Steueroptimierte Übertragung von Immobilien innerhalb der Familie

In den letzten Jahrzehnten ist in Deutschland ein beträchtliches Immobilienvermögen entstanden. Aus steuerlichen und strategischen Gründen kann es sinnvoll sein, Ehepartner und Kinder schon zu Lebzeiten an diesem Vermögen zu beteiligen. Gleichzeitig besteht jedoch die Sorge, dass das Familienvermögen nach der Übertragung durch Scheidung, Erbfall oder den Zugriff von Gläubigern zerschlagen werden könnte. Zudem möchten viele Schenker bis zu ihrem Lebensende die Kontrolle über ihr Vermögen behalten, um im Falle unerwünschter Entwicklungen die Möglichkeit einer Rückforderung zu haben.

Zu den Maßnahmen im Einzelnen:

1. Vereinbarung eines vorbehaltenen Nießbrauchs

Bei Immobilienübertragungen ist der Vorbehalt des Nießbrauchs für den Schenker eine beliebte Gestaltung. Dabei überträgt der Schenker zwar die Vermögenssubstanz, behält aber die Einkunftsquelle zurück und vereinnahmt so weiterhin die Erträge aus der Immobilie, so als ob er Eigentümer wäre. Dennoch können die persönlichen schenkungsteuerlichen Freibeträge, die **alle 10 Jahre wieder neu nutzbar sind**, bereits frühzeitig und im Zeitablauf so ggf. mehrfach genutzt werden.

Zivilrechtliche Grundlagen der Übertragung von Immobilien und Bestellung eines Nießbrauchs

Bei der Übertragung einer Immobilie mit Nießbrauchsrecht erhält der Nießbraucher die Erträge und bleibt Vermieter (§ 1030 BGB). Er muss die Immobilie erhalten und öffentliche sowie private Lasten tragen. Größere Instandhaltungen übernimmt der Eigentümer, sofern nicht anders vertraglich geregelt.

Ein Vorbehaltsnießbrauch wird meist für den bisherigen Eigentümer bestellt, während ein Zuwendungsnießbrauch für Dritte eingeräumt wird. Diese Unterscheidung ist steuerlich wichtig.

Steuerliche Aspekte der Immobilienübertragung und Nießbrauchbestellung

Die Bestellung eines Nießbrauchs mindert den Wert der Schenkung, wodurch die Übertragung von Immobilien steuerlich attraktiv wird. Dadurch können schenkungsteuerliche Freibeträge frühzeitig genutzt und ein höherer Wert des Vermögens steuerfrei übertragen werden.

Falls der Schenker die Erträge nicht für seinen Lebensunterhalt benötigt, wird durch den Nießbrauch neues Vermögen aufgebaut, welches später der Schenkung- oder Erbschaftsteuer unterliegt. Beim Zuwendungsnießbrauch erhält der Nießbraucher diesen im Rahmen einer Schenkung.

Der Nießbrauch endet mit dem Tod des Berechtigten oder zum Ende der vereinbarten Laufzeit, ohne Auswirkungen auf die Schenkung- oder Erbschaftsteuer.

Nießbrauch zugunsten von Ehegatten

Eltern möchten oft Mieterträge bis zum Tod des letzten Ehegatten erhalten. Wenn nur ein Ehegatte Eigentümer ist, soll der andere Ehegatte auch nach dessen Tod abgesichert sein.

Das Nutzungsrecht des anderen Ehegatten kann demnach unterschiedlich gestaltet werden: Entweder behalten sich beide einen Gesamtnießbrauch vor, oder der Nießbrauch des anderen Ehegatten tritt nach dem Tod des Schenkers ein. Diese Varianten haben unterschiedliche steuerliche Konsequenzen.

Beim Gesamtnießbrauch wird der Kapitalwert mit einem höheren Vervielfältiger berechnet, was steuerliche Vorteile bieten kann. Der Zuwendungsnießbrauch für den anderen Ehegatten unterliegt der Schenkungsteuer und kann ertragsteuerlich nachteilig sein, da die Abschreibung nicht mehr geltend gemacht werden kann.

Nach dem Tod des ersten Nießbrauchsberechtigten kann die ursprüngliche Schenkungsteuerveranlagung auf Antrag korrigiert werden. Der Antrag muss bis zum Ablauf des Folgejahres nach dem Tod des ersten Ehegatten gestellt werden. Unterlagen sollten aufbewahrt werden.

Nießbrauch bei vermögensverwaltenden Immobilien-personengesellschaften

Bei Immobilien in einer Gesellschaft stellt sich die Frage, ob der Nießbrauch am Grundstück oder am Gesellschaftsanteil bestellt wird. Der Nießbrauch am Gesellschaftsanteil ist komplexer, da dem Nießbraucher eine gesellschafterähnliche Position eingeräumt werden muss, damit er die Mieteinkünfte erhält.

Grunderwerbsteuer

Der Nießbrauch wird grunderwerbsteuerlich als Entgelt angesehen, sodass die Grunderwerbsteuerbefreiung der unentgeltlichen Grundstücksübertragung nicht anwendbar ist. Grundstücksübertragungen in gerader Linie sind jedoch grunderwerbsteuerfrei möglich (§ 3 Nr. 6 GrEStG).

2. Übertragung eines „Familienheims“

Als weitere Maßnahme der steueroptimierten Übertragung von Immobilien innerhalb der Familie kommt die Übertragung des Familienheims unter den Eheleuten in Betracht. Danach ist eine sachliche Steuerbefreiung möglich, sofern das geschenkte Grundstück das „Familienheim“ darstellt. Damit soll der Eigentumserwerb am familiären Lebensraum begünstigt werden.

Die Steuerbefreiung greift hier, wenn das Familienheim vom übertragenden Ehegatten selbst zu Wohnzwecken genutzt wurde und nun dem anderen Ehegatten übertragen wird. Entscheidend ist, dass das Haus weiterhin als gemeinsames Familienheim dient. Der Erwerber muss das Familienheim unverzüglich zu eigenen Wohnzwecken und für die nächsten zehn Jahre nutzen.

Für Schenkungen an Kinder gibt es keine Steuerbefreiung für das Familienheim. Nur im Falle einer Erbschaft gilt die Steuerbefreiung. Dabei müssen folgende Bedingungen erfüllt werden:

(i) Die Wohnfläche darf 200 m² nicht überschreiten.
(ii) Der Erwerber muss das Haus sofort selbst nutzen.
(iii) Das Haus muss für mindestens zehn Jahre selbst genutzt werden.

3. Übertragung i.R.e. Güterstandsschaukel

Die Übertragung von Immobilienvermögen kann auch durch die sogenannte Güterstandsschaukel erfolgen. Das bedeutet, dass die Zugewinngemeinschaft in einem Ehevertrag beendet und in die Gütertrennung gewechselt wird. Danach wird die Gütertrennung wieder aufgehoben und die Zugewinngemeinschaft erneut begründet.

Eine Güterstandsschaukel ermöglicht es, Vermögenswerte steuerfrei auf den Ehepartner zu übertragen und eventuell später auch teilweise auf die Kinder, um den persönlichen Freibetrag auszuschöpfen.

Hierzu gehört auch die sog. „Familienheimschaukel“, die eine weitere Möglichkeit bietet, steuerfrei Geldvermögen zwischen Ehepartnern zu übertragen. Diese Methode wird besonders wichtig, wenn das Vermögen zwischen den Ehepartnern **ungleich verteilt** ist. Dabei wird die steuerliche Befreiung für das Familienheim genutzt.

4. Übertragung i.F.v. Kettenschenkungen

Eine weitere Möglichkeit und Gestaltung zur Übertragung des Vermögens bietet sich auch in Form einer Kettenschenkung an. Dabei kann die Schenkungsteuer umgangen oder erheblich verringert werden. Danach wird zuerst an eine Person geschenkt, die dann an eine andere Person weiterschenkt. Ausgenutzt wird bei dieser (auch „Umwegschenkung") genannten Schenkung, dass Verwandte unterschiedlich hohe Freibeträge von 20.000 bis 500.000 Euro bei einer Schenkung haben.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass eine sog. Kettenschenkung **gesetzlich nicht geregelt ist** und es einer entsprechenden Beratung bedarf, um als Gestaltungsmodell bestehen zu können.

5. Begründung von Familiengesellschaften

Als weitere steuerliche Gestaltungsmöglichkeit kommt die Gründung einer Familiengesellschaft in Betracht.

Sind mehrere potentielle Erben vorhanden sind, ist es oft schwierig, Immobilien gerecht zu verteilen. Immobilien sind schlecht teilbar und haben unterschiedliche Werte, was zu Konflikten führen kann. Familiengesellschaften (Familienpools) ermöglichen es, Erben in skalierbaren Anteilen an einer oder mehreren Immobilien zu beteiligen, indem Anteile der Immobiliengesellschaft übertragen werden, nicht die Immobilien selbst. Dies **erleichtert die Teilbarkeit** und ermöglicht **steuerlich optimierte Übertragungen**.

Ferner wird durch die Schaffung eines Familienpools das Immobilienvermögen dauerhaft in der Familie gebündelt und vor Zerschlagung geschützt.

Rechtsform der Familiengesellschaft

Familiengesellschaften können als Kapital- oder Personengesellschaft gegründet werden. Häufig gewählte Rechtsformen sind GbR, KG, GmbH & Co KG und GmbH. Im Gesellschaftsvertrag werden Rahmenbedingungen, Rechte und Pflichten festgelegt.

Personengesellschaften: Häufiger gewählt, weil sie steuerlich transparent sind, weniger Veröffentlichungspflichten haben und Anteils-übertragungen ohne Notar möglich sind.

Kapitalgesellschaften: Hier bestehen Nachteile durch Grunderwerbsteuer bei Grundstücksübertragung auf eine GmbH. Vorteile wie niedrigere Körperschaftsteuer (15% + Solidaritätszuschlag) können den Nachteil kompensieren. Danach macht die GmbH als Familiengesellschaft nur Sinn, wenn der Grunderwerbsteuernachteil durch die Vorteile im Bereich der Ertragsteuer oder im gesellschaftsrechtlichen Bereich kompensiert werden.

Vermögensverwaltende Personengesellschaften: Bei einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft erzielen Gesellschafter Einkünfte aus VuV (§ 21 EStG), da es sich ertragsteuerlich um Privatvermögen handelt. Gewerbliche Einkünfte (§ 15 EStG) treten nur bei gewerblich geprägten oder infizierten Familienpoolgesellschaften auf.

Der Vorteil einer vermögensverwaltenden Familien-gesellschaft ist die **Einräumung der Spekulationsfrist** (§ 23 EStG). Nach zehn Jahren ist der Immobilienverkauf steuerfrei möglich. Die Frist beginnt bei unentgeltlicher Übertragung (keine Übernahme von Verbindlichkeiten) nicht neu.

Zudem muss bei Immobilienverkäufen aus Familienpoolgesellschaften die Regelung zum gewerblichen Grundstückshandel beachtet werden.

Fazit:

Die hier vorgestellten Modelle stellen eine wichtige Hilfe für Mandanten dar, um effektive Strategien zur Minimierung der steuerlichen Belastungen zu entwickeln. Die Modelle wie Nießbrauchvorbehalt, Güterstandsschaukel, Familienheimschaukel, Kettenschenkungen, Familienpool oder Familiengesellschaft bieten viele Möglichkeiten, Steuern zu sparen und gleichzeitig das Vermögen sicher und innerhalb der Familie zu übertragen. Diese Ansätze sind nicht nur finanziell vorteilhaft, sondern stärken auch das familiäre Erbe.

Haben Sie Fragen? Dann sprechen Sie uns bei Bedarf gerne an oder senden Sie eine E-Mail.

Kanzlei Hübner unterstützt Sie bei Fragen zu möglichen Gestaltungsmodellen für Immobilienübertragungen innerhalb der Familie.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN

LEON-ALEXANDER HÜBNER
MBA (International Taxation)
-Rechtsanwalt / Attorney at Law-
Fachanwalt für Steuerrecht
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Zertifizierter Berater für Steuerstrafrecht (DAA)

T | +49 (0) 6157 / 986-3257
E | al.huebner@huebner-law.de