



DIE VERERBUNG VON IMMOBILIEN UND DIE NEUE EU-ERBRECHTSVERORDNUNG

Testamentsgestaltung und Steuerstrategie

Am 17. August 2015 tritt die neue EU-Erbrechtsverordnung in Kraft. Sie bringt einige Erleichterungen und vor allem Neuerungen für Erbfälle mit internationalem Bezug mit sich, insbesondere was die Frage nach dem anwendbaren Recht, die Gerichtszuständigkeit und das Erbscheinsverfahren anbelangt. Doch auch bei Erbfällen ohne internationalen Bezug gibt es viele Dinge zu beachten. Wer bei der Vererbung von Immobilien Gestaltungsspielräume nutzt, kann dabei sogar bestimmte Steuern vermeiden.

DIE EU-ERBRECHTSVERORDNUNG

STAATSANGEHÖRIGKEIT UND LETZTER WOHNSITZ

Richtet sich bislang die Frage, welches Erbrecht anwendbar ist, in Deutschland nach der Staatsangehörigkeit des Erblassers, so ist in vielen anderen Staaten maßgeblich, wo der Erblasser seinen letzten Wohnsitz hatte. Wie im Streitfall entschieden wird, kann deshalb u. a. davon abhängen, in welchem Land Klage erhoben wird.

In der Verordnung wird nun einheitlich geregelt, dass das Recht des Landes, in welchem der Erblasser seinen letzten gewöhnlichen Aufenthalt hatte, auf den Erbfall anwendbar ist. Der Erblasser kann aber alternativ – auch dies ist neu – im Testament bestimmen, dass das Recht des Staates, dem er angehört, anwendbar sein soll.

Entsprechendes gilt für die Gerichtszuständigkeit. Zuständig sind grundsätzlich die Gerichte des Mitgliedsstaates, in dem der Erblasser zum Zeitpunkt seines Todes seinen gewöhnlichen Aufenthalt hatte. Je nach Lage des Einzelfalles kann sich das hiernach angerufene Gericht aber auch für unzuständig erklären und können die Erben die Zuständigkeit abweichend vereinbaren.

EUROPÄISCHES NACHLASSEZEUGNIS

Eine weitere Erleichterung bei grenzüberschreitenden Fällen bietet die Einführung eines Europäischen Nachlasszeugnisses. Hinterlässt der Erblasser Vermögen in verschiedenen EU-Ländern, so muss künftig nicht in jedem Land ein eigener Erbschein beantragt werden. Es genügt die einmalige Beantragung eines Europäischen Nachlasszeugnisses.

KEIN EINHEITLICHES EUROPÄISCHES ERBRECHT

Mit dieser Vereinheitlichung ist eine generelle europaweite Normierung des Erbrechts (z. B. Pflichtteilsrecht) oder des Erbschaftsteuerrechts (z. B. Freibeträge) nicht verbunden. Zu beachten ist auch, dass Großbritannien, Irland und Dänemark die Verordnung nicht umsetzen.

VERERBUNG VON IMMOBILIEN

Grundsätzlich werden alle Erben gemeinschaftlich Eigentümer des Nachlasses. Sie müssen sich dann über die Verteilung einigen. Der Erblasser hat aber die Möglichkeit, einzelne Gegenstände, insbesondere Immobilien, einzelnen Erben zuzuwenden; er kann auch festlegen, ob der Wert dieser Gegenstände auf das Erbe angerechnet werden soll oder nicht.

Eine Alternative zu testamentarischen Bestimmungen bieten Zuweisungen im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge. Der Erblasser kann dann schon zu Lebzeiten und in Absprache mit den Erben Immobilien übertragen. Er erspart damit den Erben einiges an Zeit und Mühe und hat im Übrigen die Gewissheit, dass sein Vermögen nach seinen Vorstellungen zwischen den „Erben“ aufgeteilt wird. Es steht dem Erblasser außerdem zu, sich einen Nießbrauchsvorbehalt einräumen zu lassen, so dass er die Immobilie weiterhin selbst und unter Ausschluss des Eigentümers bewohnen bzw. Mieteinnahmen vereinnahmen darf und sich durch die vorweggenommene Erbfolge nicht völlig dem guten Willen der „Erben“ ausliefert.

NISSBRAUCHSVORBEHALT UND VERMEIDUNG VON ERBSCHAFTSSTEUER/SCHENKUNGSSTEUER

Dabei bietet der Nießbrauchsvorbehalt eine interessante steuerliche Gestaltungsmöglichkeit. Hintergrund ist, dass seit der letzten Erbrechtsreform der Vorbehaltsnießbrauch zu kapitalisieren ist und vom Wert der Immobilie abgezogen wird. Dies kann im günstigsten Fall dazu führen, dass der Beschenkte für die Immobi-

lie keine Schenkungssteuer zu entrichten hat und gleichwohl Eigentümer wird. Fällt der Nießbrauch dann mit dem eingetretenen Erbfall weg, wird nicht etwa nachbesteuert, sondern der Erbe kann dann in Gänze auch über die Mieteinnahmen verfügen. Ihm fällt also die wirtschaftliche Berechtigung zu, ohne dass dafür noch einmal Steuern zu zahlen wären.

Hinzu kommt, dass auf diese Weise, Freibeträge alle zehn Jahre neu verbraucht werden können. Dadurch lassen sich hohe Immobilienwerte unter Vermeidung von Schenkungssteuern schon zu Lebzeiten übertragen, ohne dass der Schenker auf die wirtschaftlichen Einnahmen, die er zu Lebzeiten selber noch nutzen möchte, verzichten muss.

AUF DETAILS ACHTEN

Zu beachten ist allerdings, wie bei allen steuerlichen Gestaltungen, dass die Verträge richtig gefasst sind. Bei Fehlern kann es nämlich schnell passieren, dass zwar dem Schenker die Einnahmen aus der geschenkten Immobilie weiterhin zugerechnet werden, die Ausgaben jedoch bei dem neuen Eigentümer, also dem Beschenkten „stranden“. In dieser Situation müsste dann der Schenker deutlich mehr Steuern zahlen, weil ihm als Gegenpart zu den Einnahmen die Ausgaben fehlen und der Beschenkte könnte seine Ausgaben nicht mit anderen Einkünften verrechnen, weil er mangels Einnahmen keine Einkünfteerzielungsabsicht hat.

Die Krux liegt also wie so oft im Detail.

DIRK POHL UND THOMAS SCHWAB ////

DIRK POHL | RECHTSANWALT, FACHANWALT FÜR STEUERRECHT



WINHELLER Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Europa-Allee 22
60327 Frankfurt am Main
Tel.: (0 69) 76 78 77 80
Fax: (0 69) 76 75 77 810
info@winheller.com
www.winheller.com

THOMAS SCHWAB | RECHTSANWALT



WINHELLER Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Europa-Allee 22
60327 Frankfurt am Main
Tel.: (0 69) 76 78 77 80
Fax: (0 69) 76 75 77 810
info@winheller.com
www.winheller.com