

Immobilien und Nachlass

Richtig vererben oder verschenken! Legal Steuern sparen!
Ihr letzter Wille, Testamentsvollstreckung!

Herausgeber: Thorsten Hausmann

4. Auflage

Autoren: Tobias Hübner, Daniel Eidel, Manfred Gottschalk

Testament
Ihr letzter Wille



 **Hausmann®**
Immobilien Beratung
Familienunternehmen seit 1954

» Die Unternehmerfamilie Hausmann möchte Sympathie entwickeln und glaubhaft nach außen tragen. Sie möchte den Spirit und die Kultur des seit 1954 bestehenden Familienunternehmens mit traditionellen Wertevorstellungen leben und dies die Menschen und Kunden täglich erleben lassen! «



Thorsten Hausmann



Hildegart Hausmann



Tjersti Hausmann



Tanja Hausmann



Dorte Hausmann

Für ein Beratungsgespräch freuen wir uns über Ihren Anruf:

(040) 529 600 48

Ihr fairer Partner für Verkauf, Vermietung und Verwaltung von Immobilien!

Herausgeber: Thorsten Hausmann
Autoren: Tobias Hübner, Daniel Eidel, Manfred Gottschalk

Immobilien und Nachlass

Richtig vererben oder verschenken!
Legal Steuern sparen!
Ihr letzter Wille, Testamentsvollstreckung!

Inhalt

Vorwort	5
Vererben	6
1. Gesetzliche Erbfolge	6
2. Gewillkürte Erbfolge	12
a. Eigenhändiges Testament	12
b. Notarielles Testament	15
c. Erbvertrag	17
d. Pflichtteilsrecht	17
Verschenken	20
1. Schenkungen aus sozialhilferechtlichen Gründen	20
2. Schenkungen aus steuerlichen Gründen	22
3. Allgemeines	22
Erbschaft- und Schenkungssteuer	25
Grundlagen	25
- Bewertung	25
- Freibetrag und Steuersatz	27
Steuerbefreiungen	31
- Familienheim an Ehegatte	31
- Familienheim an Kinder	31
- Hausrat	31
- Vermietung zu Wohnzwecken	32
Steuergestaltungen	32
- Mehrfaches Ausnutzen der Freibeträge	32
- Nießbrauch und Wohnrecht	33
- Kettenschenkung	35
- Familienheimschaukel	36
- Güterstandsschaukel	36
- Bündelung von Vermögen in einem „Familien-Pool“	37
- Die Immobilien-Stiftung	41

Testamentsvollstreckung und Nachlassverwaltung	44
Vorteile der Testamentsvollstreckung	46
Erleichterung der Nachlassabwicklung	46
Friedensstiftung	46
Durchsetzung des letzten Willens	47
Schutz Minderjähriger	47
Schutz Behinderter	47
Schutz der Erben vor den eigenen Gläubigern	47
Vergütung des Testamentsvollstreckers	48
Arten der Testamentsvollstreckung	48
Abwicklungstestamentsvollstreckung	48
Verwaltungstestamentsvollstreckung	49
Dauertestamentsvollstreckung	50
Vermächtnisvollstreckung	51
Gegenständlich beschränkte Testamentsvollstreckung	51
Erbeitsvollstreckung	52
Nacherbenvollstreckung	52
Fazit	53
Der Herausgeber	54
Die Autoren	55
Hausmann Immobilien seit drei Generationen	58
Impressum	64

Gender-Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Vorwort

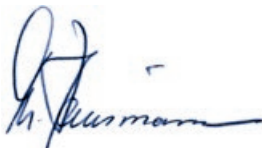
Jeder von Ihnen hört oder liest es fast täglich in den Medien: Wie und in welcher Höhe soll das Vererben und Verschenken von Immobilien besteuert werden?

Fast unbemerkt wurden bereits zum 01. Januar 2023 neue Bewertungsregeln für bebaute Grundstücke (Häuser und Wohnungen) verabschiedet, die schon heute zu einer höheren Erbschaft- und Schenkungssteuer führen. Weitere Erhöhungen sind zu erwarten.

Viele unserer Kunden sehen diese Entwicklung mit großer Verunsicherung. Wir haben reagiert und deshalb unseren Ratgeber **Immobilien und Nachlass – Richtig vererben oder verschenken! Legal Steuern sparen! Ihr letzter Wille, Testamentsvollstreckung!** als 4. Auflage neu herausgebracht.

Dieser Ratgeber gibt Tipps für die richtige Form eines Testaments oder Schenkungsvertrages und zeigt Möglichkeiten auf, Steuern beim Vererben und Verschenken legal zu sparen, Streit innerhalb der Erben von vornherein zu vermeiden und Ihre Immobilie vor dem Zugriff Dritter zu schützen.

Der Ratgeber ersetzt keine fachliche Beratung, sondern gibt Anregungen, sich frühzeitig Gedanken über Ihren Immobiliennachlass zu machen.



Thorsten Hausmann
Hausmann Immobilien

 Hausmann®
Immobilien Beratung

Vererben

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) enthält eine Vielzahl von erbrechtlichen Vorschriften, die Einfluss auf das Erbrecht haben. Das Bürgerliche Gesetzbuch regelt das sog. gesetzliche Erbrecht. Das gesetzliche Erbrecht findet immer dann Anwendung, wenn der Erblasser verstirbt, ohne seinen Nachlass selbst geregelt zu haben. In diesem Fall spricht man von „**gesetzlicher Erbfolge**“.

Jeder kann die Erbfolge aber beeinflussen, indem er aktiv tätig wird und seinen Nachlass regelt, z. B. durch Testament oder Erbvertrag. In diesem Fall spricht man von „**gewillkürter Erbfolge**“. Der „Wille“ des Erblassers wird also bei der Erbfolge berücksichtigt.

Die nachfolgenden Ausführungen sollen einen Überblick über die gesetzliche Erbfolge geben, weisen darauf hin, wer unbedingt aktiv seinen Nachlass regeln sollte, in welcher Form der Nachlass geregelt werden kann und welche Fallstricke dabei zu beachten sind. Letztendlich wird noch auf das Thema „Erbchaftssteuer“ eingegangen. Auch die Erbschaftssteuer muss bei der Frage: „Sollte ich von der gesetzlichen Erbfolge abweichen und wenn ja, wie?“ immer beachtet werden.

1. Gesetzliche Erbfolge

Die gesetzliche Erbfolge ist im Bürgerlichen Gesetzbuch an vielen unterschiedlichen Stellen geregelt. Nicht nur die gesetzlichen Erbre Regelungen haben Einfluss auf das gesetzliche Erbrecht, sondern auch die familienrechtlichen Vorschriften. Für einen „Normalbürger“ ist es daher kaum möglich, das gesetzliche Erbrecht sicher vorherzusehen.

Bei einem kinderlosen Ehepaar verstirbt die Ehefrau. Wer wird Erbe?

Diese Frage wird sicherlich von 90 % der Bevölkerung falsch beantwortet. Mitnichten erbt der Ehemann allein. Im vorliegenden Beispielfall erbt z. B. der Ehemann lediglich $\frac{3}{4}$ von seiner Ehefrau, $\frac{1}{4}$ geht an die übrigen Verwandten der Ehefrau (z. B. ihre Eltern, Geschwister, Neffen, Nichten, pp.).

Besteht z. B. im obigen Beispiel das Vermögen allein aus einer Immobilie, so muss der Ehemann die übrigen Erben seiner Frau ggf. auszahlen. Kann dies nicht geschehen, so muss ggf. die Immobilie veräußert werden, um die sonstigen Verwandten auszuzahlen.

Nachfolgende Ausführungen gehen im Übrigen immer davon aus, dass die Ehegatten keinerlei Ehevertrag abgeschlossen haben, sondern im gesetzlichen Güterstand der Zugewinngemeinschaft leben. Die Vereinbarung eines Ehevertrages, z. B. von Gütertrennung, hat nämlich auch Einfluss auf die Höhe des Erbrechtes der Ehegatten.

Wer erbt nach dem Gesetz wieviel?

Das Gesetz enthält eine Vielzahl von Regelungen über die Höhe der jeweiligen Erbrechte. Grob vereinfacht ergibt sich folgendes Bild:

- **Erbrecht des Ehegatten**

Wenn Kinder vorhanden sind, erbt der Ehegatte $\frac{1}{2}$ und die Kinder des Erblassers $\frac{1}{2}$. Sind keine Kinder vorhanden, so erbt der überlebende Ehegatte $\frac{3}{4}$ und die übrigen Verwandten des Erblassers $\frac{1}{4}$.

- **Erbrecht der Kinder**

Ist der überlebende Elternteil unverheiratet, verwitwet oder geschieden, erben die Kinder untereinander zu gleichen Teilen 100 %.

Ist der versterbende Elternteil verheiratet, erben die Kinder neben dem überlebenden Ehegatten $\frac{1}{2}$ untereinander zu gleichen Teilen.

► Beispiel

Ehepaar, drei Kinder, Mutter verstirbt, Erbrecht:
Ehemann: $\frac{3}{6}$ ($\frac{1}{2}$), Kinder: jeweils $\frac{1}{6}$

Was ist eine Erbengemeinschaft?

Immer dann, wenn ein Erblasser nichts anderes geregelt hat und mehrere Personen zusammen erben, entsteht eine sog. Erbengemeinschaft. Es erbt also nicht jeder Erbe konkret einen bestimmten Teil einer Erbschaft, sondern lediglich einen Anteil mit allen anderen Erben gemeinsam an dem gesamten Nachlass:

► Beispiel

Ein Erblasser hinterlässt ein Girokonto mit 100.000 Euro Guthaben. Es gibt zwei Erben. Keiner der beiden Erben kann jetzt zur Bank gehen und seinen Teil des Erbes (z. B. $\frac{1}{2}$, also 50.000 Euro) verlangen. Die Bank wird sich zu Recht weigern, das Geld auszuzahlen. Alle Erben können vielmehr nur gemeinsam über das Erbe verfügen.

Warum sollte man das Entstehen von Erbengemeinschaften vermeiden?

Erbengemeinschaften sind sog. Zwangsgemeinschaften, die nur dadurch entstehen, dass der Erblasser verstirbt. Die Mitglieder der Erbengemeinschaft haben häufig ganz unterschiedliche Zielrichtungen.

► Beispiel

Der Vater verstirbt und hinterlässt die Kinder A, B und C als einzige Erben. Die Kinder sind also je zu einem Drittel Erben geworden. Einziger Nachlassgegenstand ist das ehemalige Familienhaus. Die drei Kinder bilden nunmehr eine Erbengemeinschaft und werden als Erbengemeinschaft in das Grundbuch eingetragen. Möglicherweise haben die Kinder völlig unterschiedliche Interessen. Kind A möchte gerne in das Haus einziehen, weil es das Elternhaus war. Kind B benötigt möglicherweise dringend Geld und will am liebsten das Haus verkaufen. Kind C ist sich noch nicht ganz sicher und möchte, dass das Haus erst einmal vermietet wird. Keines der Kinder kann seine Wünsche gegen den Willen der anderen Kinder durchsetzen. Alle Entscheidungen über die Immobilie können nur gemeinsam getroffen werden. Wird man sich nicht einig, muss das Gericht entscheiden. Ggf. wird die Immobilie im vorliegenden Beispiel dann auch wegen der Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft versteigert.

► Beispiel

Das Ehepaar mit einem Kind bewohnt das Einfamilienhaus, welches alleiniger Vermögensgegenstand ist. Das Haus gehört beiden Eheleuten zu je $\frac{1}{2}$. Der Ehemann verstirbt.

Gesetzliches Erbrecht:

Ehefrau $\frac{1}{2}$

Kind $\frac{1}{2}$

Eigentum am Haus, Ehefrau $\frac{1}{2}$ (dies gehörte ihr vorher schon)

Erbengemeinschaft aus Ehefrau und Kind: andere Hälfte

Auch hier gibt es wieder völlig unterschiedliche Interessen. Die Ehefrau möchte ggf. bis an ihr Lebensende in dem Haus wohnen bleiben. Das Kind möchte eine eigene Familie gründen und ggf. eine eigene Immobilie erwerben. Auch hier kann es zu erheblichen Spannungen kommen, wenn die Mutter das Kind nicht auszahlen kann. Im schlimmsten Fall wird die Immobilie versteigert und die Ehefrau „sitzt auf der Straße“.

Wie kann eine Erbengemeinschaft aufgelöst werden?

Eine Erbengemeinschaft entsteht automatisch durch den Tod des Erblassers, wenn mehr als eine Person erbt. Die Erbengemeinschaft besteht so lange fort, bis die Mitglieder der Erbengemeinschaft die Erbengemeinschaft durch einen sog. „Erbauseinandersetzungsvertrag“ aufheben.

Sind sich alle Erben einig, gehen sie zum Notar und schließen einen sog. Erbauseinandersetzungsvertrag.

► Beispiel

Mutter und Tochter erben zu $\frac{1}{2}$ eine Immobilie des Vaters / Ehemannes. Eingetragen im Grundbuch wird die Erbengemeinschaft bestehend aus Mutter und Kind. Im Rahmen der Erbauseinandersetzung einigen Mutter und Kind sich jetzt dahingehend, dass die Mutter das Haus und das Kind einen Betrag X erhält. Sodann wird die Mutter alleine im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen. Die Erbengemeinschaft „erlischt“.

Eine Erbauseinandersetzung ist aber nur möglich, wenn sich alle Mitglieder der Erbengemeinschaft einig werden und alle Mitglieder der Erbengemeinschaft auch geschäftsfähig sind. In der Praxis ist dies häufig nicht der Fall.

► Beispiel

Ehefrau / Mutter und Kind erben vom Vater je $\frac{1}{2}$ der Immobilie des Vaters. Eingetragen im Grundbuch wird die Erbengemeinschaft bestehend aus Mutter und Kind.

Variante 1:

Das Kind ist minderjährig.

Variante 2:

Die Mutter ist geschäftsunfähig (z. B. dement).

Im vorliegenden Beispiel entstehen für den Fall, dass das miterbende Kind noch minderjährig ist, ganz erhebliche Probleme. Will z. B. die Mutter das Einfamilienhaus verkaufen, weil sie die Raten für den Kredit nicht mehr zahlen kann, nachdem ihr Mann verstorben ist, benötigt sie hierfür die Zustimmung ihres minderjährigen Kindes. Selbst wenn das Kind gegenüber der Mutter zustimmt, ist diese Zustimmung rechtlich nicht wirksam, da das Kind nicht geschäftsfähig ist. Die Mutter hat zwar das alleinige Sorgerecht, kann im vorliegenden Fall aber nicht für das Kind unterschreiben. Das Haus kann also nicht verkauft werden. In diesem Fall wäre die Bestellung eines Ergänzungspflegers durch das Familiengericht für das Kind erforderlich. Dieser Ergänzungspfleger dürfte dann mit Genehmigung des Familiengerichts über den Erbteil des Kindes verfügen (z. B. mit der Mutter gemeinsam das Haus verkaufen). Dieses Verfahren ist aber sehr zeitaufwendig und umständlich. Darüber hinaus ist es mit Kosten verbunden.

Gleiches gilt für die Variante 2, in der die Mutter geschäftsunfähig (z. B. dement) ist. Hier kann das volljährige Kind nicht allein über die Immobilie verfügen. Die Unterschrift der Mutter wäre unwirksam. Erforderlich wäre hier die Bestellung eines Betreuers durch das Betreuungsgericht. Dieses Verfahren ist genauso langwierig und umständlich, wie bei Variante 1.

Die Folge wäre, dass die Erbengemeinschaft auf längere Dauer nicht auseinandergesetzt werden kann.

Was ist ein Erbschein?

Ein Erbschein ist der Ausweis für die Erben, dass sie Erben geworden sind. Soll z. B. die Erbengemeinschaft im Grundbuch eingetragen oder Geld des Erblassers bei der Bank vom Konto des Erblassers abgehoben werden, wird dies nur erfolgreich sein, wenn die Erben ihre Erbenstellung nachweisen können. Dies geschieht durch den sog. Erbschein.

Der Erbschein muss von den Erben beantragt werden. Dies geschieht regelmäßig beim Notar (alternativ beim Nachlassgericht). Das Nachlassgericht prüft dann die gesetzliche Erbfolge und ob die Angaben der potenziellen Erben richtig sind. Nach Prüfung erlässt dann das Nachlassgericht den sog. Erbschein, der ausweist, wer Erbe des Erblassers geworden ist. Erst mit diesem Erbschein können die Erben gemeinsam über das Erbe verfügen.

Von der Beantragung des Erbscheins bis zum Erlass des Erbscheins kann ein ganz erheblicher Zeitraum liegen. Innerhalb dieses Zeitraumes liegt das Erbe „brach“. Die Erben können über das Erbe nicht verfügen.

► Beispiel

Bei einem kinderlosen Ehepaar verstirbt der Ehemann.

Gesetzliche Erbfolge:

Ehefrau erbt $\frac{3}{4}$, die übrigen Verwandten des Ehemannes erben $\frac{1}{4}$.

Für den Fall, dass jetzt die Ehefrau gar nicht weiß, welche Verwandten ihres verstorbenen Mannes überhaupt noch existieren, kann sich der Erlass des Erbscheines ganz erheblich verzögern, da zunächst umfangreiche Nachforschungen vorgenommen werden müssen.

2. Gewillkürte Erbfolge

Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass die gesetzliche Erbfolge fast immer zu schlechten Ergebnissen führt und möglichst vermieden werden muss. Jeder sollte daher möglichst seinen Nachlass aktiv regeln, um die gesetzliche Erbfolge auszuschließen bzw. zu modifizieren.

Wie kann ich meinen Nachlass regeln?

Wenn ich meinen Nachlass regeln will, muss ich aktiv tätig werden. Dies kann entweder durch Testament oder durch Erbvertrag geschehen. Bei Testamenten unterscheidet man zwischen Einzeltestamenten (lediglich eine Person macht sein Testament) und gemeinschaftlichen Testamenten (diese Form ist nur Ehegatten bzw. eingetragenen Lebenspartnerschaften vorbehalten – hier machen beide Ehepartner gemeinsam bzw. beide eingetragenen Lebenspartner gemeinsam ihr Testament).

Welche Form muss ein Testament / Erbvertrag haben?

Das Gesetz unterscheidet zwischen notariellen und eigenhändigen Testamenten.

Der Erbvertrag kann nur notariell geschlossen werden.

a. Eigenhändiges Testament

Wie mache ich ein eigenhändiges Testament?

An die Wirksamkeit eines eigenhändigen Testamentes stellt das Gesetz hohe Anforderungen. Das Testament muss vom Erblasser selbst komplett mit der Hand geschrieben sein. Nicht ausreichend ist ein mit dem Computer / Schreibmaschine geschriebenes Testament, was lediglich handschriftlich unterzeichnet wird. Bei einem gemeinschaftlichen Testament muss einer der beiden das Testament mit der Hand schreiben. Beide Partner müssen dann unterschreiben.

Welche Probleme kann es bei einem eigenhändigen Testament geben?

Viele der in der Praxis gemachten eigenhändigen Testamente sind unwirksam.

➤ Beispiel

Der Erblasser hat eine schlechte Handschrift und lässt daher eine gute Freundin das Testament mit der Hand schreiben oder aber schreibt es mit dem Computer.

Folge:

Das Testament ist unwirksam. Es gilt die gesetzliche Erbfolge.

➤ Beispiel

Der Erblasser schreibt das Testament mit der Hand. Die Handschrift ist unleserlich. Trotz Schriftgutachten kann der Inhalt des Testaments nicht entziffert werden.

Folge:

Das Testament ist unwirksam. Es gilt das gesetzliche Erbrecht.

➤ Beispiel

Der Erblasser schreibt sein Testament handschriftlich und leserlich. Er verfügt, dass sein Freund „Hans“ sein Alleinerbe sein soll. Nach seinem Tod melden sich zwei Personen beim Nachlassgericht und behaupten, Erben zu sein, und zwar beides Freunde des Erblassers, Hans Meier und Hans Müller.

Folge:

Da das Testament unklar formuliert ist, gilt im Zweifel die gesetzliche Erbfolge.

Wo sollte ich mein eigenhändiges Testament aufbewahren?

Das eigenhändige Testament muss vom Erblasser so aufbewahrt werden, dass es auch gefunden wird.

► Beispiel

Der Erblasser hat keine Kinder und keine Ehegattin. Der Erblasser hat eine Lebensgefährtin. Der Erblasser errichtet ein handschriftliches Testament und bestimmt zur alleinigen Erbin seine Lebensgefährtin. Der Erblasser versteckt das Testament (wie sehr häufig) in seinem Lieblingsbuch. Nach dem Tode des Erblassers lässt die Lebensgefährtin, die mit dem Erblasser zusammengewohnt hat, die Wohnung räumen. Das Testament wird nicht gefunden.

Folge:

Es gilt die gesetzliche Erbfolge, wenn das Bestehen des Testamentswillens nicht anderweitig bewiesen werden kann.

Im vorliegenden Beispiel wird also der tatsächliche Wille des Erblassers nicht berücksichtigt, da keiner ihn kennt. Das eigenhändige Testament sollte also auf jeden Fall so verwahrt werden, dass es gefunden wird. Es besteht auch immer die Möglichkeit, ein eigenhändiges Testament beim Nachlassgericht zu hinterlegen.

► Beispiel

Der Erblasser hat zwei Kinder. Zu einem Kind besteht ein schlechter Kontakt. Der Erblasser macht daher ein handschriftliches Testament und setzt seine Tochter als Alleinerbin ein. Das Testament verwahrt er in seinem Schreibtisch. Nach dem Tode des Vaters findet der Sohn das Testament und zerreißt es. Die Tochter weiß zwar, dass der Vater ein Testament gemacht hat, kann es aber nicht vorlegen.

Folge:

Es gilt die gesetzliche Erbfolge, $\frac{1}{2}$ Erbe Tochter, $\frac{1}{2}$ Erbe Sohn.

Ausnahme: wie vorstehendes Beispiel

Welche Vorteile hat ein eigenhändiges Testament?

Ein eigenhändiges Testament hat den Vorteil, dass es zunächst keinerlei Kosten auslöst.

Allerdings gilt hier zu beachten, dass die Erben bei eigenhändigen Testamenten und bei gesetzlicher Erbfolge ebenfalls einen Erbschein beantragen müssen, um ihr Erbrecht nachzuweisen. Dies ist mit gleichen Kosten wie bei einem notariellen Testament verbunden und dauert mindestens drei bis sechs Monate.

Kann ich mein eigenes Testament ändern?

Das eigenhändige Testament kann jederzeit und beliebig oft geändert werden.

- Der Erblasser vernichtet sein Testament. Dann würde die gesetzliche Erbfolge gelten.
- Der Erblasser schreibt einfach ein völlig neues eigenhändiges Testament. Selbst wenn das „vorhergehende“ eigenhändige Testament nicht vernichtet wird, gilt das neuere Testament.

b. Notarielles Testament

Neben dem eigenhändigen Testament gibt es die Möglichkeit der Errichtung eines notariellen Testaments bei einem Notar.

Welche Vorteile hat ein notarielles Testament?

Ein notarielles Testament hat gegenüber dem eigenhändigen Testament viele Vorteile:

Zunächst einmal ist die Form bei einem notariellen Testament immer gewahrt. Ein notarielles Testament wird auch keinerlei unklare Formulierungen enthalten.

Gegenüber dem eigenhändigen Testament kann ein notarielles Testament auch nicht verloren gehen oder vernichtet werden. Das notarielle Testament wird vielmehr vom Notar beim Nachlassgericht hinterlegt und automatisch eröffnet, sobald der Erblasser verstirbt.

Ein weiterer Vorteil eines notariellen Testaments ist, dass bei einem notariellen Testament kein Erbschein erforderlich ist. Die Kosten und die teilweise erhebliche Zeitverzögerung bis zum Erlass des Erbscheins sind beim notariellen Testament / Erbvertrag nicht gegeben.

Der Nachteil des notariellen Testaments gegenüber dem eigenhändigen Testament ist, dass die Errichtung des notariellen Testaments mit Kosten verbunden ist, welche der Erblasser bei Errichtung tragen muss. Bei einem eigenhändigen Testament muss aber der Erbe Kosten in gleicher Höhe bei der Beantragung des Erbscheins zahlen.

Welche Regelungen können in einem Testament / Erbvertrag getroffen werden?

In einem Testament / Erbvertrag können grundsätzlich sämtliche Regelungen bezüglich des Nachlasses getroffen werden. Es können beliebig viele Erben eingesetzt werden. Das Erbe kann unter den Erben aufgeteilt werden. Es können einzelne gesetzliche Erben „enterbt“ werden. Der Erblasser kann einzelnen Erben Auflagen machen.

► Beispiel

Der Erblasser bestimmt, dass seine Nachbarin einen Betrag in Höhe von 20.000 Euro mit der Auflage erhält, sich um seine Katze zu kümmern.

Wie kann jemand dafür sorgen, dass sein Wille nach seinem Tod auch ausgeführt wird?

► Beispiel

Der Erblasser hat zwei Kinder und möchte, dass diese zu je $\frac{1}{2}$ erben. Der Erblasser möchte aber verhindern, dass die Kinder sich darüber streiten, wie das Erbe aufgeteilt und ob z. B. eine Immobilie verkauft oder vermietet wird.

Für diesen Fall kann der Erblasser im Testament entweder eine Teilungsanordnung treffen und die Vermögensgegenstände hälftig auf die Kinder verteilen

oder

er ordnet eine Testamentsvollstreckung an. Bei Anordnung einer Testamentsvollstreckung erben die Kinder im vorliegenden Beispiel zwar zu je $\frac{1}{2}$, können aber nicht allein über die Erbschaft verfügen. Vielmehr hat der Testamentsvollstrecker die Verfügungsgewalt und kann zum Beispiel je nach den Anordnungen des Erblassers sämtliche Vermögensgegenstände veräußern und den Erlös dann hälftig auf beide Kinder verteilen.

c. Erbvertrag

Der Erbvertrag unterscheidet sich von einem Testament dadurch, dass ein notarielles Testament alleine durch den Erblasser verfasst wird (bei gemeinschaftlichen Testamenten durch beide Erblasser).

In einen Erbvertrag können darüber hinaus auch Dritte miteinbezogen werden.

Der Erbvertrag ist ein Vertrag, dessen Regelungen bindend sein können. Ein Erbvertrag kann dann z. B. geschlossen werden, wenn ein gemeinschaftliches Testament nicht errichtet werden kann, da dies nur Ehegatten möglich ist. Der Erbvertrag bedarf notarieller Beurkundung.

d. Pflichtteilsrecht

Immer, wenn das gesetzliche Erbrecht durch gewillkürte Erbfolge abgeändert wird (Testament / Erbvertrag), müssen die Pflichtteilsansprüche im Auge behalten werden.

Was ist der Pflichtteil?

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) sieht vor, dass gesetzliche Erben ein sog. Pflichtteilsrecht für den Fall haben, dass sie „enterbt“ werden.

► Beispiel

Ehepaar mit zwei Kindern. Die Eheleute machen untereinander ein Testament, dass für den Fall, dass der erste Ehepartner verstirbt, der überlebende Ehepartner alles erben soll.

Folge:

Das gesetzliche Erbrecht wird abbedungen. Die Ehefrau erbt vom Ehemann alleine für den Fall, dass er zuerst verstirbt. Die Kinder erben nichts.

Für einen solchen Fall sieht das Gesetz vor, dass die Kinder, da sie enterbt werden, Pflichtteilsansprüche haben.

Wer ist pflichtteilsberechtigt?

Pflichtteilsberechtigt sind nur Abkömmlinge, Ehegatten und Eltern des Erblassers. Immer dann, wenn der Erblasser ein Testament errichtet hat und einen dieser gesetzlichen Erben von der Erbfolge ausgeschlossen hat, kann ein Pflichtteil geltend gemacht werden.

Wie hoch ist der Pflichtteilsanspruch?

Nach dem Gesetz ist der Pflichtteil die Hälfte des gesetzlichen Erbteils. Um die Höhe des Pflichtteils errechnen zu können, muss daher zunächst immer der gesetzliche Erbteil errechnet werden.

► Beispiel

Ein Ehepaar hat zwei Kinder. Die Eheleute setzen sich wechselseitig als Alleinerben ein.

Gesetzliches Erbrecht:

Ehefrau = $\frac{1}{2}$

Kinder = je $\frac{1}{4}$

Pflichtteilsrecht:

je Kind = $\frac{1}{8}$

Die Ehefrau müsste hier also $\frac{1}{8}$ des Nachlasses je Kind auszahlen, für den Fall, dass die Kinder dies fordern.

Kann auch der Pflichtteil ausgeschlossen werden?

Der Pflichtteil kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Dies ist nur für den Fall der Erbwürdigkeit vorgesehen. Dies sind drastische Ausnahmefälle.

Ein Erblasser kann allerdings mit potenziellen Pflichtteilsberechtigten einen Vertrag dahingehend schließen, dass diese auf den Pflichtteil verzichten. Dies kann z. B. auch mit einem Erbvertrag verbunden werden.

Verschenken

Neben dem Erbrecht ist es ratsam, sich auch damit zu beschäftigen, ob nicht bereits zu Lebzeiten im Zuge einer vorweggenommenen Erbfolge Vermögen auf die nächste Generation übertragen werden könnte; vorweggenommene Erbfolge deshalb, da man selbst zu Lebzeiten bereits Vermögen auf potenzielle Erben überträgt.

Die Gründe für eine solche Übertragung können vielfältig sein. Insbesondere sollte man aber über zwei Gründe nachdenken; hier zum einen eine Übertragung aus steuerlichen Gründen und zum anderen eine Übertragung, um Vermögen vor dem Zugriff von Dritten (z. B. Sozialamt oder Pflichtteilsberechtigten) zu schützen.

1. Schenkungen aus sozialhilferechtlichen Gründen

Ein zweiter gewichtiger Grund für eine Schenkung ist, einen Vermögensgegenstand, z. B. eine Immobilie, vor dem Zugriff des Sozialamtes zu schützen.

Hintergrund ist häufig eine bevorstehende Pflegebedürftigkeit. Für den Fall, dass die Rente nicht ausreicht, um die Heimkosten zu zahlen, würde das Sozialamt den Differenzbetrag monatlich aufbringen müssen. In diesem Fall hätte das Sozialamt Zugriff auf das Vermögen des Pflegebedürftigen, z. B. auf die Immobilie. Die Folge wäre, dass die Immobilie verwertet wird und für die nächste Generation nicht zur Verfügung steht. Um dies zu verhindern, bietet es sich an, z. B. eine Immobilie rechtzeitig auf die nächste Generation, die Kinder, zu übertragen.

► Beispiel

Der Vater ist pflegebedürftig. Es gibt eine Immobilie, das Familienheim. Der Vater hat keinerlei Vorsorge getroffen. Die Rente reicht für das Pflegeheim nicht aus. Das Sozialamt greift auf die Immobilie zu (Verkauf oder Belastung). Zehn Jahre später verstirbt der Vater. Der Erlös aus dem Haus ist vollständig für seine Pflegekosten verwendet worden.

Alternative:

Hätte der Vater die Immobilie rechtzeitig auf das Kind übertragen, würde das Kind nach dem Tod seines Vaters die Immobilie weiterhin im Besitz haben.

Kann ich jederzeit eine solche Schenkung vornehmen?

Ja, grundsätzlich kann eine Schenkung jederzeit vorgenommen werden. Allerdings gibt es nach dem Gesetz ein Rückforderungsrecht des Schenkers bei Verarmung. Verarmt ein Schenker innerhalb von zehn Jahren nach Vollzug der Schenkung, kann er den geschenkten Gegenstand zurückfordern. Gleiches gilt für das Sozialamt. Das Sozialamt kann also, wenn die Schenkung noch nicht zehn Jahre her ist, den Vermögensgegenstand (z. B. die Immobilie) vom Beschenkten (z. B. Kind) zurückfordern. Dies bedeutet, dass eine solche Schenkung „rechtzeitig“ geplant werden sollte. Wenn möglich, sollte eine Schenkung durch Vereinbarung von Gegenleistungen vermieden werden.

► Beispiel

Der Vater schenkt dem Kind eine Immobilie. Fünf Jahre später wird er pflegebedürftig. Die Rente reicht für das Pflegeheim nicht aus. Das Sozialamt muss einspringen. Das Sozialamt kann die Immobilie zurückfordern.

Alternative:

Wird der Vater erst zehn Jahre nach der Schenkung pflegebedürftig, kann das Sozialamt keinerlei Ansprüche aus der Schenkung mehr herleiten. Ebenso, wenn eine Schenkung wegen Vereinbarung von Gegenleistungen nicht vorliegt.

2. Schenkungen aus steuerlichen Gründen

Auch aus steuerlichen Gründen sollte über ein Verschenken von Immobilien nachgedacht werden – es können so ganz erhebliche Erbschaftssteuern eingespart werden. Mehr zu diesem Thema lesen Sie in den Ausführungen von Steuerberater Daniel Eidel ab Seite 24.

3. Allgemeines

Muss ich bei einer Schenkung eine bestimmte Form einhalten?

Ja! Grundstücksschenkungen und Schenkungsversprechen müssen notariell beurkundet werden. Ein privatschriftlicher Vertrag zwischen Schenker und Beschenktem reicht also nicht. Ein solcher Vertrag ist unwirksam.

Kann ich weiter in der Immobilie wohnen, auch wenn ich diese an meine Kinder verschenkt habe?

Ja! Was genau mit der Immobilie nach der Schenkung geschehen soll, kann der Schenker vorab bestimmen.

Handelt es sich um eine selbstgenutzte Immobilie, kann er bestimmen, dass er und z. B. sein Ehegatte oder Partner lebenslang dort wohnen bleiben darf. Ein solches Recht würde in das Grundbuch eingetragen werden.

Handelt es sich um eine vermietete Immobilie und will der Schenker weiterhin die Miete zur Aufstockung seiner Rente erhalten, würde z. B. ein Nießbrauchsrecht im Grundbuch eingetragen werden. Dadurch wäre sichergestellt, dass der Schenker weiterhin lebenslang die Mieteinnahmen erhält.

Worauf muss noch geachtet werden?

Der Schenker möchte, dass die Immobilie, jedenfalls so lange er selbst lebt, im Eigentum des Beschenkten bleibt. Es sind vielerlei Gestaltungen denkbar, aufgrund derer der Beschenkte das Eigentum verlieren könnte:

- Der Beschenkte verkauft die Immobilie.
- Der Beschenkte verstirbt vor dem Schenker.
- Der Beschenkte wird insolvent und seine Gläubiger verwerten die Immobilie.
- Der Beschenkte wird geschieden und der Ehegatte hat Zugriff auf die Immobilie.

Für all die obigen Gefahren können in einem notariellen Schenkungsvertrag Sicherungsrechte eingebaut werden. Zwar gilt auch im deutschen Recht der Grundsatz „Geschenkt ist geschenkt – wiederholen ist gestohlen“; dies gilt aber nicht für den Fall, dass in einem notariellen Schenkungsvertrag diese Punkte bereits geregelt sind. Man sollte daher unbedingt darauf achten, dass in einem notariellen Schenkungsvertrag entsprechende Rückforderungsrechte des Schenkers für diese Fälle vereinbart sind. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Immobilie zu Lebzeiten des Schenkers nicht an Dritte fällt.

Zertifizierte Expertise für den richtigen Verkaufspreis!



Der beste Partner für den erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie sind wir, denn wir kennen den lokalen Markt.

Tanja Hausmann, als „Geprüfte MarktWert-Maklerin“ zertifiziert, besichtigt die Immobilie vom Keller bis zum Dach, lässt sich Belege über die Investitionen der letzten Jahre vorlegen und ermittelt die Kosten, die für eine Modernisierung, wie zum Beispiel die energetische Sanierung, anfallen werden. Außerdem informiert sie sich über das Umfeld. Wo gibt es Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten, wie ist die Verbindung mit Bus und Bahn? All diese Erkenntnisse fließen in das Marktwertgutachten ein.

Gerne sind wir Ihre persönliche Immobilienberatung!

Wünschen Sie eine persönliche Beratung oder eine qualifizierte Marktwerteinschätzung?

Wenden Sie sich gern an Tanja Hausmann: **(040) 529 600 48**

Erbschaft- und Schenkungssteuer

Grundlagen

Mit der Erbschafts- und Schenkungssteuer werden im wesentlichen drei Sachverhalte der Besteuerung unterworfen: (1) der Übergang von Vermögen von Todes wegen (z. B. Erbschaft oder Vermächtnis), (2) die Schenkung unter Lebenden und (3) das Vorhandensein von Vermögen bei einer Familienstiftung.

Maßgeblich für die Höhe der Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer ist die Höhe der Bereicherung jedes einzelnen Erwerbers. Dabei spielen auch die persönlichen Verhältnisse des Erwerbers zum Erblasser bzw. Schenker eine Rolle.

Bewertung

Um die Bereicherung zu ermitteln, wird das gesamte geschenkte bzw. vererbte Vermögen bewertet. Dabei finden – je nach Art des Gegenstandes – unterschiedliche, zum Teil rein steuerliche Bewertungsverfahren eine Anwendung.

Für Grundstücke gibt es verschiedene steuerliche Bewertungsverfahren, die sich insbesondere nach der Grundstücksart richten:

1. Vergleichswertverfahren

Das sog. Vergleichswertverfahren gilt als primäres Verfahren für

- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Teileigentum

Beim Vergleichswertverfahren wird das Grundstück anhand von Vergleichswerten bewertet, die sich aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse ergeben. In diesen Kaufpreissammlungen werden Verkäufe vergleichbarer Grundstücke in vergleichbarer Lage gesammelt und daraus wertbeeinflussende Faktoren ermittelt.

Die Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren liegt sehr nah am tatsächlichen Marktwert einer Immobilie.

Allerdings sind nicht für alle Grundstücke Vergleichsgrundstücke verfügbar, so dass dieses Verfahren nicht immer zur Anwendung kommt.

2. Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren werden bewertet

- Mietwohngrundstücke
- Geschäftsgrundstücke
- gemischt genutzte Grundstücke

Maßgeblich sind die zu erwartenden zukünftigen Einnahmen aus der Immobilie, die sich entweder nach der tatsächlich erzielbaren Miete oder nach der ortsüblichen Miete richten.

Gerade in Ballungsräumen führt das Ertragswertverfahren tendenziell zu etwas unter dem Marktwert liegenden Bewertungen.

3. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet Anwendung bei

- Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken, bei denen keine ortsübliche Miete ermittelt werden kann,
- Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen, wenn kein Vergleichswert ermittelt werden kann.

Beim Sachwertverfahren werden standardisierte, sog. „Normalherstellungskosten“ für ein Gebäude herangezogen, die sich nach verschiedenen Standardstufen (einfach bis luxuriös) richten. Diese Normalherstellungskosten werden pro Quadratmeter der „Bruttogrundfläche“ des Gebäudes ermittelt, wobei diese weder mit der Nutz- noch mit der Wohnfläche identisch ist, sondern auch die Außen- und Innenwände beinhaltet.

Damit ist das Sachwertverfahren mit Abstand das komplizierteste der Bewertungsverfahren. Es führt jedoch in den meisten Fällen zu einer Bewertung, die unter dem tatsächlichen Marktwert liegt.

Freibetrag und Steuersatz

Steht der Wert der Bereicherung, z. B. der Wert der Immobilie im Fall einer Schenkung, fest, kommen die persönlichen Verhältnisse zwischen Erwerber und Erblasser/Schenker zum Tragen.

Maßgeblich hierfür sind Steuerklassen I bis III.

1. Steuerklasse I

In die Steuerklasse I fallen Ehepartner, eingetragene Lebenspartner sowie Kinder, Stiefkinder und Enkel sowie Eltern und Großeltern, letztere aber nur im Falle einer Erbschaft.

2. Steuerklasse II

Die Steuerklasse II gilt für Eltern, Großeltern, Stiefeltern, Geschwister, Nichten und Neffen, Schwiegerkinder und Schwiegereltern sowie geschiedene Ehegatten bzw. Lebenspartner.

3. Steuerklasse III

Die Steuerklasse III gilt für alle anderen Erwerber und gilt damit z. B. für Tanten, Onkel, Lebensgefährten bzw. nicht eingetragene Lebenspartner.

Je nach Steuerklasse bzw. persönlichen Verhältnissen kommen unterschiedliche Freibeträge zum Tragen. Diese betragen:

1.	bei Ehegatten bzw. eingetragenen Lebenspartnern	500.000 Euro
2.	bei Kindern	400.000 Euro
3.	bei Enkeln, wenn die Kinder bereits verstorben sind	400.000 Euro
4.	bei Enkeln in allen übrigen Fällen	200.000 Euro
5.	bei allen anderen Personen der Steuerklasse I	100.000 Euro
6.	bei Personen der Steuerklasse II	20.000 Euro
7.	bei Personen der Steuerklasse III	20.000 Euro

ACHTUNG

Die Steuerfreibeträge gelten immer für einen Zeitraum von 10 Jahren.

Es werden also alle Schenkungen innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren bzw. alle Schenkungen innerhalb von zehn Jahren vor der Erbschaft zusammen betrachtet.

► Beispiel:

Am 7.4.2022 schenkt der Steuerpflichtige A seiner Tochter B ein Haus im Wert von 350.000 Euro.

► Lösung:

Schenkungssteuer fällt hier nicht an, weil der Freibetrag von 400.000 Euro nicht überschritten ist. Dieser Freibetrag wurde damit zu 350.000 Euro „verbraucht“.

► Fortsetzung:

Am 6.4.2032 stirbt der Steuerpflichtige A. Seine Tochter B ist Alleinerbin. Sie erbt sein Vermögen in Höhe von noch 150.000 Euro.

► Lösung:

Die Schenkung des Hauses liegt weniger als zehn Jahre vor dem Erbfall. Daher ist diese Schenkung in die Berechnung der Erbschaftssteuer mit einzubeziehen. Die Bereicherung beläuft sich auf insgesamt 500.000 Euro, nämlich eine Schenkung von 350.000 Euro und die Erbschaft von 150.000 Euro. Hiervon wird der Freibetrag von 400.000 Euro abgezogen, so dass eine steuerpflichtige Bereicherung übrig bleibt, die versteuert werden muss.

➔ **Abwandlung:**

Wäre der Steuerpflichtige A erst am 8.4.2032 gestorben, hätte die Schenkung mehr als zehn Jahre zurückgelegen und wäre daher nicht zu berücksichtigen gewesen. Dann wären sowohl die Schenkung als auch die Erbschaft steuerfrei geblieben, weil der Freibetrag von 400.000 Euro zweimal zur Verfügung gestanden hätte.

Auf die nach Abzug der Steuerfreibeträge verbleibende Bereicherung werden die folgenden Steuersätze angewandt

Wert der Bereicherung bis	Steuerklasse		
	I	II	III
75.000 Euro	7 %	15 %	30 %
300.000 Euro	11 %	20 %	30 %
600.000 Euro	15 %	25 %	30 %
6.000.000 Euro	19 %	30 %	30 %
13.000.000 Euro	23 %	35 %	50 %
26.000.000 Euro	27 %	40 %	50 %
über 26.000.000 Euro	30 %	43 %	50 %

Immobilien Eigentümer und Hausverwaltung **Eine faire Partnerschaft seit 1954**

Wohnungseigentumsverwaltung

Als Familienunternehmen haben wir uns seit 1954 auf die Verwaltung von Wohnungseigentumsgemeinschaften spezialisiert.

Sondereigentumsverwaltung

Als Vermieter übertragen Sie uns die Verwaltung Ihrer Immobilie mit allen damit verbundenen Aufgaben und Pflichten.

Mietverwaltung

Als Ihr Treuhänder für die Mietverwaltung ist es unsere Aufgabe, Ihre Rendite zu sichern und für die Werterhaltung zu sorgen.

Vermieter-Sorglospaket

Vergessen Sie als Vermieter Courtagen, Leerstand, Mietausfall und Mietnomaden! Informieren Sie sich!

Geschäftsführerin, Immobilienfachwirtin
& Dipl.-Betriebswirtin (HAF)
Frauke Reinholdt freut sich über
Ihre persönliche Kontaktaufnahme.



www.hausmann-hausverwaltung.de
info@hausmann-hausverwaltung.de
(040) 529 0000

Steuerbefreiungen

Im Zusammenhang mit der Schenkung oder der Erbschaft von Immobilien gibt es zahlreiche Steuerbefreiungen zu berücksichtigen, die die Steuerlast senken können.

Familienheim an Ehegatte

Sowohl der Erwerb von Todes wegen als auch die Schenkung der zu eigenen Wohnzwecken genutzten Immobilien, also des sog. „Familienheims“, von einem Ehegatten an den anderen Ehegatten ist von der Erbschaftssteuer befreit.

Bei einem Erwerb des Ehegatten von Todes wegen, also durch Erbschaft oder Vermächtnis, fällt die Steuerbefreiung allerdings rückwirkend weg, wenn der überlebende Ehegatte das Familienheim innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb nicht mehr zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Dies gilt nur dann nicht, wenn der Auszug aus zwingenden Gründen – etwa Alters- oder Gesundheitsgründen – erfolgt.

Familienheim an Kinder

Auch wenn das Familienheim von Todes wegen an die Kinder übergeht, ist dieser Erwerb steuerfrei. Allerdings gilt dies nur, soweit die Wohnfläche des Familienheims eine Fläche von 200 m² nicht überschreitet.

Auch hier gilt, dass die Kinder die Immobilie für zehn Jahre zu eigenen Wohnzwecken nutzen müssen, ansonsten fällt die Steuerbefreiung rückwirkend weg. Die Selbstnutzung durch die Kinder muss spätestens unverzüglich nach dem Erbfall begonnen haben.

Hervorzuheben ist, dass es keine Steuerbefreiung für die Schenkung des Familienheims an die Kinder gibt.

Hausrat

Hausrat, einschließlich Wäsche und Kleidungsstücke, bleiben bis zu einem Höchstbetrag von 41.000 Euro bei Steuerklasse I bzw. einem Höchstbetrag von 12.000 Euro bei Steuerklasse II oder III von der Steuer befreit.

Vermietung zu Wohnzwecken

Für inländische Grundstücke, die zu Wohnzwecken an Dritte vermietet werden, gilt eine Steuerbefreiung in Höhe von 10 % des Grundstückswertes. Werden zusammen mit der Immobilie auch Schulden vom Erben/Beschenkten übernommen, dürfen diese auch nur mit 90 % angesetzt werden.

Steergestaltungen

Die Erbschafts- und Schenkungssteuer kennt zahlreiche Gestaltungen, um die Steuerlast zu senken. Diese können hier nicht in Gänze, sondern nur als kurzer Überblick dargestellt werden.

Mehrfaches Ausnutzen der Freibeträge

Der einfachste Weg, Erbschaftssteuer zu sparen, liegt darin, sein Vermögen schon vor dem Erbfall auf die nächste Generation übertragen zu haben.

Wie bereits erläutert wurde, stehen die Steuerfreibeträge in der Erbschaftssteuer alle zehn Jahre zur Verfügung. Dies kann man bewusst ausnutzen, indem man an den oder die designierten Erben schon zu Lebzeiten Vermögen überträgt.

Diese Übertragungen finden dann jeweils exakt alle zehn Jahre statt, so dass die Steuerfreibeträge mehrfach ausgenutzt werden können.

► Beispiel:

Das Gesamtvermögen des Steuerpflichtigen A beläuft sich auf 1.200.000 Euro. Er ist 70 Jahre alt.

Am 7.4.2022 schenkt der Steuerpflichtige A seiner Tochter B ein Haus im Wert von 350.000 Euro. Um den Steuerfreibetrag voll auszunutzen, schenkt er ihr außerdem Wertpapiere im Wert von 50.000 Euro.

Am 8.4.2032 – der Steuerpflichtige A ist inzwischen 80 Jahre alt – schenkt er seiner Tochter eine Eigentumswohnung im Wert von 400.000 Euro.

Im Sommer 2042 verstirbt der Steuerpflichtige A im stolzen Alter von 90 Jahren. Die Steuerpflichtige B erbt als Alleinerbin das restliche Vermögen von 400.000 Euro.

➔ Lösung:

Sämtliche Schenkungen und die Erbschaft sind steuerfrei, weil die Freibeträge mehrfach ausgenutzt werden konnten.

Nießbrauch und Wohnrecht

Die Möglichkeit, Freibeträge mehrfach auszunutzen, macht es oft sinnvoll, Vermögen frühzeitig auf die nächste Generation zu übertragen. Zudem gibt es auch zivilrechtliche Gründe, die dafürsprechen können.

Allerdings haben die Eltern oft ein Interesse daran, über das Vermögen jeweils teilweise noch bestimmen oder es selbst nutzen zu können. Eine gängige Gestaltung in derartigen Fällen sieht vor, sich ein sog. Nießbrauchsrecht oder ein Wohnrecht zurückzubehalten.

Das Nießbrauchsrecht umfasst das Recht, eine Sache zu nutzen. Das Nießbrauchsrecht an einer Immobilie berechtigt also dazu, diese zu vermieten, zu verpachten oder selbst zu nutzen. Im Gegensatz dazu berechtigt das Wohnrecht nur dazu, eine Immobilie zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen.

Beide Rechte haben zur Folge, dass der Schenker zwar das Eigentum an einer Immobilie überträgt, dass er dort aber selber wohnen bleiben oder weiter die Mieten vereinnahmen darf. Die Immobilie wechselt also den Eigentümer, ansonsten bleibt aber alles beim Alten!

Sowohl Wohnrecht als auch Nießbrauchsrecht müssen notariell bestellt werden und werden ins Grundbuch eingetragen.

Doch inwieweit lässt sich damit Steuern sparen?

Sowohl Nießbrauch als auch Wohnrecht stellen eine „Belastung“ für das Eigentum an der Immobilie dar. Diese Belastung mindert den Wert der geschenkten Immobilie. Und dies mindert die Steuerlast.

Die Schwere der Belastung durch das Wohnrecht bzw. den Nießbrauch richtet sich dabei nach der Lebenserwartung des Schenkers.

► Beispiel:

Der Steuerpflichtige A ist 65 Jahre alt. Er schenkt seiner Tochter B sein Mehrfamilienhaus im Wert von 1.000.000 Euro. Die Mieteinnahmen liegen bei 58.000 Euro ohne Nebenkosten. Die nicht umlagefähigen Kosten belaufen sich – ohne Abschreibung – auf 8.000 Euro.

► Lösung:

Der Reinertrag aus dem Mehrfamilienhaus beläuft sich auf 50.000 Euro pro Jahr. Laut Statistischem Bundesamt hat der Steuerpflichtige A noch eine Lebenserwartung von 17,92 Jahren. Hieraus ergibt sich ein finanzmathematischer Multiplikator von 11,525.

Das Nießbrauchsrecht ist somit mit $(50.000 \text{ Euro} \times 11,525 =) 576.250 \text{ Euro}$ zu bewerten. Dieser Betrag ist vom Wert des Grundstücks abzuziehen, so dass noch eine Bereicherung von 423.750 Euro übrig bleibt.

Weil es sich hierbei um ein Grundstück handelt, das ausschließlich an Dritte zu Wohnzwecken vermietet wird, greift eine Steuerbefreiung von 10 %. Danach verbleibt ein Betrag von 381.375 Euro.

Der Steuerpflichtigen B steht ein Freibetrag von 400.000 Euro zur Verfügung, so dass die Schenkung steuerfrei ist.

ACHTUNG

Vielfach werden frühzeitige Übertragungen von Vermögen auch dazu genutzt, um die Pflichtteile von enterbten Kindern zu reduzieren. Hier droht im Zusammenhang mit Wohn- oder Nießbrauchsrechten aber eine Falle: Eine Minderung des Pflichtteils kann erst eintreten, wenn das Vermögen dem Schenker endgültig nicht mehr zur Verfügung steht. Daher führt die Schenkung unter Zurückbehaltung eines Nießbrauchsrechts nach der Rechtsprechung nicht zu einer Minderung von Pflichtteilen.

Lassen Sie sich hierzu unbedingt von einem Rechtsanwalt beraten.

Kettenschenkung

Eine weitere Steuergestaltung ist die sogenannte Kettenschenkung. Dazu schaltet man zwischen dem Schenker und dem Beschenkten weitere Personen. Der Umweg wird genutzt, um einen weiteren Freibetrag „zur Verfügung zu stellen“. Dies kommt insbesondere dann in Betracht, wenn das Vermögen innerhalb eines Ehepaares sehr unterschiedlich verteilt ist.

► Beispiel:

A und B sind miteinander verheiratet. Der Steuerpflichtige A hat wenig Vermögen, die Steuerpflichtige B ein großes Vermögen. Die Steuerpflichtige B möchte der gemeinsamen Tochter C eine Immobilie im Wert von 800.000 Euro schenken, die aktuell der Steuerpflichtigen B alleine gehört.

► Lösung:

Wenn die Steuerpflichtige B die Immobilie direkt an die Steuerpflichtige C schenkt, steht ein Freibetrag von 400.000 Euro zur Verfügung. Es verbleibt dann eine steuerpflichtige Bereicherung von 400.000 Euro. Diese müsste die Steuerpflichtige C mit 15 % versteuern. Die Steuer beträgt 60.000 Euro.

► Gestaltung:

Die Steuerpflichtige B schenkt zunächst 50 % der Immobilie an den Steuerpflichtigen A. Der Wert dieser Schenkung liegt folglich bei 400.000 Euro. Zwischen den Ehegatten steht ein Freibetrag von 500.000 Euro zur Verfügung, so dass diese Schenkung keine Steuern auslöst.

Nach Ablauf einer „Schamfrist“ schenkt die Steuerpflichtige B ihre verbliebenen 50 % der Immobilie an die Steuerpflichtige C und der Steuerpflichtige A schenkt seine kürzlich erworbenen 50 % der Immobilie an die Steuerpflichtige C. Die Steuerpflichtige C erhält also von jedem Elternteil je eine Schenkung im Wert von 400.000 Euro. Da pro Elternteil ein Freibetrag von 400.000 Euro zur Verfügung steht, entsteht keine Schenkungssteuer.

ACHTUNG

Bei einer beabsichtigten Kettenschenkung muss beachtet werden, dass das Finanzamt derartige Gestaltungen unter bestimmten Voraussetzungen als missbräuchlich beanstandet. Derartige Gestaltungen werden nämlich nur unter bestimmten Bedingungen von der Rechtsprechung akzeptiert. Daher kommt es auf ein wohlüberlegtes Vorgehen an, bei dem man auf den Rat eines fachkundigen Steuerberaters zurückgreifen sollte.

Familienheimschaukel

Der Umstand, dass das Vermögen innerhalb einer Ehe zwischen den Ehepartnern unterschiedlich verteilt ist, führt in der Gestaltungsberatung zur Erbschafts- und Schenkungssteuer immer wieder zu Hürden. Daher hat man Wege entwickelt, um die Höhe der Vermögen einander anzugleichen.

Hierzu zählt die sog. Familienheimschaukel.

Für das Verschenken des Familienheims von einem Ehegatten an den anderen Ehegatten greift eine Steuerbefreiung. Daher ist diese Schenkung der erste Schritt zur Angleichung des Vermögens.

Diesen Steuervorteil kann man jedoch mehrfach ausnutzen – daher die Bezeichnung „Schaukel“. Hierzu verkauft der Ehegatte das Familienheim wieder zurück an den Schenker, der das Familienheim dann wieder an den Ehegatten verschenkt, an den das Familienheim dann wieder verkauft wird, usw.

Güterstandsschaukel

Eine weitere Möglichkeit zum Angleichen ungleicher Vermögen innerhalb einer Ehe besteht in der sog. „Güterstandsschaukel“.

Wer keinen Ehevertrag hat, lebt im Güterstand der Zugewinngemeinschaft. Endet die Ehe (durch Scheidung oder durch Tod), so wird der Zugewinn der Ehegatten ausgeglichen. Hierzu wird das Vermögen jedes Ehegatten zu Beginn der Ehe mit dem Vermögen jedes Ehegatten am Ende der Ehe verglichen. Die Wertsteigerung ist der sog. Zugewinn. Die Zugewinne beider Ehegatten werden

miteinander verglichen und die Differenz der beiden Zugewinne wird zwischen den Ehegatten ausgeglichen. Der Zugewinnausgleichsanspruch, den ein Ehegatte gegenüber dem anderen hat, stellt keine Schenkung dar. Es ist vielmehr ein familienrechtlicher Anspruch. Daher fällt keine Schenkungssteuer an.

Der Güterstand der Zugewinnngemeinschaft wird nicht nur durch Tod oder Scheidung beendet. Er kann auch durch Ehevertrag beendet werden. Wer per notariellem Ehevertrag Gütertrennung vereinbart, löst einen Zugewinnausgleichsanspruch aus.

Dieser Anspruch besteht zwar grundsätzlich in Geld, man kann stattdessen aber vertraglich regeln, dass auch Immobilien oder sonstige Wertgegenstände übertragen werden sollen. So ist es möglich, Vermögen von einem Ehegatten zum anderen zu übertragen, ohne dass dies Schenkungssteuer auslöst.

Auch hier spricht man von „Schaukel“. Denn nach Vereinbarung der Gütertrennung kann man sehr schnell wieder zum Güterstand der Zugewinnngemeinschaft zurückkehren, indem man erneut einen notariellen Ehevertrag abschließt. Im Güterstand der Zugewinnngemeinschaft werden die Ehegatten dann wieder einen Zugewinnausgleichsanspruch erzeugen, der dann nach mehreren Jahren erneut steuerfrei ausgenutzt werden kann.

Bündelung von Vermögen in einem „Familienpool“

Ein interessanter Weg, um Vermögen einfach und kostengünstig auf die nächste Generation zu übertragen, dabei jedoch trotzdem noch die Kontrolle über seine Immobilien zu behalten und die Kinder ggf. sogar vor Haftung zu bewahren, ist die Gründung eines sog. „Familienpools“.

Ein „Familienpool“ ist eine Gesellschaft, die ausschließlich aus Familienmitgliedern besteht. In dieser Gesellschaft wird das Vermögen einer Familie gebündelt, so dass alle Familienmitglieder am Vermögen beteiligt sind.

Wenn die Eltern Eigentümer einer lukrativen Immobilie sind, können sie diese in den Familienpool einbringen. Soweit die Eltern an der Gesellschaft beteiligt sind, löst dies keine Schenkungssteuer aus. Soweit die Kinder beteiligt sind, handelt es sich um Schenkungen. Daher wird man die Kinder im ersten Schritt

nur mit einem geringeren Prozentsatz an der Gesellschaft beteiligen, damit die vorhandenen Freibeträge optimal ausgenutzt werden.

Nach Ablauf von zehn Jahren können die Eltern dann ihre Gesellschaftsanteile an der Gesellschaft teilweise auf die Kinder übertragen und so die Freibeträge erneut ausnutzen. Der Vorteil hierbei liegt darin, dass für diese Übertragung kein Notar und keine Eintragung im Grundbuch erforderlich sind. Denn die Übertragung von Anteilen einer Personengesellschaft bedarf keiner besonderen Form.

► Beispiel:

Die Eheleute A und B haben die Kinder C und D. A und B sind Eigentümer zu je 50 % einer Gewerbeimmobilie im Wert von 4.000.000 Euro.

Die Familie gründet einen Familienpool in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft, an dem A und B mit je 30 % und C und D mit je 20 % beteiligt sind.

► Lösung:

Soweit A und B am Familienpool beteiligt sind, liegt keine Schenkung vor. C und D erhalten von ihren 20 % gedanklich jeweils 10 % von A und 10 % von B. Insoweit handelt es sich um Schenkungen. Der Wert der Schenkung liegt bei 10 % x 4.000.000 Euro, also 400.000 Euro. Da insoweit ausreichend Freibeträge zur Verfügung stehen, entsteht keine Schenkungssteuer.

► Gestaltung:

Nach Ablauf von 10 Jahren übertragen A und B jeweils weitere 10 % auf C und D. C und D sind danach mit 40 % beteiligt, A und B haben nur noch 20 %.

Die Schenkung von je 10 % ist erneut mit 400.000 Euro zu bewerten, so dass abermals keine Schenkungssteuer entsteht. Und auch sonst fallen keine Nebenkosten an.

Neben diesem schenkungssteuerlichen Vorteil kann man den Familienpool auch mit weiteren Gestaltungen bzw. Steuervorteilen optimal kombinieren:

1. Nutzung mehrerer Grundfreibeträge in der Einkommensteuer

Da die Kinder mit an den Einkünften der Immobilie beteiligt sind, kann man in der Einkommensteuer den Grundfreibetrag von jeweils ca. 10.000 Euro mehrfach ausnutzen. Dies gilt insbesondere bei Minderjährigen oder Kindern ohne eigenes Einkommen.

2. Steuerfreier Verkauf nach zehn Jahren

In der Regel ist ein Familienpool nicht gewerblich tätig. Daher löst ein Verkauf der Immobilien aus dem Familienpool nach Ablauf der Spekulationsfrist keine Einkommensteuer aus.

3. Wegfall der Grunderwerbsteuer

Die Übertragung der Immobilie auf den Familienpool löst keine Grunderwerbsteuer aus, wenn an der Gesellschaft nur Eltern, Kinder, Enkelkinder etc. beteiligt sind.

4. Möglichkeit der Haftungsbeschränkung

Der Familienpool kann so ausgestaltet werden, dass einzelne Familienmitglieder – z. B. die Kinder – keinen finanziellen Risiken ausgesetzt sind. Dies ist durch die Wahl der Kommanditgesellschaft als Rechtsform möglich. Denn Kommanditisten sind nur bis zu einem gewissen Betrag an der Haftung beteiligt.

5. Kontrolle der Immobilie

Zudem kann mit der Wahl der richtigen Rechtsform für den Familienpool ein Rahmen dafür gesetzt werden, dass einzelne Familienmitglieder – etwa die Eltern – weiterhin die volle Kontrolle über die Immobilie haben. Dies ist bei der Kommanditgesellschaft z. B. dadurch möglich, dass die Eltern als vollhaftende Gesellschafter die Geschäftsführung übernehmen, während die Kinder als Kommanditisten nur geringe Kontrollrechte haben. So können die Eltern alleine entscheiden, ob und an wen vermietet wird und ggf. sogar, ob Immobilien verkauft oder gekauft werden.

6. Nießbrauch und Wohnrecht

Ein Familienpool lässt sich auch mit Nießbrauchs- oder Wohnrechten kombinieren. Einerseits ist es bei der Übertragung einer schon vorhandenen Immobilie in den Familienpool möglich, dass die Eltern sich ein Nießbrauchsrecht vorbehalten und so sicherstellen, dass ihnen die Einkünfte aus der Immobilie erhalten bleiben. Andererseits kann auch ein Nießbrauchsrecht an (Teilen an) einem Gesellschaftsanteil der Kinder begründet werden.

► Fortsetzung Beispiel:

Soweit C und D am Familienpool beteiligt sind, erzielen Sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Diese sind bis zum Grundfreibetrag von ca. 10.000 Euro pro Jahr steuerfrei.

Zudem ist ein Verkauf der Immobilie auch weiterhin nach Ablauf von zehn Jahren steuerfrei.

Die Einbringung der Immobilie in die Gesellschaft hat keine Grunderwerbsteuer ausgelöst.

Da es sich um einen Familienpool in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft handelt, können die Kinder C und D als Kommanditisten beteiligt werden. Ihre Haftung ist dann auf das Vermögen der Gesellschaft beschränkt, sie haften nicht mit ihrem privaten Vermögen.

Dies hat auch zur Folge, dass die Eltern A und B als Vollhafter die Geschäftsführung übernehmen. Sie haben daher weiter die volle Kontrolle über die Immobilie.

Soweit die Eltern A und B nach Ablauf von zehn Jahren weitere Anteile von jeweils 10 % auf die Kinder übertragen, haben sie die Möglichkeit, diese Gesellschaftsanteile mit einem Nießbrauchsrecht zu belasten. In diesem Fall gehören die Gesellschaftsanteile zwar den Kindern. Auf die Verteilung der Erträge der Gesellschaft hat die Übertragung aber keinen Einfluss. Dies bedeutet, dass die Eltern also weiter 60 % der Mieterträge erhalten, obwohl sie nur noch zu 20 % beteiligt sind.

Die Immobilien-Stiftung

Als Alternative zum Familienpool kann sich in einigen Fällen die Einrichtung einer Familienstiftung mit Immobilienvermögen anbieten.

Bei einer Familienstiftung handelt es sich um ein Konstrukt, in dem Vermögen gebündelt wird, das als selbstständige Ertragsquelle für eine Familie bereitstehen soll. Dabei entscheidet der Stifter bei Einrichtung der Stiftung darüber, wer zum Kreis der Begünstigten gehören soll. In einer Familienstiftung sind das üblicherweise die Familienangehörigen, insbesondere Kinder, Enkel, Urenkel, etc.

Die Stiftung wird durch das sogenannte Stiftungsgeschäft gegründet. Wenn Immobilien in die Stiftung eingebracht werden, ist ein Notar zwingend erforderlich.

Die im Stiftungsgeschäft niedergelegte Satzung der Stiftung ist in der Regel unabänderlich. Selbst der Stifter ist außerstande, deren Inhalt zu einem späteren Zeitpunkt noch einmal zu ändern oder gar zu widerrufen. Daher ist es von großer Wichtigkeit, dass der Wille des Stifters sorgfältig durchdacht und juristisch präzise niedergeschrieben wird.

Die Übertragung von Vermögen auf die Stiftung kann Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer auslösen, weil die Gründung der Stiftung wie eine Schenkung an die Stiftung behandelt wird. Auch hier gibt es erbschaftssteuerliche Freibeträge zu beachten. Diese richten sich danach, wer die Begünstigten der Stiftung sind. Der Freibetrag ist nämlich genauso hoch wie der Freibetrag, den ein Begünstigter beanspruchen könnte, wenn er das Vermögen als direkte Schenkung erhalten hätte. Insofern wird die Gründung der Stiftung erbschafts- und schenkungssteuerlich sehr ähnlich behandelt, wie die Gründung eines Familienpools.

Allerdings ergeben sich auch hier aus der Kombination verschiedener Regelungen einige Steuervorteile:

1. Niedriger Steuersatz

Die Überschüsse eines Familienpools werden mit den Einkommensteuersätzen der beteiligten Familienmitglieder besteuert. Das ist im Extremfall der Spitzensteuersatz von maximal 51,52 %. Die Familienstiftung unterliegt hingegen nur der Körperschaftsteuer von 15 % zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % der Steuer (zusammen 15,825 %). Gewerbesteuer fällt nicht an.

2. Spekulationsfrist

Derart niedrige Steuersätze lassen sich zwar auch mit einer vermögensverwaltenden GmbH erzielen, dort unterliegt der Verkauf von Immobilien jedoch auch nach Ablauf von zehn Jahren der Besteuerung. Dies ist bei der Familienstiftung anders: nach Ablauf von zehn Jahren können die Immobilien steuerfrei verkauft werden.

3. Niedriger Besteuerung bei den Begünstigten

Zweck der Familienstiftung ist es, den Begünstigten die Erträge aus dem Vermögen zufließen zu lassen. Diese müssen natürlich versteuert werden, unterliegen jedoch nicht dem tariflichen Steuersatz von maximal 51,52 %, sondern nur dem Abgeltungssteuersatz von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag.

4. Unantastbarkeit des Vermögens

Eine Stiftung wird im Regelfall gegründet, damit das Vermögen des Stifters auch in ferner Zukunft noch für die Familie als Ertragsquelle zur Verfügung steht. Andere Gesellschaftsformen können von späteren Generationen aufgelöst oder verkauft werden. Dies ist bei der Stiftung grundsätzlich nicht möglich.

Dies bedeutet zugleich eine Absicherung vor Haftungsfällen. Selbst wenn Familienmitglieder insolvent werden sollten, ist das Vermögen der Stiftung davon getrennt und kann daher nicht gepfändet oder in Haftung genommen werden.

Hervorzuheben ist jedoch, dass die Familienstiftung auch einen erheblichen Nachteil hat. Denn dadurch, dass die Stiftung grundsätzlich auf die Ewigkeit angelegt ist und die Satzung nicht geändert werden kann, handelt es sich um ein sehr unflexibles Konstrukt. Daher ist es auch grundsätzlich nicht möglich, das Vermögen wieder aus der Stiftung „herauszuholen“. Insofern sollte die Entscheidung wohlüberlegt sein und nur nach eingehender Beratung durch einen spezialisierten Rechts- und Steuerberater erfolgen.



Hausmann® Wohnrechtmodell



Foto: © fizikes – stock.adobe.com

Jetzt verkaufen, wohnen bleiben, keine Miete zahlen!

» Wir haben uns für das Hausmann-Wohnrechtmodell entschieden,
weil wir hier noch lange wohnen bleiben wollen! «

Wenn Sie vor einer ähnlichen Entscheidung stehen,
sind wir für Sie der richtige Ansprechpartner.

Für ein Beratungsgespräch freut sich Thorsten Hausmann auf Ihren Anruf:

(040) 529 6000

(0173) 913 56 23

Testamentsvollstreckung und Nachlassverwaltung

Im Kapitel 2b. „Notarielles Testament“ wird er bereits erwähnt: Der Testamentsvollstrecker. Ein Testamentsvollstrecker sorgt dafür, dass Ihr letzter Wille in einer Nachlassverwaltung umgesetzt wird. Die Testamentsvollstreckung dient dem Schutz des vererbten Vermögens.

Sie haben bereits ein ordnungsgemäßes Testament verfasst? Das ist gut.

Haben Sie hierbei auch bedacht, in welcher Ausnahmesituation sich Ihre Erben zu dem Zeitpunkt befinden, wenn der Erbfall tatsächlich eintritt? Haben Sie darüber nachgedacht, was es alles zu regeln gibt? Angefangen von der Haushaltsauflösung über die Sichtung aller vorhandenen Unterlagen, notwendige Kündigungen, Erledigung von Behörden- und Bankangelegenheiten, ggf. Fertigung der Erbschaftssteuererklärung, bis hin zur Aufteilung des Erbes gemäß Ihrem im Testament festgelegten Willen.

Sind mehrere Personen in Ihrem Testament bedacht? Handelt es sich also um eine Erbengemeinschaft? Wer erstellt das in diesen Fällen erforderliche Nachlassverzeichnis und übernimmt die Aufteilung? Sind diese Personen sich einig in der Umsetzung Ihres letzten Willens?

Sind evtl. minderjährige Kinder oder Enkel testamentarisch bedacht worden? Wer übernimmt die Verwaltung des Erbes bis zu deren Volljährigkeit bzw. bis zu dem Alter, welches Sie zum Erbantritt festgelegt haben?

Die Praxis zeigt leider immer wieder, dass es selbst unter Geschwistern, die sich eigentlich immer gut verstanden haben, im Erbfall zu teilweise langwierigen Rechtsstreitigkeiten kommen kann.

Besser ist es, einen neutralen zertifizierten Testamentsvollstrecker auszuwählen.

So können Sie sicher sein, dass diese neutrale Person Ihren letzten Willen und Ihr Vermächtnis zu 100% umsetzt, so wie Sie es sich gewünscht haben.

Lassen Sie sich beraten. Wenden Sie sich an einen Notar oder Testamentsvollstrecker.

► **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**
§ 2197 Ernennung des Testamentsvollstreckers

(1) Der Erblasser kann durch Testament einen oder mehrere Testamentsvollstrecker ernennen.

(2) Der Erblasser kann für den Fall, dass der ernannte Testamentsvollstrecker vor oder nach der Annahme des Amts wegfällt, einen anderen Testamentsvollstrecker ernennen.

Vorteile der Testamentsvollstreckung

... sind grundsätzlich die Wahrnehmung aller im Erbfall anfallenden und zu regelnden Aufgaben gemäß der von Ihnen in Ihrem Testament getroffenen Anordnungen.

Hierzu gehören u.a.:

Erleichterung der Nachlassabwicklung

- Fertigung des Nachlassverzeichnisses
- die Haushaltsauflösung
- die Sichtung aller vorhandener Unterlagen
- Vornahme notwendiger Kündigungen
- Erledigung von Behörden- und Bankangelegenheiten
- ggf. Fertigung der Erbschaftssteuererklärung

Dies ist nur eine kurze, plakative Aufzählung von anfallenden Aufgaben, mit denen Ihre Erben sich neben der Bewältigung ihrer Trauer zusätzlich auseinandersetzen haben.

Friedensstiftung

Bei einer Erbengemeinschaft können die Erben das Erbe ausschließlich gemeinsam verwalten. Es gilt ohne Ausnahme das Prinzip der Einstimmigkeit. Die Praxis zeigt jedoch, dass es im Rahmen der Erbauseinandersetzung immer wieder zu Streitigkeiten bis hin zu gerichtlichen Auseinandersetzungen selbst zwischen Geschwistern kommen kann.

Durch die Anordnung der Testamentsvollstreckung verhindern Sie solche Erbauseinandersetzungen, da die Durchsetzung Ihres letzten Willens ausschließlich bei einer Person liegt, die zur Objektivität und Neutralität verpflichtet ist.

Durchsetzung Ihres letzten Willens

Der Testamentsvollstrecker ist ausschließlich an den Wortlaut des von Ihnen festgelegten letzten Willens gebunden und hat diesen im Geist Ihres verfassten Testaments umzusetzen. Er hat sämtliche Auflagen und Vermächtnisse in vollem Umfang zu erfüllen.

Sie haben sogar die Möglichkeit, den Nachlass dem Zugriff eines oder mehrerer Erben (befristet) zu entziehen, um das von Ihnen geschaffene Vermögen zu entziehen. Beispiele hierzu finden Sie in dem Kapitel über die verschiedenen Formen der Testamentsvollstreckung.

Schutz Minderjähriger

Bedenken Sie minderjährige Personen in Ihrem Testament, so haben zunächst die gesetzlichen Vertreter bzw. ggf. das Vormundschaftsgericht die Möglichkeit, auf dieses Erbe zuzugreifen. Dies verhindern Sie durch die Anordnung der Testamentsvollstreckung.

Schutz Behinderter

Hier können Sie durch die Anordnung der Testamentsvollstreckung den in der Regel drohenden sozialhilferechtlichen Rückgriff verhindern.

Schutz der Erben vor den eigenen Gläubigern

Der Nachlass, welcher einer Testamentsvollstreckung unterliegt, ist gem. § 2214 BGB vor einem evtl. bestehenden Gläubigerzugriff geschützt.

Vergütung des Testamentsvollstreckers

Dem Testamentsvollstrecker steht gem. § 2221 BGB eine angemessene Vergütung zu.

Die Grundvergütung richtet sich nach dem am Todestag des Erblassers bestehenden Bruttowert des Nachlasses und beträgt gem. der z. Zt. gültigen Rheinischen Tabelle

bis 250.000 Euro	4,0 %
bis 500.000 Euro	3,0 %
bis 2.500.000 Euro	2,5 %
bis 5.000.000 Euro	2,0 %
darüber hinaus	1,5 %

Hinzu kommen gem. den Empfehlungen des Deutschen Notarvereins Zuschläge je nach arbeits- und zeitintensivem Aufwand.

Arten der Testamentsvollstreckung

Abwicklungstestamentsvollstreckung (§§ 2203, 2204 BGB)

Hierbei handelt es sich um den gesetzlichen Regelfall, d.h. dem Testamentsvollstrecker obliegt die Aufgabe,

- den letzten Willen des Erblassers auszuführen. Hierzu gehören z. B. Auflagen, Teilungsanordnungen oder Vermächtnisse.
- den Nachlass des Erblassers bei einer Erbengemeinschaft nach seinem Willen bzw. nach den gesetzlichen Bestimmungen aufzuteilen
- Verbindlichkeiten aus dem Nachlass zu erfüllen (z. B. Erbschaftssteuerklärung).

Bei der Durchführung ist der Testamentsvollstrecker an die gesetzlichen Vorgaben gebunden und seine Tätigkeit endet automatisch mit der vollständigen Abwicklung des Nachlasses.

➔ Beispiel

Sie haben in Ihrem Testament Ihre beiden Kinder Klaus und Bärbel bedacht. Ihr verbleibendes Barvermögen beläuft sich nach Erfüllung Ihrer Anordnungen sowie Erledigung aller abgelösten Verbindlichkeiten und anfallenden Kosten auf 50.000 Euro.

Ausgezahlt werden somit durch den Testamentsvollstrecker jeweils 25.000 Euro an Klaus und Bärbel.

Verwaltungsvollstreckung (§ 2209, Satz 1, 1. Halbsatz BGB)

Hierbei kommt dem Testamentsvollstrecker lediglich die Aufgabe zu, den Nachlass oder Teile davon zu verwalten. Die Abwicklung selbst wird von den Erben vorgenommen.

Von dieser Möglichkeit können Sie dann Gebrauch machen, wenn z. B. minderjährige Kinder zunächst ein von Ihnen festgelegtes Alter bis zum Erbantritt erreicht haben sollen.

Darüber hinaus gibt Ihnen diese Art der Vollstreckung noch die Möglichkeit der Pflichtteilsbeschränkung in guter Absicht (§ 2338 BGB).

Hierbei haben Sie die Möglichkeit, bei überschuldeten oder verschwenderischen Kindern den Nachlass der Eltern für deren Abkömmlinge zu erhalten.

➔ Beispiel

Ihr Enkel Ferdinand ist 3 Jahre alt, soll aber bereits von Ihnen mit einem Festbetrag in Höhe von 25.000 Euro bedacht werden.

Um diesen Betrag dem Zugriff der gesetzlichen Vertreter zu entziehen, ordnen Sie für diesen speziellen Teil Ihres Nachlasses eine Verwaltungsvollstreckung an.

Textbeispiel:

Ich ordne eine Testamentsvollstreckung an. Der Erbteil unseres Enkels Ferdinand G., geb. am ... in ... ist zunächst bis zu dessen Erreichen des 25. Lebensjahres zu verwalten.

Dauertestamentsvollstreckung (§ 2209, Satz 1, 2. Halbsatz)

Bei dieser Form handelt es sich um eine Kombination aus der Abwicklungsvollstreckung, also dem gesetzlichen Regelfall (siehe 1.), und der Verwaltungsvollstreckung.

Diese Form kann sich über einen sehr langen Zeitraum hinziehen, endet aber gem. § 2210, Satz 1, BGB spätestens nach Ablauf von 30 Jahren.

► Beispiel 1

Ihr Sohn Klaus, 35 Jahre alt, ist Alleinerbe Ihres gesamten Nachlasses. Der Umgang mit Geld gehörte aber noch nie zu seinen Stärken. Daher ordnen Sie eine Dauertestamentsvollstreckung an.

Textbeispiel:

Ich ordne eine Testamentsvollstreckung an.

Mein Sohn Klaus B., geb. am ... in ... erhält aus meinem Nachlass bis zu seinem Lebensende monatl. einen Betrag in Höhe von 1.000 Euro.

Im Falle seines Ablebens soll der Restbetrag an die Deutsche Herzstiftung ausgezahlt werden.

► Beispiel 2

Ihr Enkel Fritz ist behindert, erhält Sozialhilfe bzw. Hartz IV. Im Erbfall würden die Sozialbehörden Zugriff auf seinen Erbteil nehmen. Daher ordnen Sie auch hier eine Testamentsvollstreckung an.

Textbeispiel:

Mein Enkel Fritz B., geb. am ... in ... erhält aus meinem Nachlass 25.000 Euro. Ich ordne eine Testamentsvollstreckung an.

Der Testamentsvollstrecker hat die Aufgabe, ihm aus diesem Nachlass monatl. den nach den gesetzlichen Regelungen sozialhilfeunschädlichen Betrag auszuzahlen.

Vermächtnisvollstreckung (§ 2223 BGB)

Möchte der Erblasser einer bestimmten Person, die er nicht als Erben einsetzt, einen Vermögensvorteil zuwenden, dann wählt er diese Art der Testamentsvollstreckung.

Bei einem solchen Vermögensvorteil kann es sich z. B. um einen Geldbetrag, ein Wohnrecht, um die Überlassung einer Kunstsammlung für einen bestimmten Zeitraum oder Ähnliches handeln.

► Beispiel

Sie waren Orchestermusiker und befinden sich im Besitz einer umfangreichen Notensammlung und von zwei wertvollen Geigen. Diese möchten Sie gerne für die Dauer von 10 Jahren dem Jugendorchester Schleswig-Holstein zur Nutzung überlassen.

Textbeispiel:

Ich ordne eine Testamentsvollstreckung für das nachfolgend aufgeführte Vermächtnis an:

Meine komplette Notensammlung sowie meine beiden Geigen sind für die Dauer von 10 Jahren dem Jugendorchester Schleswig-Holstein zur Verfügung zu stellen.

Gegenständlich beschränkte Testamentsvollstreckung (§ 2208 BGB)

Wie der Name es bereits zum Ausdruck bringt, ist hier die Testamentsvollstreckung ausschließlich auf die von Ihnen bestimmten Nachlassgegenstände beschränkt.

► Beispiel

Sie haben in Ihrer Tochter Melanie K. eine Alleinerbin, möchten aber, dass das Meißner Kaffeeservice ihrer jüngeren Schwester Claudia überlassen wird.

In diesem Falle ordnen Sie eine Testamentsvollstreckung ausschließlich für dieses Kaffeeservice an.

Erbeilvollstreckung

Sind mehrere Personen von Ihnen als Erben benannt worden, so haben sie auch die Möglichkeit, die Vollstreckung nur für einen Erbteil, also für einen der Erben, festzusetzen.

► Beispiel

Sie bedenken die Erben A, B, und C. Die Erben A und B wickeln den ihnen überlassenen Teil unter sich ab.

Für den Erben C und für dessen Erbteil ordnen Sie jedoch eine Testamentsvollstreckung an. Hierbei kommen alle bisher erläuterten Arten der Vollstreckung in Betracht.

Nacherbenvollstreckung (§ 2222 BGB)

Damit erreichen Sie, dass zum Schutz des Nacherben der Vorerbe verschiedenen Verfügungsbeschränkungen unterliegt. So kann der Vorerbe das Haus ohne Zustimmung des Nacherben weder veräußern noch belasten.

Sie vererben Ihr Haus zunächst an Ihre Tochter/Ihren Sohn (=Vorerbe), möchten aber gleichzeitig sicherstellen, dass nach deren/dessen Ableben das Haus an die Enkelin/den Enkel (=Nacherbe) übergeht.

Diese Ausführungen zur Testamentsvollstreckung sollen im Rahmen dieser Broschüre zunächst ausreichend sein. Kombinationen aus den oben dargestellten Modellen sind je nach dem vorliegenden Einzelfall denkbar und möglich. Sie sollen Anregungen sein, auch über diese Möglichkeiten in der Gestaltung und der späteren Umsetzung Ihres letzten Willens nachzudenken, um sie ggf. in Betracht zu ziehen.

Wünschen Sie diesbezüglich eine eingehendere Beratung, so wenden Sie sich gerne vertrauensvoll an den Autor oder an Ihren Notar.

Fazit

Jeder sollte sich rechtzeitig Gedanken darüber machen, was mit seinem Vermögen geschehen soll, wenn er „bedürftig“ wird oder aber verstirbt. Es gibt eine Vielzahl von Möglichkeiten, entsprechend zu verhindern, dass Erben Erbschaftssteuer zahlen müssen oder aber zu Lebzeiten Dritte auf das Vermögen zugreifen. Durch rechtzeitige Vorsorge kann nicht zuletzt verhindert werden, dass Erben sich streiten.

Der Herausgeber



Thorsten Hausmann wurde 1950 in Hamburg geboren und wächst in der Hansestadt auf. Nach Absolvieren der Wirtschaftsfachschule tritt Thorsten Hausmann 1970 als Großhandelskaufmann in den väterlichen Betrieb ein.

Der elterliche Betrieb wird kontinuierlich aufgebaut und bereits 1972 wird der junge Hausmann Mitgesellschafter der Werner Hausmann & Sohn Grundstücksgesellschaft mbH (hausmann-makler.de).

Dann folgen weitere geschäftsführende Tätigkeiten der eigenen Firmierungen:
1978: Hausmann Hausverwaltung GmbH (hausmann-hausverwaltung.de)
1981: Hausmann Immobilien Rhein-Main-Gebiet (hausmann-mainz.de)
1989: Hausmann Objektbetreuung Dresden (hausmann-objektbetreuung.de)

In all den Jahren hat Thorsten Hausmann diverse Funktionen für zahlreiche Berufsverbände inne, ist seit 2012 Mitglied der Vollversammlung der IHK zu Lübeck und wurde 2022 deren „Alterspräsident“.

Als mittelständischer Familienunternehmer vertritt Hausmann die Interessen der regionalen Wirtschaft. Von 2003 - 2009 war Thorsten Hausmann zudem Stadtvertreter in Norderstedt und Mitglied in einigen Ausschüssen.

Der Firmenstammsitz ist in Norderstedt. Als WEG-Verwaltungsunternehmen gehört Hausmann zu den Marktführern in der Metropolregion Hamburg und als Immobiliendienstleister wurde die Hausmann Immobilien Beratung viele Male in Folge als Fairster Makler durch FOCUS-MONEY, u.a. für die fairste Kundenberatung und das beste Preis-Leistungs-Verhältnis, ausgezeichnet.

www.hausmann-hausverwaltung.de

E-Mail: info@hausmann-immobilien-beratung.de

Die Autoren



Tobias Hübner studierte in Hamburg Rechtswissenschaften und ist seit dem zweiten juristischen Staatsexamen im Jahre 1996 als Rechtsanwalt tätig. Er ist Sozius der Kanzlei SOTH Rechtsanwälte, Notare, Fachanwälte in Norderstedt.

Herr Hübner ist darüber hinaus Fachanwalt für Familienrecht.

Im Jahre 2006 wurde Rechtsanwalt Tobias Hübner zum Notar ernannt, arbeitet seitdem schwerpunktmäßig im Notariat und befasst sich dort insbesondere auch mit allen Fragen des Immobilien- und Erbrechts. Dies betrifft hauptsächlich alle Fragen zu Immobilienkaufverträgen, Überlassungs- / Schenkungsverträgen sowie hinsichtlich der Testamentsgestaltung.

Neben seiner notariellen und anwaltlichen Tätigkeit ist Herr Hübner als Referent für Fragen rund um das Immobilien- und Erbrecht tätig.

Rechtsanwalt und Notar Hübner ist Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft Familienrecht des Deutschen Anwaltvereins und bildet sich selbst regelmäßig fort.

Weitere Informationen über den Autor, Rechtsanwalt und Notar Tobias Hübner können Sie der Internetseite www.soth.de entnehmen.

Autor der Seiten 6 bis 23.

Die Autoren



Daniel Eidel absolviert nach dem Abitur zunächst ein duales Studium bei der Finanzverwaltung Schleswig-Holstein. Nach dem Abschluss als Diplom-Finanzwirt studiert er ab 2009 Rechtswissenschaften an der Universität Hamburg.

Mit erfolgreichem Abschluss des juristischen Studiums und des Zweiten Staatsexamen ist er seit Januar 2017 selbstständiger Rechtsanwalt und seit dem 1.1.2019 als Partner der Kanzlei Schmitt und Eidel tätig.

Zur Vervollständigung seiner steuerrechtlichen Kenntnisse absolviert er erfolgreich die Steuerberaterprüfung und wird im März 2019 zum Steuerberater bestellt.

Herr Eidel unterstützt kleine und mittelständische Unternehmen jeder Rechtsform sowie Privatpersonen in ihren steuer- und wirtschaftsrechtlichen Angelegenheiten. Die Kanzlei Schmitt und Eidel legt ihren Fokus zudem auf Beratungen zur Vermögensnachfolge und Unternehmensnachfolge. Ziel ist es dabei stets, Vermögensgegenstände unter Ausnutzung der steuerlichen Gestaltungsspielräume möglichst substanzschonend auf die nächste Generation zu übertragen.

Mehr Informationen zu Herrn Eidel und der Kanzlei finden Sie unter:
www.schmitt-eidel.de

Autor der Seiten 24 bis 41.



Manfred Gottschalk wurde 1949 im Kreis Lemgo geboren, verbringt Kindheit und Jugend in Bochum, absolviert dort das Gymnasium und tritt 1968 in den damaligen Bundesgrenzschutz ein, zunächst zur Ableistung des Wehrdienstes.

Aus den vorgesehenen 18 Monaten werden 41 Dienstjahre in verschiedenen Bereichen und Führungspositionen. Durch die Erreichung der Altersgrenze folgen in 2009 die verdiente Versetzung in den Ruhestand und sofort im Anschluss daran diverse Fortbildungsmaßnahmen.

Seit 2013 ist Herr Gottschalk im Bereich "Immobilie im Alter" für die Hausmann Immobilien Beratung tätig.

Im November 2017 erfolgt die Abschlussprüfung zur Erlangung des Zertifikates "Testamentsvollstreckung".

Seither ist Manfred Gottschalk freiberuflich als zertifizierter Testamentsvollstrecker tätig.

Weitere Informationen zur Testamentsvollstreckung finden Sie auf der Website von Manfred Gottschalk unter www.nachlass-verwaltung.com

Autor der Seiten 42 bis 51.

Drei Generationen bestimmen bisher den Weg von Hausmann Immobilien



Das Gründerpaar Rita und Werner Hausmann

Der ursprüngliche Hausmann-Firmensitz befand sich in Sachsen und reicht bis ins 19. Jahrhundert zurück. Zwischen Bautzen und Dresden liegen die Wurzeln der Unternehmerfamilie. Die Nachkriegszeit verschlug die Hausmanns in den Westen. 1954 gründeten Rita und Werner Hausmann das Unternehmen neu in Hamburg. 1978 wurde der Geschäftssitz nach Norderstedt verlegt.

Die 1970 gegründete Stadt Norderstedt versprach einen guten Immobilienmarkt. Werner Hausmann hatte ein hervorragendes Gespür für neue, gewinnbringende Herausforderungen.

Die damalige Bundesrepublik war auf Wachstum abonniert, und auch Hausmann expandierte mit neuen Büros in Mainz und an weiteren deutschen Standorten.

Nach der Wiedervereinigung ging man nach Bautzen und später nach Dresden. Heute ist das Immobilienunternehmen Hausmann in der Metropolregion Hamburg und in Schleswig-Holstein, mit dem Geschäftssitz in Norderstedt und

drei Stadtbüros in Hamburg, im Rhein-Main-Gebiet, hier in Wiesbaden, und in Dresden vertreten.

1986 übertrug das Gründerehepaar die Geschäftsleitung an ihren Sohn Thorsten Hausmann. Tochter Kirsten Wulff (geb. Hausmann) und Ehefrau Hildegart Hausmann gründeten im Jahr 1983 eigene Immobilienfirmen, die selbstständig arbeiten und die angebotenen Hausmann-Dienstleistungen sinnvoll ergänzen.

Heute ist zudem die nächste Generation im Unternehmen tätig. Die älteste Tochter Tjersti Hausmann ist geschäftsführende Gesellschafterin von Hausmann Immobilien in Wiesbaden. Tochter Tanja Hausmann ist Prokuristin im Bereich des Immobilieneinkaufs, und die jüngste Tochter Dorte Hausmann ist als Prokuristin in leitender Funktion im Bereich des Immobilienverkaufs tätig. Beide arbeiten in der Metropolregion Hamburg und in Schleswig-Holstein.



Die reibungslose Fortführung des traditionellen Familienunternehmens ist schon heute sichergestellt.

Das Hausmann-Leistungsversprechen

Immobilienbewertung

- Genaue Bestandsaufnahme der Immobilie
- Erstellung einer Wertermittlung
- Analyse vergleichbarer Immobilienangebote
- Analyse des örtlichen Immobilienmarktes
- Analyse der Verkaufschancen
- Festlegung des Angebotspreises
- Ermittlung des idealen Verkaufszeitpunktes der Immobilie



Unterlagenservice

- Beschaffung und Aktualisierung der Objektunterlagen beim Grundbuch- und Vermessungsamt wie z.B. Grundbuchauszug, Flurkarte und Teilungserklärung
- Sichtung der Protokolle von Eigentümersammlungen, WEG-Unterlagen und Mietverträgen
- Erstellung bzw. Beauftragung eines gültigen Energieausweises
- Auszug/Beschaffung von Objektunterlagen
- Beschaffung von Baulastenverzeichnis und Bauplänen im Bauamt
- Prüfung des Kampfmittelkatasters durch die Behörde für Inneres, hier Auszug aus dem Kampfmittelbelastungskataster
- Prüfung des Baumkatasters

Marketing und Werbung

- Entwurf und Abstimmung der Marketingstrategie
- Produktion professioneller Fotos
- Erstellung individueller Werbetexte
- Individuelle (grafische) Aufbereitung des Grundrisses
- Erstellung von attraktiven 360-Grad-Rundgängen
- Erstellung eines Exposés (für Druck und online)
- Gestaltung und Verteilung individueller Handzettel
- Onlineanzeigen in den wichtigen und richtigen Onlineportalen
- Zeitungsannoncen in den lokalen und regionalen Tageszeitungen
- Schaufensterwerbung in unseren zentralen Büros

Qualifizierung von Interessenten und Besichtigungsservice

- Terminplanung und Durchführung von Besichtigungen
- Vorauswahl der Interessenten
- Vorbereitung des Kaufvertrages unter Beachtung rechtlicher Risiken (z.B. Haftung bei falscher Wohnflächenberechnung oder nicht erwähnten Schäden)
- Beurkundung des Kaufvertrages durch den Notar
- Objektübergabe und Erstellung des Übergabeprotokolls

Gerne sind wir Ihre persönliche Immobilienberatung!

- Finanz- und Lohnbuchhaltung
- Jahresabschlüsse
- Einkommensteuererklärungen
- Existenzgründungsberatung
- Fachberater für Unternehmensnachfolge
- Erbschaftsteuererklärungen
- Finanzgerichtliche Verfahren
- Steuerstrafverfahren,
insbesondere Selbstanzeigen
- Steueroptimierte Gestaltung
- Haftung bei Beratungsfehlern von
Rechtsanwälten und Steuerberatern

Ahrenloher Straße 97 • 25436 Tornesch

Telefon 04122 | 50 74 100 • info@schmitt-eidel.de

www.schmitt-eidel.de



NOTAR

S O T H

RECHTSANWÄLTE · NOTARE
FACHANWÄLTE

Klaus Soth

Notar a.D.

Rechtsanwalt

- Fachanwalt für Erbrecht
-

Heiner Soth

Rechtsanwalt und Notar

- Fachanwalt für Baurecht und Architektenrecht
-

Tobias Hübner

Rechtsanwalt und Notar

- Fachanwalt für Familienrecht
 - Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
-

Robert Götsche

Rechtsanwalt und Notar

- Fachanwalt für Arbeitsrecht
 - Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
-

Bärbel Wermuth

Rechtsanwältin

- Mediatorin

Ochsenzoller Straße 179
22848 Norderstedt

Telefon 040/534323-0
info@soth.de · www.soth.de

Impressum

Immobilien und Nachlass

Richtig vererben oder verschenken! Legal Steuern sparen!

Ihr letzter Wille, Testamentsvollstreckung!

Autoren: Tobias Hübner, Daniel Eidel, Manfred Gottschalk

Aus der Ratgeber-Reihe der Hausmann Immobilien Beratung

Herausgeber: Thorsten Hausmann

Segeberger Chaussee 76, 22850 Norderstedt

Druck: Spranger Papier GmbH

Gestaltung & Satz: Andrea Schwedt

4. Auflage, © Mai 2023

Titelfoto: © Martin Deja

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten sind nach bestem Fachwissen zusammengetragen und recherchiert worden.

Eine Gewähr für die Richtigkeit sowie eine Haftung kann nicht übernommen werden.

WHS Hausmann®
Immobilien Beratung
Familienunternehmen seit 1954



Foto: © Ljupco Smokovski – stock.adobe.com

Wollen wir verkaufen oder weiter wohnen bleiben?

» Wir haben uns für den Hausverkauf mit Rückanmietung entschieden, weil wir flexibel bleiben, noch viel verreisen wollen und noch andere Pläne haben! «

Wenn Sie vor einer ähnlichen Entscheidung stehen, sind wir für Sie der richtige Ansprechpartner.

Für ein Beratungsgespräch freut sich Tanja Hausmann auf Ihren Anruf:

www.hausmann-makler.de **(040) 529 600 48** info@hausmann-makler.de

Hausmann® Immobilien Beratung

Seit 1954 verwalten, verkaufen und vermieten wir Wohnimmobilien in der Metropolregion Hamburg, in Norderstedt, in Schleswig-Holstein von der Nordsee- bis zur Ostseeküste, im Rhein-Main-Gebiet und in Ostdeutschland.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Sofortkontakt:



(040) 529 600 48

www.hausmann-immobilien-beratung.de
info@hausmann-immobilien-beratung.de

mit 4 Standorten in der
Metropolregion Hamburg

■ Hausmann Firmenzentrale

Segeberger Chaussee 76
22850 Norderstedt
Tel.: (040) 529 40 80
Fax: (040) 529 32 76

■ Norderstedt

Schmuggelstieg 4
22848 Norderstedt

■ HH-Niendorf

Niendorfer Marktplatz 4
22459 Hamburg

■ HH-Winterhude

Peter-Marquard-Straße 3
22303 Hamburg