

# Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

Finanzgruppe Beratungsdienst Geld und Haushalt

Giuseppe Pranzo, LL.M., Fachanwalt für Erbrecht  
Fachberater für Unternehmensnachfolge (DStV e.V.)  
Testamentsvollstrecker (DVEV)

**FINANZ  
BILDUNG**  
für alle.

# Beratungsdienst Geld und Haushalt

EIN ANGEBOT VON GELD UND HAUSHALT

- Gründung: 1958 als Einrichtung des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes
- Ziel: Stärkung der finanziellen Bildung der Bevölkerung gemäß öffentlichem Auftrag der Sparkassen
- Angebote: Inhaltlich neutral, werbe- und kostenfrei, für alle Bürgerinnen und Bürger
- Kooperativer Austausch mit Sozialverbänden, Wissenschaft, Politik und Sparkassen
- Angebot auf [www.geldundhaushalt.de](http://www.geldundhaushalt.de)
- Leicht verständliche Informationen zu allen wichtigen Budget- und Finanzthemen
- Ausgaben im Griff behalten und eigenes Budget vernünftig einteilen
- Finanziellen Spielraum verbessern und Wünsche leichter verwirklichen
- Mit diesem Wissen bei Finanzentscheidungen die bessere Wahl treffen
- Prävention vor Überschuldung

# Inhalt

1. Intro/ T.Ü.V.
2. Generalvollmacht und Übergabe
3. Testament und Übergabe
4. Freibeträge und Kettenschenkung
5. Nießbrauchs- und Rentenvorbehalt
6. Ausgleichung und Gleichstellungsgeld
7. Rückforderungsrechte
8. Pflichtteil und Pflichtteilsergänzung
9. Mittelbare Grundstücksschenkung
10. Checklisten

# Intro

## „TÜV“ der Nachfolgeplanung

- T wie Testament
- Ü wie Übergabevertrag
- V wie Vollmacht

# Fall 1 - Generalvollmacht und Übergabe

Mandantin M ist verheiratet mit E (Pflegestufe + geschäftsunfähig).

Es gibt aus der Ehe fünf Kinder. Drei der Kinder haben bereits lebzeitige Vorempfänge erhalten. Die anderen beiden Kinder sollen nun ebenfalls über Schenkungen (Immobilien) gleichgestellt werden.

Im hälftigen Miteigentum der Eltern steht ein selbstgenutztes Objekt (2,5 Mio. EUR), ein vermietetes 6-Parteien-Haus (2,0 Mio. EUR), eine landwirtschaftliche Fläche (50TEUR) sowie bewegliches Reservevermögen.

Was würde ein Rechtsanwalt empfehlen?

# Fall 1 - Generalvollmacht und Übergabe

Ermittlung der Ausgangslage:

- Personen (Stammbaum)
- Vermögen (Immobilien, Gesellschaftsanteile, bewegliches Vermögen)
- Verfügungen (bindende letztwillige Verfügungen, Vollmachten, Vorschenkungen)
- Besonderheiten (Verhältnis untereinander, Gesundheitszustand, Rechtsstreitigkeiten etc.)

Problem hier: Geschäftsunfähigkeit des Ehemannes!

# Fall 1 - Generalvollmacht und Übergabe

Lösung im konkreten Fall:

Es gab ein Ehegattentestament mit Öffnungsklausel => Ehefrau konnte also abweichend zu Lebzeiten und von Todes wegen verfügen

Es gab (zum Glück!!) eine notariell beurkundete General- und Vorsorgevollmacht

=> Ehefrau konnte im Namen des geschäftsunfähigen Ehemannes handeln und die Übertragung auf die Kinder vornehmen.

# Fall 1 - Generalvollmacht und Übergabe

EIN ANGEBOT VON GELD UND HAUSHALT

## Kriterien Vollmacht:

- ✓ Formbedürftigkeit bei Immobilien- und Gesellschaftsvermögen (öffentliche Form)
- ✓ Befreiung von § 181 BGB
- ✓ Einzelbevollmächtigung



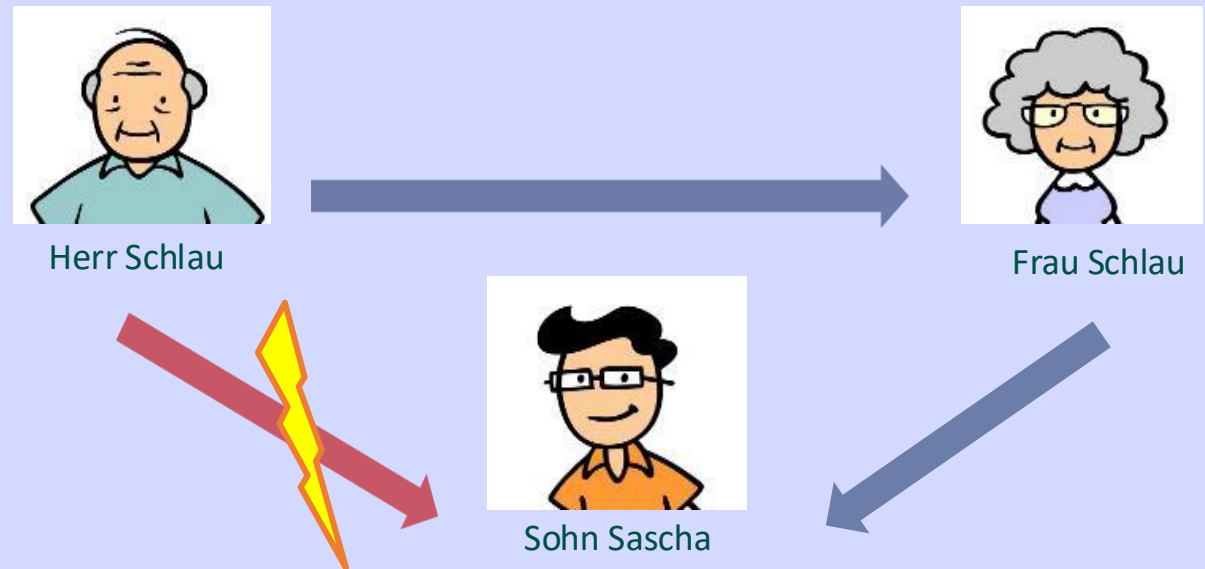
## Fall 2 – Testament und Übergabe

Herr und Frau Schlau sind verheiratet und haben einen gemeinsamen Sohn Sascha. Herr Schlau verfügt über Immobilienvermögen im Wert von 700.000 €. Frau Schlau verfügt über Aktienvermögen in Höhe von 100.000 €.

Herr und Frau Schlau errichten ein sog. Berliner Testament. Für den ersten Erbfall haben sie sich beide zu Alleinerben und für den zweiten Erbfall ihren Sohn zum Schlusserben eingesetzt. Lebzeitige Übertragungen haben sie bislang nicht in Betracht gezogen.

Was würde ein Rechtsanwalt empfehlen?

## Fall 2 – Testament und Übergabe



# Erbschafts- und Schenkungssteuerfreibeträge

| Steuerklasse | Erwerber (= Erbe oder Beschenkter)                                                                                                      | Persönlicher Freibetrag in Euro |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| I            | Ehegatte (eingetragener Lebenspartner)                                                                                                  | 500.000                         |
| I            | Kinder, Stiefkinder, Adoptivkinder                                                                                                      | 400.000                         |
| I            | Enkel, Urenkel                                                                                                                          | 200.000                         |
| I            | Eltern und Großeltern im Erbfall                                                                                                        | 100.000                         |
| II           | Eltern und Großeltern bei Schenkung, Geschwister, Neffen, Nichten, Stiefeltern, Schwiegerkinder, Schwiegereltern, geschiedener Ehegatte | 20.000                          |
| III          | Alle Übrigen, z.B. Paare ohne Trauschein                                                                                                | 20.000                          |

# Der Steuertarif

| Erwerb bis einschließlich EURO | %-Satz in der Steuerklasse |    |     |
|--------------------------------|----------------------------|----|-----|
|                                | I                          | II | III |
| 75.000                         | 7                          | 15 | 30  |
| 300.000                        | 11                         | 20 | 30  |
| 600.000                        | 15                         | 25 | 30  |
| 6.000.000                      | 19                         | 30 | 30  |
| 13.000.000                     | 23                         | 35 | 50  |
| 26.000.000                     | 27                         | 40 | 50  |
| Ab 26.000.000                  | 30                         | 43 | 50  |

## Fall 2 – Testament und Übergabe

Lösung im konkreten Fall:

- Ausgestaltung eines sog. modifizierten Berliner Testaments mit Steuervermächtnissen beim 1. und ggfs. auch beim 2. Erbfall
- Rechtzeitige lebzeitige Übergabe von Immobilienvermögen zur Ausreizung der Steuerfreibeträge des Sohnes (Übertragung unter Eheleuten => Familienheimprivileg, § 13 Abs. 1 Nr. 4 a ErbStG => optimale Verteilung des elterlichen Vermögens)

## Fall 2 – Testament und Übergabe

- Auch möglich: (teilweise) lebzeitige Übertragung von Immobilienvermögen auf den Sohn und Zuordnung der fehlenden Teile über das Testament
- Notnagel nach dem Erbfall: taktische Geltendmachung von Pflichtteilsansprüchen nach dem 1. Erbfall

## Fall 2 – Testament und Übergabe

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| Immobilienbesitz Herr Schlau      | 700.000 €          |
| <u>Aktienvermögen Frau Schlau</u> | <u>100.000 €</u>   |
| Zwischensumme                     | 800.000 €          |
| <u>Freibetrag Sascha</u>          | <u>- 400.000 €</u> |
| Zwischensumme                     | 400.000 €          |

**Zu versteuern mit 15 % => 60.000 € Steuer!!!**

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| Immobilienbesitz Herr Schlau      | 700.000 €          |
| <u>Aktienvermögen Frau Schlau</u> | <u>100.000 €</u>   |
| Zwischensumme                     | 800.000 €          |
| <u>Freibetrag Sascha 1. EF</u>    | <u>- 400.000 €</u> |
| Zwischensumme                     | 400.000 €          |
| <u>Freibetrag Sascha (2. EF)</u>  | <u>- 400.000 €</u> |

Zu versteuernder Erwerb: 0,00 €

**0,00 € Steuer !!!**

**Steuerersparnis mit klugem Testament: 60.000 €**

## Fall 3 – Freibeträge und Kettenschenkungen

Mandant ist verheiratet und hat aus der Ehe zwei volljährige Kinder (Tochter und Sohn, letzterer hat eine geistige Behinderung).

Im Eigentum des Vaters des Mandanten steht ein selbstgenutztes Einfamilienhaus (Wert: 800T EUR). Der Mandant möchte neben seiner eigenen Vermögensnachfolgeplanung in Erfahrung bringen, ob das Vermögen der eigenen Eltern steueroptimiert und unter Treffen von Schutzmechanismen (Verhinderung des Zugriffs des Sozialleistungsträgers) in die Planung miteinbezogen werden kann.

Was würde ein Rechtsanwalt empfehlen?



## Fall 3 – Freibeträge und Kettenschenkungen

Ermittlung der Ausgangslage:

- Personen (hier drei Ebenen: Großeltern, Eltern, Kinder)
- Vermögen (Unterscheidung: eigenes Vermögen – elterliches Vermögen – Gesamtschau)
- Verfügungen (bindende Altverfügungen? Vollmachten? Vorschenkungen?)
- Besonderheiten (Behinderung des Sohnes)

## Fall 3 – Freibeträge und Kettenschenkungen

Problem hier:

Ausreizung der Freibeträge der Enkeltochter nach den  
Großeltern

+

Schutz vor Zugriff des Sozialleistungsträgers

## Fall 3 – Freibeträge und Kettenschenkungen

Lösung im konkreten Fall:

Kettenschenkungen:

Teil 1: Übergabe von Opa auf Sohn (50% = 400TEUR) und Enkelin (25% = 200TEUR) und Ehefrau (25% = 200TEUR)

→ Verstreichen lassen einer „Schamfrist“ ←

## Fall 3 – Freibeträge und Kettenschenkungen

Teil 2: Übergabe von Oma auf Enkelin (25% = 200TEUR)

- Gestaltung von behindertengerechten Testamenten für die Eltern und die Großeltern
- Gestaltung von General- und Vorsorgevollmachten für die Eltern und die Großeltern (ggf. auch für die Enkelin)

## Fall 4 – Nießbrauchs- und Rentenvorbehalt

Mandantin ist ledig und hat zwei volljährige Söhne.

Die Mutter der Mandantin ist pflegebedürftig, aber geschäftsfähig und lebt bei der Mandantin.

Im Eigentum von M stehen eine selbstgenutzte ETW (Wert: 600TEUR), an der die Mutter von M ein Nießbrauchsrecht besitzt. Weiter verfügt sie über eine vermietete ETW (Wert: 1,2 Mio EUR) und ein vermietetes Büro (Wert: 600TEUR).

M möchte auf die beiden Söhne Immobilienvermögen übertragen. Sie fragt zudem nach weiteren Möglichkeiten der (steueroptimierten und gerechten) Vermögensnachfolgeplanung.

Was würde ein Rechtsanwalt empfehlen?

## Fall 4 – Nießbrauchs- und Rentenvorbehalt

Ermittlung der Ausgangslage:

- Personen (hier drei Ebenen: Großmutter, Mandantin, zwei Söhne)
- Vermögen (3 Immobilien: selbstgenutzte ETW, 600TEUR, NB-belastet; fremdvermietete Objekte (ETW, 1,2 Mio EUR und ETW, 600TEUR)
- Verfügungen (nicht vorhanden)
- Besonderheiten (Gerechtigkeit, Nießbrauchsgestaltung)

## Fall 4 – Nießbrauchs- und Rentenvorbehalt

Problem hier:

Ausreizung der Freibeträge der Söhne / Nießbrauch /  
Kombination Testament

## Fall 4 – Nießbrauchs- und Rentenvorbehalt

Lösung im konkreten Fall:

- Zunächst: Generationengespräch („Wer will was?“) und steuerliche Bewertung der Objekte
- Immobilienübergabe unter NBV (Berechnung: Jahresnettokaltmiete x Faktor statistische Lebenserwartung; Besonderheit hier – nachrangiger NB, d.h. NB Oma bleibt bestehen – NB Mutter tritt daneben; dann Abzug des höherwertigen NBR der Mutter möglich, vgl. BFH Urt. v. 6.5.2020 – II R 11/19)



## Fall 4 – Nießbrauchs- und Rentenvorbehalt

- ✓ Sohn 1: selbstgenutzte ETW (600TEUR)
- ✓ Sohn 2: fremdvermietete ETW (1,2 Mio): nur anteilig möglich

## Fall 4 – Nießbrauchs- und Rentenvorbehalt

- Gestaltung eines Einzeltestaments (inkl. Vorausvermachnisse)
- ✓ Sohn 1: fremdvermietete ETW (600TEUR)
- ✓ Sohn 2: fremdvermietetes Büro (fehlende Miteigentumsanteile)
- Gestaltung von General- und Vorsorgevollmachten für alle Beteiligten (Oma, Mandantin, Söhne)

## Fall 5 – Ausgleichung und Gleichstellungsgeld

Mandantin ist verheiratet und hat zwei erwachsene Kinder (Sohn und Tochter). Bis dato gibt es noch keinerlei Regelungen zur Vermögensnachfolge und keine Vorschenkungen.

Im Eigentum von M und ihrem Ehemann stehen jeweils hälftige Miteigentumsanteile an einer selbstgenutzten ETW (Wert: 800TEUR) und an einem leer stehenden RHH, in das T mit Familie einziehen möchte (Wert: 1 Mio. EUR).

Die Eltern tragen sich mit dem Gedanken, Immobilienvermögen zu Lebzeiten auf die Kinder zu übertragen. Dabei soll darauf geachtet werden, dass beide Kinder wertmäßig gleichmäßig berücksichtigt werden.

Was würde ein Rechtsanwalt empfehlen?

## Fall 5 – Ausgleichung und Gleichstellungsgeld

- Ermittlung der Ausgangslage:
- Personen: Ehepaar mit zwei erwachsenen Kindern
- Vermögen: selbstgenutzte ETW mit Wert 800k (=> soll an S); leerstehendes RHH mit Wert 1 Mio. EUR (=> soll an T)
- Verfügungen: nicht vorhanden bis dato
- Besonderheiten: Gerechtigkeitsmodell gewünscht

Frage hier: Strategien zur Gleichstellung der Kinder

## Fall 5 – Ausgleichung und Gleichstellungsgeld

Lösung im konkreten Fall:

- Steuerliche Bewertung der beiden Immos (inkl. NB-Bewertung)
- ÜV ETW auf Sohn – ÜV RHH auf Tochter; Konditionen:
  - ✓ Gleichstellungsgeld (Berücksichtigung Wertunterschied Immos inkl. NB) von T an S (Achtung: wenn gestundet auf den Erbfall, dann einkommensteuerliche Nachteile für S)

## Fall 5 – Ausgleichung und Gleichstellungsgeld

- ✓ Keine Ausgleichung nach den §§ 2050 ff. BGB  
(Alternativmodell, aber Schwierigkeiten, wenn kein Nachlass mehr vorhanden ist im Erbfall => mögl.: Vereinbarung einer Nachschusspflicht)
- ✓ § 2315 BGB (Anrechnung auf den PT) und gegenständlich beschränkter Pflichtteilsverzicht

## Fall 6 – Rückforderungs- rechte

Herr Schlau und Frau Schlau sind Eigentümer eines Familienheims, welches aus 2 Wohneinheiten besteht. Sie haben einen Sohn Sascha, mit dem sie sich gut verstehen. Alle leben zusammen unter einem Dach.

Um Steuern zu sparen, übertragen sie das gesamte Einfamilienhaus vorbehaltlos und ohne weitere Gegenleistungen auf Sascha. Nach der Übertragung heiratet der Sohn. Ein Enkelkind wird geboren. Mit der Schwiegertochter werden Herr und Frau Schlau nicht so recht warm. Infolge eines tragischen Verkehrsunfalls verunglückt der Sohn tödlich. Seine Frau hatte Sascha zuvor per Testament zur Alleinerbin bestimmt.

**Konsequenzen?**

## Fall 6 – Rückforderungs- rechte

- Schwiegertochter ist als Alleinerbin auch Eigentümerin des Familienheims.
- Herr und Frau Schlau müssen im schlimmsten Fall aus dem ehemaligen Familienheim ausziehen.
- Herr und Frau Schlau stehen nach dem Tod ihres Sohnes keinerlei Rechte zu.



## Fall 6 – Rückforderungs- rechte

Vereinbarung von Rückforderungsrechten, z.B. wenn:

1. Übernehmer vor dem Übergeber verstirbt.
2. Steuern anfallen.
3. Der Gegenstand bei Scheidung des Übernehmers ausgeglichen werden muss.

## Fall 7 – Pflichtteil und Pflichtteilsergänzung

Mandant M ist geschieden und hat zwei erwachsene Söhne (A und B). Mit A, der sich um den Vater kümmert und auch als Generalbevollmächtigter eingesetzt ist, versteht sich M gut. Mit B ist das Verhältnis seit der Scheidung der Eltern abgekühlt.

Im Eigentum von M steht eine selbstgenutzte ETW in MUC. M kommt zum Rechtsanwalt und fragt nach Möglichkeiten der Pflichtteilsreduzierung (B). Dabei hat er vor allem eine lebzeitige Übertragung seines Immobilienvermögens auf A im Blick.

Was würde ein Rechtsanwalt raten?

## Fall 7 – Pflichtteil und Pflichtteilsergänzung

Ermittlung der Ausgangslage:

- Personen: geschiedener Mdt. mit zwei erwachsenen Söhnen.
- Vermögen: wesentlicher Vermögensgegenstand ist die selbstgenutzte ETW.
- Verfügungen: Generalvollmacht (Sohn A); keine bindenden Verfügungen von Todes wegen.
- Besonderheiten: schlechtes Verhältnis zu Sohn B.

Frage hier: **Strategien zur Pflichtteilsreduzierung?**

## Fall 7 – Pflichtteil und Pflichtteilsergänzung

Lösung im konkreten Fall:

- Problematisch: Pflichtteilsergänzungsanspruch bei Schenkungen (10-Jahres-Frist; Abschmelzung 10% pro rata; kein (!) Fristanlauf bei Nießbrauchsvorbehalt und/oder Totalwohnrecht (auch bei Schenkungen unter Eheleuten).
- Hier: Übergabevertrag (+ enterbendes Einzeltestament).

## Fall 7 – Pflichtteil und Pflichtteilsergänzung

- ✓ Bewertung Immobilie.
- ✓ Nießbrauchsvorbehalt (unter Inkaufnahme, dass die Frist nicht anläuft) mit Rentenwahloption => Übergang bei Aufgabe der Selbstnutzung (+ späterer Fristanlauf).
- ✓ Teilkaufpreis (mit Finanzierung durch Bank).
- ✓ Wart- und Pflegeverpflichtung.
- ✓ Grabpflege.

# Checklisten

- Stammbaumanalyse (Motto: „Lieber zu viele Personen als zu wenige!“)
- Vermögensanalyse (Wer hat welche Anteile am Vermögen? Ursprung des Vermögens? Drittrechte?)
- Altverfügungen (bindende Verfügungen von Todes wegen? Vorsorgeregelungen?)
- Vorschenkungen (Steuerfreibeträge offen?)

# Checklisten

- Besonderheiten / Interessen (Steuroptimierung? Gerechtigkeit? Pflichtteilsreduktion?)
- Generationengespräch
- Steuerliche Bewertung des Immobilienvermögens
- Fristen (Bodenrichtwerte ändern sich regelmäßig).

# Danke.

Giuseppe Pranzo, LL.M.

[giuseppe.pranzo@guh-vs.de](mailto:giuseppe.pranzo@guh-vs.de)

Weitere Informationen zum Vortragsangebot unter:

[www.geldundhaushalt.de](http://www.geldundhaushalt.de)

**FINANZ  
BILDUNG**  
für alle.