

Eigentümerforum im Unionviertel am 20.02.2014
im Projekt Service Wohnen des Spar- und Bauvereins
Dortmund

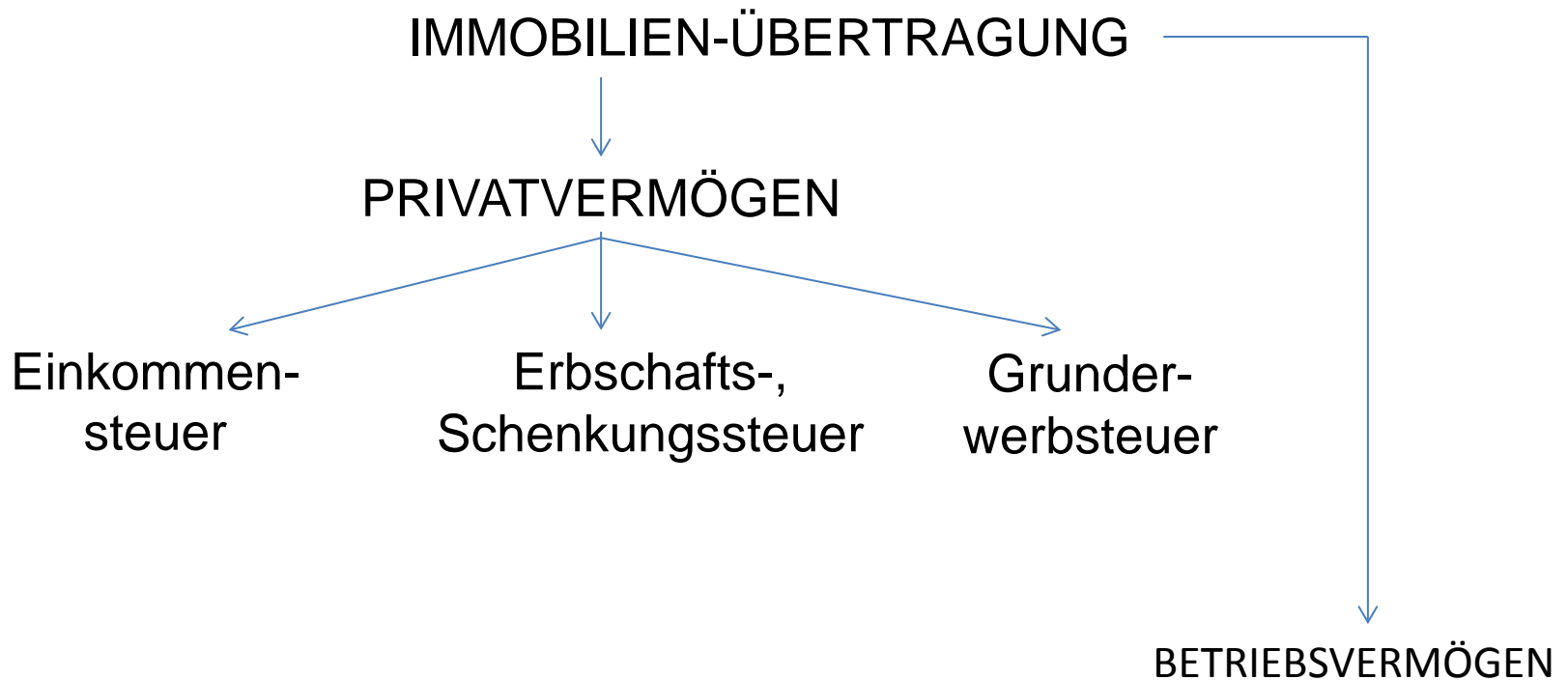
**IMMOBILIENÜBERTRAGUNG
AUF DIE NÄCHSTE GENERATION**

VERKAUFEN – VERSCHENKEN – VERERBEN

GLIEDERUNG

1. Einordnung in die Steuersystematik	Folie 3
2. Immobilienübertragung durch Verkauf	4 – 8
3. Immobilienübertragung durch Schenkung	9 – 10
4. Immobilienübertragung durch gemischte Schenkung	11 – 16
5. Beispiel: Schenkung unter Vorbehaltsnießbrauch (vorweggenommene Erbfolge)	17 – 19
6. Immobilienübertragung von Todes wegen (Erbfall)	
7. Aufbau des Erbschaftssteuergesetzes	20 – 22
8. Verhältnis von SchenkSt / ErbSt zur GrErwSt	23 – 26
9. Immobilienübertragung im Betriebsvermögen	27 – 28
10. Fazit	29
11. Anhang	30 – 31

SYSTEMATIK



IMMOBILIENÜBERTRAGUNG durch VERKAUF (1)

- | | |
|-----------------------------------|---|
| Merkmal | <ul style="list-style-type: none">• Gleichwertige Gegenleistung(en)• Steuerlich bezeichnet als „(voll) entgeltliches“ Veräußerungsgeschäft |
| Beispiel(e) | <ul style="list-style-type: none">• Vater V, 65 J. veräußert seine zu Wohnzwecken vermietete Immobilie mit einem Verkehrswert von 300.000 € (alle Werte in €) zu einem Kaufpreis von 300.000 € an Tochter T – mit Auflassung fällig oder in 5 Raten |
| Gegenleistung | <ul style="list-style-type: none">• Kaufpreis bar sofort / in Raten<ul style="list-style-type: none">– Grundstückstausch– Leibrente (Veräußerungsrente)– Dauernde Last |
| Steuerliche Folgen beim Verkäufer | <ul style="list-style-type: none">• Gewinne (=Verkaufspreis ./ . Anschaffungskosten abzgl. AfA ./ . Veräußerungskosten) aus der Veräußerung von Grundstücken des Privatvermögens sind als private Veräußerungsgeschäfte steuerbar, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als 10 Jahre beträgt (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG). |

IMMOBILIENÜBERTRAGUNG durch VERKAUF (2)

Steuerliche
Folgen beim
Verkäufer

- Keine Spekulationsfrist, wenn es sich um selbstgenutztes Wohneigentum handelt
- Bei Erwerb/Errichtung und Veräußerung von mehr als drei Objekten innerhalb von 5 Jahren besteht die Gefahr des gewerblichen Grundstückshandels
- Bei Verkauf gegen Leibrente hat V den Ertragsanteil als sonstige Einkünfte zu versteuern
- V, 65 J., erhält von T jährliche Rente von 26.411 € (entspricht Verkehrswert der Immobilie von 300.000 €)

Beispiel

Jährliche Rentenzahlung	26.411
Ertragsanteil in %	18,0%
zu versteuernder Ertragsanteil (26.411 x 18% =)	4.754
abzgl. Pauschbetrag	-102
Sonstige Einkünfte aus § 22 EStG	4.652

IMMOBILIENÜBERTRAGUNG durch VERKAUF (3)

Steuerliche
Folgen auf der
Erwerberseite

- Vollentgeltliches Veräußerungsgeschäft = Käufer hat Anschaffungskosten (AK) von 300.000 €
 - Grund und Boden (Annahme) 60.000
 - Gebäude 240.000
- Bei Vermietung kann T als Werbungskosten abziehen
 - Gebäude-Afa
 - Bewirtschaftungskosten
 - den Ertragsanteil der Leibrente an V
- Bei Eigennutzung kann T
 - mangels Vermietungseinkünfte den Ertragsanteil einer Leibrente nicht als Werbungskosten abziehen.
 - Der BFH erkennt den Ertragsanteil (den "pauschalierten Zinsanteil") auch nicht als Sonderausgaben an, obwohl der Veräußerer den Ertragsanteil bei seinen sonstigen Einkünften versteuern muss

IMMOBILIENÜBERTRAGUNG durch VERKAUF (4)

Steuerliche
Folgen auf der
Erwerberseite

- Führt T anschließend Instandhaltungs- oder Modernisierungsaufwendungen durch hat sie die Regeln zur Aktivierung von Anschaffungs-, Herstellungskosten zu beachten:
- Ein Gebäude ist objektiv funktionsuntüchtig, wenn für den Gebrauch wesentliche Teile objektiv nicht nutzbar sind. Werden für den Gebrauch wesentliche Teile des Gebäudes funktionstüchtig gemacht, führen die Aufwendungen zu Anschaffungskosten.
- Nachträgliche Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden, sind aktivierungspflichtig, wenn die Aufwendungen ohne Umsatzsteuer 15% der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen; abzustellen ist auf das einzelne Wirtschaftsgut: Gebäude, Eigentumswohnung

IMMOBILIENÜBERTRAGUNG durch VERKAUF (5)

Steuerliche
Folgen auf der
Erwerberseite

- Bei eine „Sanierung in Raten“ sind die Aufwendungen auch dann HK, wenn sie die 15%-Grenze nicht überschreiten
- Baumaßnahmen, die das Gebäude auf einen höheren Standard bringen, sind Anschaffungskosten
- Im Einzelnen siehe BMF v. 18.7.2003

Grunderwerb-
steuer

- Siehe nachfolgende Übersicht

IMMOBILIENÜBERTRAGUNG durch SCHENKUNG(1)

Merkmal

- Ohne Gegenleistung auf Kosten (Entreicherung) des Schenkers
- Die Schenkungsteuer besteuert den Vermögensübergang durch Zuwendungen zu Lebzeiten. Sie ergänzt dadurch die Erbschaftsteuer.
- Steuerlich bezeichnet als „unentgeltliche“ Übertragung / Schenkung

Beispiel (e)

- V schenkt seine zu Wohnzwecken vermietete Immobilie mit einem Verkehrswert von 300.000 € seiner Tochter T

IMMOBILIENÜBERTRAGUNG durch SCHENKUNG (2)

Steuerliche
Folgen beim
Schenker

- Wegfall der Vermietungseinkünfte > Einkünfteverlagerung auf T
- Bei fortgesetzter Eigennutzung des Schenkers Abschluss eines Mietvertrages zwischen V und T wie unter fremden Dritten

Steuerliche
Folgen beim
Vermögens-
empfänger

- Vermögensempfängerin T tritt hinsichtlich der Anschaffungskosten (AK), Gebäude-Afa, etc. in die „Fußstapfen“ des Rechtsvorgängers
 - Keine eigenen AK des Vermögensempfängers
- Daher gelten die Regeln zu den nachträglichen AK beim Kauf nur bedingt > sofort abziehbarer Aufwand eher möglich

Grunderwerb-
steuer

- Keine mangels Gegenleistung

IMMOBILIENÜBERTRAGUNG durch GEMISCHTE SCHENKUNG (1)

Merkmal

- Beschenkter erbringt selbst Geld- oder Sachleistungen, deren Verkehrswert geringer ist als der Verkehrswert der Leistung des Schenkers
- Gemischte Schenkung zu Lebzeiten oder im Erbfall durch Testament oder Erbvertrag möglich
- Steuerlich bezeichnet als teilentgeltliches Veräußerungsgeschäft / Übertragung / gemischte Schenkung

Gegenleistung

- Kaufpreis bar sofort / in Raten
 - Grundstückstausch
 - Leibrente (Veräußerungsrente), Dauernde Last
 - Nießbrauch, Wohnrecht

IMMOBILIENÜBERTRAGUNG durch GEMISCHTE SCHENKUNG (2)

Beispiel(e)

- V „schenkt“ T das Grundstück mit Verkehrswert von 300.000 €, wobei T ein Restdarlehen nebst Grundschuld von 100.000 € übernehmen muss
- V überträgt das Grundstück an T unter der Auflage, an V eine lebenslange Rente von 13.200 € zu zahlen (entspricht lediglich einem Verkehrswert von ca. 150 T€)
- V überträgt das Grundstück an T unter der Auflage, dass V ein lebenslanger Nießbrauch zusteht, d.h. V stehen Erträge und Bewirtschaftungskosten aus der vermieteten Immobilie zu (sog. Vorbehaltsnießbrauch, daneben gibt es noch den Zuwendungsnießbrauch) oder Eigennutzung

IMMOBILIENÜBERTRAGUNG durch GEMISCHTE SCHENKUNG (3)

Steuerrecht

- Im Umfang der Gegenleistung liegt ein Leistungsaustausch und Entgeltlichkeit vor, sodass der Bedachte insoweit nicht auf Kosten des Zuwendenden bereichert ist. Nur der unentgeltliche Teil der Zuwendung unterliegt der SchenkSt / ErbSt
- Unentgeltlicher / entgeltlicher Teil wird durch einfache Verhältnisrechnung ermittelt

Ertragsteuerliche Folgen beim Schenker, Erblasser / Vermögensempfänger

- Siehe nachfolgend

IMMOBILIENÜBERTRAGUNG durch GEMISCHTE SCHENKUNG (4)

Art der Schenkung	Gemischte Schenkung	Schenk. Leistungsaufl.
Beispiele	Übernahme von Schulden	Leibrente
	Gleichstellungsgelder	Dauernde Last
Steuerliche Folgen beim	Schenker	
c) Ertrags-/Zinsanteil	n. a.	Ja
d) Spekulationsgewinn	Ja, soweit entgeltl. veräuß.	Ja, soweit entgeltl. veräuß.
Steuerliche Folgen beim	Beschenkten	
a) Vermietete Immobilie	Unentgeltlicher Teil: „Fußstapfen“ des Schenkers	
Anschaffungsk. / Afa	Entgeltlicher Teil: eigene AK und Afa	
Ertrags-/Zinsanteil	n. a.	Ja, als Werbungskosten
b) Eigennutzung	n. a.	n. a.
c) Ertragsant. Sonderausg.	n. a.	Nein
d) SchenkSt	Wert des Grundstücks ./. Verbindlichkeiten	Wert des Grundstücks ./. Barwert der Rente

Art der Schenkung		Schenkungen unter Nutzungs-/Duldungsaufgaben	
Beispiele	Vorbehaltstnießbrauch	Zuwendungstnießbrauch	
	Wohnrecht		
Steuerliche Folgen beim		Schenker	
a) Vermietete Immobilie			
Anschaffungsk. / Afa	Fortführung wie bisher	nein	
b) Eigennutzung	n. a.	n. a.	
Steuerliche Folgen beim		Beschenkten	
a) Vermietete Immobilie			
Anschaffungsk. / Afa	Fortführung wie bisher	nein	
b) Eigennutzung	n. a.	n. a.	
c) SchenkSt	Wert des Grundstücks ./. Kapitalwert des Nieß- brauchs/Wohnrechts	Kapitalwert des Nieß- brauchs	

IMMOBILIENÜBERTRAGUNG durch GEMISCHTE SCHENKUNG (4)

Rechtprech-
ung

- Ob ein zwischen den Parteien geschlossener Vertrag Elemente der gemischten Schenkung enthält, ist anhand der im Vertrag begründeten gegenseitigen Leistungspflichten zu ermitteln.
- Ob im Einzelfall ein Missverhältnis zwischen dem Wert des hingegebenen Grundstücks und der dafür vereinbarten Gegenleistung besteht, muss anhand der gemeinen Werte der beiden wechselseitigen Leistungen festgestellt werden.
- Der Zuwendende braucht die Dimension dieses Missverhältnisses nicht genau zu kennen; es genügt für die Annahme einer freigebigen Zuwendung, dass ihm das bestehende Missverhältnis bewusst war. Das Finanzamt hat die Feststellungslast sowohl für das objektive Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung als auch für den subjektiven Bereicherungswillen des Zuwendenden zu tragen, es sei denn, dieses Missverhältnis ist so offenkundig und die Kenntnis des Zuwendenden über dieses Missverhältnis liegt nach den Umständen des konkreten Falles auf der Hand.

SCHENKEN / ERBEN UNTER VORBEHALTSNIEßBRAUCH (1)

- V, 65 J., möchte sein Mietwohngrundstück - Steuerwert und Verkehrswert jeweils 300.000 € - unter Vorbehalt eines lebenslangen Nießbrauchs T schenken
- Der Nießbrauch mindert den Wert der Schenkung: 300.000 ./.. Wert des Nießbrauchs. Wie ermittele ich diesen?
- | | |
|--|---------|
| Alter des Vaters zu Beginn des Nießbrauchs | 65 |
| Erlebenswahrscheinlichkeit in Jahren | 17,5 |
| Kapitalwert-Vervielfältiger | 11,359 |
| vorl. Jahreswert (Jahresrohertrag) | 17.000 |
| vorl. Kapitalwert des Nießbrauchs ($11,4 \times 17.000 =$) | 193.103 |
| Vergleich mit dem höchst zulässigen Jahreswert (Deckelung) | |
| Steuerwert (Grundbesitzwert) | 300.000 |
| dividiert durch Faktor 18,6 | 18,6 |
| maßgeblicher Jahreswert | 16.129 |
| Kapitalwert Vervielfältiger | 11,359 |
| Kapitalwert des Nießbrauchs | 183.210 |

SCHENKEN / ERBEN UNTER VORBEHALTSNIEßBRAUCH (2)

- Berechnung der Schenkungs- bzw. ErbSt
- T hat durch Vorschenkungen innerhalb der letzten 10 Jahre ihren Freibetrag von 400.000 aufgebraucht

• Steuerwert (= Verkehrswert)	300.000
abzgl. Nießbrauch als Wertminderung der Bereicherung	-183.210
Bereicherung	116.790
abzgl. persönlicher Freibetrag (aufgebraucht)	0
steuerpflichtiger Erwerb	116.790
Schenkungs-, Erbsteuer bei Steuerklasse I	11%
SchenkSt / ErbSt	12.847

SCHENKUNG / ERBEN UNTER VORBEHALTSNIEßBRAUCH (3)

- Verstirbt V innerhalb der nächsten 6 Jahre wird die ErbSt nach der wirklichen Dauer des Nießbrauchs berichtigt (§14 II 3 BewG)
- Der vorzeitige lebzeitige Verzicht auf ein vorbehaltenes Nießbrauchsrecht erfüllt als Rechtsverzicht den Tatbestand der Schenkung (§ 7 I Nr.1 freigebige Zuwendung ErbStG), wenn er ohne angemessene Gegenleistung erfolgt.
- Um Grunderwerbsteuer zu vermeiden, wird deshalb regelmäßig bei Grundstücksübertragungen im Zusammenhang mit einem Nießbrauchsvorbehalt vereinbart, dass die den dinglichen Belastungen zugrunde liegenden persönlichen Schulden beim Schenker verbleiben. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass die den dinglichen Belastungen zugrunde liegenden schuldrechtlichen Verpflichtungen beim Erlöschen des Nießbrauchs auch vom Beschenkten übernommen werden. Fehlt es an einer solchen Regelung, gehen die schuldrechtlichen Verbindlichkeiten mit dem Ableben des Schenkers auf dessen Erben über und nicht auf den Beschenkten.

IMMOBILIENÜBERTRAGUNG durch ERBFALL (1)

Merkmal

- Mit dem Tod des Erblassers geht der gesamte Nachlass unentgeltlich im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf den Alleinerben oder die Erbengemeinschaft über (Bruchteilsgemeinschaft).
 - Über das Grundstück können alle Erben nur gemeinschaftlich verfügen
 - Als unentgeltlicher Vorgang ergeben sich aus dem Erbfall selbst keine einkommensteuerliche Folgen
 - Erbe / Erbengemeinschaft tritt in die „Fußstapfen“ des Rechtsvorgängers z.B. AK und Afa
 - Erbe / Erbengemeinschaft erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
 - Im Testament, Erbvertrag können analog der Schenkung unter Lebenden verschiedene Formen der Vermögensübergabe geregelt werden wie
 - Schenkung, gemischte Schenkung, Schenkung unter Auflagen

IMMOBILIENÜBERTRAGUNG durch ERBFALL (2)

Beispiel(e)

- Erblasser V setzt seine Tochter T zur Alleinerbin ein. Der Ehefrau EF vermachst V dagegen den Nießbrauch an einem Mietwohngrundstück des Nachlasses. Ehefrau EF ist durch V ein Vermächtnisnießbrauch zugewendet worden.

IMMOBILIENÜBERTRAGUNG durch ERBFALL (3)

Merkmal

- Eine dem Erbfall nachfolgende Erbaueinandersetzung ist zivil- und steuerrechtlich ein selbstständiger Rechtsvorgang
- Bei der Erbaueinandersetzung über Privatvermögen führt eine Teilung auch in den folgenden Fällen nicht zur Entstehung von Anschaffungskosten oder Veräußerungserlösen.
 - Einräumung eines Wohnrechts an einem Gebäude, das einem anderen Miterben zugeteilt wird
 - Übernahme von Verbindlichkeiten, auch wenn über die Erbquote hinaus
- Erst Abfindungszahlungen führen zu Anschaffungskosten und Veräußerungserlöse beim weichenden Miterben, innerhalb der Spekulationsfrist sind diese steuerpflichtig

STEUERKLASSEN

I

- Ehegatten
- Lebenspartner
- Kinder
- Enkel und deren Abkömmlinge
- Eltern und Voreltern bei Erwerben von Todes wegen

II

- Geschiedener Ehegatte
- Eltern und Voreltern bei Schenkungen unter Lebenden
- Geschwister
- Neffen, Nichten
- Schwiegerkinder
- Schwieger-/Stiefeltern

III

- Alle übrigen Erwerber
- Nichteheliche Lebensgemeinschaften
- Nicht natürliche Personen

PERSÖNLICHE FREIBETRÄGE

Erwerber	Freibeträge ab 1.1.2009 / €
Ehegatte oder Lebenspartner	500.000
Kind und Kind eines verstorbenen Kindes	400.000
Übrige Enkel	200.000
Übrige Personen der Steuerklasse I	100.000
Erwerber der Steuerklasse II	20.000
Erwerber der Steuerklasse III	20.000

- Alle Schenkungen, die ein Erwerber innerhalb von 10 Jahren von derselben Person erhält, sind zusammenzurechnen (Vorschenkungen). Dadurch kann der Erwerber seinen persönlichen Freibetrag nur einmal in diesem Zeitraum in Anspruch nehmen und durch Aufspalten in mehrere Zuwendungen keine Progressionsmilderung beim Steuertarif erreichen.

STEUERERMÄßIGUNGEN

- Steuerbefreiungen beim Übergang von Familienheimen:
 - Lebzeitige Zuwendungen / Erwerb von Todes wegen unter Ehegatten oder Lebenspartnern
 - Erwerb von Todes wegen an Kinder / Enkelkinder, soweit der Erblasser eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat und soweit die Wohnfläche der Wohnung 200m² nicht übersteigt
- Für Grundstücke oder Grundstücksteile, die zu Wohnzwecken vermietet werden, wird ein Wertabschlag von 10 % auf den Steuerwert gewährt. Hierbei kann es sich auch um ein Ein- oder Zweifamilienhaus sowie um zu Wohnzwecken vermietete Teile eines anderen bebauten Grundstücks handeln.

STEUERTARIF

- Der Steuersatz richtet sich nach der Steuerklasse des Erwerbers und dem Wert des steuerpflichtigen Erwerbs

Wert	Prozentsatz in der Steuerklasse		
	I	II	III
≤ 75.000	7	15	30
≤ 300.000	11	20	30
≤ 600.000	15	25	30
≤ 6,0 Mio€	19	30	30
≤ 13,0 Mio€	23	35	50
≤ 26,0 Mio€	27	40	50
> 26,0 Mio€	30	43	50

VERHÄLTNIS SCHENK-/ERBST zur GRERWST

- Erbschaft- und Schenkungsteuer und **Grunderwerbsteuer schließen** sich grundsätzlich gegenseitig **aus**. Nach 3 § Nr 2 GrEStG sind nämlich der Grundstückserwerb von Todes wegen und Grundstücksschenkungen unter Lebenden i.S. des Erbschaftsteuergesetzes von der Grunderwerbsteuer ausgenommen.
- Liegt nach §§ 3 und 7 ErbStG ein Erwerb von Todes wegen oder eine Schenkung vor, tritt in solchen Fällen eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer auch dann ein, wenn der Sachverhalt erbschaftsteuerfrei ist. Dasselbe gilt, wenn das Finanzamt die Erbschaftsteuer gegenüber dem Steuerpflichtigen nicht geltend gemacht oder der Steuerpflichtige diese nicht an das Finanzamt entrichtet hat.
- Auch **gemischte Schenkungen/Schenkungen unter Auflage** werden nicht kumulativ mit Schenkungsteuer und Grunderwerbsteuer belastet. Nur der Teil der Zuwendung, für den der Empfänger des Grundstücks eine Gegenleistung erbringt, unterliegt der Grunderwerbsteuer. Der andere Teil der Zuwendung unterliegt der Schenkungsteuer.

Grundstückserwerb durch	Verkauf	Schenkung/Erbfall (ohne Gegenleistung)	Gemischte Schenkung
Erwerb durch fremde Dritte	ja	n. a.	anteilig
Höhe: 5 % vom	Kaufpreis	n. a.	(Kapital-)Wert - Schulden - Rente - Nießbrauch - Wohnrecht
durch Ehegatten	nein	n. a.	nein
nach Ehescheidung oder Aufhebung Lebenspartnerschaft	nein	n. a.	nein
durch Verwandte gerader Linie	nein	n. a.	nein
deren Ehegatten / Lebenspartner	nein		nein
angenommene minderjährige Kinder	nein	n. a.	nein
Stiefkinder	nein	n. a.	nein
Abkömmlinge von Stiefkinder	nein	n. a.	nein

IMMOBILIENÜBERTRAGUNG im BETRIEBSVERMÖGEN

- (Isolierte) Übertragungen von Immobilien sind steuerlich nicht privilegiert und es ergeben sich grds. keine Besonderheiten im Vergleich zum Verkauf von anderen Wirtschaftsgütern des BV:
 - Verkauf führt zu einer Erhöhung oder Verminderung des betriebliches Ergebnisses
 - Isolierte Übertragung einer Immobilie gegen eine Veräußerungsrente oder Versorgungsrente ohne das Unternehmen zu veräußern sind kaum denkbar
 - Dagegen ist die Übertragung eines Unternehmens oder eines Anteils daran steuerlich – ertragsteuerlich und erbschaftsteuerlich – privilegiert. Bestandteile der steuerbegünstigten Übertragung „Unternehmen“ sind die darin enthaltenen materiellen und immateriellen Wirtschaftsgüter wie Patente, Kundenstamm, Grundstücke, Produktionshalle, Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
 - Das aber ist ein anderes Thema

FAZIT (1)

- Es gibt nicht „die eine Gestaltungsempfehlung“ für alle, sondern nur individuelle Lösungen
- Diese ist u.a. abhängig von
 - Von der Einkommenssituation des Übertragenden
 - Von der Einkommenssituation des Vermögensempfängers
 - Wert und Umfang des Immobilienbesitzes
 - Besitzzeiten
 - Selbst genutzt oder vermietet zu Wohn- / gewerblichen Zwecken
 - Und nicht zuletzt von Ihren persönlichen Zielen

FAZIT (2)

- Allgemeine Empfehlungen
 - Bei größerem Vermögen vorweggenommene Erbfolge frühzeitig einleiten, um die Freibeträge mehrfach zu nutzen
 - Der Nießbrauch eignet sich hervorragend zur Altersabsicherung, häufig wird aber auch der überlebende Ehegatte mit einem Nießbrauch (Vermächtnisnießbrauch) abgesichert
 - Aber auch erbschaftsteuerlich bietet der Nießbrauch Vorteile.
 - Verstirbt die berechtigte Person, so löst dies keine erbschaftsteuerlichen Folgen aus. Ergeben sich nach der Vermögensübertragung (unter Nießbrauchvorbehalt) Wertsteigerungen, dann entstehen hieraus keine erbschaftsteuerlichen Belastungen.
 - Ein Zuwendungsnießbrauch kann sinnvoll sein, um Einkünfte z.B. auf nahe Angehörige zu verlagern > Milderung der Progression und bessere Ausnutzung der Grundfreibeträge (8.354 €)

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

- PUPLOCK & ENGELHARDT
- Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwältin
- Kronprinzenstraße 95
- 44135 Dortmund
- 0231-95 20 86-0
- Kontakt: H.-J. Puplick 0231-95 20 86-51
hj.puplick@ehs-steuerberatung.de

- PETER KREINER
- Notar Rechtsanwalt
- Kleppingstraße 12
- 44139 Dortmund
- 0231-52 81 91
- Kontakt: P. Kreiner 0231-52 81 91
kanzlei@kreiner-online.de

Anhang

GEMEINSCHAFTEN im ZIVILRECHT

- Gesamthandsgemeinschaften zeichnen sich dadurch aus, dass das gesamthänderisch gebundene Vermögen den an der Gesamthandsgemeinschaft beteiligten Personen zusteht, diese aber **nicht über die einzelnen Gegenstände allein verfügen** können (vgl. z.B. für die GbR § 719 BGB "gesamthänderische Bindung").
- Beispiel
 - A, B und C sind zu gleichen Teilen an einer Erbengemeinschaft beteiligt, der u.a. ein Grundstück gehört. Vor Teilung der Erbengemeinschaft kann zwar jeder der drei Miterben über seinen Anteil an der Gemeinschaft verfügen (vgl. § 2033 Abs. 1 BGB), es ist aber nicht möglich, über einzelne Nachlassgegenstände zu verfügen (vgl. § 2033 Abs. 2 BGB). Deshalb können die einzelnen Mitglieder der Erbengemeinschaft nicht über das Grundstück verfügen; dieses ist gesamthänderisch gebunden. Möchten die drei Erben über das Grundstück verfügen, können sie dies nur einheitlich tun (vgl. § 2040 Abs. 2 BGB).

GEMEINSCHAFTEN im ZIVILRECHT

- Die Beteiligten haben aber grundsätzlich die Möglichkeit, jederzeit Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft verlangen, die zu einer Auflösung der Gemeinschaft und Verteilung des Vermögens führt (vgl. § 2042 BGB). Nach erfolgter Auseinandersetzung kann dann jeder Miterbe über das ihm zugewiesene Vermögen verfügen.
- Zu den Gesamthandsgemeinschaften zählen beispielsweise folgende Gemeinschaften:
 - die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, § 705 ff BGB
 - die Erbengemeinschaft, § 2033 BGB
- Die Erbengemeinschaft (§§ 2032 ff BGB) entsteht, wenn ein Erblasser mehrere Erben hinterlässt:
 - Die Erblasserin hat zu ihren Erben durch Testament ihre drei Kinder zu gleichen Teilen bestimmt. Außerdem hat sie festgelegt, dass ihr Schwager aus der Erbmasse 10.000 EUR gezahlt bekommen soll. Durch den Tod der Erblasserin begründen die drei Kinder eine Erbengemeinschaft nach § 2032 BGB. Sie sind nach dem Testament, als Miterben verpflichtet, die 10.000 EUR an den Schwager zu zahlen (vgl. §§ 2148, 2058 BGB).

ERBENGEMEINSCHAFT im STEUERRECHT

- Der unmittelbare (oder mittelbare) Erwerb eines Gesellschaftsanteils gilt als **Erwerb** der Miteigentumsanteile an den zum Gesamthandsvermögen gehörenden Wirtschaftsgütern und sonstigen Besitzposten (Bruchteilseigentum).
- Beispiel
 - Onkel O besitzt einen 50 %igen Anteil an der vermögensverwaltenden OB-GbR. Im Gesellschaftsvermögen befindet sich ein nicht zu Wohnzwecken vermietetes Grundstück. Des Weiteren sind noch Gesellschaftsschulden i. H. v. 220.000 EUR vorhanden. Der Verkehrswert / Steuerwert des Grundstücks beträgt 612.000 €. O verstirbt im August 2013 und wird von seinem Neffen N beerbt. Anderes Vermögen ist nicht vorhanden.

ERBENGEMEINSCHAFT im STEUERRECHT

- Es ergibt sich die folgende Berechnung:

anteiliger Steuerwert am Grundstück (50 % von 612.000 EUR)	306.000 EUR
abzüglich anteilige Nachlassverbindlichkeiten (50% von 220.000 € = 110.000 €)	<u>./ 110.000 EUR</u>
steuerliche Bereicherung	196.000 EUR
abzüglich persönlicher Freibetrag (§ 16 Abs. 1 Nr. 5 ErbStG)	<u>./ 20.000 EUR</u>
steuerpflichtiger Erwerb (Abrundung entfällt)	176.000 EUR
Schenkungsteuer (Steuersatz 20 %, § 19 Abs. 1 ErbStG)	35.200 EUR