

DIE IMMOBILIE IM ERBRECHT

Jeder zweite Seniorenhaushalt lebt in einer eigenen Immobilie. Oft ist sie von erheblicher emotionaler und wirtschaftlicher Bedeutung für die Familie - Grund genug, an diesem Punkt besondere Sorgfalt bei der erbrechtlichen Planung aufzuwenden.

Fall 1: „Mein Haus ist meine Burg“

Vater Victor ist immer sehr beschäftigt. Deshalb kommt er leider nie dazu, den oft kundgetanen Plan, ein Testament zu schreiben, auch in die Tat umzusetzen.

Als Victor zwischen zwei wichtigen Terminen plötzlich tot umfällt, finden sich in seinem Schreibtisch zwar zahlreiche Entwürfe, aber keine einzige unterschriebene Fassung eines Testamentes.

Er hinterlässt die völlig untröstliche Ehefrau Eleonore und das frisch verehelichte Töchterchen Tutti. Die ansehnliche Villa, in der Victor und Eleonore lebten, gehörte dem Verstorbenen allein.

Der dynamische Schwiegersohn Siegfried-Salvatore erklärt den Damen, dass er die Angelegenheit nun „managen“ werde. Beim Termin vor dem Nachlassgericht veranlasst er Tutti und Eleonore zu einem Antrag auf Erbschein und Grundbuchumschreibung und erläutert kurz darauf seine ehrgeizigen Pläne für das Anwesen:

Er beabsichtigt, die Villa in eine „Event-Location“ zu verwandeln, mit Karaokebar, bunt illuminiertem Wellnessbereich und Swingerclub. Die Geschäftsführung werde er selbst in seine feinnervigen Hände nehmen.

Eleonore ist entsetzt und erklärt, das Haus sei „ihre Burg“. Im Garten werde sie ein Mausoleum für Victor mit zwölf schluchzenden Engeln aus schneeweißem Alabaster errichten, das Haus der gemeinsamen Erinnerung weihen.

Siegfried-Salvatore meint „nix Burg“ und Eleonore wendet sich ganz aufgelöst an Rechtsanwalt Ratfix.

Der erscheint auf der Szene, weicht geschickt einer Lieferung Tiger-Kuschelfelle für die Swinger-Lounge aus und erklärt:

Da Victor kein Testament errichtet hat, tritt gesetzliche Erbfolge ein. Erben sind zu je ½ die Ehefrau Eleonore (sowohl beim Güterstand der Zugewinnngemeinschaft als auch bei Gütertrennung) und die Tochter Tutti.

Die gesamte Erbschaft und damit auch die Villa gehören folglich beiden gemeinsam, keine von beiden hat vorrangige Rechte. Entscheidungen, wie mit der Villa weiter verfahren wird, können folglich nur beide gemeinsam treffen.

Möchte Eleonore die Villa allein bewohnen, so müsste Tutti bereit sein, ihren Anteil an Eleonore zu veräußern. Will Tutti aus der Villa eine „Event-Location“ machen, so müsste wiederum Eleonore bereit sein, ihre Anteile auf Tutti zu übertragen und eine Einigung über den Preis müsste ebenfalls noch gefunden werden.

Können die Erben sich über eine Auseinandersetzung der Gemeinschaft nicht einigen, bleibt als einziger Weg die Teilungsversteigerung der Immobilie. Die ist mit nicht unerheblichen Gerichtsgebühren verbunden und die Erben müssen mit einer ebenfalls nicht unerheblichen Verfahrensdauer rechnen.

Wenn es Ratfix gelingt, Siegfried-Salvatore auf die unerfreulichen Einzelheiten einer noch zu beantragenden Gewerbeerlaubnis für seine Event-Location und die eher suboptimalen Chancen für die Erteilung einer solchen Erlaubnis mitten im Wohngebiet hinzuweisen, ferner auf den Umstand, dass er eher zeitnah Liquidität für die zahlreichen von ihm persönlich getätigten Bestellungen einschließlich derjenigen für die Tiger-Kuschelfelle schaffen sollte, so bahnt sich möglicherweise eine Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft dahingehend an, dass Eleonore das Haus allein übernehmen kann.

Fall 2: Tutti und das Testament

Victor erscheint quicklebendig in der Kanzlei von Rechtsanwalt Ratfix und erklärt, er suche Beratung wegen der Errichtung eines Testamentes.

Ihm gehe es zum einen darum, Eleonore finanziell gut abzusichern und ihr das unbehelligte weitere Leben im Haus zu ermöglichen. Zum anderen traue er seinem zauberhaften Schwiegersohn Siegfried-Salvatore maximal so weit, wie er ihn sehen könne. Daher wolle er auch Tutti weitestmöglich absichern.

Er legt dar, dass sein Haus einen Wert von 600.000,00 Euro hat. Ferner verfügt er über Anlagevermögen im Wert von rund 500.000,00 Euro und ist Eigentümer von zwei vermieteten

Eigentumswohnungen im Wert von je 200.000,00 Euro. Schließlich gehört ihm eine Ferienwohnung am Chiemsee mit einem Wert von 150.000,00 Euro.

Ratfix erklärt, dass Tutti beim Tod des Vaters einen Pflichtteilsanspruch in Höhe von $\frac{1}{2}$ ihres gesetzlichen Erbteils hat, also in Höhe von $\frac{1}{4}$ des Nachlasses. Unter dieser Quote sollte Tutti im Testament nicht bleiben, denn sonst ist sicher damit zu rechnen, dass sie den Pflichtteil fordern und damit gegen die von Victor getroffenen Regelungen angehen wird.

Deshalb schlägt er weiter vor, dass Eleonore als Alleinerbin eingesetzt wird, wodurch sie automatisch auch die Alleinherrschaft über die Villa bekommt. Tutti soll mit einem Vermächtnis bedacht werden, d. h. sie wird nicht Erbin, sondern erhält einen Anspruch gegen die Alleinerbin Eleonore auf Übertragung der vermächtnisweise zugewendeten Vermögenswerte.

Ratfix schlägt weiter vor, dass Tutti im Wege des Vermächtnisses die beiden Eigentumswohnungen und die Ferienwohnung erhält, insgesamt also einen Wert von 550.000,00 Euro. Damit liegt sie deutlich über der Quote von $\frac{1}{4}$ des Nachlasses in Höhe von 415.500,00 Euro und dürfte Victors Regelungen als für sie günstigere Version akzeptieren. Er schlägt schließlich vor, dass hinsichtlich der Tutti zugewendeten Immobilien Testamentsvollstreckung angeordnet wird. Auf diese Weise unterliegen die Immobilien der Verwaltung durch den Testamentsvollstrecker und nicht dem Zugriff des Schwiegersohnes.

Victor schreibt ein entsprechendes Testament und setzt Ratfix als Testamentsvollstrecker ein. Vorsorglich sieht er vor, dass das Nachlassgericht einen Testamentsvollstrecker auswählen soll, sofern Ratfix das Amt nicht übernehmen oder nicht fortführen kann. Für die Testamentsvollstrecker schreibt er die maximale Dauer von 30 Jahren vor.

Einige Tage nach Errichtung des Testamentes kommen Victor jedoch Bedenken und er fragt Ratfix, ob er Eleonore durch die Einsetzung als Alleinerbin eine empfindliche Erbschaftssteuerlast aufgebürdet hat. Ratfix kann ihn beruhigen:

Eleonore hat als Ehefrau einen Erbschaftssteuerfreibetrag von 500.000,00 Euro. Das entspricht Victors aktuellem Anlagevermögen.

Nach dem Testament fällt ihr zwar auch die Villa im Wert von weiteren 600.000,00 Euro zu. Wenn sie - worum es Victor und Eleonore ja gerade geht - nach Victors Tod weiter in dem Haus lebt, zahlt sie für das Familienwohnhaus keine Erbschaftssteuer, und zwar unabhängig von Wert und Größe der Immobilie.

Sie muss nach dem Todesfall jedoch zehn Jahre mit Hauptwohnsitz dort leben. Gibt sie den Wohnsitz vor Ablauf von zehn Jahren auf oder führt sie ihn nur noch als Zweitwohnsitz, müsste sie nachträglich doch noch Erbschaftssteuer für das Haus zahlen.

Unschädlich ist jedoch ein Umzug, wenn er aus gesundheitlichen Gründen geboten ist, also klassischerweise der Umzug in ein Altersheim oder ein Betreutes Wohnen.

Tutti muss im Übrigen auch nicht den vollen Wert der ihr zugewendeten Immobilien versteuern: Die vermieteten Eigentumswohnungen werden nur mit einem Wert von 90 % in Ansatz gebracht.

Folglich versteuert sie 380.000,00 Euro für die vermieteten Eigentumswohnungen und weitere 150.000,00 Euro für die nicht vermietete Ferienwohnung, zusammen 510.000,00 Euro. Sie überschreitet ihren Steuerfreibetrag von 400.000,00 Euro mit 110.000,00 Euro, diese Summe muss sie mit 11 % versteuern.

Erbschaftssteuer-Freibeträge

Steuerklasse	Verwandtschaftsgrad	Freibetrag
Erbschaft		
I	Ehepaare (auch gleichgeschlechtliche Paare)	500.000€
I	Kinder (auch adoptierte Kinder sowie Stiefkinder und Enkelkinder, wenn deren Eltern verstorben sind) je Elternteil	400.000€
I	Enkel	200.000€
I	Eltern und Großeltern	100.000€
II	Geschwister, Nichten und Neffen, Stiefeltern, Schwiegerkinder, Schwiegereltern, geschiedene Partner (inklusive gleichgeschlechtlicher Partnerschaften)	20.000€
III	Sämtliche anderen Erben	20.000€

Wie hoch ist die Erbschaftssteuer?

Wert des Vermögens abzüglich Freibetrag	bis 75 Tsd.€	bis 300 Tsd.€	bis 600 Tsd.€	bis 6 Mio.€	bis 13 Mio.€	bis 26 Mio.€	ab 26 Mio.€
Steuerklasse I	7%	11%	15%	19%	23%	27%	30%
Steuerklasse II	15%	20%	25%	30%	35%	40%	43%
Steuerklasse III	30%	30%	30%	30%	50%	50%	50%

Fall 3: „Ihr Kinderlein kommet“

Der verwitwete Waldemar hat die Tochter Theodora und den Sohn Siegesmund, beide haben je vier Kinder.

Waldemars Vermögen besteht aus einem Haus im Wert von 600.000,00 Euro, drei Eigentumswohnungen im Wert von je 200.000,00 Euro und Anlagevermögen im Wert von 500.000,00 Euro.

Waldemar sucht Rechtsanwalt Ratfix auf teilt ihm betrübt mit, er befürchte, dass seine Nachkommen nicht unerhebliche Aufwendungen für Erbschaftssteuer haben werden. Auf der anderen Seite fühle er sich unsicher, wenn er schon zu Lebzeiten sein Vermögen ganz oder teilweise verschenke.

Ratfix empfiehlt, die Erbschaftssteuerlast zumindest zu reduzieren, indem nicht nur die Kinder, sondern auch die Enkelkinder testamentarisch bedacht werden.

Wendet Waldemar jedem seiner acht Enkelkinder deren Erbschaftssteuerfreibetrag in Höhe von 20.000,00 Euro zu, so reduziert sich der Nachlass um 160.000,00 Euro, sodass jedes Kind 80.000,00 Euro weniger zu versteuern hat.

Je nach Haltbarkeitsprognose für die Ehe seiner Kinder könnte Waldemar ferner jedem Schwiegerkind ein Vermächtnis in Höhe des Erbschaftssteuerfreibetrags von 20.000,00 Euro zuwenden. Hier könnte vorsorglich im Testament formuliert werden, dass der Fortbestand der Ehe zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Vermächtnisses Bedingung für den Anspruch sein soll.

Ferner weist Ratfix darauf hin, dass Waldemar im Testament eine Teilungsanordnung treffen und einem Kind das Haus, dem anderen Kind die drei Eigentumswohnungen zuwenden könnte.

Falls nämlich eines der beiden Kinder in das Haus einziehen würde, so könnte dieser Vermögensübergang erbschaftssteuerfrei stattfinden: Ein Kind muss für die Übernahme des Familienwohnheimes dann keine Erbschaftssteuer zahlen, wenn es binnen sechs Monaten ab dem Sterbedatum selbst in das Haus einzieht (oder dort ohnehin bereits lebt), nach dem Sterbedatum für die Dauer von zehn Jahren den ersten Wohnsitz dort hat und wenn das Haus eine Wohnfläche von 200 m² nicht überschreitet.

Hat Waldemars Haus eine Wohnfläche von 250 m², so muss das mit dem Haus bedachte Kind nur die Differenz zwischen dem Wert des realen Hauses mit 250 m² und einem fiktiven Haus mit 200 m² an gleicher Stelle versteuern.

Da der Steuervorteil für das weiterbewohnte Familienhaus nur einem der Kinder zufallen kann, könnte Waldemar dem anderen Kind als Ausgleich ein Vermächtnis zuwenden, das in der Größenordnung dem Mehrbetrag der Erbschaftssteuerlast entspricht.

Fall 4: „Oma, halt‘ durch!“

Witwe Walli hatte zwei Söhne, nämlich Otto und Oskar. Otto ist bei einem Verkehrsunfall ums Leben gekommen, er hat den Enkel Ottchen hinterlassen.

Ottchen führt ein recht flottes Leben. Den Überblick über die Anzahl seiner nichtehelichen Nachkommen hat er bereits restlos verloren.

Walli teilt Rechtsanwalt Ratfix mit, dass ihr Vermögen aus dem von ihr selbst bewohnten Haus mit einem Wert von 600.000,00 Euro, einem Ferienhaus im Wert von 500.000,00 Euro, vier Eigentumswohnungen im Wert von je 100.000,00 Euro und Guthaben bei der Bank im Wert von 600.000,00 Euro besteht. Ihr ist bewusst, dass bei einem Vermögensübergang nach ihrem Tod in Höhe von je 1/2 auf Oskar und Ottchen die Erbschaftssteuerfreibeträge deutlich überschritten werden.

Ratfix erklärt, dass Oskar als Sohn einen Freibetrag von 400.000,00 Euro hat und Ottchen, da sein Vater Otto vorverstorben ist, ebenfalls in den Genuss eines Freibetrages von 400.000,00 Euro (statt des sonst üblichen Freibetrages in Höhe von 200.000,00 Euro als Enkel) gelangt. Dennoch bliebe für beide eine erhebliche Steuerlast, die Walli ihrem natürlichen Feind, dem Finanzamt, keinesfalls gönnt.

Ratfix meint, dann bleibe nur der Weg, das Vermögen in mehreren Portionen auf die nächste Generation zu übertragen: Er schlägt vor, sie könne das Haus auf Oskar und die Eigentumswohnungen auf Ottchen überschreiben. Nach zehn Jahren - und so viel Zeit werde sie sich doch bitte mit ihrem Ableben lassen - stünde der Steuerfreibetrag für beide Abkömmlinge erneut in voller Höhe zur Verfügung.

Wichtig, so erklärt Ratfix, ist hierbei nur, dass sie ihre Rechte an den Immobilien hinreichend absichert: Sie soll sich an den verschenkten Immobilien ein lebenslanges Nießbrauchsrecht vorbehalten. Das bedeutet, dass sie die Immobilien entweder selbst nutzen oder vermieten kann. Im Gegenzug müsse sie dann aber auch die Kosten der Immobilien übernehmen.

Walli hat von dieser Nießbrauchsregelung bereits gehört. Nun sitzt sie jedoch sorgenvoll auf Ratfix Besucherstuhl und erklärt: Einerseits habe sie eine Schwäche für das Ottchen und wolle ihm möglichst steuerfrei etwas zuwenden. Andererseits wolle sie aber im Falle eines Ablebens ihres Enkels noch vor ihrem eigenen Tod (er habe den gleichen Fahrstil wie sein Vater) nicht mit einer unbestimmten Anzahl

verflossener Ottchen-Gespielinnen konfrontiert sein, denen sie hinsichtlich ihrer Nießbrauchs-Eigentumswohnungen zum Rapport verpflichtet ist. Walli weiß nämlich, dass der Nießbrauchsberechtigte verpflichtet ist, dem Eigentümer auf Wunsch über den Zustand und die Verwaltung der Immobilien zu berichten.

Falls Ottchen verstirbt, könnten seine sämtlichen nichtehelichen Kinder, vertreten durch die sämtlichen nichtehelichen Mütter, seine Erben sein.

Ratfix kann Walli absolut beruhigen: Er empfiehlt, die Immobilienschenkung mit Nießbrauchsvorbehalt mit einer sog. „Rückfallklausel“ zu versehen. Das bedeutet, dass der Schenkende sich die Rückforderung der Immobilie vorbehält, falls der Beschenkte vor ihm verstirbt, falls der Beschenkte in Insolvenz gerät, falls der Beschenkte die Immobilie zu verkaufen oder zu beleihen versucht und falls der Beschenkte geschieden wird.

Die ersten drei Varianten schützen vor allem dem Schenkenden, die vierte Variante dient eher dem Schutz des Beschenkten:

Der Beschenkte müsste im Rahmen einer Scheidung beim Zugewinnausgleich den Wert der erhaltenen Schenkung nicht mit dem Ehegatten teilen, wohl aber die Wertsteigerung, die die Immobilie im Zeitraum zwischen Schenkungserhalt und Beginn des Scheidungsprozesses durchlaufen hat. Diese Wertsteigerung kann nach der Erfahrung der vergangenen Jahre sehr hoch ausfallen und den Beschenkten folglich mit einer empfindlichen Zahlungslast bewegen.

Fordert hingegen der Schenker die Immobilie zurück, so bleibt kein Vermögensvorteil beim beschenkten Abkömmling und er muss mit dem Ehegatten im Rahmen der Scheidung nicht teilen. Die Familie ist im Übrigen nicht gehindert, einige Zeit nach der Scheidung eine erneute Immobilienschenkung an den Abkömmling vorzunehmen.

Walli geht folglich gemeinsam mit Oskar und Ottchen zum Notar und überträgt wie besprochen Haus und Eigentumswohnungen mit Nießbrauchsvorbehalt auf ihre Abkömmlinge. Ottchen ermahnt sie, sie müsse nun aber aus steuerlichen Gründen unbedingt noch zehn Jahre am Leben bleiben und verabschiedet sich mit den aufmunternden Ruf „Oma, halt‘ durch, und pass auf, wenn du über die Straße gehst!“.

Fall 5: „Die Greuther Schande“

Carl ist Clubfan wie vor ihm bereits etliche Generationen der Familie und wie sein Sohn Carlemann. Tochter Carla hingegen heiratet einen Fan von Greuther Fürth und lässt Enkelsohn Gustav in einem Kleeblatt-Trikot taufen. Noch in der Kirche kommt es zu einem heftigen Familienstreit, bei dem Carla vor lauter Wut tot unter das Taufbecken sinkt.

Der immernoch empörte Carl sucht bereits am nächsten Tag Rechtsanwalt Ratfix auf und erklärt, er wolle Sohn Carlemann als Alleinerben einsetzen.

Ratfix erklärt, das sei kein Problem. Aber auch wenn Enkelsohn Gustav nicht Erbe werde, so stehe ihm - nachrückend für seine verstorbene Mutter Carla - ein Pflichtteilsanspruch beim Tod des Carl zu. Da Carl zwei Kinder hatte, betrage der Pflichtteil des Gustav $\frac{1}{4}$ des Nachlasses seines Großvaters.

Carl sinnt auf Abwege und berichtet Rechtsanwalt Ratfix einige Wochen sehr zufrieden, er habe das Problem gelöst und „die Greuther Schande kriegt nix!“. Er habe sein gesamtes Vermögen, das aus mehreren Immobilien bestehe, auf Sohn Carlemann übertragen, ebenso wie seine sämtlichen Konten. Für die Immobilien habe er sich ein lebenslanges kostenfreies Nießbrauchsrecht vorbehalten, für die Konten habe er von Carlemann eine Vollmacht bekommen.

Carl erklärt ferner, er habe schnell gehandelt, damit er auf jeden Fall noch zehn Jahre ab Schenkung an Carlemann am Leben bleibe. Wenn dieser Zeitraum verstrichen sei, habe die „Greuther Schande“ das Nachsehen.

Ratfix muss Carl nun schonend beibringen, dass das gesamte Manöver der Schenkung mit Nießbrauchsvorbehalt zwar im Hinblick auf die Steuerfreibeträge hilfreich ist: Hier kann jeweils im Abstand von zehn Jahren der Steuerfreibetrag neu ausgeschöpft werden, wenn das Vermögen in Teilbeträgen mit Nießbrauchsvorbehalt verschenkt wird.

Anders ist es aber beim Pflichtteilsrecht: Eine verschenkte Vermögensposition muss dem Nachlass hinzugerechnet werden und erhöht folglich die Pflichtteilsansprüche, wenn seit der Schenkung noch keine zehn Jahre vergangen sind. Nach Ablauf von zehn Jahren spielt die verschenkte Vermögensposition beim Pflichtteilsanspruch keine Rolle mehr, Voraussetzung ist jedoch, dass der Schenkende die wirtschaftliche Herrschaft über den verschenkten Gegenstand verloren hat.

Nach ständiger Rechtsprechung behält der Nießbrauchsberechtigte aber die wirtschaftliche Herrschaft über die Vermögensposition, sodass eine Schenkung mit Nießbrauchsvorbehalt die Pflichtteilsansprüche der Abkömmlinge nicht im Geringsten reduziert.

Eine Reduzierung der Pflichtteilsansprüche wird nur erreicht, wenn der Schenkende alle Rechte an der Vermögensposition verliert. Dann aber ist wiederum der Schenkende wirtschaftlich und rechtlich vollkommen ungesichert.

Im Beispielsfall könnte bei Schenkung ohne Nießbrauchsvorbehalt Carl jederzeit von Sohn Carlemann des diesem geschenkten Hauses verwiesen werden.

Fall 6: „Benno, der Bastler“

Nepomuk ist höchsterfreut, als ihm das Nachlassgericht mitteilt, dass er Alleinerbe des ältesten Bruders seiner Mutter geworden ist. Onkel Benno hatte völlig zurückgezogen gelebt und niemanden in sein großes Haus gelassen, vor allem keine Handwerker.

Sämtliche Installationen und Reparaturen hatte Benno allein durchgeführt. Die äußerst eigenwilligen Stromleitungsstrukturen treiben jedem Fachmann Schweißperlen des Entsetzens auf die Stirn. Die Konstruktion der Wasserrohre ist mindestens ebenso originell und hat schon zu mehreren erheblichen Wasserschäden im Haus geführt.

Nepomuks Architekten-Freund Archie betrachtet das Anwesen sinnend und meint, die Lage sei zwar sehr schön, die Sanierung des Hauses werde aber mit Sicherheit eine teure Angelegenheit.

Kurz darauf erhält Nepomuk den Erbschaftssteuerbescheid: Das Finanzamt setzt ihm auseinander, das Haus habe einen Wert von 600.000,00 Euro. Abzüglich seines Erbschaftssteuerfreibetrages in Höhe von 20.000,00 Euro müsse er folglich 580.000,00 Euro versteuern. Als Neffe zähle er zu Steuerklasse II und zahle bei einer zu versteuernden Summe bis zu 600.000,00 Euro 25 %, demnach möge er freundlicherweise 145.000,00 Euro an das Finanzamt überweisen.

Da Benno außer dem Haus so gut wie keinerlei Bankguthaben hinterlassen hat, weiß Nepomuk zum einen nicht, wo er das Geld eigentlich hernehmen soll. Zum anderen findet er die ganze Berechnung des Finanzamtes schlichtweg empörend.

Ratfix versucht, den gebeutelten Erben wieder aufzurichten: Er erklärt, dass das Finanzamt nie die individuelle Immobilie besichtigt und bewertet, sondern den Erbschaftssteuerbescheid zunächst nur

„vom Schreibtisch aus“ nach Größe und Alter auf der Basis der Bodenrichtwerttabellen erstellt. In diese statistische Sammlung fließen die Daten sämtlicher Immobilienverkäufe der vergangenen Jahre, damit ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für jede Region errechnet werden kann.

Jeder Erbe hat jedoch die Möglichkeit, ein Gutachten bezüglich des ererbten Objektes erstellen zu lassen und dem Finanzamt unter Bezugnahme auf das Gutachten darzulegen, dass das ererbte Objekt eben nicht dem statistischen Durchschnitt entspricht, sondern z. B. wegen Sanierungsbedürftigkeit, eines Sturmschadens, Wasserschadens, einer Asbestverseuchung oder aus anderen Gründen individuell niedriger bewertet werden muss.

Nepomuk sollte also gegen den Steuerbescheid Rechtsmittel einlegen und möglichst zeitnah ein Gutachten in Auftrag geben.

Fazit

Gehören Immobilien zum Vermögen, so sollte zum einen geprüft werden, ob wegen der hohen Werte eine Vermögensübertragung in mehreren Schritten unter Ausschöpfung des Steuerfreibetrages geboten ist.

Dringend empfehlenswert sind ferner detaillierte testamentarische Regelungen, damit keine unerwünschten Eigentümergemeinschaften mehrerer Erben entstehen, die sich dann lange, nervenaufreibend und teuer über die weitere Verwendung der Immobilie streiten.

Rechtsanwältin Christiane Winckelmann

Fachanwältin für Familienrecht