

Hinweise zur Vorwegerbfolge

Stand: 1. Januar 2009

1). Allgemeines	1
2). Nießbrauchsvorbehalt.....	2
3). Vorbehalt eines Wohnrechts	5
4). Versorgungsleistungen (Dauernde Last / Rente)	6
5). Altenteilsvertrag / Leibgedinge	8
6). Übernahme von Schulden und Grundpfandrechten	8
7). Beispiel einer Pflegeverpflichtung	9
8). Rücktrittsgründe	10
9). Erbrechtliche Gegenleistungen	11

1) Allgemeines

Unter **Vorwegerbfolge** versteht man die Übertragung des Nachlasses an die künftigen Erben bereits zu Lebzeiten des Erblassers.

In den letzten Jahren war es beliebt, Immobilien gegen Nießbrauch oder Versorgungsrecht an die künftigen Erben zu übertragen. Der wesentliche Vorteil: Die früher geltende günstige steuerliche Bewertung von Grundstücken konnte so steuervermeidend genutzt werden. Mit dem Erbschaftsteuergesetz vom 1. Januar 2009 entfällt die günstige Bewertung. **Grundstücke** werden mit dem Verkehrswert bewertet.

Eine weitere Vergünstigung ist weggefallen: **Vorsorgeleistungen** sind nicht mehr als **Sonderausgaben** abziehbar.

Trotz dieser Änderungen zum Nachteil eines weitsichtigen Erblassers bietet sich die Vorwegerbfolge weiterhin an.

Wesentliche Vorteile sind:

- Vermeidung von Streit zwischen künftigen Erben, indem bereits zu Lebzeiten die Vermögenswerte zugeordnet werden
- Existenzhilfe für künftige Erben
- Sicherung der Versorgung des Übergebers (z.B. durch Rentenzahlung,

Wohnrecht, Pflege)

- Reduzierung des Pflichtteils
- Gleichzeitige Vereinbarung von Erb- und Pflichtteilsverzichtsverträgen
- Keine Beschränkung durch bindende Gemeinschaftstestamente oder Erbverträge
- Vermeidung der Zersplitterung von Grundbesitz und Unternehmen
- Vermeidung von Erbschaft- und Schenkungssteuer
 - wiederholte Nutzung von Freibeträgen
 - Reduzierung der Steuerwerts der Schenkung durch Anrechnung von Gegenleistungen
 - Steuerwert zur Zeit der Schenkung festgefroren.

Der Übergabetragevertrag ist häufig eine Schenkung des Erblassers an seine künftigen Erben. beinhaltet aber vielfach auch diverse Gegenleistungen, wie Renten- und Pflegeleistungen.

Bei Grundstücksgeschäften und der Übertragung von Gesellschaftsanteilen bedarf es der notariellen Form.

Nunmehr wird auf klassische Inhalte eines Übergabevertrages eingegangen, nämlich den Nießbrauchsvorbehalt, Renten und Grundstücke.

2) **Nießbrauchsvorbehalt**

Wird ein Grundstück oder ein Wertpapierdepot an künftige Erben im Wege der Vorwegerbfolge übertragen, behält sich der Erblasser häufig die Nutzung vor. Der Erblasser merkt praktisch nicht, dass er nicht mehr Eigentümer, sondern nunmehr lediglich Nutzer seines früheren Eigentums ist. Die Trennung zwischen Eigentum und Nießbrauch hat dennoch zahlreiche rechtliche Folgen.

Der **Nießbrauch** kann an Grundstücken, an Rechten wie Aktien, GmbH-Anteilen oder Anteilen an Personengesellschaften begründet werden. Er gibt dem Berechtigten ein **umfassendes Nutzungsrecht**. Allerdings kann er nicht über dessen Substanz verfügen.

Nach der – abänderbaren –gesetzlichen Regelung ist der Nießbraucher zur Versicherung der Sache auf seine Kosten (§ 1045 BGB) und zur Erhaltung der Sache in ihrem rechtlichen Bestand auf eigene Kosten (§ 1041 BGB), zur Tragung der öffentlichen Lasten – wie Grundsteuern – (§ 1047 BGB) verpflichtet, es sei denn, es handelt sich um außergewöhnliche, nicht laufend wiederkehrende Lasten (wie Erschließungsbeiträge).

Bei Übertragung von **belasteten Grundstücken** ist der Nießbraucher weiter verpflichtet, die **Zinsen** für Hypotheken und Grundschulden zu bezahlen, während die Tilgungsbeträge vom Eigentümer zu leisten sind.

Der Nießbrauch erlischt mit dem Tode des Nießbrauchers.

Der Nießbrauch ist nicht vererblich.

Beispiel: Die Mutter und Ehefrau möchte ihr Grundstück der Tochter unter Nießbrauchsvorbehalt übertragen. Im Todesfall soll ihr Ehemann den Nießbrauch auch erhalten. Dem Ehemann sollte dann bereits im Übergabevertrag ein eigenes aufschiebend bedingtes Nießbrauchsrecht eingeräumt werden.

Die **steuerliche Behandlung** hängt davon ab, ob der Nießbrauch an einer Sache (z.B. einem Grundstück) oder einem Recht (z.B. Gesellschaftsanteil) bestellt wird und ob der Vermögensgegenstand, auf den sich der Nießbrauch bezieht, im Privat- oder Betriebsvermögen gehalten wird.

Beim **Vorbehaltsnießbrauch an Grundstücken in Privatvermögen** werden die Einkünfte dem Nießbraucher zugerechnet, wenn ihm die volle Besitz- und Verwaltungsbefugnis zusteht, er die Nutzungen tatsächlich zieht, das Grundstück in Besitz hat und es verwaltet.

Im Falle der Nutzung des Grundstücks durch Vermietung und Verpachtung darf der Vorbehaltsnießbraucher die Abschreibung für Abnutzung (AfA) für das Gebäude wie zuvor als Eigentümer in Anspruch nehmen.

Beim **Vorbehaltsnießbrauch an Kapitalvermögen** (Aktien, verzinsliche Forderungen) geht die Finanzverwaltung davon aus, dass die erzielten Einkünfte vom Nießbraucher zu versteuern sind.

Dies ist aber umstritten. Daher sollte in jedem Übergabevertrag geregelt werden,

wer letztlich wirtschaftlich die Steuerlast zu tragen hat. Dies wird der Nießbraucher sein, da dem Übernehmer, der lediglich die Vermögenssubstanz erhält, keine ausreichenden liquiden Mittel zur Zahlung der Steuern zur Verfügung stehen.

Eine Nutzungs- oder Duldungsaufgabe, wie ein lebenslanger Nießbrauch am Haus, ist mit seinem **Kapitalwert** als Last von dem Steuerwert der Schenkung abzuziehen. Allerdings ist ein Abzug nicht möglich, wenn der **Schenker selbst** oder dessen **Ehegatte nutzungsberechtigt** ist, was häufig vorkommt. Dann ist die Schenkung ohne Berücksichtigung der Nießbrauchsbelastung zu besteuern (§ 25 ErbStG).

Allerdings kann die Steuer bis zum Erlöschen des Nießbrauchs **zinslos gestundet** werden. Häufig wird es vor allem in Zeiten niedriger Zinsen vorteilhaft sein, die Steuer mit ihrem Barwert abzulösen. Da bei der Abzinsung mit einem Zinssatz von 5,5 % gerechnet wird, macht die Ablösung dann keinen Sinn, wenn der Steuerpflichtige davon ausgeht, mit dem Ablösungsbetrag eine Rendite von mehr als 5,5 % jährlich zu erzielen oder er darauf spekuliert, dass der Übergeber überdurchschnittlich alt und daher die gestundete Steuer erst in sehr ferner Zukunft fällig wird.

Das Erlöschen des Nießbrauchs im Todeszeitpunkt des Nießbrauchers ist erbschaftsteuerlich irrelevant.

Hinweis: Verzichtet der Nießbraucher vorzeitig unentgeltlich auf das vorbehaltene Nießbrauchsrecht, unterliegt der Wert dieses Verzichts der Schenkungssteuer.

3) Vorbehalt eines Wohnrechts

Neben der Bestellung eines Nießbrauchs kann sich der Übergeber auch durch ein **dingliches Wohnrecht** absichern (§ 1093 BGB).

Ein derartiges Wohnrecht ermöglicht die Nutzung eines Gebäudes oder eines Teils eines Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers. Auf dieses Wohnrecht finden die Vorschriften des Nießbrauchs entsprechend Anwendung.

Der wesentliche Unterschied zum umfassenden Nießbrauch besteht darin, dass der Nießbraucher nicht die Erträge nutzen kann, etwa dann wenn er die Räumlichkeiten nicht selbst nutzen möchte oder wegen Pflegebedürftigkeit nicht mehr nutzen kann.

Anders als der Nießbrauch kann das Wohnrecht durch Gläubiger des Wohnberechtigten nicht gepfändet werden, da es nicht übertragbar ist.

Die **Zwangsversteigerung des Grundstücks** führt sowohl beim Wohnrecht als auch bei Nießbrauch dazu, dass das Recht in das geringste Gebot kommt, sofern es rangbesser ist; somit bleibt es nach Zuschlag bestehen.

Geht das Wohnrecht oder der Nießbrauch dem betreibenden Gläubiger in der Rangstelle des Grundbuchs nach, erlischt das Recht mit dem Zuschlag. An seine Stelle tritt der **Anspruch auf Wertersatz** aus dem Erlös, falls dieser dafür ausreicht. Sowohl beim Wohnrecht als auch beim Nießbrauchsvorbehalt ist es daher für den Übergeber wichtig, dass sein Recht an **erster Rangstelle** im Grundbuch eingetragen wird.

Die Finanzverwaltung behandelt das Wohnrecht nach den für den Vorbehalt des Nießbrauchs geltenden Grundsätzen. Die Einräumung des Wohnrechts stellt kein Entgelt für die Übertragung des Grundstücks dar.

Auch erbschaftsteuerlich wird das Wohnrecht wie das Nießbrauchsrecht behandelt. Das für den Übergeber oder dessen Ehegatten vorbehaltene dingliche Wohnrecht unterliegt daher dem Abzugsverbot. Die Steuer, die auf den Kapitalwert des Wohnrechts entfällt, ist bis zum Erlöschen des Wohnrechts zu stunden, es sei denn, die gestundete Steuer wird mit ihrem Barwert abgelöst

4) **Versorgungsleistungen (Dauernde Last / Rente)**

Für die Übertragung von Vermögen des Erblassers an den Übernehmer, kann der Erblasser als Gegenleistung **Versorgungsleistungen** erhalten.

Ziel des Übergebers ist es regelmäßig, seine Altersversorgung zu sichern. Für den Übernehmer kann das Geschäft dann nachteilig sein, wenn er nicht in der Lage ist, die Versorgungsleistungen aus den Erträgen des übertragenen Vermögens zu erwirtschaften, denn er bleibt zur Leistung verpflichtet. Daher kann es sinnvoll sein, die Versorgungsleistungen abänderbar zu gestalten, etwa nach § 323 ZPO.

Dauernde Lasten sind wiederkehrende Leistungen in Geld oder in Sachwerten, die für eine gewisse Dauer – steuerrechtlich mindestens für 10 Jahre – aufgebracht werden müssen.

Dauernde Lasten sind keine gleich bleibenden Leistungen, sondern können der Höhe nach an geänderte Verhältnisse angepasst werden. Diese Anpassung erfolgt über § 323 ZPO oder eine vergleichbare Anpassungsklausel. Die Vertragspartner vereinbaren zwar zunächst einen festen Betrag als Leistung, jede Partei kann aber die Anpassung des Betrages bei wesentlicher Änderung der Verhältnisse verlangen.

Steigt der Unterhaltsbedarf des Begünstigten wegen eingetretener Pflegebedürftigkeit oder erhöht sich der als Bemessungsgrundlage vereinbarte Umsatz des Unternehmens, kann der Bezieher die Erhöhung der dauernden Last verlangen. Umgekehrt kann der Verpflichtete bei Minderung seiner Leistungsfähigkeit durch gesunkene Umsätze die Herabsetzung der dauernden Last verlangen. Insoweit birgt die dauernde Last für die Beteiligten eine gewisse Unsicherheit.

Die dauernde Last sollte durch Eintragung einer Reallast in das Grundbuch abgesichert werden.

Renten sind periodisch wiederkehrende gleichmäßige Leistungen (Bezüge) in Geld oder anderen vertretbaren Sachen, die für eine bestimmte Zeit (Zeitrente) oder für die Lebensdauer einer natürlichen Person (Leibrente) oder auf unbestimmte Zeit gewährt werden.

Grundlage der Rentenverpflichtung (Stammrecht) ist meist ein notarieller Übergabevertrag oder eine testamentarische Anordnung.

Die echte (typische) **Leibrente** knüpft ihre Laufzeit an die Lebensdauer einer Person, regelmäßig des Rentenempfängers. Möglich ist jedoch auch ein Abstellen auf den Tod des Verpflichteten oder eines Dritten. Die echte Leibrente ist unvererblich und erlischt mit dem Tod des Berechtigten.

Bei der **abgekürzten Leibrente** ist die Laufzeit der Rente zwar von der Lebenszeit einer Person abhängig, unterliegt jedoch gleichzeitig einer zeitlichen Begrenzung, zum Beispiel 15 Jahren.

Bei der **verlängerten Leibrente** ist die Laufzeit abhängig von der Lebenszeit einer Person. Sofern diese vor der vereinbarten Mindestlaufzeit stirbt, geht der Rentenanspruch auf die Erben über.

Beispiel: Rente auf Lebenszeit, mindestens 15 Jahre. Der Berechtigte erhält hier die Rente grundsätzlich bis zu seinem Tod. Stirbt er vor Ablauf der 15 Jahre, erfolgt die Rentenzahlung bis zum Ablauf der 15 Jahre an seine Erben.

Bei der **Zeitrente** handelt es sich um eine Rente mit fester Laufzeit – mindestens jedoch 10 Jahre. Stirbt der Berechtigte vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit, geht das Rentenstammrecht auf die Erben über.

Stehen Zeitrenten im Zusammenhang mit Vermögensübertragungen, werden sie grundsätzlich – als wiederkehrende Leistungen im Austausch mit einer Gegenleistung – als unverzinsliche Kaufpreiskraten – behandelt.

Hinweis: Das Bundesministerium der Finanzen hat zahlreiche „Rentenerlasse“ zur **steuerlichen Behandlung wiederkehrender Leistungen** bei der Vorwegerbfolge erlassen, in denen sehr detailliert auf die steuerliche Behandlung eingegangen wird.

Betrifft der Übergabevertrag privates Immobilien- oder Kapitalvermögen, ist zu unterscheiden, ob der Übergabevertrag bis Ende 2007 oder erst nach dem 1. Januar 2008 abgeschlossen wurde.

Nur wenn der Übergabevertrag bis Ende 2007 abgeschlossen wurde, kann die

Rente oder die dauernde Last (teilweise noch) bei dem Zahlungspflichtigen als Sonderausgabe geltend gemacht werden (§ 10 Abs. 1 Nr. 1a EStG).

Dementsprechend musste der Empfänger die wiederkehrenden Leistung versteuern.

Schenkungssteuerlich wird die Vermögensübergabe gegen Versorgungsleistungen wie eine gemischte Schenkung behandelt. Danach muss ein freigebiger und ein entgeltlicher Anteil ermittelt werden. Nur der freigebige Teil der Leistung des Übergebers entspricht der Bereicherung des Bedachten und ist Bemessungsgrundlage für die Schenkungsteuer. Der entgeltlich anzusehende Teil ist schenkungssteuerlich unbeachtlich.

5) **Altenteilsvertrag / Leibgedinge**

Das **Leibgedinge / Altenteil** entstammt dem Bereich landwirtschaftlicher Betriebsübergaben und stellt verschiedene Nutzungsrechte und Leistungen dar, die der umfassenden Versorgung des Übergebers dienen.

Werden in einem Altenteilsvertrag Pflegeverpflichtungen übernommen, ist darauf zu achten, diese möglichst konkret zu formulieren, um einerseits Streitigkeiten zu vermeiden und andererseits die Eintragungsfähigkeit im Grundbuch (Reallastfähigkeit) zu gewährleisten.

Unbedingt geregelt werden sollte was geschieht, wenn Leistungen nicht (vollständig) erbracht werden. Für solche Fälle sollten Rückforderungsrechte vorbehalten werden.

6) **Übernahme von Schulden und Grundpfandrechten**

Überträgt der künftige Erblasser Vermögenswerte, so will er die damit verbundenen Schulden meist auch weitergeben. Wird eine fremdfinanzierte Immobilie übertragen, soll der Übernehmer auch die noch bestehenden Darlehensverpflichtungen (Zins und Tilgung) übernehmen.

Der Gläubiger der Verbindlichkeiten (Bank) muss die Schuldübernahme durch den Übernehmer genehmigen.

Der Übernehmer tritt dann in das bestehende Schuldverhältnis ein und muss die

Schulden begleichen. Zuvor sollte mit dem Gläubiger (der Bank) geklärt werden, ob er der Übergabe zustimmt.

Für den Fall, dass die Genehmigung nicht erteilt wird, sollten Übergeber und Übernehmer im Vertrag regeln, dass der Übernehmer dem Übergeber gegenüber verpflichtet ist, den Gläubiger rechtzeitig zu befriedigen.

Auch ist vor Abschluss des Übergabevertrags zu prüfen, ob dem Gläubiger eventuell ein außerordentliches Kündigungsrecht zusteht, wenn bei der regelmäßig als Sicherheit dienenden Sache (Grundstück oder Unternehmen) das Eigentum auf einen Dritten übergeht.

Die Übernahme von Verbindlichkeiten durch den **Übernehmer** führt steuerlich bei ihm zu **Anschaffungskosten**. Dies gilt selbst dann, wenn die übernommenen Verbindlichkeiten nicht im Zusammenhang mit dem übertragenen Vermögensgegenstand stehen.

Beim **Übergeber** kann bei der (teil-)entgeltlichen Übertragung ein **steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn** entstehen, etwa bei Übertragung eines Grundstücks innerhalb der Zehn-Jahres-Frist des § 23 EStG.

Die Übernahme von Verbindlichkeiten ist dann eine gemischte Schenkung dar. Der geschenkte Anteil unterfällt der Schenkungssteuer.

7) **Beispiel einer Pflegeverpflichtung**

Als Gegenleistung kann auch eine Pflege vereinbart werden:

Für den Vorsorgefall verpflichtet sich Stefan, den Ernst in seiner Wohnung zu pflegen und ihn bei der Besorgung aller Alltagsangelegenheiten bis zur Pflegestufe I umfassend zu unterstützen. Hierzu zählen die Zubereitung der Mahlzeiten, die Säuberung der Wohnung sowie die Pflege der Wäsche.

Ein etwaiges Pflegegeld gebührt dem Stefan.

Die Pflegeverpflichtung ruht, wenn Ernst sich künftig in einem Krankenhaus, Pflege- oder Altersheim aufhalten sollte. Über den Wechsel des Aufenthaltsortes entscheidet Ernst, wenn dieser hierzu nicht mehr in der Lage sein sollte, der behandelnde Arzt.

Alternativ:

Die obige Pflegeverpflichtung besteht nur insoweit, als die Pflege dem Stefan unter Berücksichtigung seiner beruflichen und familiären Verhältnisse sowie nach seinen körperlichen Fähigkeiten und Kenntnissen zumutbar ist.

8) Rücktrittsgründe

Der Übergabevertrag sollte Rücktrittsgründe enthalten:

Ernst ist berechtigt, in folgenden Fällen die Rückübertragung des Vertragsgegenstandes zu verlangen:

- 1. Bei Vorversterben von Stefan.*
- 2. Im Falle, dass Stefan oder dessen Ehegatte Scheidungsantrag stellt; dem gleichgestellt ist der Umstand, dass Stefan oder dessen Ehegatte vorzeitigen Ausgleich des Zugewinns verlangt, es sei denn, es ist durch Ehevertrag zwischen Stefan und dessen Ehegatten sichergestellt, dass das Übergabeobjekt bei der Durchführung eines etwaigen Zugewinnausgleichs unberücksichtigt bleibt.*
- 3. Verheiratung oder Wiederverheiratung von Stefan, es sei denn, Stefan hat mit dem Ehegatten einen Ehevertrag, wie unter vorstehender Ziffer 2 gefordert, abgeschlossen.*
- 4. Bei jedweder Verfügung (insbesondere Übertragung, Belastung oder inhaltliche Veränderung) sowie bauliche Veränderung bezüglich des Vertragsobjekts ohne Zustimmung von Ernst.*
- 5. Überschuldung sowie die Beantragung von Einzel- oder Gesamtvollstreckungsmaßnahmen gegen Stefan und in das Übergabeobjekt, ferner die Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels kostendeckender Masse.*
- 6. Dem gleichgestellt ist der Fall, dass an Stefan Sozialhilfe oder ALG II geleistet wird oder die Inanspruchnahme zu erwarten ist.*

7. *Schuldhaft und schwerwiegende Verletzung einer sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtung.*
8. *Bei Vorliegen eines Pflichtteilsentziehungs- oder Erbnunwürdigkeitsgrundes oder im Falle einer erheblichen Verfehlung des Übernehmers oder seines Ehegatten gegenüber dem Übergeber.*

9) Erbrechtliche Gegenleistungen

Bei der Vorwergerbfolge sollte stets auch an erbrechtliche Gegenleistungen, wie den Erb- und den Pflichtteilsverzicht gedacht werden. Nicht vergessen werden sollten auch die Anordnungen der Anrechnung oder Ausgleichung.

Bitte beachten Sie hierzu die Hinweise zum Erb- und Pflichtteilsverzichtsvertrag.