



---

# Immobilien richtig erben und vererben

**Haus & Grund Lahr**

**Vortrag vom 07.07.2022**

**Hotel Westend**

**Rechtsanwalt Jürgen Brinkmann,  
Rathausstraße 30, 77966 Kappel-Grafenhausen  
Telefon: 0 78 22 / 86 64 84**



# Was dürfen Sie erwarten?



## Grundlagen

### 1. Vererben

- (1) Gesetzliche Erbfolge
- (2) Möglichkeiten eigener Verfügungen
  - Testamente
  - Verträge
- (3) Pflichtteilsrecht

### 2. Erben

- (1) Wirkung eines Erbfalls
- (2) Annahme/Ausschlagung eines Erbes

### 3. Erbschaftsteuer



## Beispiel

### 1. Patchworkfamilie

Vorweggenommene Erbfolge mit Verzichtserklärungen  
Getrennte Testamentarische Verfügungen nach Stämmen



# 1. Vererben



## DIW-Studie: Deutsche vererben jährlich bis zu 400 Milliarden Euro



Quelle:  
Spiegel  
Online



400. 000. 000. 000 €



# Gesetzliche Erbfolge

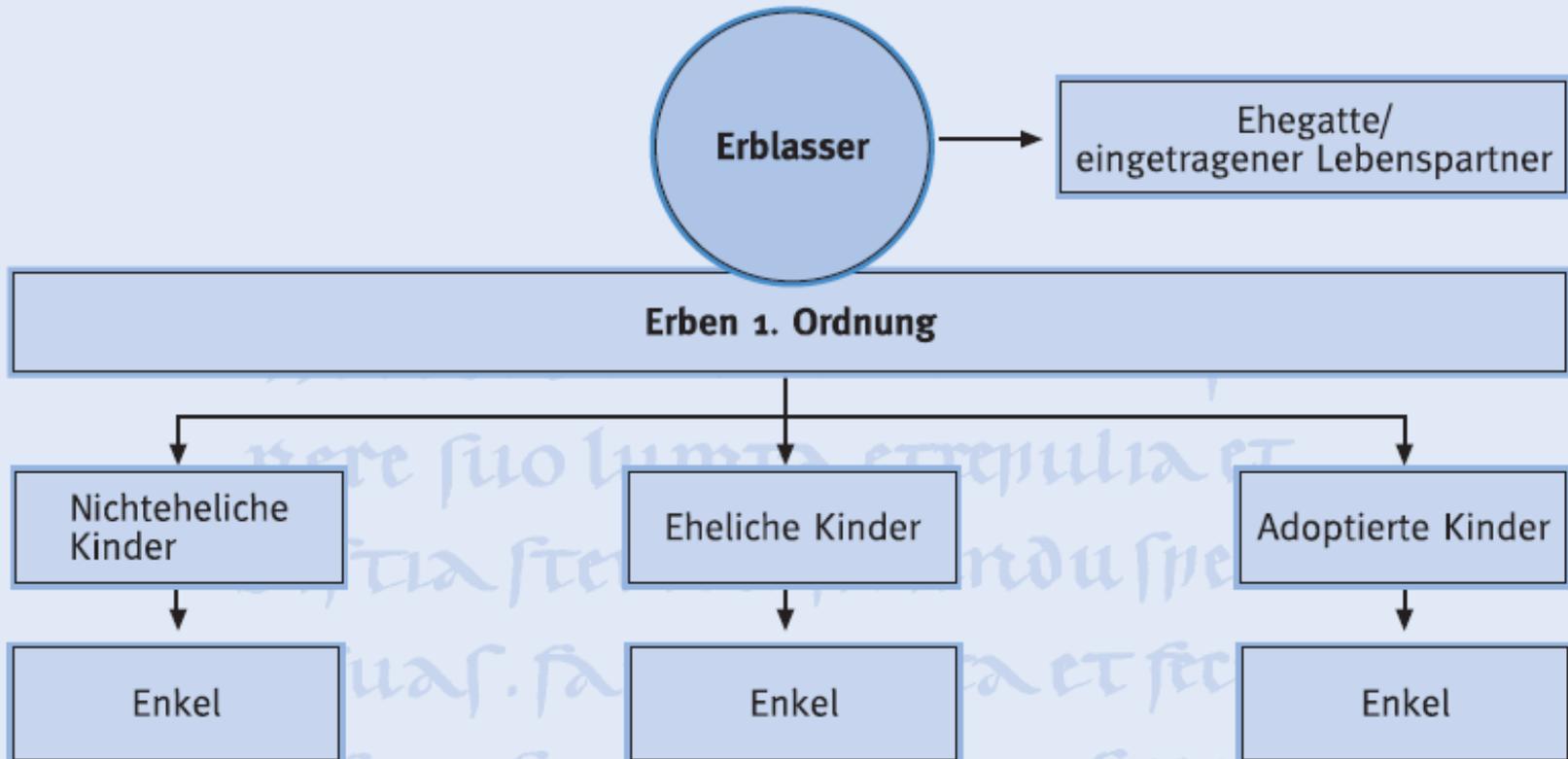
---

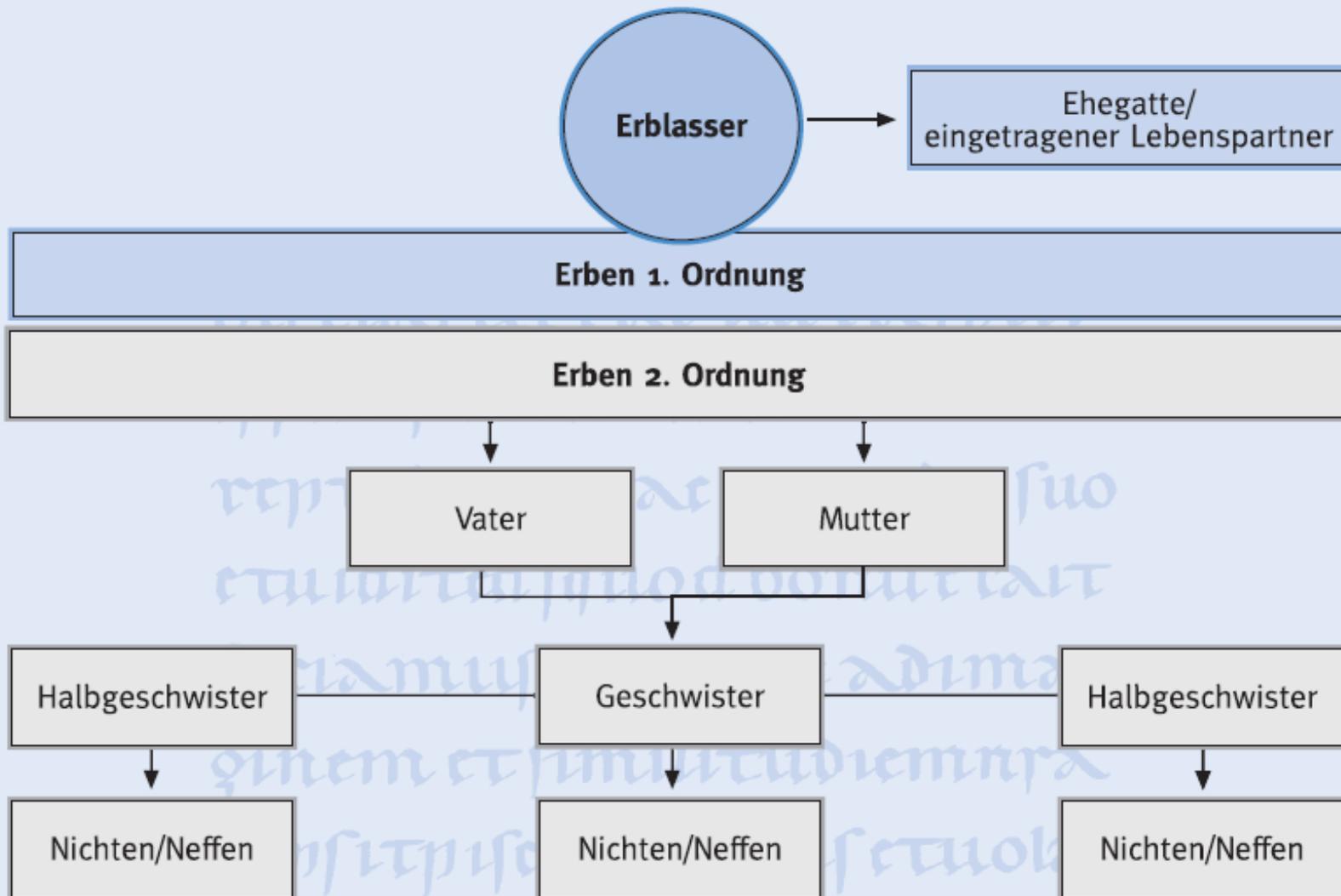
## Erben 1. Ordnung

- Kinder u. Enkelkinder
- nichteheliche Kinder
- Adoptierte Kinder

## Erben 2. Ordnung

- Eltern
- (Halb-)Geschwister, Nichten u. Neffen







## Gesetzliche Erbfolge

---

### Erbrecht des Ehepartners

- $\frac{1}{4}$  neben Verwandten der 1. Ordnung
- $\frac{1}{2}$  neben Verwandten der 2. Ordnung
- $\frac{1}{2}$  neben Verwandten der 3. Ordnung
- alleiniges Erbrecht neben Verwandten anderer Ordnungen

Ehepartner kann auch zusätzlich als Verwandter erben.



## Gesetzliche Erbfolge

---

### Familienrechtlicher Anspruch des Ehepartners

➤  $\frac{1}{4}$  des Nachlasses zusätzlich als pauschaler Zugewinnausgleich

Falls die Zugewinnngemeinschaft zwischen den Eheleuten nicht ausgeschlossen wurde



## Gesetzliche Erbfolge

---

### Erbrecht des Ehepartners inklusive familienrechtlichen Anspruch

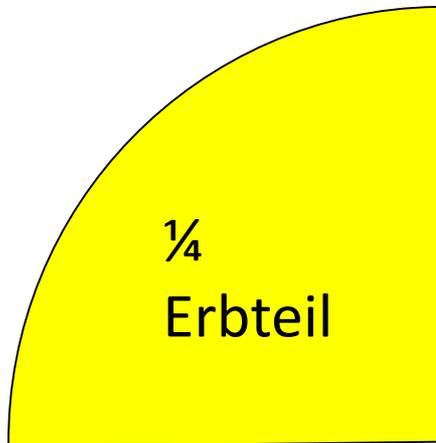
- $\frac{1}{2}$  neben Verwandten der 1. Ordnung
- $\frac{3}{4}$  neben Verwandten der 2. Ordnung
- $\frac{3}{4}$  neben Verwandten der 3. Ordnung
- alleiniges Erbrecht neben Verwandten anderer Ordnungen

Ehepartner kann zusätzlich als Verwandter erben

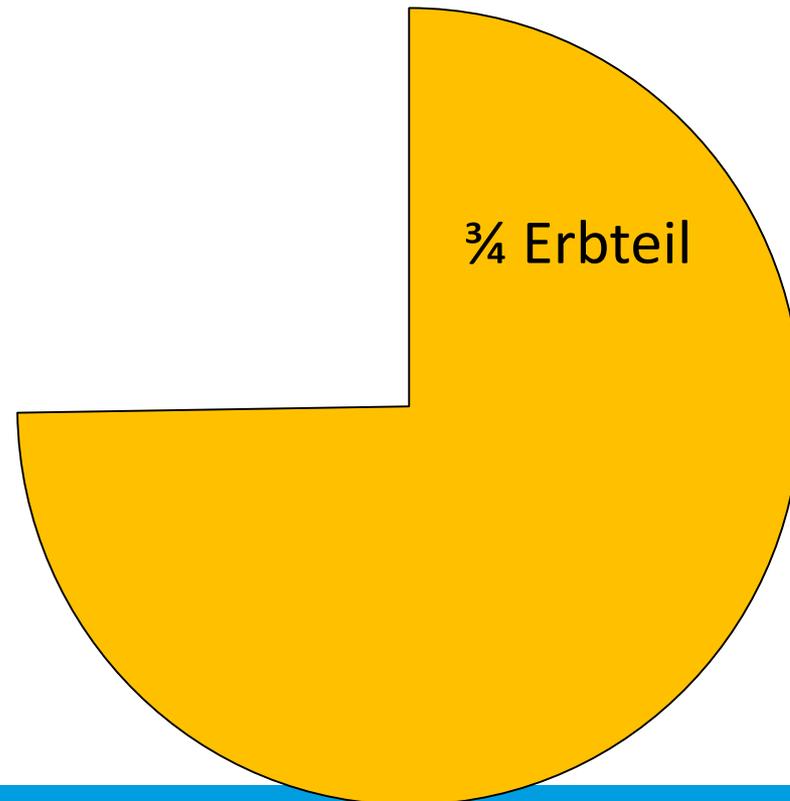


# Gesetzliche Erbfolge bei Tod eines Ehegatten

Witwe/r



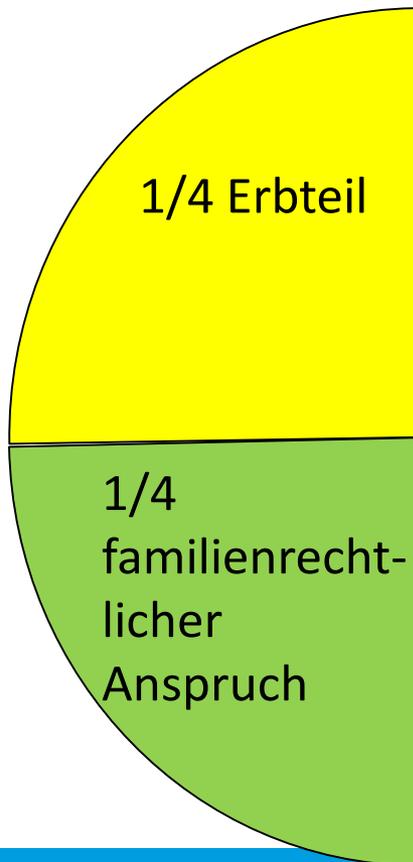
Erben 1. Ordnung, z.B. Kinder



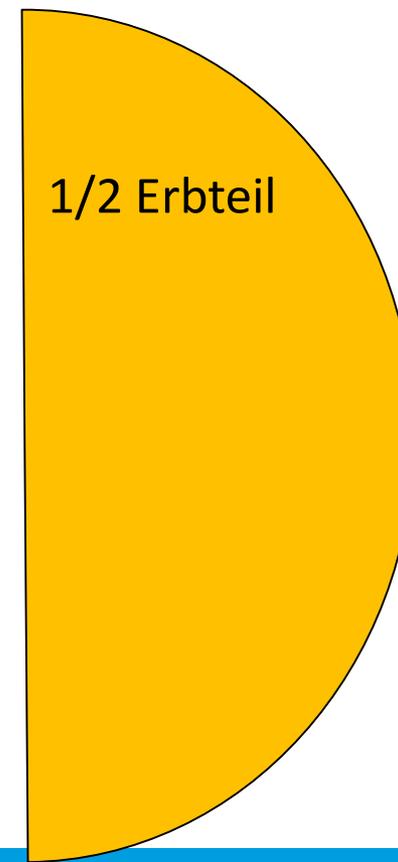


# Gesetzliche Erbfolge bei Tod eines Ehegatten

Witwe/r



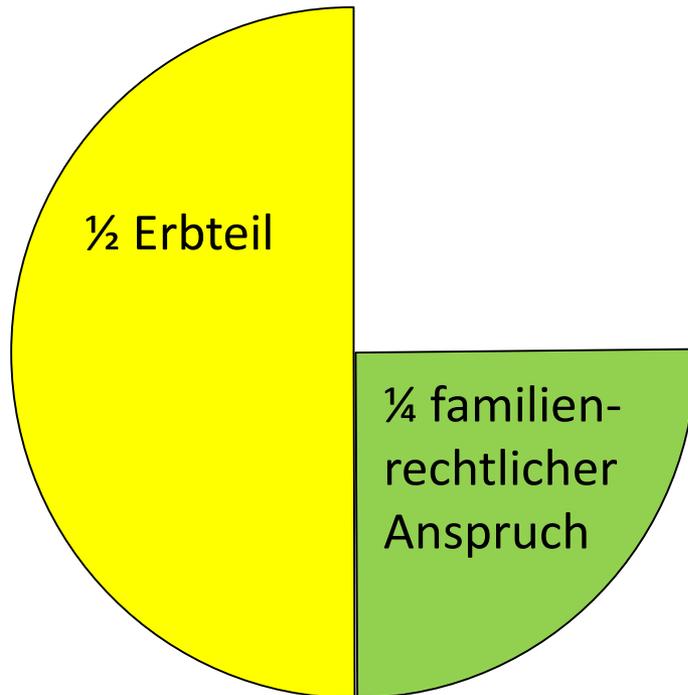
Erben 1. Ordnung, z.B. Kinder



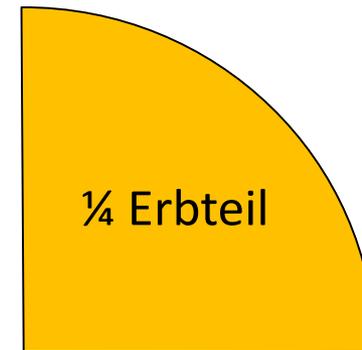


# Gesetzliche Erbfolge bei Tod eines Ehegatten

Witwe/r



Erben 2. o. 3. Ordnung, z.B. Eltern





### Erbengemeinschaft

Mehrere Erben bilden eine Erbengemeinschaft. Jeder Erbe ist hieran ideell mit seinem Erbteil beteiligt.

➤ Hohes Konfliktpotenzial



Gibt es Möglichkeiten, ein anderes Ergebnis herbeizuführen?



## Eigene Verfügungen

---

### Testament

### Mindestalter

- |                     |          |
|---------------------|----------|
| ➤ Privatschriftlich | 18 Jahre |
| ➤ öffentlich        | 16 Jahre |
| ➤ Nottestamente     | 16 Jahre |



## Verträge

## Mindestalter

- Erbvertrag
- Vorweggenommene Erbfolge

18 Jahre

18 Jahre



# Eigene Verfügungen

---

## Testamente

### Wichtige Gestaltungsmöglichkeiten

- Erbeinsetzung, Ersatzerben
- Vorerben, Nacherben
- Vermächtnis
- Auflage
- Testamentsvollstrecker



## Testamente

## Überlegungen für die Erbeinsetzung

2) Welche Risiken sind damit verbunden ?

- a) Sozialhilferegress im Pflegefall
- b) Folgen aus „Hartz IV“



Testamente

Überlegungen für die Erbeinsetzung

3) Welche steuerlichen Auswirkungen hat mein Wille ?



## Testamente

## Überlegungen für die Erbeinsetzung

4) Kann ich meinen Willen mit anderen Gestaltungen sicherer oder mit geringeren Steuern verwirklichen ?



## Erbvertrag

## Überlegungen für die Erbeinsetzung

Es gelten dieselben Überlegungen wie beim Testament

Aber: Bindung durch Vertrag



## Vorweggenommene Erbfolge

## Überlegungen für die Erbeinsetzung

Es gelten dieselben Überlegungen wie beim Testament.

Gestaltungsmöglichkeiten des weiteren Lebens.

Aber: Bindung durch Vertrag



## Vorweggenommene Erbfolge

### Gestaltungsmöglichkeiten bei Übergabeverträgen:

- Nießbrauch
- Wohnrecht
- Pflegevereinbarung u.a.



## Pflichtteilsrecht

---

- Pflichtteilsrecht begrenzt die gewillkürte Erbfolge
- Abkömmlinge, Ehegatten und Eltern haben Pflichtteilsrechte
- Anspruch auf Wert (Geld) in Höhe von 50% des gesetzlichen Erbrechts



## Pflichtteilsrecht

---

### Pflichtteilsergänzungen, bei Schenkungen des Erblassers

Abschmelzung des Anspruchs um 10 % je vergangenem Jahr



## 2. Erben



Erbe wird man ohne eigenes Zutun

Mit dem Todesfall tritt der Erbe in die Rechte und Pflichten des Erblassers ein.



## Erbausschlagung innerhalb von 6 Wochen

- Informationsbeschaffung in kurzer Zeit nötig



Nach 6 Wochen Haftungsbeschränkung auf den Nachlass möglich

Aufgebotsverfahren

Nachlassinsolvenz



## Erbschein beantragen zum Nachweis der Erbeneigenschaft



# 3. Erbschaftssteuer



Erbschaftssteuer und Schenkungssteuer sind gleich.



## Steuerfreibeträge bei Schenkungen und Erbschaften:

500 000 €	Ehegatten
400 000 €	Kinder
200 000 €	Enkel
100 000 €	Eltern u. Urenkel
20 000 €	sonstige Erben



## Besondere Versorgungsfreibeträge für Ehegatten und Kinder bis zum 27. Lebensjahr



Steuerfreibeträge können alle 10 Jahre erneut in Anspruch genommen werden.



Steuerfreiheit bis zu 200 qm Wohnfläche, wenn

- Ehegatte oder
- Kind(er) oder
- Enkelkinder

erben und Wohnung/Haus selbst 10 Jahre bewohnen.



Erbschaftsteuerrecht zum Teil verfassungswidrig ?

Änderungen sind im Wesentlichen bei dem  
Unternehmenserbschaftsteuerrecht zu erwarten.



## Patchworkfamilie

---

### 1. Beispiel:

Ehefrau und Ehemann haben aus früheren Beziehungen je 2 Kinder. Gemeinsam haben sie ein weiteres Kind.

Der Ehefrau gehört eine vermietete Immobilie mit einem Wert von 600.000 Euro. Zudem hat sie Barvermögen von 100.000 Euro.

Dem Ehemann gehört eine vermietete Immobilie im Wert von 500.000 Euro. Er besitzt Barvermögen i.H.v. 200.000 Euro.

Gemeinsam haben die Eheleute eine selbst bewohnte 3. Immobilie im Wert von 800.000 Euro mit 150 Quadratmetern Wohnfläche und Barvermögen von 100.000 Euro erwirtschaftet. Ein Ehevertrag besteht nicht.



# Patchworkfamilie

---

## 1. Beispiel:

Kind A der Ehefrau aus früherer Beziehung und Kind C des Ehemannes aus früherer Beziehung sollen nach Möglichkeit nichts Erben. Gemeinsames Kind soll gemeinschaftliches Vermögen erben. Das Kind B der Ehefrau aus früherer Ehe und das Kind D des Mannes aus früherer Ehe sollen vor Eheschließung erworbenes Vermögen des jeweiligen Elternteils erben.

Was passiert beim Tode des Mannes?

Was passiert beim späteren Tode der Frau?

Wie können die gewünschten Ziele erreicht werden?



# Patchworkfamilie

---

## 1. Beispiel:

Tod des Mannes - gesetzliche Erbfolge

Kinder C , D und E erben je  $\frac{1}{6}$  des Vermögens des Mannes. Ehefrau erbt  $\frac{1}{2}$  des Vermögens des Mannes. Alle 3 bilden eine Erbengemeinschaft.

Zum Nachlass gehört die vor der 2. Ehe erworbene Immobilie des Mannes sowie sein vor der 2. Ehe erworbenes Barvermögen. Ebenso gehört der hälftige Anteil der 3. Immobilie und des gemeinsam erworbenen Barvermögens dazu.



## Patchworkfamilie

---

### 1. Beispiel:

Späterer Tod der Frau - gesetzliche Erbfolge

Kinder A, B, und E erben je  $\frac{1}{3}$  des Vermögens der Ehefrau einschließlich der von ihr geerbten Vermögens (des verstorbenen Ehemannes). Alle 5 Kinder bilden eine Erbengemeinschaft.

Zum Nachlass gehört die vor der 2. Ehe erworbene Immobilie der Ehefrau und das frühzeitig erworbene Barvermögen sowie die Hälfte der von ihr geerbten Immobilie des Ehemannes und des frühzeitig erworbenen Barvermögen des Ehemannes sowie  $\frac{3}{4}$  der gemeinsam erworbenen Immobilie und des gemeinsam erwirtschafteten Barvermögens.



1. Immobilie (Frau)  
100.000 €

A, B, E Erbengemeinschaft  
je 1/3



2. Immobilie (Mann)  
200.000 €

C, D, E Erbengemeinschaft.  
je 1/6 und  
A, B, E Erbengemeinschaft  
je 1/6



3. Immobilie (gemeinsam)  
100.000 €

C, D, E Erbengemeinschaft  
je 1/12 und  
A, B, E Erbengemeinschaft  
je 3/12



Wie kann dieses unerwünschte Ergebnis mit mehreren Erbengemeinschaften mit unterschiedlichen Anteilen verhindert werden?



# Patchworkfamilie

---

## Variante 1.

Vorweggenommene Erbfolge:

Frühzeitige Übertragung zu Lebzeiten der Immobilien auf  
gewünschten Erben

Ggf. mit Nießbrauchsrecht und Rückforderungsrecht und ggf.  
Erbverzicht des ausgeschlossenen Kindes



# Patchworkfamilie

---

## Variante 2.

Gemeinschaftliches Testament mit sehr detaillierter Gestaltung

Frage: Bindung durch frühere gemeinschaftliche testamentarische Verfügungen oder Erbverträge



# Patchworkfamilie

---

## Variante 3.

2 einzelne Testamente der Eheleute

Frage: Bindung durch frühere gemeinschaftliche testamentarische Verfügungen oder Erbverträge



# Patchworkfamilie

---

## Variante 4.

### Gründung einer Grundstücksgesellschaft



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit