

Inhalt

Vorwort des Herausgebers	7
A. Die Immobilie – Verantwortung für die nächste Generation	8
I. Streit über die Immobilie bei der Miterbengemeinschaft	8
II. Pflichtteilsrelevanz der Nachlassimmobilie.....	9
B. Das Schicksal der Immobilie ohne Testament	11
I. Gesetzliches Erbrecht der Verwandten.....	11
1. Erben der ersten Ordnung.....	11
2. Erben der zweiten Ordnung	12
3. Erben der dritten und vierten Ordnung.....	13
II. Gesetzliches Erbrecht des Ehegatten.....	14
1. Zugewinnngemeinschaft.....	14
2. Gütertrennung	15
3. Gütergemeinschaft.....	16
4. Ehegattenerbrecht nach der Scheidung	16
5. Kein Erbrecht bei „Paaren ohne Trauschein“	17
C. Die Immobilie in der Miterbengemeinschaft	18
I. Recht auf jederzeitige Auseinandersetzung.....	18
II. Grundsatz: Teilung in Natur	19
III. Verwaltung der Immobilie bis zur Teilung	20
IV. Einvernehmliche Auseinandersetzung der Miterbengemeinschaft.....	23
1. Abschtichtung	23
2. Auseinandersetzungsvertrag	24
3. Schiedsgerichtsverfahren	24
4. Mediation	25
V. Teilungsversteigerung	26
1. Allgemeine Kosten der Teilungsversteigerung	26
2. Sachverständigengutachten.....	26
3. Versteigerung als wirtschaftlich schlechtester Weg.....	27
4. Blockadetaktik des steigerungswilligen Miterben	27
D. Vorsorge des Immobilieneigentümers durch Testament	28
I. Formvorschriften.....	28
II. Aufbewahrung eines Testaments.....	28

III. Gemeinschaftliches Testament	29
IV. Berliner Testament: Vor- und Nachteile.....	31
V. Zuweisung der Immobilie durch Vorausvermächtnis	35
VI. Zuweisung der Immobilie durch Teilungsanordnung.....	36
VII. Testamentarische Vorsorge mittels Auseinandersetzungsverbot	37
VIII. Immobilienvermächtnis	39
1. Arten des Vermächtnisses	39
2. Grundstücksvermächtnis.....	40
3. Zuwendung einer Eigentumswohnung durch Vermächtnis	41
4. Nießbrauchsvermächtnis.....	41
5. Hausratsvermächtnis.....	42
6. Erfüllung des Vermächtnisses	43
IX. Vorsorge mittels Testamentsvollstreckung	43
1. Zweck der Testamentsvollstreckung	44
2. Arten der Testamentsvollstreckung	45
3. Person des Testamentsvollstreckers	47
4. Kosten der Testamentsvollstreckung	48
E. Maßnahmen nach dem Erbfall	49
I. Ablieferung des Testaments	49
II. Testamentseröffnung	50
III. Annahme und Ausschlagung der Erbschaft	50
IV. Erbschein	53
1. Vorzulegende Unterlagen	54
2. Kosten des Erbscheins	55
3. Erbschein und Grundbuchamt.....	56
F. Die Immobilie im Pflichtteilsrecht	57
I. Pflichtteilsanspruch.....	57
1. Kreis der Pflichtteilsberechtigten.....	57
2. Verlust der Pflichtteilsberechtigung.....	57
a) Verzichtsvertrag.....	57
b) Pflichtteilsunwürdigkeit	58
c) Pflichtteilsbeschränkung	58
d) Ausschlagung der Erbschaft.....	59
3. Pflichtteilsquote	59
4. Auskunftsanspruch des Pflichtteilsberechtigten.....	61
5. Wertermittlungsanspruch des Pflichtteilsberechtigten.....	62
a) Wertermittlung bei Immobilien	63
b) Kosten der Wertermittlung	64

6. Verjährung des Pflichtteilsanspruches.....	64
II. Pflichtteil bei Schenkung einer Immobilie	64
1. Pflichtteilsergänzungsanspruch	64
2. Die Zehn-Jahres-Frist des § 2325 BGB.....	66
3. Immobilienübergabe und vorbehaltenen Nutzungsrechte.....	67
4. Bewertung von Immobilien im Pflichtteilsergänzungsrecht	70
5. Eigengeschenke an den Pflichtteilsberechtigten.....	70
6. Verjährung des Pflichtteilsergänzungsanspruches.....	72
III. Schutz der Immobilie im Pflichtteilsrecht	72
1. Pflichtteilsverzichtsvertrag	72
2. Vorweggenommene Erbfolge	73
a) Ausgleichsbestimmung	74
b) Anrechnungsbestimmung	75
G. Die Immobilie im Ausland	77
I. Auslandsberührung im Erbfall.....	77
II. Staatsangehörigkeits- und Wohnsitzprinzip	77
III. Nachlassspaltung.....	78
H. Steuerspartips für Immobilieneigentümer	80
I. Reform des Erbschaftsteuerrechts.....	80
II. Schenken und Steuern sparen – Vorteile der vorweggenommenen Erbfolge nutzen!	81
III. Schenkung über Umweg – doppelter Freibetrag.....	83
IV. Steuerersparnis durch Immobilienschenkungen	84
V. Übertragung eines „Familienwohnheims“ ist steuerfrei	84
VI. Zugewinn ist steuerfrei.....	85
VII. Steuerersparnis durch eine „modifizierte Zugewinnsgemeinschaft“	86
VIII. Steuervorteil durch die „Güterstandsschaukel“	86
IX. Berliner Testament als Steuerfalle?	87
X. Steuernachteile bei Auslandsimmobilien	89

Anhang: Berater im „Netzwerk Deutscher Erbrechtsexperten e.V.“ (www.NDEEX.de)	90
Stichwortverzeichnis	92

Vorwort des Herausgebers

Jährlich stehen Vermögenswerte von ca. 50 Mrd. Euro zur Übertragung auf die nächste oder übernächste Generation an. Der Großteil des Privatvermögens ist in Immobilien angelegt, sei es zur Eigennutzung, Vermietung oder als Alterssicherung. Vermögen kann entweder noch zu Lebzeiten oder von Todes wegen übertragen werden. Dabei bilden häufig steuerliche Aspekte eine wichtige Entscheidungsgrundlage.

Auch die familiäre und finanzielle Situation des Immobilieneigentümers hat Einfluss auf dessen Nachlassplanung. Nur wenn diese sorgfältig und vorausschauend vorgenommen wird, können Streit unter Angehörigen, der Verlust von Steuervorteilen und die Zerschlagung von Familienvermögen vermieden werden.

Deshalb denken vorausschauende Immobilieneigentümer frühzeitig daran, den künftigen Nachlass oder Teile hiervon bereits zu mittels Lebzeiten oder mittels Testament auf die nächste Generation zu übertragen. Dabei haben nach einer EMNID-Umfrage aber nur ca. 29 % aller Deutschen eine letztwillige Verfügung errichtet. Davon sind wiederum ca. 80 % formunwirksam oder streitanfällig. Dieser Ratgeber erklärt, wie der Immobilieneigentümer durch ein klug gestaltetes Testament Vorsorge treffen kann und Gestaltungsfehler vermeidet. Juristische Vorkenntnisse sind für das Verständnis dieses Buches nicht erforderlich.

Die Autoren sind erfahrene Fachanwälte für Erbrecht, Testamentsvollstrecker, Gründungsmitglieder des Netzwerks Deutscher Erbrechtsexperten e. V. (www.NDEEX.de) und haben langjährige Erfahrungen bei der Gestaltung von Testamenten für Immobilieneigentümer.

Bernhard F. Klinger
Herausgeber dieses Ratgebers,
Fachanwalt für Erbrecht in München (www.RAKlinger.de)
und Vorstand des Netzwerks Deutscher Erbrechtsexperten
(www.NDEEX.de)

Vorsorge mittels
Testament

A. Die Immobilie – Verantwortung für die nächste Generation

Die Immobilie als
Grundstock des
Vermögens

Neben Bargeld, Umlaufvermögen, Hausrat, PKW oder beweglichen Gegenständen bilden die im Laufe eines Lebens erwirtschafteten Immobilien häufig den Grundstock des Vermögens. Gleichzeitig dienen sie als Alterssicherung durch Vermietung/Verpachtung, Kapitalanlage oder Selbstnutzung. Probleme können sich auch auf Seiten der Erben ergeben, die der Erblasser bei vorausschauender Planung vermeiden kann. Wird nämlich mangels sorgfältiger Planung eine überschuldete Person Erbe, unterliegt das ererbte Vermögen dem Zugriff der Gläubiger des Erben. Damit kann im Ergebnis das Familienvermögen zwangsversteigert werden. Daher ist es für den Immobilienbesitzer – gleich welcher Art diese Immobilien sind – eminent wichtig, Immobilien auf die nächste Generation rechtssicher und bestandskräftig spätestens durch eine letztwillige Verfügung zu übertragen.

Der vorliegende Band soll hierzu die wichtigsten Entscheidungshilfen und Expertentipps an die Hand geben.

I. Streit über die Immobilie bei der Miterbengemeinschaft

Wenn der Erblasser von mehreren Personen beerbt wird, bilden diese eine Erbengemeinschaft. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Erbengemeinschaft aufgrund gesetzlichen Erbrechts oder durch letztwillige Verfügung entstanden ist.

Die Mitglieder der Erbengemeinschaft sind nicht nur – wie häufig – familiär, sondern auch rechtlich miteinander verbunden. Wenn der Erblasser für die Aufteilung des Nachlasses unter den Miterben keine besonderen Anordnungen getroffen hat, ist der Nachlass aufzuteilen. Jedem Miterben steht dieses Recht zu, unabhängig davon, mit welcher Erbquote er an der Erbengemeinschaft beteiligt ist.

Bis zur Aufhebung der Erbengemeinschaft sind bestimmte Prinzipien zu berücksichtigen:

- Der Nachlass wird gemeinschaftliches Vermögen aller Erben.
- Jeder der Miterben kann seinen Miterbenanteil am Gesamthandvermögen übertragen, allerdings nicht einzelne Nachlassgegenstände.

Teilung des
Nachlasses unter
Miterben

- Alle Miterben müssen zur ordnungsgemäßen Nachlassverwaltung mitwirken.
- Wenn der Erblasser nichts anderes bestimmt hat, sind Vorempfänge unter den gesetzlichen Erben bei der Auseinandersetzung auszugleichen.
- Ein Nachlassschuldner muss an die Erbengemeinschaft leisten, wobei jeder Miterbe die Leistung für alle Miterben selbst fordern kann.
- Jeder Miterbe kann jederzeit die Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft verlangen, sofern kein Auseinandersetzungsverbot oder eine sonstige gesetzliche Ausnahme eingreift.

Da die wenigsten Bürger eine wirksame letztwillige Verfügung (Testament oder Erbvertrag) errichtet haben, gehen Nachlassimmobilien im Todesfall aufgrund gesetzlicher Erbfolge regelmäßig auf eine Miterbengemeinschaft über. Kaum ein Zusammenschluss mehrerer Personen ist derart streitanfällig wie eine Miterbengemeinschaft. Die Interessengegensätze bei der Nutzung und Aufteilung des Nachlasses unter den einzelnen Miterben oder dem Lebenspartner führen häufig dazu, dass werthaltige Nachlassimmobilien verkauft oder versteigert werden müssen. Dem künftigen Erblasser stehen jedoch Gestaltungsmittel zur Verfügung, um dieses Streitpotenzial vorbeugend aufzulösen und den Nachlass verantwortungsbewusst mittels letztwilliger Verfügung zu transferieren. Die hierfür möglichen Gestaltungsvarianten werden im vorliegenden Buch aufgezeigt.

Erbengemeinschaften sind streitanfällig

II. Pflichtteilsrelevanz der Nachlassimmobilie

Das Gesetz gewährt nahen Angehörigen (Abkömmlingen, Ehefrau, u. U. den Eltern) eine unentziehbare Beteiligung am Nachlass des Erblassers. Diese kann nicht durch Testament ausgeschlossen werden und ist durch Geldzahlung zu erfüllen. Sie bemisst sich nach dem Wert des Nachlasses, unter Umständen unter Berücksichtigung von Schenkungen vor dem Tod. Der Pflichtteilsberechtigte hat Anspruch auf Auszahlung der Hälfte des Wertes, den er als gesetzlicher Erbe erhalten würde.

In einer weitreichenden Entscheidung hat das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2006 dem Pflichtteilsrecht quasi Verfassungsrang einge-

Zwangsverkauf
wegen Pflichtteils-
haftung

räumt. Bereits bei der Niederlegung des letzten Willens sind pflichtteilsrechtliche Auswirkungen zu berücksichtigen. Der Pflichtteilsanspruch zielt von Gesetzes wegen auf eine Auszahlung in Geld. Da Immobilien den Grundstock des Vermögens bilden, fehlt es häufig an Liquidität, um den Zahlungsanspruch erfüllen zu können. Nicht selten müssen deshalb Immobilien im Erbfall verkauft oder versteigert werden, um Pflichtteilsansprüche zu befriedigen. Dies kann insbesondere für den überlebenden Elternteil, der im Hausanwesen wohnt, zur Tragödie werden, da er im Pflichtteilsstreit mit den Kindern sein Dach über dem Kopf verlieren kann. Das vorliegende Werk zeigt Strategien auf, um Pflichtteilsminimierungen vorzunehmen und Nachlassimmobilien so weit als möglich dem pflichtteilsrechtlichen Zugriff zu entziehen.