

## Grundstücksübertragungen zur lebzeitigen Vermögensnachfolge

Referent und Bearbeiter der Arbeitsunterlage:

Notar Dr. Martin Lohr

Erftr. 94  
41460 Neuss  
Fon 02131 367390  
Fax 02131 3673929  
[www.mail@notar-lohr.de](mailto:www.mail@notar-lohr.de)

Jutta Stüsgen  
Steuerberaterin

Drususallee 19  
41460 Neuss  
Fon 02131 6620600  
Fax 02131 6620609  
[www.STEUERBERATERIN-STUESGEN.DE](http://www.STEUERBERATERIN-STUESGEN.DE)

## Inhaltsübersicht

- I. Motive und Erwägungen für eine lebzeitige Grundbesitzübertragung**
- II. Absicherung des Veräußerers – Schwerpunkte**
  1. Vertragliche Rückforderungsrechte
  2. Wohnungsrecht
  3. Vorbehaltsnießbrauch
- III. Gegenleistungen des Erwerbers**
  1. Herauszahlungsbetrag an den Veräußerer
  2. Übernahme von Darlehen / Grundschulden
  3. Abfindungszahlung an Geschwister
- IV. Pflichtteilsrecht**
  1. Pflichtteilsanrechnung
  2. Pflichtteilsverzicht
  3. Pflichtteilsergänzung
- V. Der Sozialhilferegress**
- VI. Steuerrechtliche Erwägungen**

## I. Motive und Erwägungen für eine lebzeitige Grundbesitzübertragung

Normalform der Vermögensnachfolge ist die Erbfolge. Die bereits lebzeitige Übertragung, bei der der Veräußerer bereits zu Lebzeiten sein Eigentum – somit auch seine Verfügungsbefugnis – verliert, bedarf einer besonderen Rechtfertigung.

Motive können u.a. sein:

- **Erhalt des Grundbesitzes, Entlastung des Veräußerers durch Übernahme der Erhaltungskosten, Kalkulationssicherheit für den Erwerber**

*Eigentümer V hat drei Kinder, von denen ein Sohn (S) Interesse an dem Erwerb des elterlichen Grundbesitzes hat. Aufgrund des maroden Zustandes des Wohngebäudes sind erhebliche Investitionen notwendig, zu denen V nicht in der Lage ist. S ist bereit und in der Lage, zu investieren. V überträgt – unter dem Vorbehalt eines Wohnungsrechts - den Grundbesitz auf S. Dieser zahlt Abfindungen an seine Geschwister, die jeweils auf den Pflichtteilergänzungsanspruch verzichten.*

- **Versorgung des Veräußerers**

*V ist Inhaber eines KFZ- Betriebs. V vollendet in Kürze das 65. Lebensjahr. Er übergibt den Betrieb mit Betriebsgrundstück an den Sohn S, der an den Vater eine Leibrente zahlt.*

- **Steuerliche Motive (insbes. Ausnutzung von Freibeträgen)**

*V verfügt über Grundbesitz im Wert von 2 Mio €. Er hat nur ein Kind, Tochter T. Zur Ausschöpfung der schenkungsteuerrechtlichen Freibeträge überträgt V wiederholt (10-Jahresrhythmus) Grundbesitz auf seine Tochter.*

- **Verkürzung von Pflichtteilsrechten Dritter**

*V hat zwei Kinder, S und T. Tochter T hat den Kontakt zum Vater abgebrochen. V hat T „enterbt“. Um die Pflichtteilsansprüche von T zu beschränken, überträgt V Grundbesitz auf S.*

## II. Absicherung des Veräußerers - Schwerpunkte

### 1. Vertragliche Rückforderungsrechte

#### a) Unzulänglichkeit gesetzlicher Rückforderungsrechte

Das Gesetz nennt nur drei Rückforderungsrechte im Schenkungsrecht:

- Nichtvollzug einer Auflage
- Rückforderung wegen Notbedarfs des Schenkers
- Widerruf wegen „groben Undanks“

Diese Rückforderungsrechte sind absolut ungeeignet, den Veräußerer angemessen zu schützen.

*Bsp. 1 : Kurz nach der Übergabe des Grundbesitzes verstirbt der Erwerber. Er vermacht das Grundstück der Scientology-Sekte*

*Bsp. 2: Der Erwerber ist selbständiger (persönlich haftender) Kaufmann. Ein Jahr nach der Übertragung ist er überschuldet. Ein Gläubiger betreibt die Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz*

*Bsp. 3: Zwei Jahre nach der Eigentumsumschreibung veräußert der Erwerber das Grundstück an einen Grundstückspekulanten.*

Das Gesetz sieht bei diesen „Störfällen“ keinen Schutz des Veräußerers vor !

Daher sind Vertragsregelungen notwendig !

### **b) Rückforderungsfälle**

In der Praxis sind Rückforderungsrechte für folgende „Störfälle“ üblich:

- Vorversterben des Erwerbers (vgl. auch § 29 ErbStG)
- Überschuldung des Erwerbers
- Veräußerung / Beleihung ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Veräußerers
- Ehescheidung des Erwerbers
- Notbedarf des Veräußerers
- Grober Undank des Erwerbers

### **c) Einzelfragen der Ausgestaltung**

- Ausübungsfrist (z.B. sechs Monate nach Kenntniserlangung)
- Form der Rückforderung (z.B. durch eingeschriebenen Brief)
- Rückabwicklung von Gegenleistungen (z.B. Rückzahlung von Herauszahlungsbeträgen, Ersatz wertsteigernder Investitionen, Ersatz bei Tilgung von Darlehen)
- Mehrere Berechtigte: Gesamtberechtigung festlegen, so dass nach dem Tode des Veräußerers dessen Ehegatte rückforderungsberechtigt ist

### **d) Grundbuchliche Absicherung durch eine Vormerkung**

Nur bei Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Veräußerers im Grundbuch besteht Schutz des Veräußerers vor Zwischenverfügungen !

*Bsp.: Im Übertragungsvertrag werden Rückforderungsrechte vereinbart. Eintragung der Vormerkung soll jedoch nur auf entsprechende Weisung des Verkäufers erfolgen (Ziel: Ersparnis der Grundbuchkosten). Erwerber E veräußert kurze Zeit später den*

*Grundbesitz an Dritterwerber D. V kann sich gegenüber D nicht auf das Rückforderungsrecht berufen.*

**Rang im Grundbuch:** Vormerkung sollte im Grundbuch den ersten Rang haben, um effektiven Schutz zu bieten ! (Nachteil für den Erwerber: Grundbesitz ist für den Erwerber nicht beleihbar, dies entspricht regelmäßig jedoch dem Willen des Veräußerers )

## 2. Wohnungsrecht

**Inhalt eines Wohnungsrechts:** Der Berechtigte kann unter Ausschluss des Eigentümers Teile des Gebäudes (z.B. „alle Räumlichkeiten der ersten Etage“) oder das gesamte Gebäude zu Wohnzwecken nutzen. Bei Übertragungsverträgen wird das Recht regelmäßig auf Lebenszeit vorbehalten, bei Ehegatten auf die Lebenszeit des Längstlebenden)

**Abgrenzung zum Nießbrauch:** Wohnungsrecht berechtigt zum Wohnen, Nießbrauch zur umfassenden Nutzung

### Ausgestaltungsfragen:

- **Wer ist berechtigt ?** Bei Ehegatten sollte Gesamtberechtigung festgelegt werden (auch für den Ehegatten, der Nicht-Eigentümer ist);  
Wichtig: Haben Dritte Mitbenutzungsrecht ? (nach dem Gesetz: Familienangehörige, auch nicht-ehelicher Lebensgefährte)
- **Welche Räumlichkeiten werden erfasst ?** Genaue Bezeichnung notwendig, an Gemeinschaftsflächen (Garten/ Hof) sollte zusätzlich ein Mitbenutzungsrecht aufgenommen werden
- **Wer trägt die Kosten** (laufende Betriebskosten / Abgaben / Reparaturen)? Nach dem Gesetz ist der Eigentümer nicht zur Instandhaltung des Gebäudes verpflichtet (Entsprechende Pflicht kann jedoch aufgenommen werden)

Das Wohnungsrecht sollte mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch eingetragen werden. Nur dann ist der Veräußerer auch gegenüber Dritten ausreichend geschützt !

## 3. Vorbehaltsnießbrauch

**Inhalt:** Der Nießbraucher ist aufgrund eines entsprechenden Vorbehalts berechtigt, sämtliche Nutzungen des belastenden Grundstücks zu ziehen. Wichtigster Anwendungsbereich: Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, diese stehen dem Nießbraucher zu.

#### **Ausgestaltungsfragen:**

- **Wer ist berechtigt ?** Bei Ehegatten sollte Gesamtberechtigung oder sukzessive Berechtigung festgelegt werden (auch für den Ehegatten, der Nicht-Eigentümer war), s.o. zum Wohnungsrecht;
- **Worauf bezieht sich der Nießbrauch ?** Der Nießbrauch kann sich auf das gesamte Objekt beziehen; Alternative ist der Quotennießbrauch (z.B. Nießbrauch zu fünfzig Prozent) oder die Beschränkung auf eine Ausübungsfläche (z.B. Beschränkung auf die vermieteten Räumlichkeiten des EG)
- **Wer trägt welche Kosten und Lasten ?**  
Nach dem Gesetz: Nießbraucher trägt laufende öffentliche und private Lasten sowie gewöhnliche Unterhaltungskosten, abweichende Gestaltungen sind zulässig, sog. Nettonießbrauch (Nb. trägt alle Kosten, z.B. aus steuerlichen Gründen – Werbungskostenabzug !) oder Bruttonießbrauch (Nießbraucher trägt keinerlei Kosten)
- **Ist der Nießbraucher berechtigt, den Nießbrauch einseitig aufzugeben ?** z.B. aufgrund zunehmender Kostenlast im Alter kann Aufgaberecht oder Rentenwahlrecht sinnvoll sein
- **Bei Wohnungseigentum: Wer ist stimmberechtigt in der Eigentümerversammlung ?** Nach dem Gesetz: der Eigentümer, Regelung einer Stimmvollmacht zugunsten des Veräußerers ist sinnvoll !

#### **Grundbucheintragung des Nießbrauchs:**

Effektiver Schutz des Nießbrauchers nur durch entsprechende Grundbucheintragung ! Auch hier ist die erste Rangstelle im Grundbuch notwendig. Bei Vorrang von Grundpfandrechten droht das Erlöschen des Nießbrauchs in der Zwangsversteigerung !

### III. Gegenleistungen des Erwerbers

#### 1. Herauszahlungsbetrag an den Veräußerer

Inhalt: Erwerber leistet Herauszahlungsbetrag (auch als „Übergabepreis“ bezeichnet), an den Veräußerer; Zahlung kann wirtschaftlich (→Versorgung des Veräußerers) oder steuerlich (→ Zahlung als Anschaffungskosten) motiviert sein.

##### Regelungsinhalte:

- **Fälligkeit:** Sofort als Einmalbetrag oder in Raten ?
- **Verzinsung** bei langfristigen Zahlungen
- **Geldwertsicherung** bei wiederkehrenden Zahlungen (Anpassungen nach dem Verbraucherpreisindex für Deutschland)
- **Abtretbarkeit / Vererblichkeit** des Anspruchs: sollte ausdrücklich geregelt sein
- **Sicherstellung der Zahlung:** Bei langfristigen Zahlungen ggf. durch Grundschuld/ Hypothek (Veräußerer kann in den Grundbesitz vollstrecken bei unterbliebener Zahlung) und/oder durch Vormerkung gesichertes Rücktrittsrecht (= Veräußerer kann zurücktreten, wenn Erwerber mit Zahlungen in Verzug gerät)

#### 2. Übernahme von objektbezogenen Darlehen / Grundschulden

Sind im Grundbuch Grundschulden eingetragen, ist zu unterscheiden, ob diese noch valutieren oder ob keine Verbindlichkeiten mehr bestehen.

*Bsp 1: Im Grundbuch ist eine Grundschuld von 200.000,- € eingetragen. Das Restdarlehen beläuft sich auf 115.000,- €. V will das Grundstück auf seinen Sohn S übertragen. Dieser soll zur Entlastung des V das Darlehen übernehmen.*

**Ziel: Schuldübernahme**, S (statt V) soll künftig Darlehensnehmer sein. Die Schuldübernahme (und die damit verbundene Schuldhaftentlassung des V) ist nur mit Zustimmung der Gläubigerin möglich (§ 415 BGB). Vor der Beurkundung sollte bereits geklärt werden, ob die Genehmigung in Aussicht gestellt wird. Ist dies nicht der Fall, kommt eine (lediglich intern zwischen V und S geltende) **Freistellungsverpflichtung** in Betracht

(Nachteil für V: Dieser bleibt weiterhin Darlehensnehmer im Außenverhältnis, muss daher im „Ernstfall“ gegenüber der Bank vollumfänglich haften).

*Bsp. 2: Im vorgenannten Fall liegt der Grundschuld von 200.000,- € kein Darlehen mehr zugrunde. V hat die Grundschuld nach Tilgung nicht löschen lassen, um diese später noch einmal als Kreditsicherheit zu verwenden. V will sich den Nießbrauch am Grundbesitz vorbehalten.*

Hier ist zu regeln, ob V oder S die nicht valutierte Grundschuld zur Sicherung von Verbindlichkeiten nutzen darf. Bleibt die Grundschuld stehen und soll S zur Verwendung berechtigt sein, besteht für V folgendes Risiko: Die künftige Gläubigerin wird der Verwendung der eingetragenen Grundschuld nur dann zustimmen, wenn diese Rang vor dem Nießbrauch des V hat. Dann trägt V jedoch das Risiko, dass sein Nießbrauch im Falle einer Versteigerung erlischt.

### **3. Abfindungszahlung an Geschwister**

*Bsp.: V hat zwei Kinder, E und S. V überträgt zu Lebzeiten den Grundbesitz auf E (unter dem Vorbehalt eines lebenslangen Nießbrauchs). E soll einen Betrag von 100.000,- € an S zahlen, jedoch erst nach dem Tode von V.*

Zivil- und steuerrechtlich liegt (trotz des „Zahlungsflusses“ E-S) in diesem Fall keine Schenkung von E an S vor, sondern eine Gegenleistung, die E gegenüber V erbringt. Eine Schenkung ist im Verhältnis V-S zu bejahen.

#### **Probleme der hinausgeschobenen Zahlung:**

- **Wie wird S gesichert ?** ggf. Hypothek, Sicherungsgrundschuld (Nachteil: zusätzliche Kosten)
- **Soll eine Wertsicherung erfolgen ?** ggf. durch Verzinsung oder durch eine echte Wertsicherungsklausel (Maßstab: Verbraucherpreisindex für Deutschland)

**Wichtig:** Beteiligung des abfindungsberechtigten Kindes an der Beurkundung ist sinnvoll. Dieser sollte als Gegenleistung auf den Pflichtteilergänzungsanspruch (§ 2325 BGB) verzichten, der durch die Schenkung ausgelöst werden kann („Pflichtteilergänzungsanspruch als Störfall“).

#### IV. Pflichtteilsrecht

##### 1. Pflichtteilsanrechnung

*Bsp. V überträgt zu Lebzeiten ein Grundstück an seinen Sohn S aus erster Ehe. Alleinige Erbin des V, der drei Jahre nach der Übertragung verstirbt, ist dessen Frau aus zweiter Ehe (E). S macht gegenüber E seinen Pflichtteil geltend. Diese ist der Auffassung, dass sich S den Wert der Zuwendung anrechnen lassen muss.*

Das Gesetz sieht die Möglichkeit einer Anrechnungsbestimmung des Erblassers vor (§ 2315 BGB), wonach der Wert der Zuwendung auf den Pflichtteil des Empfängers anzurechnen ist.

**Zeitpunkt der Anrechnungsbestimmung:** Die Erklärung muss im Zeitpunkt der Zuwendung abgegeben werden ! (somit im Übertragungsvertrag). Eine spätere (einseitige) Erklärung des Veräußerers ist unbeachtlich.

Die Anrechnungsbestimmung ist auch dann sinnvoll, wenn der Veräußerer den Erwerber bereits durch letztwillige Verfügung zum Erben bzw. Miterben bestimmt hat. Denn die Vorstellungen des Veräußerers können sich später ändern.

##### 2. Pflichtteilsverzicht

Der Pflichtteilsverzichtsvertrag geht über die Anrechnungsbestimmung (oben Ziffer 1) hinaus: Der Erwerber verzichtet angesichts der Übertragung gänzlich auf sein Pflichtteilsrecht am Nachlass des Veräußerers. Ein solcher Vertrag kommt dann in Betracht, wenn der Erwerber durch die Übertragung abgefunden wird zur Ermöglichung einer „ungestörten“ Nachfolgeplanung.

### 3. Pflichtteilsergänzungsansprüche

**Inhalt:** Anders als bei den vorstehenden Regelungsinstrumentarien geht es hier um Pflichtteilsansprüche Dritter: Unentgeltliche Zuwendungen des Erblassers werden dem Nachlass hinzugerechnet, es sei denn, der Schenkungsvollzug erfolgte mindestens zehn Jahre vor dem Erbfall (§ 2325 BGB).

*Bsp.: V überträgt unentgeltlich ein Grundstück an seinen Sohn S. Zwei Jahre später verstirbt V. Seine uneheliche Tochter T macht Pflichtteilsansprüche geltend. Sie beruft sich auf § 2325 BGB, so dass der Wert der Zuwendung dem Nachlass – fiktiv – hinzugerechnet wird.*

**Wichtig:** Die Zehnjahresfrist beginnt bei der Zuwendung an Ehegatten erst mit der Beendigung des Güterstandes zu laufen. Bei anderen Personen setzt der Fristbeginn voraus, dass der Grundbesitz aus dem Vermögen des Veräußerers tatsächlich ausgegliedert wird. Dies ist nicht der Fall, wenn sich der Veräußerer den Nießbrauch vorbehält !

Um den „Störfall“ zu vermeiden, kommt die Einbindung der Pflichtteilsberechtigten anlässlich der Übertragung in Betracht: Diese verzichten (ggf. gegen Abfindung) auf ihre Pflichtteilsergänzungsansprüche, gegenständlich beschränkt auf den Wert des übertragenen Grundbesitzes.

### V. Der Sozialhilferegress (Überblick)

**Inhalt:** Der Anspruch des Schenkers auf Rückforderung wegen Verarmung (§ 528 BGB) kann durch die Sozialbehörde übergeleitet werden (§ 90 BSHG), so dass der Empfänger einer Grundstückszuwendung insbesondere zu laufenden Wertersatzansprüchen bezüglich der Deckung der Heimkosten verpflichtet sein kann. Der Anspruch ist begrenzt auf den Wert der Zuwendung.

**Gemischte Schenkung:** Rückgriff ist auch möglich, wenn eine sog. Gemischte Schenkung vorliegt (Empfänger hat zwar eine Gegenleistung erbracht, diese erreicht jedoch nicht den tatsächlichen Wert des Schenkungsgegenstands). In Höhe des unentgeltlichen Anteils kommen Rückgriffsansprüche in Betracht.

**Abbedingung des § 528 BGB ?** Die Regelung kann nicht abbedungen werden, so dass Regelungen zulasten des Sozialhilfeträgers ausgeschlossen sind. Im Vertrag kann jedoch

geregelt werden, wer im Innenverhältnis etwaige Ansprüche der Sozialbehörde trägt bzw. ausgleicht.

**Zehnjahresfrist:** Die Rückforderung ist ausgeschlossen, wenn seit dem Zeitpunkt der Zuwendung zehn Jahre vergangen sind (§ 529 BGB).

## VI. Steuerrechtliche Erwägungen

### Erbschaftsteuerreform: Immobilien

Die **neuen persönlichen Freibeträge** im Überblick:

Steuerklasse	Personenkreis	Höhe des Freibetrags in €
I	Ehegatte	500.000
I	(Stief-)Kinder, Enkel (wenn Kinder vorverstorben, ansonsten: € 200.000)	400.000
I	Eltern und Großeltern im Erbfall	100.000
II	Eltern und Großeltern bei Schenkung, Geschwister, Nichten, Stiefeltern, Schwiegerkinder, Schwiegereltern, geschiedener Ehegatte	20.000
III	Eingetragener Lebenspartner	500.000
III	Sonstige Erwerber: Onkel, Tante, Cousin, Cousine, Schwager, Schwägerin, Freunde	20.000

Die **neuen Steuersätze** im Überblick:

Wert des steuerpflichtigen

Erwerbs bis einschließlich €

Steuersatz in % in der Steuerklasse

	I	II	III
75.000	7	30	30

300.000	11	30	30
600.000	15	30	30
6.000.000	19	30	30
13.000.000	23	50	50
26.000.000	27	50	50
Über 26.000.000	30	50	50

Um nahe Verwandte - nach der gesetzgeberischen Vorstellung die „Kernfamilie“ , nämlich Ehegatten, Kinder, Eltern - erbschaftsteuerrechtlich zu entlasten, wurden die Steuerfreibeträge jeweils erhöht.

Bei den übrigen Personen wurden die Freibeträge zwar ebenfalls heraufgesetzt, allerdings wird der Vorteil hieraus durch die ebenfalls erhöhten Steuersätze wieder rückgängig gemacht.

**Die persönlichen Steuerfreibeträge stehen - wie bisher - jedem Erwerber einmal in 10 Jahren zu. Um diese bestmöglich zu nutzen, sollten Vermögensübertragungen auf die nachfolgende Generation sukzessive alle 10 Jahre erfolgen**

### **Neue Bewertung von Grundbesitz**

Ab 01.01.2009 hat sich die Bewertung von Grundbesitz für die Erbschaft- und Schenkungssteuer deutlich verändert.

Nach einem Urteil des Bundesverfassungsgesetzes darf wegen der Gleichbehandlung Grundbesitz nicht mehr mit dem bedarfswert bewertet werden, sondern die Bewertung hat zwingend mit dem Verkehrswert zu erfolgen.

Der Verkehrswert lässt sich über verschiedene Bewertungsverfahren ermitteln:

<b>Bewertungsverfahren</b>	<b>Grundstücksart</b>
Vergleichswert	Wohnungs- und Teileigentum Ein- und Zweifamilienhäuser
Ertragswert	Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke Gemischt genutzte Grundstücke mit ermittelbarer üblicher Miete

Sachwert	Soweit kein Vergleichswert vorliegt - Wohnungs- und Teileigentum - Ein- und gemischt genutzte Grundstücke Soweit keine übliche Miete ermittelbar - Geschäfts- und gemischt genutzte Grundstücke Sonstige bebaute Grundstücke
Bodenrichtwert	Unbebaute Grundstücke und bei bebauten Grundstücken Bodenwert ohne Gebäude

Während der Ansatz von Vergleichspreisen relativ einfach ist, erfordern die beiden anderen Verfahren schon mehr Mathematik und vielfach Kenntnisse eines Bausachverständigen.

Generell kann dem Finanzamt – unabhängig vom angewendeten typisierenden Verfahren – der **niedrigere Verkehrswert** nachgewiesen werden (§ 189 BewG), wenn es zu Überbewertungen kommt.

### **Bodenrichtwerte**

Unbebaute Grundstücke werden wie auch vor 2009 schon durch die Multiplikation per Fläche x aktueller Bodenrichtwert von Gutachterausschuss errechnet (§ 179 BewG). Da jedoch der bisherige Pauschalbetrag von 20% entfällt, wird der Grund und Boden allerdings nunmehr um  $\frac{1}{4}$  **höher** angesetzt. Die Bodenrichtwerte werden jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres ermittelt (§ 196 Abs. 1 BauGB).

Mit dem bisherigen Pauschalabschlag von 20% waren Sonderfaktoren wie Ecklage, Zuschnitt, Oberflächenbeschaffenheit, Lärm-, Rauch- und Staubbelastungen sowie Altlasten abgegolten. Ab 2009 kommt deutlich öfter der **Verkehrswertnachweis** in Betracht.

### **Ertragswertverfahren**

Diese Rechengröße kommt vorrangig bei Wohnungs- und Teileigentum sowie Ein- und Zweifamilienhäusern zum Einsatz (§ 182 Abs.2 BewG). Hierbei werden die Kaufpreise von Grundstücken herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt in etwa übereinstimmen. Für solche Vergleichsgrundstücke teilen die Gutachterausschüsse Preise mit.

Allerdings können alternativ **Referenzobjekte als Maßstab gelten**, die der Gutachterausschuss für geeignet hält. Sofern deren Preis nur den Wert für das Gebäude beinhaltet, wird der Bodenwert gesondert hinzuaddiert. Besonderheiten wie den Wert beeinflussende Belastungen privat- und öffentlich-rechtliche Art werden hierbei nicht berücksichtigt. Dieses Verfahren wird in der Praxis vorrangig für Eigentumswohnungen, Reihenhäuser oder Gebäuden in nahezu identischen Wohngebieten zum Einsatz kommen.

### **Ertragswertverfahren**

Bei Mietobjekten, Geschäfts- und gemischt genutzten Grundstücken ist der Gebäudeertragswert maßgebend, sofern sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt (§ 182 Abs. 3 BewG). Der Gebäudeertragswert ergibt sich aus der Jahresmiete minus Bewirtschaftungskosten und Bodenverzinsung. Nach § 186 Abs. 2 BewG kommt dabei die **ortübliche Miete** nicht nur bei Eigentum, Leerstand oder unentgeltlicher Überlassung in Betracht, sondern generell, wenn die tatsächliche Miete um mehr als 20% von der üblichen Miete abweicht. Das gilt auch bei der Überlassung an fremde Dritte.

Der Gebäudeertragswert wird dann mit einem **Vervielfältiger** kapitalisiert. Dieser bemisst sich nach einem Liegenschaftszinssatz je nach Gebäudeart zwischen 5% (Mietwohngrundstücke) und 6,5% (Geschäftsgrundstücke) sowie der Restnutzungsdauer des Gebäudes (Anlage 22 BewG). Der Vervielfältiger beträgt beim neu errichteten Gebäude z.B. 19,6 und mindert sich bei älteren Objekten.

Das Ertragswertverfahren ist das Ergebnis aus Bodenwert und dem Gebäudeertragswert. Sonstige bauliche Anlagen, z.B. Außenanlagen sind bereits durch den Ertragswert abgegolten. Sonstige wertbeeinflussende Umstände (vgl. z.B. § 19 WertV) werden bei dieser vereinfachten und typisierenden Wertermittlung nicht gesondert ermittelt und angesetzt. Wie sich aus der Auflistung ablesen lässt, ist die Bemessungsgrundlage nur sehr schwierig zu ermitteln, also kein einfaches Verfahren. Dies resultiert aus der Vorgabe des BVerfG, möglichst marktgenu vorzugeben.

	Rohertrag (tatsächlich erzielte oder ortsübliche Jahresmiete)
./.	Bewirtschaftungskosten nach Erfahrungssätzen (Anlage 23 BewG), je nach Hausalter und Nutzungsart zwischen 18 und 29% der Jahresmiete. Beim Mietgebäude sind es z.B. 27%, wenn es zwischen 20 und 39 Jahren alt ist, und beim Geschäftsgrundstück 22%. Bei neuen Objekten sind es 21 bzw. 18%.
=	Reinertrag des Grundstücks
./.	Bodenwertverzinsung, das sind 5% für Mietgrundstücke, 5,5 oder 6 für gemischt genutzte Gebäude und 6,5% für Geschäftsgrundstücke. Der Satz wird mit dem Bodenwert multipliziert.
=	Gebäudereinertrag
X	Vervielfältiger (Anlage 21 BewG), 21,57 beim neuen Mietwohngrundstück und 15,28 beim Geschäftsgrundstück. Im Alter von 40 Jahren wären es 18,4 bzw. 16,05.
=	Gebäudeertragswert, mindestens 0 (§ 185 BewG)
+	Bodenwert (Fläche x Bodenwert je qm)
=	Endgültiger Grundbesitzwert
./.	Abschlag 10% bei zu Wohnzwecken vermieteten Immobilien
=	Bemessungsgrundlage

### Sachwertverfahren

Das kommt für Wohnungs- und Teileigentum, Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Vergleichswerte sowie Geschäfts- und gemischt benutzte Grundstücke ohne übliche Miete in Betracht (§182 Abs. 4 BewG). Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände werden nicht geändert angesetzt. Hier bleibt lediglich der Weg über den Nachweis des niedrigeren gemischten Werts offen.

In Sachwertverfahren wird nicht von den tatsächlichen Herstellungskosten eines Gebäudes ausgegangen, sondern den gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächeneinheit. Dies errechnet sich durch Multiplikation der jeweiligen Kosten mit den Flächeneinheiten des Gebäudes. Maßgebend ist die **Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen** eines Bauwerks. Bei einem neuen Einfamilienhaus belaufen sich die Regelherstellungskosten z.B. auf 1010 Euro je qm. Davon wird eine lineare Alterswertminderung abgezogen, berechnet

nach einer Nutzungsdauer zwischen 70 bis 80 Jahren. Als Untergrenze sind jedoch mindestens 40% des Gebäuderegulierungswerts anzusetzen.

	Regelherstellungskosten (Anlage 24 BewG)
X	Bruttogrundfläche
=	Gebäuderegulierungswert
./.	Alterswertminderung (Anlage 22 BewG)
=	Gebäudesachwert
+	Bodenwert ( Fläche x Bodenwert je qm)
=	Vorläufiger Sachwert
X	Wertzahl (Anlage 25 BewG)
=	Grundbesitzwert
./.	Abschlag 10% bei vermieteten Wohngebäuden
=	Bemessungsgrundlage

### **Bedeutung für die verschiedenen Grundstücksarten**

Bei Immobilien kommt es zu einer höheren Bewertung, da Grundbesitz dem Verkehrswert statt bisher mit dem niedrigen Steuerwert erfasst wird. Die neue Bemessungsgrundlage bringt insbesondere höhere Ergebnisse beim **schuldensfreien** Ein- und Zweifamilienhaus mit bester Ausstattung und guter Lage.

Maßgebend sind **Verkaufspreise** vergleichbarer Immobilien oder das Sachwertverfahren für das Gebäude plus des Preises für das unbebaute Grundstück. Hier ist durchaus von einer dreimal so hohen Bemessungsgrundlage auszugehen, da Sonderausstattungen wie Wintergarten oder ausgebauten Dachgeschoss extra zählen. Sollen Wohnung oder Haus hingegen vom Neubesitzer anschließend selbst genutzt werden, bleiben Zuwendungen an Ehegatten, eingetragene Lebenspartner oder die Kinder möglicherweise steuerfrei, sodass die Bewertungsregeln uninteressant sind.

Der Anstieg bei **Mietwohnimmobilien** fällt hingegen weniger drastisch als beim Eigenheim aus, dafür gibt es keine Steuerfreiheit. Hier greift ein Ertragswertverfahren, wobei ein pauschaler Abschlag von 10% erfolgt, selbst wenn die Immobilie anschließend sofort selbst genutzt oder verkauft wird. Nach altem Recht war ein Ansatz von 60% üblich, der Aufschlag mit rund 1/3 fällt also nicht so üppig aus. Das gilt ganz besonders, wenn die auf dem Gebäude lastende Hypothek mit übertragen wird. Die Schulden dürfen nunmehr in vollem Umfang abgezogen werden; bisher zählten sie bei Schenkungen nur mit rund der Hälfte. Das Steuerergebnis fällt also kaum höher aus als nach altem Recht.

### **Ein-, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen**

Bei diesen Gebäuden wird der Preis vorrangig aus Verkäufen vergleichbarer Immobilien herangezogen, sofern dies in genügender Anzahl vorliegen. Anstelle von Verkaufspreisen können auch von den Gutachterausschüssen ermittelte Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Ansonsten kommen Ertragswerte zum Ansatz, die wie bisher die erzielbaren Mieten berücksichtigen. Dabei kommt es durch Vervielfältiger über den derzeitigen Faktor 12,5 und der Hinzurechnung für den Grund und Boden zu einer höheren Bemessungsgrundlage. Sofern auch diese Methode nicht anwendbar ist, greift ein Sachwertverfahren. Maßgebend sind die Summe aus Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen sowie der Bodenwert.

### **Geschäftsgrundstücke und Mietimmobilien**

Bei Geschäftsgrundstücken wird das Ertragswertverfahren angewandt, wonach der Wert auf Grundlage des nachhaltig **erzielbaren Ertrags** ermittelt wird. Hinzu kommt der Marktpreis des Grund und Bodens. Das gilt auch für Grundstücke im EU- und EWR-Raum sowie für Anteile an geschlossenen Immobilienfonds. Bei geschäftlicher oder eigener Nutzung entfällt der Abschlag von 10%, den es für Mietimmobilien gibt. Bei Mietimmobilien wird die Bemessungsgrundlage genauso (Ertrag Gebäude + Bodenwert) ermittelt. Allerdings sind die einzelnen Faktoren in den Rechenschritten unterschiedlich. Vom Ausgangswert gibt es einen pauschalen Abschlag von 10% für im EU- und EWR-Raum zu Wohnzwecken vermietete Gebäude (§ 13c ErbStG), selbst wenn diese Nutzung unmittelbar nach dem Übergang aufgegeben wird. Das Miethaus darf nicht zum begünstigten Betriebsvermögen oder begünstigten Vermögen eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft gehören.

### **Zuwendung zu Lebzeiten**

Bereits bisher blieb das zu eigenen Wohnzwecken genutzte Heim unabhängig von Wert, angemessener Größe und Umfang der Außenanlage nach § 13 Abs.1 Nr. 4a ErbStG steuerfrei, sofern es an den Ehepartner geht.

Dies wird ab 2009 bei Zuwendung unter Lebenden um den eingetragenen Lebenspartner um Grundstückvermögen im EU- und EWR-Raum erweitert. Als begünstigtes Familienwohnheim gelten Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen, die den Mittelpunkt des familiären Lebens darstellen. Diese Vergünstigung kann in vielerlei Formen genutzt werden, da auch die Finanzierung oder die Übernahme von Herstellungs- und Erhaltungsaufwand unter die Freistellung fällt.



Beispiele:

### 1 Allgemeine Tarifauswirkung

<b>Einfamilienhaus in guter Lage</b>	Kind
Ansatz Haus mit	390.000 €
./.. Freibetrag	400.000 €
ergibt	./.. 10.000 €
Steuersatz	11 %
Steuerbeitrag	0
<b>Mehrfamilienhaus</b>	Ehegatte
Ansatz Haus mit	1.040.000€
./.. Steuerfreibetrag	500.000€
ergibt	540.000 €
Schenkung erfolg	2009
Steuersatz	15%
Steuerbetrag	81.000 €
<b>Einfamilienhaus in guter Lage</b>	Nicht Verwandte
Ansatz Haus mit	325.000
./.. Freibetrag	./.. 20.000 €
ergibt	305.000 €
Steuersatz	30%
Steuerbetrag	91.500 €
<b>Mehrfamilienhaus</b>	Neffe
Ansatz Haus mit	1.040.000 €
./.. Freibetrag	./.. 20.000 €
ergibt	1.020.000 €
Steuersatz	30%
Steuerbetrag	306.000 €



## 2 Grundfall Mietimmobilie

Neues Recht	
Verkehrswert	1.330.000 €
Abschlag 10%	./. 133.000 €
Hypothek	./. 400.000 €
Freibeträge zwei Kinder	./. 800.000 €
Verbleibt	./. 3.000 €

### Übertragung mit Nießbrauch

Dank reformierter Erbschaftssteuer lohnt es sich, das Haus der Eltern zu übernehmen - und ihnen ein lebenslanges Wohnrecht einzuräumen. Der jahrzehntelang bewährte Nießbrauch ist seit Neujahr zu einem echten Steuersparmodell geworden. Denn mit der Erbschaftssteuerreform steigen nicht nur die Freibeträge für den Nachwuchs, auch die Schulden lassen sich jetzt deutlich besser absetzen.

Von Nießbrauch ist die Rede, wenn der Eigentümer sein Haus dem Kind oder dem Enkel schenkt und im Gegenzug ein lebenslanges Wohnrecht genießt oder die Einnahmen erhält. So lässt sich der Besitzerwechsel noch zu Lebzeiten steuergünstig vollziehen. Ansonsten ändert sich wenig: Der bisherige Eigentümer kassiert weiter die Mieten, kümmert sich um Reparaturen und deklariert dem Finanzamt seine Einkünfte. Bis zum Tod der Bewohner hat der neue offizielle Eigentümer außer dem Grundbucheintrag im kaum etwas von der Immobilie.

Nun kommt der Entlastungseffekt der Erbschaftssteuer ins Spiel. Bemessungsgrundlage ist der Wert der übergebenen Immobilie abzüglich der hochgerechneten Mieterträge. Dieser kapitalisierte Betrag fällt umso höher aus, je jünger der Vater oder Großmutter bei der Übergabe sind. Die Jahreseinnahme wird mit einem Vielfältiger multipliziert, der sich an der amtlichen Sterbetabelle orientiert. Ist die Mutter zum Beispiel 60 Jahre alt, liegt der bei 13,7. Bei einem Jahresertrag von 50.000 Euro setzt das Finanzamt 658.000 Euro als Schuldposition an. Beim 40-jährigen Vater sind es über den Faktor 16,3 sogar 815.000 Euro.

Diese Rechnung gab es bereit unter dem alten Recht. **Ab 2009 kommen aber positive Stellschrauben hinzu.** Mit der Erbschaftsteuerreform werden Grundstücke im Schnitt um 20 bis 50 Prozent höher bewertet, dafür können Kinder einen doppelt und Enkel einen viermal so hohen Freibetrag nutzen. Außerdem zählt der Nießbrauch jetzt sofort und dauerhaft als reale Schuld - Steuern fallen kaum noch an. Vor 2009 wirkte sich der Nießbrauchsvorbehalt nur bis zum Tod der Eltern aus. Dann musste die Steuer so nachbezahlt werden, als wenn das Haus zuvor ohne Belastung übergegangen wäre.

Dabei fällt der Abzugsposten sogar deutlich höher aus. Da das Haus nun mit dem Verkehrswert angesetzt wird, darf auch die Nießbrauchlast großzügiger bemessen werden. Zudem wurde die Sterbetabelle der Finanzverwaltung aktualisiert, was Vater und Mutter statistisch eine um drei Jahre längere Lebensdauer beschert. Das erhöht den Kapitalwert, ohne dass sich die Mieterträge ändern, und führt oft dazu, dass ein verschenktes Mehrfamilienhaus gegen Nießbrauch selbst beim Millionenobjekt ohne Forderungen des Fiskus gelingt.

Ein Manko kann der Nießbrauch aber nicht beheben: Während bei einer Hausschenkung Pflichtteilsansprüche nach zehn Jahren ins Leere laufen, erlischt die Forderung der nahen Angehörigen beim Nießbrauch nicht. Die neuen Besitzer haben also immer drohende Ansprüche der Geschwister im Auge zu behalten. Ein latentes Risiko, da liquide Mittel für den Fall der Fälle vorgehalten werden müssen.

#### Immobilien: Abzug einer Nießbrauchslast

Rechtsstand	2009
Jahresertrag	50.000 €
X Vervielfältiger bei Alter 52	14,68
= Kapitalwert Nießbrauch	734.000 €
Obergrenze ist der anteilige Hauswert 16 BewG	734.000 €
Steuerwert Haus	1.200.000 €
Nießbrauchslast	./. 734.000 €
Ergibt	466.000 €
Kinderfreibetrag	./. 400.000 €
Bemessungsgrundlage	66.000 €
Sofort fällige Steuer (7%)	4.620 €