



Dr. Langenmayr und Partner*

Wirtschaftsprüfer | Rechtsanwälte | Steuerberater



„Mandanten kommen zu Wort“

Mandantenveranstaltung am 16. November 2010

Schenkung-/Erbchaftsteuerliche Gestaltungshinweise zu Immobilienübertragungen

Referent:

Hermann Pointl, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Dr. Langenmayr und Partner



Allgemeines zur Erbschaftsteuerreform

Steuerklassen und persönliche Freibeträge

Steuer- klasse		Freibetrag neu	Freibetrag bisher
St.Kl. I	Ehegatte	500.000 €	307.000 €
	Kinder und Stiefkinder	400.000 €	205.000 €
	Enkel, Urenkel	200.000 €	51.200 €
	Eltern und Großeltern (Erbfall)	100.000 €	51.200 €
St.Kl. II	Eltern und Großeltern (Schenkung) Geschwister Nichten und Neffen Stiefeltern Schwiegersohn, Schwiegertochter Schwiegereltern geschiedener Ehegatte	20.000 €	10.300 €
St.Kl. III/I*	eingetragener Lebenspartner neu!	500.000 €	5.200 €
St.Kl. III	Sonstige	20.000 €	5.200 €

* BVerfG-Beschluss v. 21.7.2010 - 1 BvR 611/07 (DStR 2010, S. 1721) - wohl rückwirkend ab 1.1.2009 (gem. § 37 Abs. 4 ErbStG-E ab Verkündung des JStG 2010)

Begünstigung von Immobilien

(Bebaute Grundstücke) / Übersicht

Selbstgenutzte Grundstücke (Inland, EU, EWR)			
	Schenkung	Erbfall	
	Ehegatte bzw. Lebenspartner	Ehegatte bzw. Lebenspartner	Kind
Begünstigung	100 %	100 %	100 %, soweit Wohnfläche 200 qm nicht überschreitet
Voraussetzungen	selbstgenutzt	selbstgenutzt Beibehaltung nach Erwerb mind. 10 J.	selbstgenutzt Beibehaltung nach Erwerb mind. 10 J.

zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke (Inland, EU, EWR)	
Begünstigung	10 %-Abschlag
Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> ➤ zu Wohnzwecken vermietet ➤ kein begünstigtes Betriebsgrundstück ➤ belegen in Inland, EU, EWR

Begünstigung von Immobilien

Bebaute Grundstücke (§ 13 c ErbStG)

- Begünstigung
 - **Abschlag** von **10 %** vom erbschaftsteuerlichen Wert

- Voraussetzungen:
 - Vermietung zu **Wohnzwecken**
 - liegt im
 - » **Inland**
 - » in der **EU**
 - » im **EWR**
 - gehört **nicht** zum **begünstigten Vermögen** eines
 - » Betriebsvermögens oder
 - » eines Betriebs der L+F

Begünstigung von Immobilien

Bebaute Grundstücke: Schenkung an (lebenden) Ehegatten (§ 13a Abs. 1 Nr. 4a ErbStG)

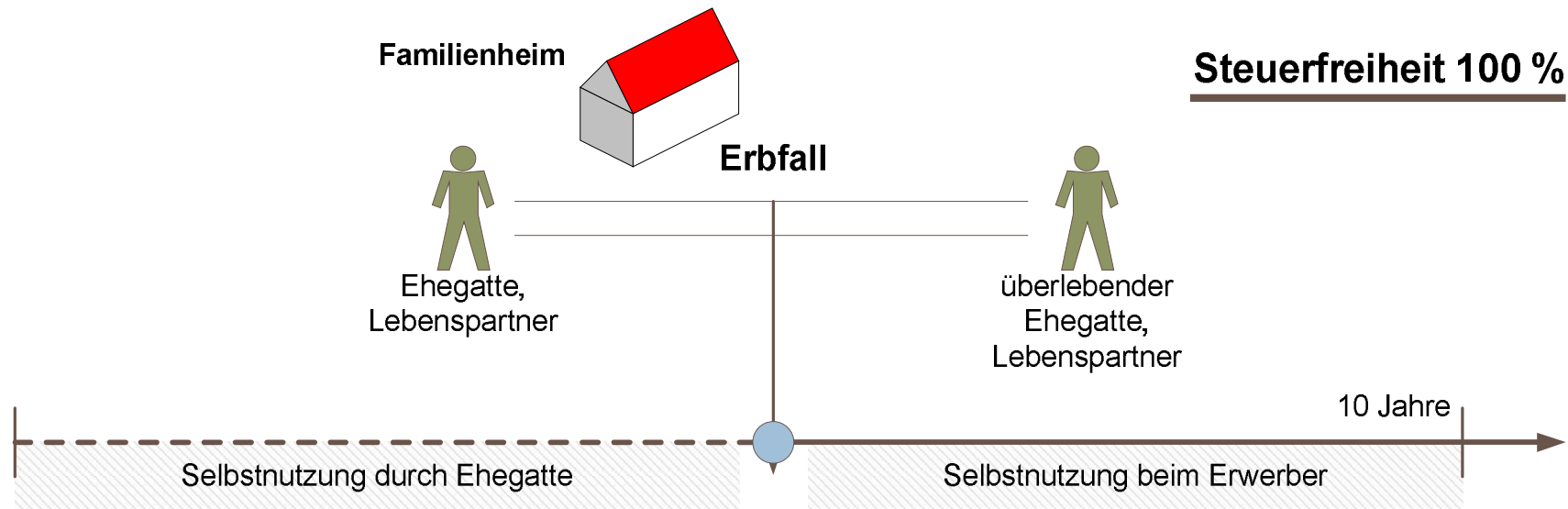
Familienheim

= Mittelpunkt des familiären Lebens (§ 181 Abs. 9 BewG: selbständiger Haushalt, abgeschlossene Wohneinheit, selbständiger Zugang, Küche/Bad/Toilette, Wohnfläche mind. 23 qm)

- Begünstigung
(bisherige Regelung gilt weiterhin!)
keine Behaltenspflichten und keine wertmäßige Begrenzung
- Steuerfreiheit von 100 %
 - des schenkungsteuerlichen Werts des Familienheims
 - Freistellung des Ehepartners von Verpflichtungen (z. B. Darlehen) i. Z. m. dem Familienheim
 - nachträglicher Herstellungs- und Erhaltungsaufwand
- Voraussetzungen:
 - Selbstgenutztes Wohneigentum beider Ehegatten oder **Lebenspartner** **neu!**
 - Wohneigentum im Inland oder in der **EU/EWR** **neu!**
- Vorversterbensproblematik regeln (Rückforderungsrecht ausgestalten!)

Begünstigung von Immobilien

Bebaute Grundstücke: Vererbung an Ehegatten (§ 13 Abs. 1 Nr. 4b ErbStG)



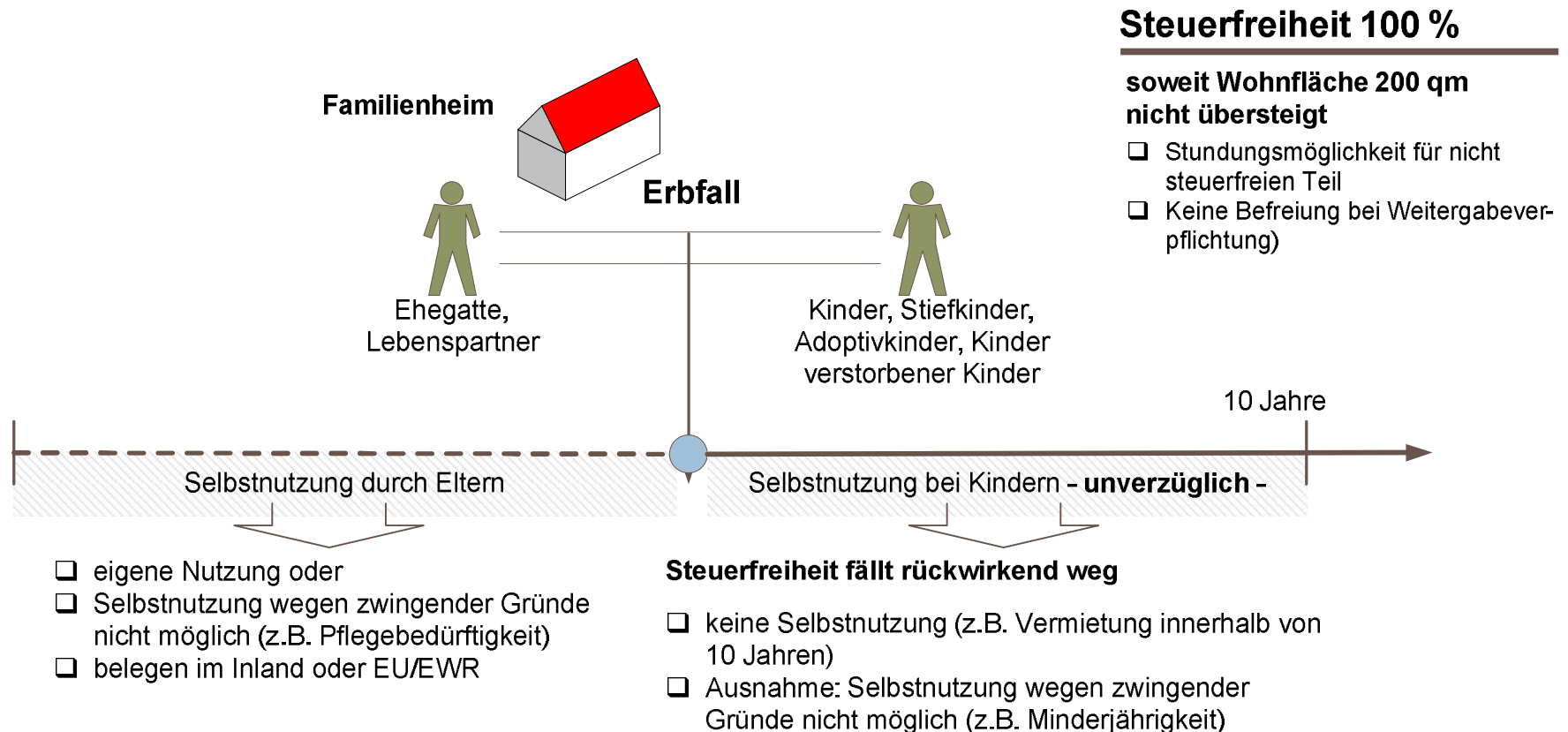
- eigene Nutzung oder
- Selbstnutzung wegen zwingender Gründe nicht möglich (z.B. Pflegebedürftigkeit)
- belegen im Inland oder EU/EWR

Steuerfreiheit fällt rückwirkend weg

- keine Selbstnutzung (z.B. Vermietung, Verkauf innerhalb von 10 Jahren)
- Ausnahme: Selbstnutzung wegen zwingender Gründe nicht möglich (z.B. Renovierungsarbeiten)

Begünstigung von Immobilien

Bebaute Grundstücke: Vererbung an Kinder (§ 13 Abs. 1 Nr. 4b ErbStG)



Grundstücksschenkung unter Nießbrauchs- vorbehalt

- Nach alter Rechtslage bis 31.12.2008 (§ 25 ErbStG) konnte der zugunsten des Schenkers oder seines Ehegatten vorbehaltene Nießbrauch vom Erwerber (Beschenkter) bei der Ermittlung der steuerlichen Bemessungsgrundlage **nicht** abgezogen werden.
- Eine Erleichterung ergab sich nur dadurch, dass die auf den Nießbrauch entfallende Steuer bis zum Wegfall des Nießbrauchs gestundet wurde bzw. jederzeit mit dem Barwert abgelöst werden konnte.
- Mit dem Wegfall des § 25 ErbStG (ab 1.1.2009) entfällt das Abzugsverbot der Nießbrauchsbelastung ersatzlos.

Grundstücksschenkung unter Nießbrauchsvorbehalt

Beispiel:

Der 56-jährige V möchte ein vermietetes Wohnhaus im Verkehrswert von 1.250.000 € (steuerlicher Wert: T€ 650 nach altem ErbStG) an seinen Sohn im Wege der vorweggenommenen Erbfolge übertragen, sich aber die jährlichen Mieteinnahmen in Höhe von 56.000 € im Rahmen eines Nießbrauchs bis zu seinem Tod sichern.*

* Beispiel nach Schulz/Werz, BBEV 2008, S. 46

Grundstücksschenkung unter Nießbrauchsvorbehalt

Berechnung nach altem Recht (bis 31.12.2008) - in Euro -	mit Nießbrauch	ohne Nießbrauch
Steuerwert des Grundstücks (nicht VKW)	650.000	650.000
Wert des Nießbrauchs am Grundstück, § 25 ErbStG		
Vervielfältiger (Schenker, 56 Jahre): 11,506		
Durchschnittlicher Jahreswert	56.000	
Tatsächlicher Kapitalwert des Nießbrauchs	644.336	
Max. Jahreswert (18,6% v. 650.000 als Steuerwert des Grundstücks)	34.946	
Max. Kapitalwert des Nießbrauchs	402.091	
./. Kapitalwert des Nießbrauchs	-402.091	
Zuwendung (netto)	247.909	
./. Persönlicher Freibetrag, § 16 (1) Nr. 2 ErbStG	-205.000	-205.000
Steuerpflichtiger Nettoerwerb	42.909	445.000
Abgerundet	42.900	445.000
Festzusetzende SchenkSt (7 % bzw. 15 %); ohne Berücksichtigung des Härtefallausgleichs	3.003	66.750
Sofort fällige SchenkSt (11 %)	3.003	
Zu stundender Betrag	63.747	
Ablösebetrag bei Sofortablösung (Lebenserw. 23,49 J., Vervielfältiger 0,277)		
Barwert der gestundeten Steuer	17.658	
Sofort fällige SchenkSt	3.003	
Tatsächlich zu entrichtende SchenkSt	20.661	66.750

Grundstücksschenkung unter Nießbrauchsvorbehalt

Berechnung nach neuem Recht (ab 1.1.2009)		mit Nießbrauch	ohne Nießbrauch
	€	€	€
Verkehrswert des Grundstücks		1.250.000	1.250.000
Abschlag 10 % (§ 13c ErbStG)		-125.000	-125.000
		1.125.000	1.125.000
Wert des Nießbrauchs am Grundstück, § 25 ErbStG			
Vervielfältiger (Schenker, 56 Jahre)	11,506		
Durchschnittlicher Jahreswert	56.000		
Tatsächlicher Kapitalwert des Nießbrauchs	644.336		
Max. Jahreswert (18,6te v. 1.250.000 als Steuerwert des Grundstücks)	67.204		
Max. Kapitalwert des Nießbrauchs	773.253		
./. Wert des Nießbrauchs als abzugsfähige Belastung		-644.336	
Bereicherung		480.664	
./. Persönlicher Freibetrag, § 16 (1) Nr. 2 ErbStG		-400.000	-400.000
Steuerpflichtiger Erwerb		80.664	725.000
Abgerundet		80.600	725.000
Tatsächlich zu entrichtende SchenkSt (11 bzw. 19%)		8.866	137.750

Grundstücksschenkung unter Nießbrauchsvorbehalt

Vorteile der Neuregelung:

- Nießbrauchsgestaltung zur Schenkungsteueroptimierung kann sich in Zukunft - trotz Ansatz von Verkehrswerten - noch stärker lohnen
- Abzug des Kapitalwerts des Nießbrauchs vom Verkehrswert
 - Kapitalwert ist allerdings - wie bisher - aus dem Jahreswert zu ermitteln, der max. das 18,6-te des Steuerwertes des Grundstücks beträgt
 - » Allerdings unter Anwendung der **aktuellen** Sterbetafel des Stat. Bundesamtes (zuletzt vom 1.10.2009)
→ Höherbewertung von Nutzungen um mehr als 10%
- Je früher geschenkt wird, um so günstiger, weil dann Vervielfältiger für die Ermittlung des Kapitalwerts höher ist
- Einkommensteuerliche (und tatsächliche) Zurechnungen der Mieterträge verbleiben beim Schenker

Einbringung von Verwaltungsvermögen in operatives Unternehmen

Erbschaftsteuerliche Begünstigung von Unternehmen: Übersicht

1. Verschonungsregelungen in 2 Varianten

	Regelverschonung	Option Verschonung
Abschlag	85 %	100 % (Totalbefreiung)
Mindestlohnsumme (keine Tariflohnindexierung - Ø LS der letzten 5 Jahre)	400 %	700 %
Behaltens- bzw. Lohnsummenfrist	5 Jahre	7 Jahre
Verwaltungsvermögen (mind. 2 Jahre dem Betrieb zugerechnet)	max. 50 %	max. 10 %

2. **Abzugsbetrag** von 150.000 Euro

3. **Entlastungsbetrag** für Steuerpflichtige der Steuerklassen II und III

→ Ergebnis: Steuersatz der Steuerklasse I

Einbringung von Verwaltungsvermögen in operatives Unternehmen

Definition Verwaltungsvermögen (I)

- Dritten zur Nutzung überlassene Grundstücke, Grundstücksteile, grundstücksgleiche Rechte und Bauten
- **Ausnahmen:**
 - Betriebsaufspaltung (gilt auch für Personengruppe) **neu!**
 - Sonderbetriebsvermögen des Gesellschafters
 - **Betriebsverpachtung** **neu!**
 - » Verpächter hat Pächter als Erben eingesetzt
 - » Verpachtung an einen Dritten erfolgt nur übergangsweise
 - Überlassung innerhalb eines Konzerns (Zinsschrankenkonzern) **neu!**
 - Wohnungsunternehmen (erforderlich wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb) **neu!**
 - Beherbergungsbetriebe wie Hotels/Pensionen, mit Getränkeliieferungsverträgen verbundene Verpachtung von brauereieigenen Gaststätten, Überlassung von Grundstücks- und Gebäudeflächen in der Logistikbranche mit Leistungspaket (vgl. Verfügung vom 11.8.2010 Bayer. Landesamt für Steuern)

Einbringung von Verwaltungsvermögen in operatives Unternehmen

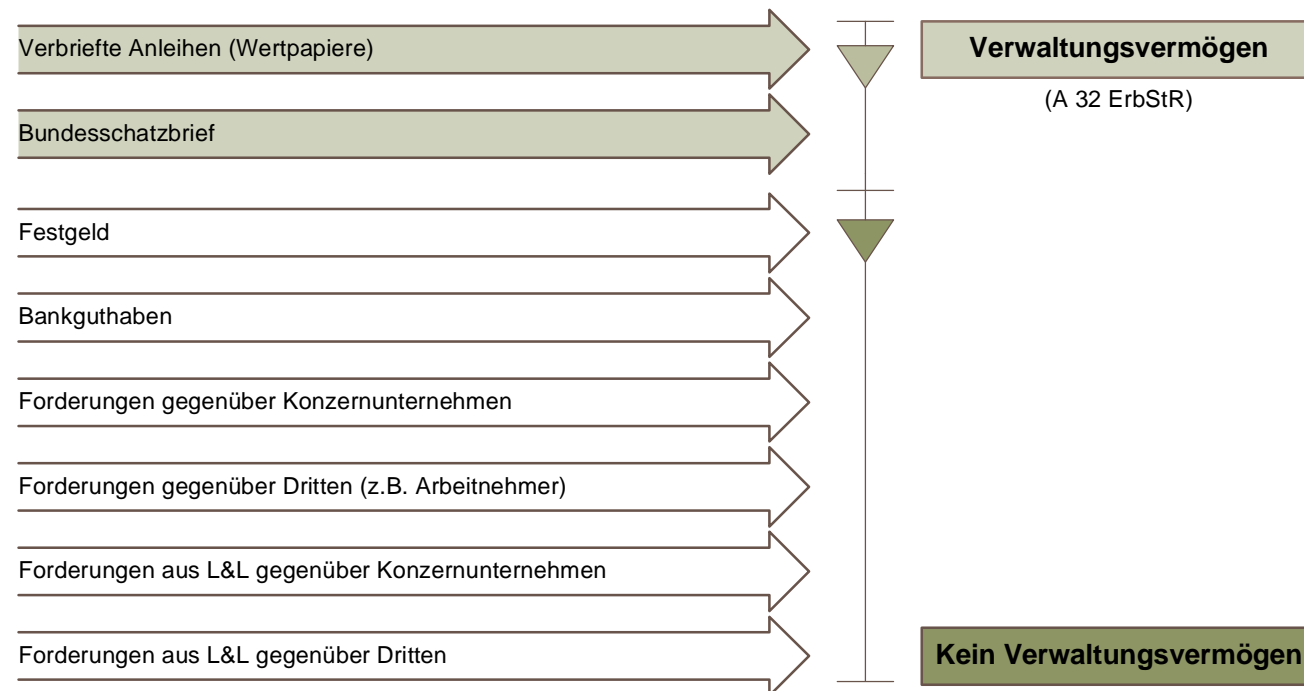
Definition Verwaltungsvermögen (II)

- Verwaltungsvermögen sind im Betriebsvermögen gehaltene
 - Anteile an Kapitalgesellschaften mit 25 % und weniger
 - Anteile an Kapitalgesellschaften mit mehr als 25 %, wenn die Tochter-Kapitalgesellschaft mehr als 50 % Verwaltungsvermögen hat
 - Anteile an Personengesellschaften, wenn die Tochter-Personengesellschaft mehr als 50 % Verwaltungsvermögen hat
 - » **Ausnahme:** Hauptzweck bei Kreditinstituten, Finanzdienstleistungsinstituten, Versicherungsinstituten
- Unwichtig für Verwaltungsvermögen
 - ob Tochtergesellschaft in Deutschland, EU/EWR oder Drittland ansässig ist
- Praktisches Problem
 - Prüfung auf jeder Stufe bei mehrstufigen Konzernen

Einbringung von Verwaltungsvermögen in operatives Unternehmen

Definition Verwaltungsvermögen (II)

- Wertpapiere sowie vergleichbare Forderungen
 - Ausnahme: Hauptzweck bei Kreditinstituten, Versicherungsinstituten



Einbringung von Verwaltungsvermögen in operatives Unternehmen (§ 13b Abs. 2 ErbStG)

Beispiel:

Unternehmenswert (Ertragswert)	10,0 Mio. €
davon: Verwaltungsvermögen	3,0 Mio. €

Anteil Verwaltungsvermögen 30 %

Gesamtes Verwaltungsvermögen ist begünstigt, weil unter 50 %!

Folglich: Möglichkeit, bis zu **20 %** weiteres privat gehaltenes Vermögen (z. B. Grundstücke) steuerbegünstigt einzubringen (wegen Bewertungsunsicherheiten Sicherheitspuffer einbauen!)

aber:

- Bei Bestimmung der Verwaltungsvermögensquote werden Schulden des Verwaltungsvermögens nicht berücksichtigt.
- Verwaltungsvermögen nur dann begünstigt, wenn es zum Besteuerungszeitpunkt bereits zwei Jahre dem Betrieb zuzurechnen war (§ 13b Abs. 2 Satz 3 ErbStG)

Nachteile: Verwaltungsvermögen (Grundstücke) sind im Haftungsverband der Gesellschaft (keine Asset-Protection) und ertragsteuerlich Versteuerung stiller Reserven (bei Verkauf/Entnahme!)



Dr. Langenmayr und Partner

Wirtschaftsprüfer | Rechtsanwälte | Steuerberater



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!



Dipl.-Betriebswirt (FH)
Hermann Pointl
WP/StB/Rb/CRA
Geschäftsführender Partner

Dr. Langenmayr und Partner

**Wirtschaftsprüfer
Rechtsanwälte
Steuerberater**

Seidlstraße 30, 80335 München
Tel.: 089 / 55 17 07 - 0
Fax: 089 / 55 17 07 49
LP@dr-langenmayr.de
www.langenmayr.de

A member of **UHY**
*an international association of independent
accounting and consulting firms*

