mehr</p> <p>Wertsteigerung beim Käufer</p> <p>Uneinigkeit, welche Instandsetzungsmaßnahmen zwingend erforderlich sind</p> <p>Änderungen sind voraussichtlich nicht möglich</p>	<p>...wenn Schulden vorhanden sind, und/oder mehr Liquidität für das Alter benötigt wird, wenn keine Erben vorhanden sind, wenn Pflegekosten drohen</p>

Titel: Grundbesitz vererben, übertragen oder auf Leibrentenbasis verkaufen

Autor: Till Herrmann, zertifizierter Sachverständiger Sprengnetter Zert (S), ImmoBarrierefrei-Experte

Königswinter, 28.11.2019

Seite 5 von 5