

Generationenberatung

Erben und Vererben von Immobilien – Schenkung von Immobilien



Karlheinz Pütz, Generationenberater

Vorsorge – Vermögensnachfolge - Nachlassplanung

Generationenberatung

Erben und Vererben von Immobilien – Schenkung von Immobilien

Gestaltungsmöglichkeiten zu Lebzeiten:

- Ausnutzung der Freibeträge alle 10 Jahre
- Heirat und Erwachsenenadoption
- steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten im Testament
- Familienpool – ein intelligentes Gestaltungsmittel zur Optimierung vorweggenommener Erbfolge
- Lebensversicherung
- Stiftungen

Karlheinz Pütz, Generationenberater

Vorsorge – Vermögensnachfolge - Nachlassplanung

Generationenberatung

Erben und Vererben von Immobilien – Schenkung von Immobilien

	Persönlicher Freibetrag
Steuerklasse I Ehegatte, Lebenspartner	500.000 €
Steuerklasse I Kinder, Kinder vorverstorbenen Kinder Andere Enkelkinder	400.000 € 200.000 €
Steuerklasse I Sonstige Personen wie Urenkel, Eltern und Voreltern bei Erwerb von Todes wegen	100.000 €
Steuerklasse II Eltern, Adoptiveltern, Voreltern, Schwieger- und Stiefeltern, Geschwister, Neffen/ Nichten, Schwiegerkinder, geschiedene Ehegatten	20.000 €
Steuerklasse III Die übrigen Personen, z.B. Freunde, auch Lebensgefährten	20.000 €

Karlheinz Pütz, Generationenberater

Vorsorge – Vermögensnachfolge - Nachlassplanung

Generationenberatung

Erben und Vererben von Immobilien – Schenkung von Immobilien

„Das selbstgenutzte Wohnhaus kommt steuerfrei obendrauf.“

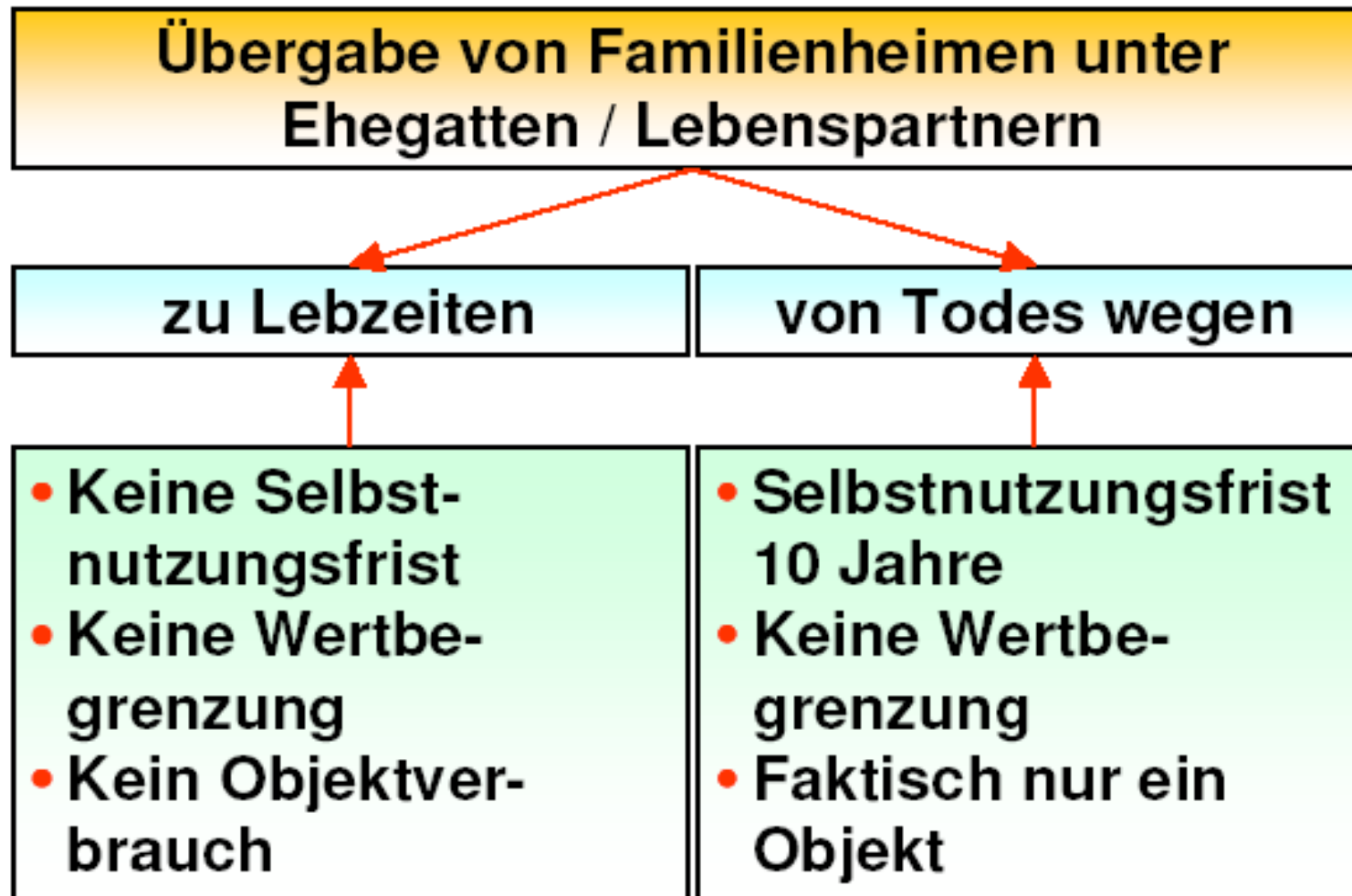
Die Vererbung einer selbstgenutzten Wohnimmobilie an einen Ehegatten bzw. an einen eingetragenen Lebenspartner bleibt steuerfrei.

Voraussetzung:

Das Objekt wird nach dem Erwerb 10 Jahre lang von dem Erwerber selbst zu Wohnzwecken genutzt.

Generationenberatung

Erben und Vererben von Immobilien – Schenkung von Immobilien

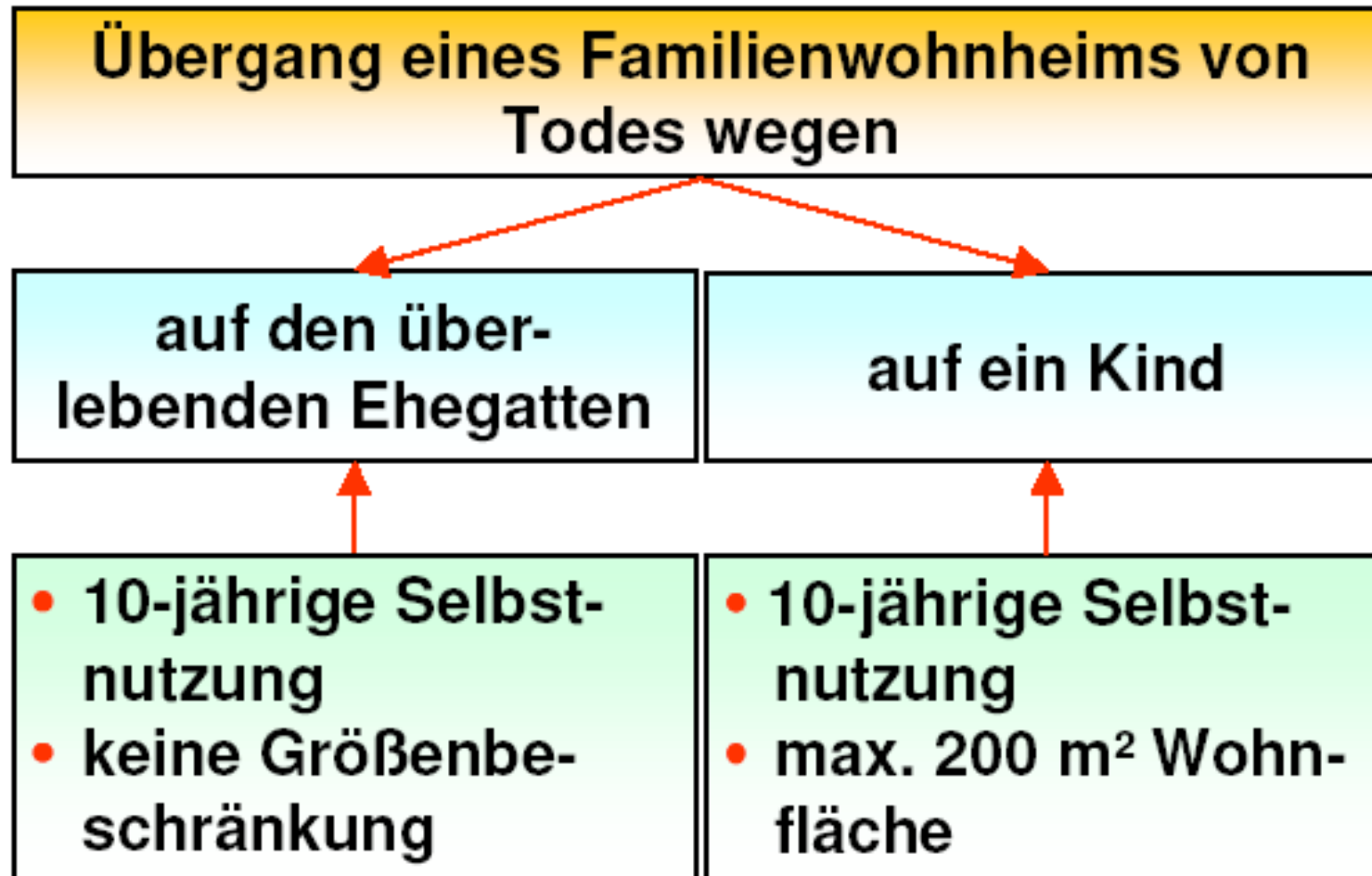


Karlheinz Pütz, Generationenberater

Vorsorge – Vermögensnachfolge - Nachlassplanung

Generationenberatung

Erben und Vererben von Immobilien – Schenkung von Immobilien



Karlheinz Pütz, Generationenberater

Vorsorge – Vermögensnachfolge - Nachlassplanung

Generationenberatung

Erben und Vererben von Immobilien – Schenkung von Immobilien

Möglichkeiten der Nachlassplanung

„Ich unternehme nichts und akzeptiere die Vorstellungen des Gesetzgebers.“



Die „gesetzliche“ Erbfolge



BGB

„Ich bestimme selbst wer, wann was von mir erhält.“



Die „gewillkürte“ Erbfolge



Erbvertrag/ Testament

Karlheinz Pütz, Generationenberater

Vorsorge – Vermögensnachfolge - Nachlassplanung

Generationenberatung

Erben und Vererben von Immobilien – Schenkung von Immobilien

Der überlebende Ehegatte erbt neben Erben der

	1.Ordnung (Kinder)	2. Ordnung (Eltern)	3. Ordnung nur Großeltern	4. Ordnung ohne Großeltern
Zugewinn- gemeinschaft	<u>1/4</u> + 1/4 = 1/2	<u>1/2</u> + 1/4 = 3/4	<u>1/2</u> + 1/4 = 3/4 zuzüglich der Anteile von Abkömmlingen verstorbener Großeltern	1/1
Gütertrennung	- 1/2 bei einem Kind - 1/3 bei zwei Kindern - 1/4 bei drei Kindern und mehr	1/2	1/2 zuzüglich der Anteile von Abkömmlingen verstorbener Großeltern	1/1
Güter- gemeinschaft	1/4	1/2	1/2 zuzüglich der Anteile von Abkömmlingen verstorbener Großeltern	1/1

Karlheinz Pütz, Generationenberater

Vorsorge – Vermögensnachfolge - Nachlassplanung

Generationenberatung

Erben und Vererben von Immobilien – Schenkung von Immobilien

Die Erbengemeinschaft

- Die Erbengemeinschaft entsteht wenn mehr als eine Person Erbe wird.
- Der Nachlass wird bis zur Erbaueinandersetzung „gemeinschaftliches Vermögen“ entsprechend der Erbquoten.
- Erbengemeinschaft – Gesamthandgemeinschaft – verfügen nur gemeinschaftlich über den Nachlass/ haften gemeinschaftlich für Schulden. Nachlassverwaltung kann durch die Erben beim Nachlassgericht beantragt werden.
- Der Nachlass muss von allen Erben gemeinschaftlich verwaltet werden. Die Größe des Erbteils entscheidet über das Stimmrecht.
- Ein Erbe kann seinen Erbteil insgesamt verkaufen. Die Miterben haben innerhalb von 2 Monaten ein gesetzliches Vorkaufsrecht.
- Erbengemeinschaften sind in der Regel das beste Mittel, um auch den sichersten Familienfrieden zu gefährden.

Karlheinz Pütz, Generationenberater

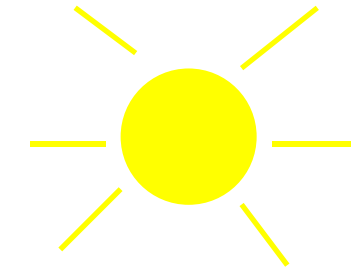
Vorsorge – Vermögensnachfolge - Nachlassplanung

Generationenberatung

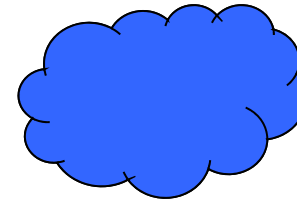
Erben und Vererben von Immobilien – Schenkung von Immobilien

Die Erbengemeinschaft

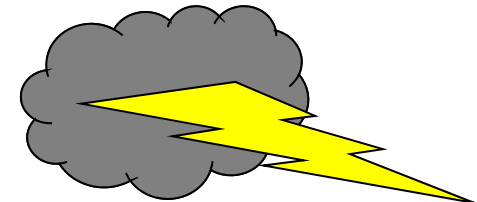
Alleinerbe



zwei Erben



mehrere Erben



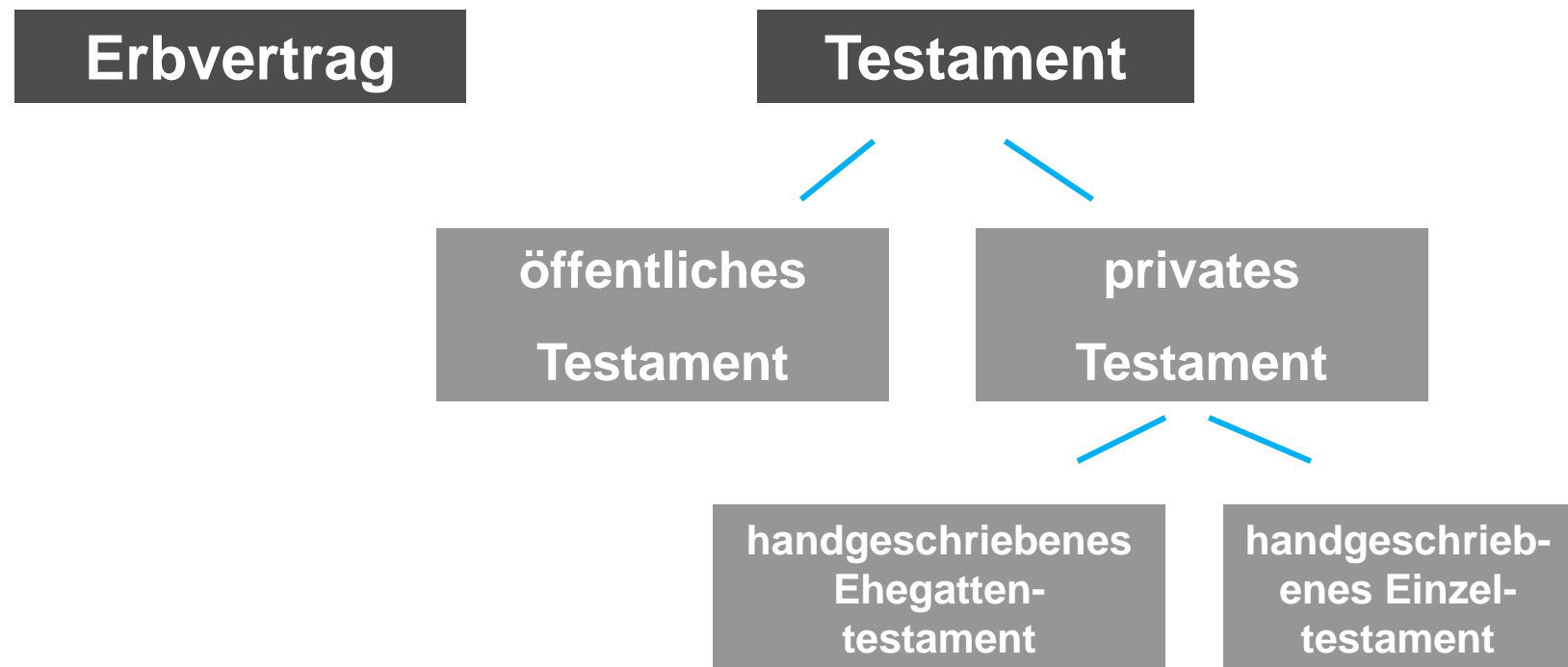
Karlheinz Pütz, Generationenberater

Vorsorge – Vermögensnachfolge - Nachlassplanung

Generationenberatung

Erben und Vererben von Immobilien – Schenkung von Immobilien

Erbrechtliche Gestaltungsmöglichkeiten



Karlheinz Pütz, Generationenberater

Vorsorge – Vermögensnachfolge - Nachlassplanung

Generationenberatung

Erben und Vererben von Immobilien – Schenkung von Immobilien

Das gemeinschaftliche Testament in der Form des „Berliner Testamentes“

- Im „Berliner Testament“ setzen sich die Ehegatten oder die gleichgeschlechtlichen Lebenspartner/ -innen zunächst gegenseitig als Alleinerben ein und bestimmen, dass nach dem Tode des Längstlebenden der beiderseitige Nachlass an einen Dritten - meist an die Kinder- fallen soll.
- setzen uns gegenseitig zu Alleinerben ein. Erbe des Längstlebenden sind unsere Kinder zu gleichen Teilen.

Karlheinz Pütz, Generationenberater

Vorsorge – Vermögensnachfolge - Nachlassplanung

Generationenberatung

Erben und Vererben von Immobilien – Schenkung von Immobilien

Pflichtteilsberechtigte

Erben 2. Ordnung

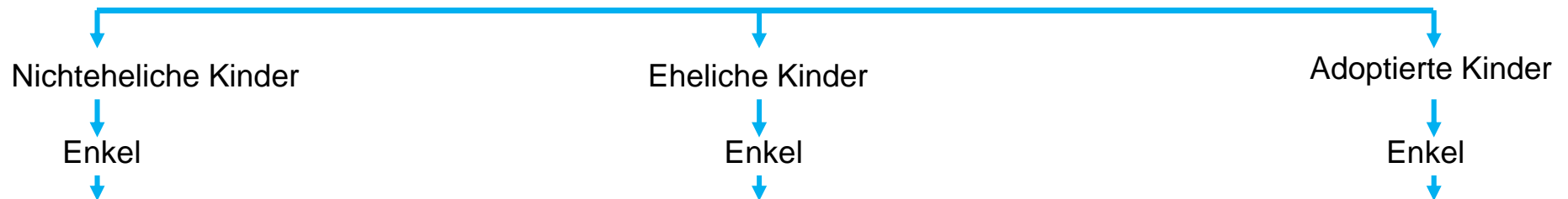
Vater

Mutter

Erben 1. Ordnung

Erblasser

**Ehegatte/ eingetragener
Lebenspartner**



Karlheinz Pütz, Generationenberater

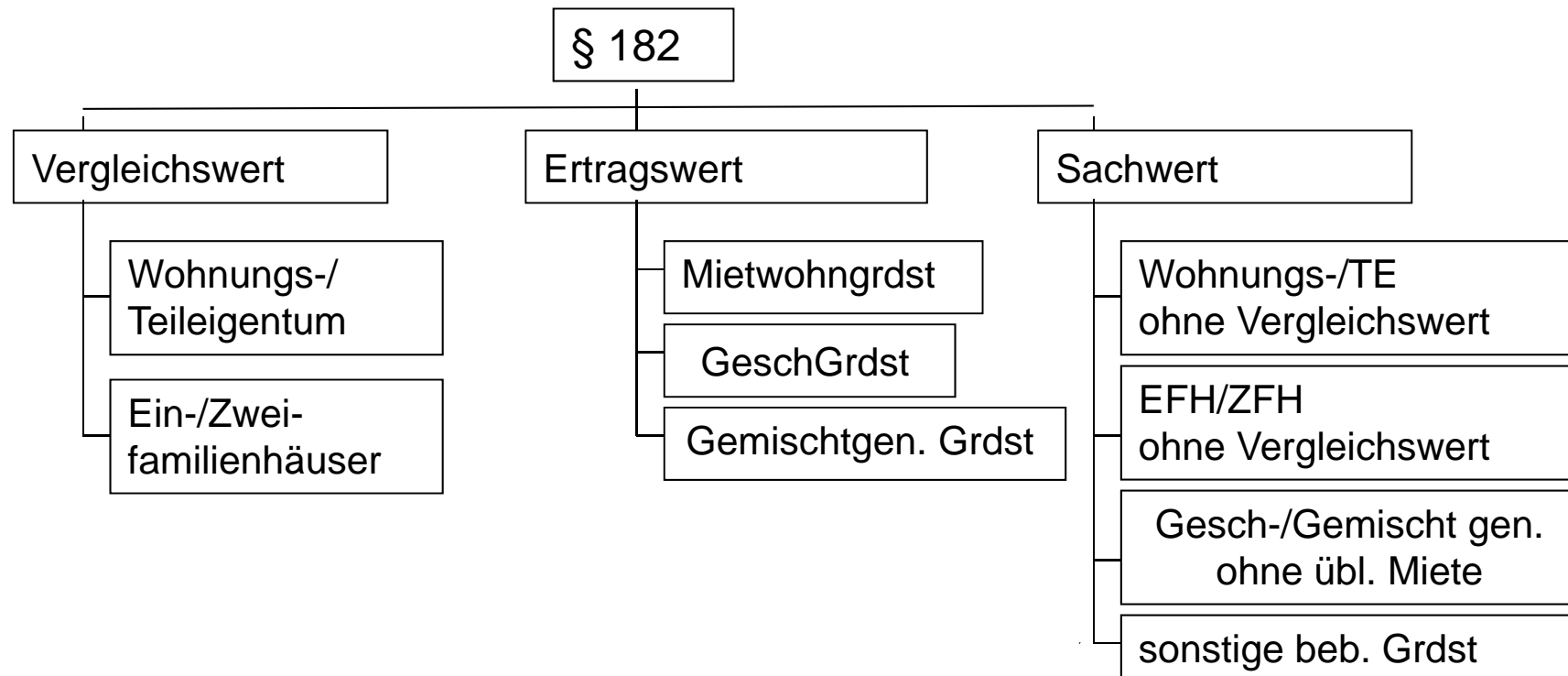
Vorsorge – Vermögensnachfolge - Nachlassplanung

Generationenberatung

Erben und Vererben von Immobilien – Schenkung von Immobilien

Bewertung des Grundbesitzes

Zuordnung der Bewertungsverfahren in Abhängigkeit von der Grundstücksart



Karlheinz Pütz, Generationenberater

Vorsorge – Vermögensnachfolge - Nachlassplanung

Generationenberatung

Erben und Vererben von Immobilien – Schenkung von Immobilien

Gestaltungsvorschlag:

Schenkungen unter Vorbehalt eines Wohnrechts

- Art des Wohnrechts
- Berechtigte des Wohnrechts
- Beginn und Ende des Wohnrechts
- Gegenstand des Wohnrechts
- Kosten und Lasten
- Benutzung durch Dritte
- Absicherung des Wohnrechts im Grundbuch

Karlheinz Pütz, Generationenberater

Vorsorge – Vermögensnachfolge - Nachlassplanung

Generationenberatung

Erben und Vererben von Immobilien – Schenkung von Immobilien

Gestaltungsvorschlag:

Schenkungen unter Nießbrauchvorbehalt

- Art des Nießbrauchs
- Berechtigte des Nießbrauchs
- Beginn und Ende des Nießbrauchs
- Gegenstand des Nießbrauchs
- Kosten und Lasten
- Ausübung durch Dritte
- Wiederaufbau im Falle der Gebäudezerstörung
- Entschädigung im Falle der vorzeitigen Aufgabe des Nießbrauchs

zu beachten: Schenkungen unter Nießbrauchsvorbehalt reduzieren nicht den Pflichtteilsanspruch.

Karlheinz Pütz, Generationenberater

Vorsorge – Vermögensnachfolge - Nachlassplanung

Generationenberatung

Erben und Vererben von Immobilien – Schenkung von Immobilien

Gestaltungsvorschlag:

Vermögensübergabe gegen Versorgungsleistung

- Pflegeverpflichteter/ - berechtigter
- Pflegeanlass: Alter, Krankheit, Gebrechlichkeit
- Pflegeort: Häuslicher Bereich
- Umfang der Pflegeleistung: Häusliche Pflege, Verköstigung, Mobilität
- Pflegegeld verbleibt dem Übergeber
- Regelung der Rechtsfolgen bei Leistungsstörung (Pflegefall)
- Zahlung einer Rente

Karlheinz Pütz, Generationenberater

Vorsorge – Vermögensnachfolge - Nachlassplanung

Generationenberatung

Erben und Vererben von Immobilien – Schenkung von Immobilien

Gestaltungsvorschlag: Rückforderungsrechte

- Veräußerung oder Belastung des übergebenen Vermögens durch den Übernehmer ohne Zustimmung des Übergebers
- Insolvenz des Übernehmers oder Zwangsvollstreckung in das übergebene Vermögen
- Tod des Übernehmers vor dem Übergeber
- Ehescheidung des Übernehmers zu Lebzeiten des Übergebers
- Geschäftsunfähigkeit des Übernehmers
- wenn in der Person des Übernehmers ein Grund besteht, der die Pflichtteilsentziehung rechtfertigt
- Betreuungsanordnung für den Übernehmer
- Notbedarf des Schenkers / Übergebers
- Grober Undank des Übernehmers

Karlheinz Pütz, Generationenberater

Vorsorge – Vermögensnachfolge - Nachlassplanung

„Ich verstehe viel davon, wie man ein Vermögen anschafft, aber jetzt brauche ich jemanden, der etwas vom Verteilen eines solchen Vermögens versteht.“

(Warren Buffet, amerikanischer Multimilliardär)



Karlheinz Pütz, Generationenberater

Vorsorge – Vermögensnachfolge - Nachlassplanung