



## Steuerlich optimierte Nachfolgestaltungen bei Immobilienvermögen

RA/StB Dr. Ralf Stefan Werz

Ob beim unentgeltlichen Erwerb von Immobilienvermögen Erbschaft-/Schenkungssteuern zu zahlen sind, hängt von verschiedenen, bis zu einem gewissen Grad vom Erblasser bzw. Schenker gestaltbaren Faktoren ab: Die Verschonungstatbestände für Betriebsvermögen kommen bei Immobilien zur Anwendung, wenn es sich um betrieblich genutzte Immobilien handelt. Über die rein gewerblich genutzte Immobilie hinaus ist von Interesse, dass Immobilien auch dann begünstigt sein können, wenn

- sie sich im Umlaufvermögen eines gewerblichen Grundstückshandels oder von Projektierungsgesellschaften befinden
- der Hauptzweck des Betriebs in der Vermietung eigener Wohnungen besteht und hierzu ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb erforderlich ist. Dies wird bei der Vermietung von Wohnungen in großem Umfang (nach den Richtlinien der Finanzverwaltung ab 300 Wohnungen) vermutet.

Aber auch wenn eine Qualifikation als betrieblich begünstigtes Vermögen nicht erreicht wird, eignen sich Immobilien zu erbschaft-/schenkungsteuerlich privilegierten Übertragungen. Die wesentlichen Vorteile der Übertragung von Immobilienvermögen gegenüber sonstigen nicht-

unternehmerischen Investments sind dabei insbesondere:

1. Bedarfswert: Für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungssteuer werden die Werte der übertragenen Vermögensgegenstände mittels speziellen pauschalierten Bewertungsverfahren nach dem BewG bestimmt und festgestellt, welche sich regelmäßig deutlich unter dem Marktwert befinden. Mit einem Sachverständigen-gutachten kann für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungssteuer lediglich ein niedrigerer Wert nachgewiesen werden (§ 198 BewG). Das Gesetz geht also selbst davon aus, dass sich die für die Steuer relevanten Bedarfswerte regelmäßig unterhalb des gutachterlichen Verkehrswerts befinden werden. Dabei ist häufig davon auszugehen, dass sich der eigentlich erzielbare Veräußerungserlös deutlich über dem Gutachtenwert befinden wird. Insbesondere in Regionen mit sehr hohen Bodenrichtwerten kann es zu interessanten Ergebnissen im Hinblick auf den darauf befindlichen Gebäuden kommen. Diese werden wertmäßig mitunter vom anzusetzenden Wert für Grund und Boden geradezu „geschluckt“.

2. Bewertungsabschlag gem. § 13d ErbStG: Für in der EU/EWG belegene zu Wohn-

*Lesen Sie bitte weiter auf Seite 2*

## CORESIS AKTUELL

### Neues Büro in Berlin

Die CORESIS hat am 1. Mai dieses Jahres ihr „Hauptstadtbüro“ eröffnet. Damit ist die CORESIS getreu ihrem Motto „Mehr Erfahrung, Mehr Nähe, Mehr Wert“ jetzt auch an den Immobilien Ihrer Mandanten in Berlin und Brandenburg „näher dran“.

### Vermietungserfolge

- Bad Homburg, Louisenstraße: 355 m<sup>2</sup>
- Bad Homburg, Rathausplatz: 2.540 m<sup>2</sup>
- Berlin, Markgrafenstraße: 181 m<sup>2</sup>
- Düsseldorf, Mörsenbroicher Weg: 461 m<sup>2</sup>
- Duisburg, Philosophenweg: 159 m<sup>2</sup>
- Essen, III. Hagen: 307 m<sup>2</sup>
- Gelsenkirchen, Bahnhofstr.: 342 m<sup>2</sup>
- Köln, Hohenstaufenring: 243 m<sup>2</sup>
- Krefeld, Ostwall: 272 m<sup>2</sup>
- Lörrach, Basler Str.: 205 m<sup>2</sup>
- Mannheim, Q5: 80 m<sup>2</sup>
- Neukirchen, Am Rathaus: 2.550 m<sup>2</sup>
- Offenbach, Herrnstraße: 1.500 m<sup>2</sup>
- Offenbach, Ziegelstraße: 324 m<sup>2</sup>
- Wiesbaden, Schiersteiner Straße: 97 m<sup>2</sup>
- Wiesbaden, Welfenstraße: 1.800 m<sup>2</sup>
- Wuppertal, Alter Markt: 279 m<sup>2</sup>

### Ankäufe

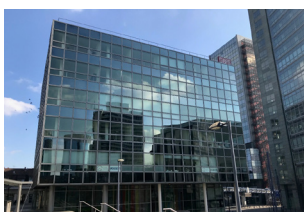
Im ersten Halbjahr 2019 kaufte die CORESIS für ihre Mandanten Immobilien in Wiesbaden, Düsseldorf und Görlitz.

### CORESIS erweitert das Team

Mit Frau Kathleen Gaide und Frau Cornelia Kuna-Rekik konnte die CORESIS den Bereich Property Management weiter verstärken. Ebenso wurde der kaufmännische Bereich mit Herrn Eugen Zerr und Herrn Frank Förster verstärkt.

## Zweites Strategieportfolio „Deutsche Wirtschaftszentren“

### Erste Ankäufe



- Gemeinsames Investment von Unternehmerfamilien und Stiftungen in Büroimmobilien deutscher Wachstumszentren
- Start im Jahr 2018
- Zielvolumen rund 200 Mio. Euro
- Zielrendite für das eingesetzte Eigenkapital 5 % p. a.
- Ankaufphase geplant über 7 Jahre
- Erste Ankäufe in den Zielregionen bereits getätigt

zwecken genutzte Vermietungsobjekte sieht § 13d ErbStG einen Bewertungsabschlag i.H.v. EUR 10% vom Bedarfswert vor, wodurch sich die Bemessungsgrundlage der Steuer im Vergleich zu liquidem Vermögen zumindest ein wenig reduziert.

3. Begünstigung des Familienwohnheims, § 13 Abs. 1 Nr. 4a und Nr. 4b ErbStG: Gem. § 13 Abs. 1 Nr. 4a und 4b ErbStG ist der Erwerb zu Lebzeiten oder von Todes wegen des vom Schenker/Erblasser genutzten selbst bewohnten Familienwohnheims auf den Ehegatten (vollständig) steuerfrei, wenn diese unmittelbar nach dem Erwerb die Immobilie zehn Jahre zu eigenen Wohnzwecken nutzen. Bei Erwerben von Kindern gilt das nur bei Erwerben von Todes wegen und „soweit die Wohnfläche nicht 200 qm übersteigt“. Auf den Wert der Immobilie kommt es nicht an. Insbesondere auf die Ehefrau können somit Millionenwerte übertragen werden, ohne dass hierdurch Schenkung- oder Erbschaftsteuer ausgelöst werden.

4. Vorbehaltsnießbrauch (Wegfall des § 25 ErbStG a.F.): Seit der großen Erbschaftsteuerreform im Jahr 2009 kann ein lebenslang vorbehaltendes Nießbrauchsrecht von der Bereicherung abgezogen werden und mindert die Bemessungsgrundlage. Überträgt z.B. der Vater auf den Sohn zu Lebzeiten eine Immobilie unter lebenslangem Vorbehaltsnießbrauch, kann dieser die Immobilie – bis auf das Recht zur Verwertung – wie bisher selber nutzen und auch weiterhin für seine Altersvorsorge Mieterträge beziehen. Für den Vater ändert sich ertragsmäßig nichts im Vergleich zur Zeit vor der Über-

tragung. Der Vorteil dieser Form der vorweggenommenen Erbfolge besteht darin, dass es dem Vater möglich ist, im Rahmen der persönlichen Freibeträge bedeutend höhere Immobilienwerte steuerfrei zu übertragen als ohne Vorbehaltsnießbrauch. Das vom Erwerber steuerfrei erworbene Vermögen erhöht sich um den Kapitalwert des Vorbehaltsnießbrauchs, welcher umso höher ist, je früher die vorweggenommene Erbfolge unter Vorbehaltsnießbrauch erfolgt. Auch aus diesem Grunde sollten vermögende Privatpersonen frühzeitig an die vorweggenommene Erbfolge denken.

5. „Fußstapfentheorie“, § 23 EStG: Außerdem ist zu bedenken, dass im Privatvermögen gehaltene Immobilien nach einer Haltefrist von 10 Jahren oder bei eigener Wohnnutzung ohne Entstehung von Einkommensteuer veräußert werden können. Nach der sogenannten „Fußstapfentheorie“ tritt der unentgeltliche Erwerber in die Position des Schenkers/Erblassers ein, kann diese Steuerbegünstigung also geltend machen, als ob er diese Voraussetzungen in eigener Person erfüllt hätte.

**Fazit:** Die optimale Strukturierung des Familienvermögens und die möglichst steuereffiziente Durchführung einer vorweggenommenen Erbfolge bedürfen stets einer Einzelfallbetrachtung und eines ausreichenden Planungszeitraums. Eigentümer von Immobilien sind gut beraten, sich frühzeitig über die Möglichkeiten einer vorweggenommenen Erbfolge Gedanken zu machen und kompetenten rechtlichen Rat einzuholen.

## Kurz notiert

### Leerstände in Bürogebäuden sinken – doch Neubau bleibt aus

Die Nachfrage nach Büroflächen ist in den vergangenen Jahren sukzessive gestiegen, wie eine Analyse von Quantum Research Unit zeigt. Doch trotz stark gesunkener Leerstände bleibt der Neubau bisher aus. Vielmehr ist zu beobachten, dass die Engpässe im Büroangebot in den etablierten Lagen der Bürozentren Mieter und Investoren zunehmend in B-Lagen mit verfügbaren und kostengünstigeren Büroflächen treiben. Der Leerstand liegt in einigen Märkten nur noch knapp über oder bereits unter der Fluktuationsreserve, wodurch der Nachfrageanstieg eine deutliche Preisdynamik in Gang setzt. Im Unterschied zu vergangenen Büromarktzyklen bleibt die Neubauwelle aber weiterhin aus. Somit rücken weiterhin B-Städte mit überdurchschnittlicher wirtschaftlicher und soziodemografischer Perspektive sowie starker Forschungs- und Bildungsinfrastruktur in den Mittelpunkt. *Quelle: Haufe, Nov. 2018*

### Speckgürtel der Großstädte sind Investment-Gewinner

Nach Angaben des Maklerverbundes DAVE sind die Speckgürtel aller Großstädte in Deutschland die Investment-Gewinner der anhaltend hohen Nachfrage bei gleichzeitigem Angebotsmangel in den A-Städten. Gerhard Alles, Leiter Investment bei Schürer & Fleischer: „In allen Ballungszentren Deutschlands können wir schon längst nicht mehr nur von A-, B- oder auch C-Städten sprechen. Denn wir beobachten aufgrund des Investmentverhaltens der Anleger die Bildung von größeren Landstrichen für lukrative Investitionen – wie man sie häufig in Metropolregionen findet.“ *Quelle: Deal Magazin, Juli 2019*

### Gastronomen hängen Mode als Mieter in B-Städten ab

Mieter aus der Gastronomiebranche haben, laut Analyse von BNP Paribas Real Estate, im ersten Halbjahr 2019 in Deutschland zum ersten Mal mehr Flächen gemietet als Modehändler. In B-Städten sind die Textilanbieter nicht nur von den Gastronomen abgehängt, sondern auch von Lebensmittelhändlern überholt worden. *Quelle: Immobilien Zeitung, Juli 2019*

**IMMOBILIENVERMÖGEN DER PRIVATHAUSHALTE IN DEUTSCHLAND IN DEN JAHREN VON 2009 BIS 2017 (IN MRD. EURO)**

