

ÜBERTRAGUNG VON VERMÖGEN AUF KINDER – IMMOBILIEN UND KAPITALVERMÖGEN

KOMMENTIERTE CHECKLISTE NR. 1060 | 09 | 2021

INHALT

1. Einleitung
2. Zivilrechtliche Grundlagen
 - 2.1 Erbfolge
 - 2.2 Pflichtteil
 - 2.3 Gleichbehandlungsgrundsatz
 - 2.4 Vorausschenkung
 - 2.5 Nießbrauch
 - 2.6 Formzwang
3. Vermögensabgrenzung und Begriffsbestimmung
 - 3.1 Notwendigkeit der Vermögensabgrenzung
 - 3.2 Immobilien
 - 3.3 Kapitalvermögen
 - 3.4 Anteile an Kapitalgesellschaften
4. Freibeträge
5. Übertragung von Immobilien
 - 5.1 Bewertung
 - 5.1.1 Grundlagen
 - 5.1.2 Vergleichswertverfahren (§ 183 BewG)
 - 5.1.3 Ertragswertverfahren (§ 184 BewG)
 - 5.1.4 Sachwertverfahren (§ 189 BewG)
 - 5.2 Vergünstigungen
 - 5.2.1 Familienheim
 - 5.2.2 Zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke
6. Übertragung von Kapitalvermögen
 - 6.1 Bewertung
 - 6.1.1 Barvermögen
 - 6.1.2 Anteile an Kapitalgesellschaften und Investmentvermögen
 - 6.1.3 Festverzinsliche Wertpapiere
 - 6.1.4 Variabel verzinsliche Wertpapiere
 - 6.1.5 Darlehensforderungen
 - 6.1.6 Kapitallebensversicherungen
 - 6.1.7 Bewertung von Forderungen in Fremdwährung
 - 6.2 Vergünstigungen
7. Übertragung von Anteilen an Kapitalgesellschaften
 - 7.1 Bewertung
 - 7.2 Vergünstigungen
 - 7.2.1 Überblick
 - 7.2.2 Grundmodell
 - 7.2.3 Optionsmodell
 - 7.2.4 Abschmelzmodell
 - 7.2.5 Verschonungsbedarfsprüfung
 - 7.3 Betriebsaufspaltung

8. Übertragungsstrategien

- 8.1 Übertragung einzelner Wirtschaftsgüter
 - 8.1.1 Schenkung
 - 8.1.2 Gemischte Schenkung
 - 8.1.3 Nießbrauchvorbehalt
- 8.2 Übertragung einzelner Wirtschaftsgüter an Personengesellschaften
- 8.3 Indirekte Übertragung durch Gründung einer Familienholding und Anteilsübertragung

9. Checkliste

- A. Allgemeine zivilrechtliche Belange
- B. Vorausschenkung
- C. Nießbrauch
- D. Formzwang
- E. Nutzung von Freibeträgen
- F. Immobilien – Grundstücksart und Bewertung
- G. Steuerliche Begünstigungen bei der Übertragung von Immobilien
- H. Kapitalvermögen – Bewertung
- I. Übertragung von Anteilen an Kapitalgesellschaften – Bewertung
- J. Übertragung von Anteilen an Kapitalgesellschaften – Steuerbefreiungen
- K. Betriebsaufspaltung
- L. Gestaltungsüberlegungen – Übertragung von Wirtschaftsgütern auf eine vermögensverwaltende Personengesellschaft

1. EINLEITUNG

Grundsätzlich bestehen mannigfaltige Wege, Immobilien- und Kapitalvermögen auf Kinder zu übertragen. Übertragungen können dabei noch zu **Lebzeiten** – im Rahmen einer vorweggenommenen Erbfolge – oder erst mit Tod – im Zuge einer **Erbenschaft** – erfolgen. Dabei lösen die verschiedenen Wege unterschiedliche erb- und schenkungsteuerliche Folgen aus. Um hierbei nicht in ungeahnte **Steuerfallen** zu tappen, gilt es daher eine Vielzahl an Punkten zu beachten. Umso wichtiger ist es deshalb, bei der Übertragung des Vermögens die erb- und schenkungsteuerlichen Regelungen zu kennen. Andernfalls besteht das Risiko, das zu übertragene Familienvermögen durch einen unklugen Übertragungsvorgang einer unnötig hohen Steuerbelastung zu unterwerfen. Gleichfalls bieten die Vorschriften des ErbStG aber auch eine Vielzahl **steuerlicher Vergünstigungen**. Zu nennen sind hier z.B. die Befreiungsmöglichkeiten produktiven Vermögens nach den §§ 13a ff. ErbStG oder der Wertabschlag bei zu Wohnzwecken vermieteten Immobilien gem. § 13d ErbStG.

Daneben bestehen Freibeträge, die im Falle der Übertragung von Vermögen auf Kinder gegenwärtig 400 T€ je Kind und Elternteil betragen.

Aber auch bei der Erbschafts- und Schenkungsteuer gilt: Steuerrecht ist „**Folgerecht**“ des **Zivilrechts**. So beruhen die vom Anwendungsbereich des ErbStG erfassten Übertragungsvorgänge auf den Regelungen zum Erbrecht (§ 1922 ff. BGB) und zur Schenkung (§ 516 ff. BGB). Das Erbrecht regelt dabei den Übergang von Vermögen bei Eintritt des Todes. Das dabei greifende Prinzip der „**Testierfreiheit**“ ermöglicht z.B. eine vielfältige Ausgestaltung des Erbfall, sodass die zivilrechtlich gewählten Strukturen von überragender Bedeutung für die daran anknüpfende Erbschaftsteuerbelastung sind. Aber auch eine bereits zu Lebzeiten vorgenommene Schenkung bietet mannigfaltige Möglichkeiten, die mit einer Vermögensübertragung verbundenen Ideen und Ziele der Mandantschaft umzusetzen und die steuerliche Belastung in die Überlegungen einzubeziehen. Aber nur das Wissen um die zivilrechtlichen Grundlagen und die Gestaltung der entsprechenden Verhältnisse ermöglicht einen steueroptimalen Vermögensübergang.

Um insg. einen Gesamtüberblick über die verschiedenen Rechtsnormen und deren Ineinandergreifen an die Hand zu geben, wird im Folgenden zunächst auf die zivilrechtlichen Grundlagen der Übertragung von Vermögen eingegangen. Aufbauend auf dieser Basis wird anschließend die erbschafts- und schenkungsteuerliche Behandlung der Vermögensübertragung dargestellt. Dabei wird zunächst eine Abgrenzung der verschiedenen Vermögensarten vorgenommen. Während das Ertragsteuerrecht „nur“ Betriebs- und Privatvermögen kennt, muss für Zwecke des Erbschafts- und Schenkungsteuerrechts eine andersartige Aufteilung vorgenommen werden. Es folgt anschließend eine Darstellung der steuerlichen Entlastung des Erwerbers durch die Freibeträge des ErbStG. Sodann wird auf die zu beachtenden Aspekte bei der Übertragung von Immobilien, Kapitalvermögen und einzelner Wirtschaftsgüter auf Kinder gesondert eingegangen.

Dabei wird auch die Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände nach dem BewG erläutert, welche die Bemessungsgrundlage der Steuer bildet. Abschließend sind die relevanten Punkte der Abläufe solcher Übertragungsvorgänge in einer Checkliste überblicksartig aufgeführt. Dabei stehen grundsätzlich die Regelungen zur Erbschaftsteuer im Fokus, während ertragsteuerliche Aspekte nur vereinzelt aufgegriffen werden. Die kommentierte DWS-Checkliste soll als Hilfestellung bei der Bearbeitung und Strukturierung erbschaftsteuerlicher Fragestellung dienen und ein schnelles Einarbeiten in die Materie ermöglichen. Anhand des beschriebenen Ablaufs kann der Übertragungsvorgang von Vermögen auf Kinder optimal gestaltet werden.

2. ZIVILRECHTLICHE GRUNDLAGEN

2.1 Erbfolge

Ein Grundprinzip des Erbrechts ist die sog. **Universalsukzession**, nach der jeder Mensch einen Rechtsnachfolger hat, der in dessen Rechte und Pflichten eintritt. Wer Rechtsnachfolger ist, bestimmt sich grundsätzlich nach der gesetzlichen Erbfolge. Es sei denn, der Erblasser hat eine davon abweichende Regelung, z.B. im Rahmen eines Testaments, getroffen. Ist Letzteres der Fall, wird auch von der sog. **gewillkürten Erbfolge** gesprochen.

Hat der Erblasser keine wirksamen Bestimmungen für seinen Nachlass getroffen, tritt somit die gesetzliche Erbfolge ein. Diese richtet sich einerseits nach dem Verwandtschaftsgrad zum Erblasser. Andererseits zählen aber auch die Ehepartner zu den

Erbberechtigten. Verwandte und Ehegatten erben dabei nebeneinander.

Der **Erbteil** der Verwandten folgt aus der **gesetzlichen Ordnung** aus den §§ 1924 ff. BGB. Im Sinne der Erbfolge nach Stämmen wird primär die Folgegeneration bedacht (§ 1924 Abs. 1 BGB), die durch ihren Anspruch die eigenen Abkömmlinge zunächst von der Erbschaft ausschließt (Repräsentationsprinzip, § 1924 Abs. 2 BGB). Ist der Abkömmling des Erblassers hingegen bereits verstorben, treten dessen Abkömmlinge zu gleichen Teilen in seinen Erbteil ein (§ 1924 Abs. 3 BGB). Die Erben werden zu gleichen Teilen berücksichtigt. Sind keine Erben erster Ordnung vorhanden, treten die Vorgängergenerationen des Erblassers in die Erbfolge.

Der **Ehegatte** erbt neben den Verwandten erster Ordnung zunächst zu einem Viertel, neben Verwandten zweiter Ordnung oder neben Großeltern zur Hälfte (§ 1931 Abs. 1 BGB). Die Höhe des Erbteils des Ehegatten wird aber maßgeblich durch den Güterstand bestimmt, in dem das Paar zum Todeszeitpunkt gelebt hat. Im gesetzlichen Regelfall der Zugewinnngemeinschaft wird der Erbteil des Ehegatten nämlich um pauschal ein Viertel erhöht (§ 1371 Abs. 1 BGB). Gehören zu den Erben neben dem Ehegatten auch Verwandte zweiter Ordnung, beläuft sich der Erbteil des Ehegatten auf drei Viertel und der Erbteil der Verwandten der zweiten Ordnung auf ein Viertel des Nachlasses. Hiermit sollen Rechtsstreitigkeiten um die Höhe des wertmäßig tatsächlichen Zugewinnausgleichs mit den anderen Erben vermieden werden. Unbeachtlich ist, ob tatsächlich ein Zugewinn erwirtschaftet wurde. Lebten die Eheleute im Zeitpunkt des Erbfalls dagegen im Güterstand der Gütertrennung und neben dem Ehegatten erben ein oder zwei Kinder des Erblassers als gesetzliche Erben, so erben Ehegatte und Kinder in diesem Fall jedoch zu gleichen Teilen (§ 1931 Abs. 4 BGB).

Die durch die Testierfreiheit garantierte gewillkürte Erbfolge ermöglicht es jedem, die Ausgestaltung seiner Rechtsnachfolge für den eigenen Todesfall in Abweichung zu den zuvor beschriebenen gesetzlichen Regelungen frei auszugestalten. Möglichkeiten dafür sind das Aufsetzen eines **Testaments** (§§ 1937, 2064 BGB) oder der Abschluss eines **Erbvertrags** (§§ 1941, 2274 ff. BGB).

In einem ordentlichen **Testament** hält der Erblasser die Regelungen zu seinem Nachlass entweder selbst fest oder lässt diese durch einen Notar beurkunden. Ein eigenhändiges, privatschriftliches Testament muss handschriftlich verfasst und unterschrieben sein. Hingegen erfolgt ein öffentliches Testament (§ 2232 BGB) durch Beurkundung eines Notars. Damit wird rechtlichen Mängeln der Erklärung vorgebeugt. Ein öffentliches Testament kann zudem regelmäßig anstatt eines Erbscheins verwendet werden. Grundsätzlich gilt, dass ein ordentliches Testament vom Verfasser zu dessen Lebzeiten jederzeit geändert oder widerrufen werden kann.

Im Gegensatz dazu ist ein **Erbvertrag** für beide Parteien rechtlich bindend, er bedeutet für den Erben also einen rechtlich gesicherten Vermögensübergang beim Tod des Erblassers. Wird ein solcher geschlossen, gehen damit meist weitere vertragliche Regelungen einher. So verpflichtet sich der Erbe oft im Gegenzug zu Pflegeleistungen gegenüber dem Erblasser zu dessen Lebzeiten. Der Erbvertrag ist somit in seiner Wirkung deutlich umfangreicher. Aufgrund der weitreichenden Folgen kann ein Erbvertrag nur durch notarielle Beurkundung unter gleichzeitiger Anwesenheit beider Parteien abgeschlossen werden.

Im Rahmen der gewillkürten Erbfolge kann der Erblasser auch einen Vor- und Nacherben bestimmen (§ 2100 BGB). Wesensmerkmal der **Vor- und Nacherbschaft** ist es, dass der Vorerbe nicht frei über die Substanz des Erbes verfügen darf, obgleich er es uneingeschränkt nutzen kann. Endet die bestimmte Zeitdauer der Vorerbschaft oder stirbt der Vorerbe, so fällt das Erbe dem zuvor vom Erblasser bestimmten Nacherben zu. Die Abkömmlinge des Nacherben treten in dessen Stellung als Nacherbe. Durch das Einsetzen eines Nacherben kann z. B. sichergestellt werden, dass Vermögen möglichst lang innerhalb der Familie bleibt. Ist ein Vorerbe bestimmt, aber kein Nacherbe ausdrücklich benannt, so sind die gesetzlichen Erben als Nacherben bestimmt (§ 2104 BGB). Gleiches gilt für den umgekehrten Fall (§ 2105 BGB).

Der gewillkürten Erbfolge werden aber auch **Grenzen** gesetzt. Zu beachten sind u. a. die gesetzlichen **Pflichtteilsansprüche**. Ist ein nächster Angehöriger des Erblassers in dessen Testament oder Erbvertrag nicht bedacht worden, hat dieser danach einen gesetzlichen Pflichtteilsanspruch gegen die Erben.

2.2 Pflichtteil

Einen **Pflichtteilsanspruch** können diejenigen nächsten Verwandten des Verstorbenen geltend machen, die von diesem im Rahmen der gewillkürten Erbfolge nicht berücksichtigt wurden. Der Pflichtteilsanspruch beruht auf einer nicht ablegbaren Fürsorgepflicht des Erblassers gegenüber seinen nächsten Angehörigen und dem Ehegatten. Dieser Anspruch ergibt sich aus den §§ 2303 ff. BGB und beträgt die Hälfte des Anteils, der dem Pflichtteilsberechtigten im Rahmen der gesetzlichen Erbfolge zugestanden hätte. Er kann gegen die Erben der gewillkürten Erbfolge geltend gemacht werden. Beachtlich ist, dass der Pflichtteilsanspruch nur eine **Geldforderung** begründet. Ein Anspruch auf in der Erbschaft enthaltene Gegenstände ist ausgeschlossen.

Die Geltendmachung des gesetzlichen Pflichtteilsanspruchs kommt in Betracht, wenn ein gesetzlicher Erbe entweder enterbt wurde (§ 2303 BGB) oder der ihm zugesprochene Anteil am Nachlass geringer ist als der ihm gesetzlich zustehende Pflichtteil (§ 2305 BGB). Im letztgenannten Fall besteht ein Anspruch auf die zum vollen Pflichtanteil fehlende Differenz.

Ist der Pflichtteilsberechtigte Vorerbe geworden, kann es, in Abhängigkeit von der Höhe der Vorerbschaft, für ihn Sinn machen, die Erbschaft auszuschlagen. Stattdessen kann der Pflichtteilsberechtigte seinen Pflichtteilsanspruch geltend machen, um so die Verfügungsbeschränkungen der Vorerbschaft zu umgehen. Ebenso kann ein Nacherbe seinen Pflichtteilsanspruch nur geltend machen, wenn er zuvor die Nacherbschaft wirksam ausschlägt.

Ein Pflichtteilsanspruch besteht dagegen nicht, wenn zuvor ein **Erbverzichtsvertrag** geschlossen wurde (§ 2346 BGB). Die Wirkung eines Erbverzichtsvertrags erstreckt sich auch auf die Abkömmlinge des Verzichtenden (Erbfolge nach Stämmen), sofern im Verzichtsvertrag keine anderweitigen Regelungen getroffen wurden (§ 2349 BGB). In Ausnahmefällen kann es außerdem dazu kommen, dass der Pflichtteilsberechtigte seinen Anspruch verwirkt. Dafür muss er sich nach den Gründen des § 2339 BGB als **erbunwürdig** erwiesen haben. Allerdings kommt eine Verwirkung des Pflichtteilsanspruchs nur bei sehr schwerwiegenden Verfehlungen gegenüber dem Erblasser in Betracht. Hierfür kommt z. B. eine arglistige Täuschung oder Drohung gegenüber dem Erblasser beim Aufsetzen der Verfügung von Todes wegen in Betracht. Auch ist erbunwürdig, wer eine Urkunde über die Nachlassverteilung fälscht.

2.3 Gleichbehandlungsgrundsatz

Bei Übertragung von Vermögen auf Kinder gilt der **Gleichbehandlungsgrundsatz**. Der auf die Kinder entfallende Erbteil wird nach der gesetzlichen Erbfolge zu gleichen Teilen unter den Kindern vererbt (§ 1924 Abs. 4 BGB). Es wird keine Unterscheidung nach Alter, Geschlecht oder Geburtsfolge der Abkömmlinge getroffen. Auch ist es unbeachtlich, ob die Kinder ehelich geboren oder leibliche Kinder des Erblassers sind.

Es ist zudem ratsam, den Gleichbehandlungsgrundsatz möglichst auch im Rahmen einer gewillkürten Erbfolge beizubehalten. Der Erblasser kann nach seinem Tod nicht mehr ausgleichend zwischen die Parteien treten, sodass eine Ungleichbehandlung unbeabsichtigt schwere Erbstreitigkeiten zwischen den Familienmitgliedern oder sonstigen Erben herbeiführen kann.

Sind mehrere Erben bestimmt worden, so erben diese bis zur Auseinandersetzung des Nachlasses als **Erbengemeinschaft** (§ 2032 BGB). Auch eine **Teilungsanordnung** nach § 2048 BGB steht dem Gleichbehandlungsgrundsatz nicht entgegen. Eine solche regelt die genaue Aufteilung der einzelnen Wertgegenstände des Nachlasses. Diese Teilungsanordnung ist für die Erben bindend, kann aber mit Zustimmung aller Erben umgangen werden. Wird im Rahmen einer Teilungsanordnung ein Vermögensgegenstand, dessen Wert den Erbanteil des Begünstigten übersteigt, einem bestimmten Erben zugeordnet, so ist dieser Erbe den anderen Erben zum Ausgleich verpflichtet.

2.4 Vorausschenkung

Besondere Bedeutung bei der Übertragung von Vermögen auf Kinder kommt der **vorweggenommenen Erbfolge** zu. Darunter wird die Übertragung des Vermögens zu Lebzeiten auf die nächste Generation bzw. die in Frage kommenden Erben verstanden. Für die Durchführung einer vorweggenommenen Erbfolge können verschiedene Gründe in Betracht kommen. So kann der Übertragende zu Lebzeiten den Zeitpunkt des Vermögensübergangs selbst bestimmen und den Übertragungsvorgang organisieren. Spätere Erbstreitigkeiten zwischen einzelnen Erben können durch ausgleichendes „Dazwischentreten“ des Übertragenden verhindert werden. Auch eine spätere Fehldeutung des letzten Willens ist damit ausgeschlossen.

Zivilrechtlich ist die Übertragung von Vermögen in der vorweggenommenen Erbfolge als **Schenkung** gem. § 516 BGB geregelt. Der Schenker und der Beschenkte müssen sich mit Willen der Unentgeltlichkeit über die Übertragung des Vermögens einig werden. Eine Schenkung liegt nur vor, wenn sich aus der Zuwendung keine Verpflichtungen für den Empfänger ergeben.

Sind die beschenkten Kinder noch minderjährig, ist die Bestellung eines Ergänzungspflegers gem. § 1909 Abs. 1 S. 1 BGB notwendig, sofern die Übertragung rechtlich nicht ausschließlich vorteilhaft ist. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn an einem übertragenen Grundstück noch Zahlungsverpflichtungen hängen.

Von der (einfachen) Schenkung abzugrenzen ist die **gemischte Schenkung**. Bei der gemischten Schenkung erfolgt aufseiten des Beschenkten in Teilen eine Gegenleistung, die jedoch nicht dem Wert des Vermögensgegenstands entspricht. Beide Parteien müssen somit weiterhin darüber einig sein, dass ein Teil der Übertragung unentgeltlich erfolgt. Sofern die Leistung des Schenkers und die entsprechende Gegenleistung teilbar und zuordenbar sind, liegt keine gemischte Schenkung vor. Es handelt sich in diesem Fall um unabhängige Verträge.

Bei der Übertragung einer Immobilie kann die Gegenleistung z. B. in Form der Zahlung eines anteiligen Kaufpreises oder der Übernahme einer noch bestehenden Darlehensverbindlichkeit bestehen. Auch die Vermögensübergabe mit der Vereinbarung von **Versorgungsleistungen**, die Einräumung eines **Nießbrauchs** oder **Wohnrechts** kann unter zivilrechtlichen Gesichtspunkten der gemischten Schenkung zugeordnet werden. Steuerlich sind die Übertragungen gegen Versorgungsleistungen oder dem Vorbehalt eines Nutzungsrechts dagegen als unentgeltlich zu qualifizieren (vgl. hierzu u. a. BMF, Schreiben vom 13.01.1993, BStBl. I 1993, S. 80 ber.; BMF, Schreiben vom 30.09.2013, BStBl. I 2013, S. 1184).

2.5 Nießbrauch

Der Nießbrauch ist ein dingliches Recht, das besonders oft bei der Gestaltung von Übertragungsvorgängen im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge Verwendung findet. Der Nießbrauch ist in den §§ 1030 bis 1089 BGB geregelt und führt zu der **Aufspaltung** von Eigentum und der Nutzungsbefugnis des mit dem Nießbrauch belasteten Vermögenswerts. Durch ihn wird ein Dritter berechtigt, statt des Eigentümers die Nutzungen des belasteten Gegenstands zu ziehen. Möglich ist die **Bestellung** eines Nießbrauchs an Sachen (§§ 1030 ff. BGB), worunter auch Grundstücke fallen, an Rechten (§§ 1068 ff. BGB) sowie an einem ganzen Vermögen (§§ 1085 ff. BGB). Zudem sind die Ausgestaltungsvarianten vielfältig. Zu nennen sind hier der Vorbehalt Nießbrauch – auf den in diesem Merkblatt der Schwerpunkt liegt – sowie der Zuwendungs Nießbrauch.

Beim **Vorbehalt Nießbrauch** wird das Eigentum an einer Sache zwar übertragen, der bisherige Eigentümer behält sich aber vor, sämtliche Nutzungen und Vorteile aus der Sache zu ziehen. Der Vorbehalt Nießbrauch bietet somit die Möglichkeit einer lebzeitigen Übertragung unter Vorbehalt der Nutzungsrechte und Fruchtziehung aus dem übertragenen Eigentum. So kann etwa ein Immobilienbesitzer ein Mietshaus schon zu Lebzeiten seinen Kindern vermachen, um die gesetzlichen Freibeträge so mitunter mehrfach beanspruchen zu können. Gleichzeitig stehen ihm weiter die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung zu.¹

Bei Bestellung eines Nießbrauchs hat der Schenker allerdings zu beachten, dass nicht alle rechtlichen Einschnitte durch den Nießbrauch umgangen werden können. Insbesondere kann der Veräußerer das Haus nicht als Sicherheit bei einer Kreditaufnahme angeben, da er eben nach der Übertragung kein Eigentümer mehr ist.

Demgegenüber räumt im Falle eines Zuwendungs Nießbrauchs der Eigentümer einer anderen Person die Möglichkeiten ein, die Früchte aus einer Sache zu ziehen. So wird hierdurch z. B. die Möglichkeit eröffnet, die Nutzungsbefugnis an einem Mehrfamilienhaus vollumfänglich, aber zeitlich befristet, auf ein Kind zu übertragen.

2.6 Formzwang

Manche Rechtsgeschäfte bedürfen einer gesetzlich geregelten Form, um wirksam geschlossen zu werden. Insbesondere mit der Pflicht zur **notariellen Beurkundung** möchte der Gesetzgeber die Beteiligten vor den Risiken von unüberlegten Rechtsgeschäften schützen. Die getroffenen Vereinbarungen, bei welchen sich die Parteien regelmäßig zu erheblichen Vermögensübertragungen verpflichten, sollen von einer neutralen Stelle zur Beweisführung

festgehalten werden. Zudem soll durch die juristische Beratung des Notars die Richtigkeit der Verträge gewährleistet werden.

Die Übertragung eines Grundstücks zu Lebzeiten bedarf der notariellen Beurkundung der Kaufverträge. Unbeachtlich ist, ob die Übertragung mit einer Gegenleistung verbunden ist oder als Schenkung erfolgt. Das **Formerfordernis** ergibt sich aus § 311b Abs. 1 BGB. Ebenso wie der Kauf- oder Schenkungsvertrag über ein Grundstück ist auch ein Vertrag über die Bestellung, Aufhebung oder Veräußerung eines Erbbaurechts an dem Grundstück zwingend notariell zu beurkunden. Wird ein Nießbrauch an dem Grundstück bestellt, ist dieser im **Grundbuch** einzutragen.

Die Übertragung von **GmbH-Anteilen** kann gem. § 15 Abs. 3 GmbHG nur durch einen notariell beurkundeten Vertrag erfolgen. Auch schon die bloße Vereinbarung mit der sich ein Gesellschafter zur Abtretung eines Anteils verpflichtet, ist notariell zu beurkunden, § 15 Abs. 3 GmbHG. Die bloße **Teilungsanordnung** zur Zuordnung des GmbH-Anteils auf einen Nachfolger im Rahmen einer Erbschaft ist hingegen nicht formbedürftig.

Das Inhaberrecht an **Aktien** wird formfrei übertragen. Der Erbe muss sich lediglich gegenüber der Bank als solcher legitimieren. Dies ist durch Erbschein möglich. Häufig reicht auch die Vorlage einer Ausfertigung über die vom Nachlassgericht eröffnete letztwillige Verfügung aus.

Forderungen hingegen gehen formfrei durch Abtretung vom bisherigen Gläubiger (Zedent) auf den neuen Gläubiger (Zessionar) über, § 398 BGB. Auch Forderungen, die aus einem formpflichtigen Rechtsgeschäft entstanden sind, werden formfrei abgetreten.

3. VERMÖGENSABGRENZUNG UND BEGRIFFSBESTIMMUNG

3.1 Notwendigkeit der Vermögensabgrenzung

Den Vermögensarten – und deren Abgrenzung voneinander – kommt eine besondere Stellung zu. Von der Zugehörigkeit zu einer **Vermögensklasse** ist einerseits abhängig, wie die Bewertung des Vermögens zu erfolgen hat. Andererseits knüpfen sachliche Steuerbefreiungen an die Art des übertragenen Vermögens an. So wird z. B. einer zu Wohnzwecken vermieteten Immobilie ein Wertabschlag von 10 % nach § 13d ErbStG zugestanden, wohingegen Barvermögen keine derartige sachliche Vergünstigung widerfährt.

Unterschieden wird grundsätzlich zwischen land- und forstwirtschaftlichem Vermögen, Betriebsvermögen, Grundvermögen und übrigen Vermögen. Als übriges Vermögen werden alle Vermögenswerte bezeichnet, die nicht den spezielleren Vermögensarten zuordenbar sind. Dazu zählt insb. das Kapitalvermögen. Abhängig von der Art des zu übertragenden Vermögens kommen verschiedene steuerliche Begünstigungen in Betracht. Von Bedeutung sind hier allerdings zunächst nur das **Grundvermögen** – in Form von Immobilien – sowie das übrige Vermögen – in Form von Kapitalvermögen. Eingegangen werden soll auch auf das Produktivvermögen – dabei aber im Speziellen auf einen mehr als 25%igen Anteil an einer Kapitalgesellschaft.

3.2 Immobilien

Bei Grundvermögen wird zunächst zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken differenziert. Ein Grundstück ohne benutzbares Gebäude gilt dabei als **unbebautes Grundstück**. Sich im Bau befindende Gebäude gelten ab dem Zeitpunkt ihrer Bezugsfertigkeit als benutzbar (§ 178 Abs. 1 BewG).

¹ Weiterführend zu den Gestaltungsmöglichkeiten durch Nießbrauch: DWS-Merkblatt Nr. 1886 „Gestaltungsmöglichkeiten mit Immobilien – Nießbrauch und Erbbaurecht“.

Bebaute Grundstücke sind wiederum nach Art der Bebauung untergliedert. Das BewG unterscheidet zwischen sechs verschiedenen Grundstücksarten (§ 181 Abs. 1 BewG). Die Art des Grundstücks ist maßgeblich für das nach § 182 BewG anzuwendende Bewertungsverfahren.

- (1) **Ein- und Zweifamilienhäuser** dienen Wohnzwecken. Es handelt sich um Gebäude, die nicht in Eigentumswohnungen unterteilt sind, sondern aus bis zu zwei Wohneinheiten bestehen.
- (2) **Mietwohngrundstücke** sind Häuser, die zu mehr als 80 % Wohnzwecken dienen, aber nicht den Ein- und Zweifamilienhäusern zuzuordnen sind.
- (3) **Wohnungseigentum** ist gem. § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. An Gebäuden, die in Wohnungseigentum unterteilt sind, kann zudem Teileigentum bestehen. Dies betrifft nicht zu Wohnzwecken genutzte Bereiche, wie Kellerräume oder Tiefgaragenstellplätze.
- (4) **Geschäftsgrundstücke** kennzeichnen sich dadurch, dass ihre Fläche zu mehr als 80 % für eigen- oder fremdbetriebliche oder öffentliche Zwecke genutzt wird. Unbeachtlich ist, ob es sich um ein selbst- oder fremdgenutztes Gewerbegrundstück handelt.
- (5) **Gemischt genutzte Grundstücke** dienen sowohl Wohn- als auch anderen Zwecken. Sie können jedoch aufgrund der gemischten Nutzung keiner der vorangegangenen Kategorien zugeordnet werden.
- (6) **Alle übrigen Grundstücksarten** fallen unter sonstige bebaute Grundstücke.

3.3 Kapitalvermögen

Der Begriff Kapitalvermögen entstammt der ertragsteuerlichen Perspektive (§ 20 Abs. 1 bis 3 EStG). Er findet sich in dieser Form nicht im ErbStG wieder. Vielmehr ordnet das ErbStG Anteile, Bankguthaben oder Forderungen dem **übrigen Vermögen** zu. In der folgenden Darstellung wird, um nicht zu weit vom allgemeinen Verständnis des Begriffs Kapitalvermögen abzuweichen, unter der Übertragung von Kapitalvermögen hier die Übertragung von Bargeldvermögen, Wertpapieren und GmbH-Anteilen mit einer Beteiligungshöhe von weniger als 25 % verstanden. Anteile mit einer höheren Beteiligungsquote sind dem **Produktivvermögen** zuzuordnen und finden eine separate Erwähnung.

3.4 Anteile an Kapitalgesellschaften

Zwar ordnet das ErbStG Beteiligungen an Kapitalgesellschaften von mehr als 25 % dem Produktivvermögen zu. Vor dem Hintergrund des gemeinen Verständnisses von Kapitalvermögen dieser Kommentierten DWS-Checkliste wird auch auf die Übertragung solcher Beteiligungen an Kapitalgesellschaften eingegangen. Insbesondere findet hier die Übertragung von GmbH-Anteilen Erwähnung, um eine umfassende Darstellung zu gewährleisten.

4. FREIBETRÄGE

Die Erbschafts- und Schenkungsteuer bietet für verschiedene Erwerbergruppen unterschiedlich hohe Freibeträge. Maßgeblich für die Höhe ist insb. die **verwandtschaftliche Beziehung** zwischen dem Zuwendenden und dem Zuwendungsempfänger. Die den Erben und Beschenkten zustehenden Beträge sind in §§ 16–18 ErbStG geregelt. Kindern des Erblassers oder Schenkers steht danach gem. § 16 Abs. 1 ErbStG ein persönlicher Freibetrag i. H. v. 400 T€ pro Elternteil zu.

Mit Urteil vom 05.12.2019 hat der BFH entschieden, dass ein Kind, das Vermögen vom biologischen Vater erwirbt, der jedoch nicht der rechtliche Vater ist, nach Steuerklasse III besteuert wird. Somit kann bei dem Erwerb nur ein Freibetrag von 20 T€ in Abzug gebracht werden (BFH, Urteil vom 05.12.2019, II R 5/17, BStBl. II 2020, S. 322; anhängig: BVerfG – 1 BvR 1880/20).

Für die Freibeträge des § 16 Abs. 1 ErbStG gilt: Bei mehreren Erwerben derselben Person innerhalb von zehn Jahren werden die **Erwerbe zusammengerechnet**. Innerhalb dieser Zehnjahresfrist können auch mehrere Erwerbe steuerfrei sein, sofern der Freibetrag nicht bereits aufgebraucht wurde (§ 14 ErbStG).

Den Kindern steht, wie auch dem überlebenden Ehepartner, im Falle des Erwerbs von Todes wegen ein besonderer Versorgungsfreibetrag gem. § 17 ErbStG zu. Für Ehegatten beträgt dieser 256 T€. Der Betrag ist allerdings um den Kapitalwert besonderer Versorgungsbezüge, die dem Ehegatten aus Anlass des Todesfalls zustehen und nicht der Erbschaftsteuer unterliegen, zu kürzen. Bei Kindern richtet sich die Höhe dieses Versorgungsfreibetrags nach dem Alter des Kindes. Kinder bis zu fünf Jahren wird ein besonderer **Versorgungsfreibetrag** i. H. v. 52 T€ gewährt. Dieser Betrag mindert sich mit steigendem Alter des Kindes. Ab einem Alter von 27 Jahren wird kein Freibetrag mehr gewährt. Ebenso wird der Versorgungsfreibetrag für Kinder um den Kapitalwert der Rentenleistungen gekürzt, die dem Kind aus Anlass des Todes des Erblassers zustehen.

5. ÜBERTRAGUNG VON IMMOBILIEN

5.1 Bewertung

5.1.1 Grundlagen

Werden Immobilien übertragen, so ist der Wert des Grundbesitzes gem. § 12 Abs. 3 ErbStG nach den Wertermittlungsverfahren des BewG zu bestimmen. Dies erfolgt für bebaute und unbebaute Grundstücke nach **unterschiedlichen Verfahren**.

Der Wert **unbebauter Grundstücke** wird gem. § 179 BewG durch Multiplikation des Bodenrichtwerts mit der Fläche des zu bewertenden Grundstücks berechnet. Der Bodenrichtwert wird von dem zuständigen Gutachterausschuss ermittelt und ist online abrufbar (z. B.: boris.nrw.de). Andernfalls können auch die Grundstücksmarktberichte bei den jeweiligen Kommunen angefordert werden.

Gesondert zu bewerten sind Grundstücke, die sich im **Zustand der Bebauung** befinden (§ 196 BewG). Hier ist die Summe der Herstellungskosten des Gebäudes oder Gebäudeteils, der noch nicht bezugsfertig ist, dem Wert des schon bebauten oder unbauten Grundstücks, der sich nach den oben genannten Verfahren ermittelt, hinzuzurechnen.

Bei **bebauten Grundstücken** sind, je nach Art der Nutzung, unterschiedliche Faktoren für die Wertbildung maßgeblich. Sie werden entsprechend der Grundstücksart nach dem **Vergleichswertverfahren**, dem **Ertragswertverfahren** oder dem **Sachwertverfahren** bewertet. Grundsätzlich ist in § 182 BewG geregelt, nach welchem Wertermittlungsverfahren die jeweilige Gebäudeart zu bewerten ist. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist im Rahmen der Steuerdeklaration zu begründen.

Auch gesondert zu behandeln ist das **Erbbauerecht**. Dieses ist als wirtschaftliche Einheit getrennt vom dem mit dem Erbbauerecht belasteten Grundstück zu betrachten und wird bewertungsrechtlich als eigenes Grundstück behandelt. Das Erbbauerecht wird gem. § 193 Abs. 1 BewG nach dem Vergleichswertverfahren

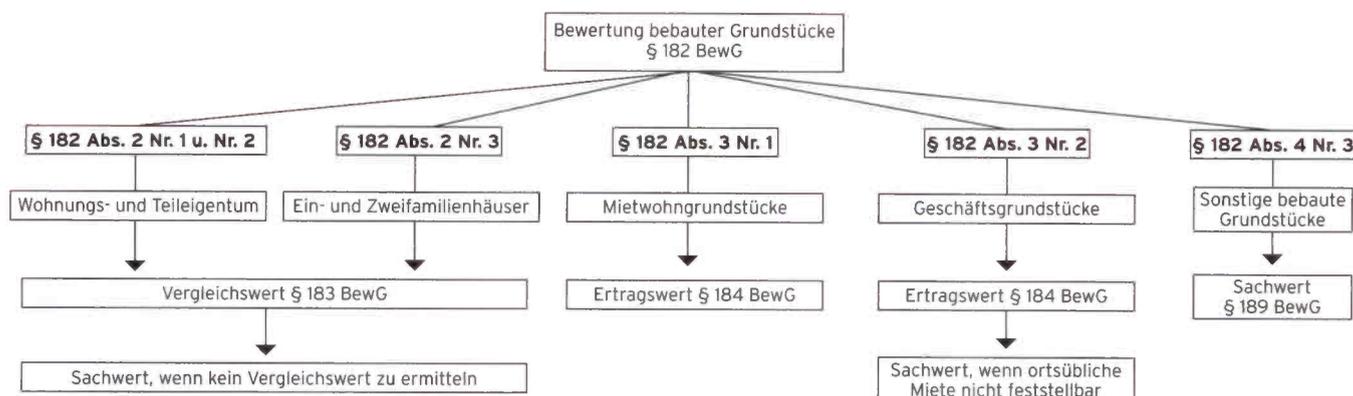


Abbildung 1: Bewertung bebauter Grundstücke nach § 182 BewG

ermittelt, sofern Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren vorhanden sind. Andernfalls bestimmt sich der Wert aus der Summe von Bodenwertanteil (§ 193 Abs. 3, Abs. 4 BewG) und Gebäudewertanteil (§ 193 Abs. 5 BewG).

Das **Erbbaugrundstück** ist ebenfalls grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren zu bewerten (§ 194 Abs. 1 BewG). Liegen keine Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren vor, ergibt sich der Grundstückswert aus dem Bodenwertanteil (§ 194 Abs. 2 BewG). Diesem wird noch ein Gebäudewertanteil zugerechnet, sofern der Eigentümer des Erbbaugrundstücks den Wert des Gebäudes ganz oder teilweise nicht entschädigen muss.

Der Steuerpflichtige kann mit einem **Sachverständigengutachten** nachweisen, dass der tatsächliche Wert des Grundstücks niedriger ist als der nach dem vorgeschriebenen Verfahren ermittelte Wert (§ 198 BewG). Trotzdem ersetzt das Wertgutachten nicht die zwingend erforderliche Bewertung nach einem der drei Verfahren des BewG. Es kann lediglich als Nachweis der Abweichung zugunsten des Steuerpflichtigen – auch unmittelbar mit der Bewertungserklärung – eingereicht werden.

Der Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts kann auf Grundlage der **ImmoWertV** erfolgen. Zwar legt diese grundsätzlich die gleichen Wertermittlungsverfahren zugrunde. Jedoch weichen diese durch einzelne Zu- und Abschlagsmöglichkeiten von den Vorschriften des BewG ab, sodass sich ein niedrigerer Wert ergeben kann.

5.1.2 Vergleichswertverfahren (§ 183 BewG)

Das Vergleichswertverfahren zieht zur Bestimmung des Verkehrswerts des Grundstücks Vergleichskaufpreise aus tatsächlich realisierten Grundstückstransaktionen heran. Ausschlaggebend ist, ob die **Vergleichsgrundstücke** hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Faktoren hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Ein Kaufpreis kann nur zum Vergleich herangezogen werden, sofern der Transaktion keine persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnisse zugrunde lagen. Es muss zudem eine ausreichende Anzahl repräsentativer und zeitlich vergleichbarer Kaufpreise zur Verfügung stehen. Vorrangig sind die von den örtlichen **Gutachterausschüssen** gesammelten Kaufpreise als Vergleichswerte heranzuziehen (§ 183 Abs. 1 Satz 2 BewG).

BEISPIEL Eine Mutter überträgt ein Einfamilienhaus auf ihre Tochter. Das Haus befindet sich in einem Neubaugebiet und ist umgeben von weitgehend identischen Objekten gleichen Alters und gleicher Größe. Erst kürzlich wurden zwei Häuser in der Nachbarschaft veräußert. Den Daten des örtlichen Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass bei den Transaktionen zuvor ein Preis von 3.000 €/m² erzielt wurde. Dieser Verkehrswert ist nun auch für die Übertragung des Hauses der Mutter als maßgeblicher Vergleichswert heranzuziehen.

5.1.3 Ertragswertverfahren (§ 184 BewG)

Dem Ertragswertverfahren liegt zunächst eine **getrennte Bewertung** von Bodenwert und Gebäudeertragswert zugrunde. Der **Bodenwert** ermittelt sich, wie bei unbebauten Grundstücken, aus dem Produkt der Bodenfläche mit dem jeweiligen Bodenrichtwert des Gutachterausschusses. Diesem ist der Gebäudeertragswert hinzuzurechnen.

Basis des **Gebäudeertragswerts** bildet der Rohertrag des Objekts nach § 186 BewG. Dabei handelt es sich um die vertraglich vereinbarte Jahresmiete ohne eine Umlage für Betriebskosten. In den Sonderfällen des § 186 Abs. 2 BewG ist die übliche Miete anzusetzen.

Vom Rohertrag sind die **Bewirtschaftungskosten** nach § 187 BewG abzuziehen. Grundsätzlich sind diese anhand von Erfahrungssätzen nach Vorgabe des Gutachterausschusses festzustellen. Sofern keine Erfahrungssätze vorliegen, sind die Bewirtschaftungskosten in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer des Objekts pauschal zwischen 18 % und 29 % des Rohertrags nach Anlage 23 des BewG zu ermitteln. So ergibt sich der Reinertrag des Grundstücks.

Der Reinertrag des Grundstücks ist wiederum um die Bodenwertverzinsung zu kürzen (§ 188 BewG). Die **Bodenwertverzinsung** ist zuvor bereits durch die Mieteinnahmen in den Rohertrag miteingeflossen. Gleichzeitig wird sie aber durch den aktuellen Bodenrichtwert erneut einbezogen, sodass es ohne Kürzung zu einer Doppelerfassung käme. Der Kürzungsbetrag bestimmt sich nach dem jeweiligen Liegenschaftszins. Sofern kein Zinssatz von Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt wird, ermittelt sich dieser nach § 188 Abs. 2 BewG und liegt zwischen 5 % und 6,5 %.

Ergebnis ist der Gebäudereinertrag. Dieser ist mit einem **Vervielfältiger** aus Anlage 21 BewG zu multiplizieren. Der Vervielfältiger ist abhängig von der Restnutzungsdauer des Objekts gem. Anlage 22 sowie dem zuvor bestimmten Liegenschaftszins. Das Produkt ergibt den Gebäudeertragswert. Bodenwert und Gebäudeertragswert zusammen ergeben abschließend den **Ertragswert**.

5.1.4 Sachwertverfahren (§ 189 BewG)

Nach dem Sachwertverfahren erfolgt ebenfalls in einem ersten Schritt eine getrennte Bewertung von Gebäudesachwert und Bodenwert. Letzterer entspricht dem Wert des unbebauten Grundstücks nach § 179 BewG. Bodenwert und Gebäudesachwert werden zusammen den vorläufigen Sachwert. Dieser ist mit einer Wertzahl zu multiplizieren, um den vorläufigen Sachwert an das Marktpreisniveau anzupassen. Die Wertzahl wird grundsätzlich von den Gutachterausschüssen festgelegt. Ist ausnahmsweise keine Wertzahl für das zu bewertende Grundstück bestimmt worden, so ist diese der Anlage 25 des BewG zu entnehmen.

Grundlage für den nach dem Sachwertverfahren ermittelten **Gebäudewert** sind die **Regelherstellungskosten** nach Anlage 24 BewG. Diese sind weiterhin gem. § 190 Abs. 2 Satz 1 BewG durch vom BMF veröffentlichte **Baupreisindizes** anzupassen. Das Produkt aus den angepassten Regelherstellungskosten und der Bruttogrundfläche ergibt den **Gebäuderegulierungswert**. Diese sind im Folgenden um eine **Alterswertminderung** nach § 190 Abs. 4 BewG zu mindern. Es erfolgt eine lineare Abschreibung des Gebäuderegulierungswertes im Verhältnis des Alters des Gebäudes zur Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 22 BewG. Es sind mind. 30% anzusetzen. Dieser Wert ist der Gebäudesachwert.

5.2 Vergünstigungen

5.2.1 Familienheim

Sowohl für privat genutzte als auch für fremdvermietete Grundstücke hat der Gesetzgeber besondere **Vergünstigungen** vorgesehen. Damit soll vermieden werden, dass Grundbesitzer ihr Grundvermögen aus Mangel an liquiden Mitteln zur Zahlung der Erbschaftsteuer veräußern müssen. Kommt es z. B. innerhalb der Familie zur Übertragung einer Wohnung, die selbst zu Wohnzwecken genutzt wird, sind vom Gesetzgeber besondere Begünstigungen vorgesehen. Überträgt ein Ehepartner ein solches **Familienheim** noch zu Lebzeiten auf seinen Partner (§ 13 Abs. 1 Nr. 4a ErbStG) oder erbt ein Ehepartner das Familienheim (§ 13 Abs. 1 Nr. 4b ErbStG), so bleibt der Vermögensübergang steuerfrei. Eine steuerfreie Übertragung des Familienheims zu Lebzeiten auf Kinder sieht das Gesetz jedoch nicht vor.

Kinder des Erblassers können aber eine Wohnung steuerfrei erben, die vom Erblasser zuvor zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde und nach dem Erbfall von den Kindern zu Wohnzwecken genutzt wird, sofern die Wohnfläche 200 m² nicht übersteigt (§ 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG). Übersteigt die Wohnfläche 200 m², kommt es nur zu einer **anteiligen Steuerbefreiung**. Anliegen des Gesetzgebers ist es, Familien, die durch den Tod eines Familienmitglieds betroffen sind, nicht noch zusätzlich durch die Besteuerung des mit dem Tod vererbten Familienheims zu belasten. Voraussetzung für die steuerliche Begünstigung bei Übertragung eines solchen Familienheims ist, dass dieses vom Erwerber nach dem Erwerb für zehn Jahre selbst bewohnt wird. Diese Vergünstigung steht bei der Erbauseinandersetzung auch nur demjenigen Erwerber zu, der das Familienheim erhält und dieses bewohnt, da nur er die persönlichen Eigenschaften, die das Gesetz als Bedingung an die steuerliche Begünstigung knüpft, erfüllt.

BEISPIEL Mutter M lebt mit ihrer bereits erwachsenen Tochter T in einer 150-m²-Eigentumswohnung, die sich in unmittelbarer Nähe zum örtlichen Krankenhaus befindet, in dem T arbeitet. Als M eines Tages verstirbt, vererbt diese ihrer Tochter neben einem Wertpapierdepot im Wert von 400 T€ auch die Wohnung. T wohnt weiterhin in der Wohnung und zahlt keine Erbschaftsteuer auf den Erwerb von Todes wegen. Die Wohnung wird als Familienheim gem. § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG steuerfrei übertragen. Auf das Wertpapierdepot findet der Freibetrag von 400 T€ Anwendung.

5.2.2 Zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke

Kommt es zur unentgeltlichen Übertragung von zu Wohnzwecken vermieteten Grundstücken, ist die Leistung gem. § 13d Abs. 1 ErbStG beim Erwerber nur mit **90%** ihres Wertes anzusetzen. Der Wert der Bereicherung setzt sich aus dem Steuerwert der Leistung abzüglich des Steuerwertes etwaiger Gegenleistungen zusammen. Diese steuerliche Begünstigung kann nicht in Anspruch nehmen, wer nach letztwilliger oder rechtlicher Verfügung des Erblassers das durch den Erbfall erworbene Grundstück an einen Dritten übertragen muss.

Wichtig ist, dass die **Gegenleistung** der Schenkung bzw. etwaige **Nachlassverbindlichkeiten** nach § 10 Abs. 6 Satz 5 ErbStG nur eingeschränkt abzugsfähig sind. Eine noch bestehende Fremdfinanzierung kann ebenfalls nur zu 90% in Abzug gebracht werden.

Sich im **Betriebsvermögen** befindliche vermietete Grundstücke sind nicht nach § 13d ErbStG begünstigt, wenn diese schon nach §§ 13a ff. ErbStG begünstigt wurden. Erfolgt hingegen keine Begünstigung durch die Gewährung und Inanspruchnahme der Verschonung für Produktivvermögen, da es sich bei der Immobilie z. B. um Verwaltungsvermögen handelt, wäre der Anwendungsbereich von § 13d ErbStG eröffnet. Um die steuerliche Begünstigung des § 13d Abs. 1 ErbStG in Anspruch nehmen zu können, ist es aber zwingende Voraussetzung, dass das Objekt in einem EU-/EWR-Staat belegen ist und nur zu Wohnzwecken vermietet wird.

BEISPIEL Vater V schenkt seinem Sohn S eine Wohnung in Südspanien im Wert von 200 T€. Diese hatte er erst vor zehn Jahren erworben. Zum Schenkungszeitpunkt lastet auf der Wohnung noch ein Restdarlehen von 50 T€, das sich S zu zahlen verpflichtet. Für die Schenkungsteuer wird die Wohnung nur mit 180 T€ erfasst. Jedoch kann S das noch zu zahlende Darlehen auch nur i. H. v. 45 T€ Nachlassverbindlichkeit abziehen.

6. ÜBERTRAGUNG VON KAPITALVERMÖGEN

6.1 Bewertung

6.1.1 Barvermögen

Geldvermögen wird nach § 12 Abs. 1 ErbStG i. V. m. § 12 Abs. 1 BewG mit dem **Nennwert** bewertet.

6.1.2 Anteile an Kapitalgesellschaften und Investmentvermögen

Aktien börsennotierter Gesellschaften und börsennotierte Fondsanteile werden zum Bewertungsstichtag – Todestag des Erblassers bzw. Tag der Schenkung – mit ihrem **Kurswert** bewertet (§ 11 Abs. 1 BewG). Gleichmaßen sind börsennotierte Zertifikate, insb. solche, deren Wert an den Kurs einer Aktie gekoppelt ist, mit dem Kurswert anzusetzen.

Im Gegensatz dazu sind Anteile an einem Investmentvermögen i. S. v. § 1 Abs. 1 KAGB, wie etwa nicht börsengehandelte Fondsanteile, nach § 11 Abs. 4 BewG mit dem **Rücknahmepreis** anzusetzen. Unbeachtlich ist, welchen Zweck der Fonds verfolgt oder ob es sich um einen ausländischen Fonds handelt. Der Rücknahmepreis ist der Betrag, den die Investmentgesellschaft dem Anleger bei Rücknahme der Anteile zahlt.

Für den Begünstigten ist bei der Übertragung von Kapitalvermögen das Risiko von Kursverlusten nach dem Bewertungsstichtag zu beachten. Kursverluste zwischen Bewertungsstichtag und Veräußerung mindern die Höhe der Erbschaftsteuer aber nicht mehr.

6.1.3 Festverzinsliche Wertpapiere

Festverzinsliche Wertpapiere, die an einer deutschen Börse gehandelt werden sind gem. § 11 Abs. 1 BewG mit dem am Stichtag niedrigsten notierten **Kurs** zu bewerten. Sofern kein Kurs zur Bewertung herangezogen werden kann, erfolgt die Bewertung als Kapitalforderung gem. § 12 Abs. 1 BewG mit dem **Nennwert**. Allerdings kann auch eine davon abweichende Bewertung erforderlich sein, sofern Laufzeit, Zeitpunkt der Auslosung, Höhe der Verzinsung, Sicherung oder Art der Übertragbarkeit eine andere Bewertung als zum Nennwert gebieten. Anhaltspunkt können Kurswerte von börsengängigen festverzinslichen Wertpapieren ähnlicher Ausstattung sein.

Gehen im Erbfall aus solchen Wertpapieren auch noch nicht fällige Zinsansprüche über, so sind diese gem. § 12 Abs. 1 BewG als Kapitalforderung mit dem Nennwert zu bewerten. Ein Abzug der Kapitalertragsteuer von der Zinsforderung erfolgt nicht. Die Steuerschuld darf jedoch separat als Schuldposten in Abzug gebracht werden.

6.1.4 Variabel verzinsliche Wertpapiere

Variabel verzinsliche Wertpapiere, insb. Anleihen mit variabler Verzinsung (Floating Rate Notes), sind an einen Referenzzinssatz gekoppelte Wertpapiere. Diese werden an deutschen Börsen gehandelt, sodass die Bewertung bei Übertragung nach § 11 Abs. 1 BewG zum **Kurswert** erfolgt.

6.1.5 Darlehensforderungen

Die Bewertung zur Übertragung von verzinslichen Darlehensforderungen erfolgt gem. § 12 Abs. 1 BewG zum **Nennwert**. Der Nennwert ist der Betrag, den der Schuldner bei Fälligkeit der Forderung an den Gläubiger zu zahlen hat. Sofern die Forderung schon teilweise getilgt wurde, entspricht der Wert dem vom Schuldner zu zahlenden Restbetrag.

Umstände, wie etwa mögliche Rückzahlungshindernisse beim Darlehensnehmer sind gesondert zu berücksichtigen und rechtfertigen eine abweichende Bewertung der Forderung. Sofern die Forderung uneinbringlich ist, bleibt sie zur Bemessung der Erbschaftsteuer außer Ansatz, § 12 Abs. 2 BewG. Die bloße Langfristigkeit einer ansonsten gesicherten Forderung oder die Einbehaltung der Steuer auf eine Forderung bei hingegen sind nicht als besonderer Umstand zu sehen und rechtfertigen keinen Ansatz unter dem Nennwert.

Unverzinsliche Darlehen, deren Laufzeit mehr als ein Jahr beträgt, werden mit dem um einen Zinssatz von 5,5% **abgezinsten Nennwert** bewertet (§ 12 Abs. 3 BewG).

6.1.6 Kapitallebensversicherungen

Ansprüche aus Lebens-, Kapital- oder Rentenversicherungen werden als Vermögenswerte mit dem **Rückkaufswert** bewertet,

den die Versicherungsgesellschaft bei vorzeitiger Kündigung des Versicherungsvertrags an den Versicherungsnehmer auszuzahlen hätte. Im Gegensatz dazu bleiben reine Risikoversicherungen, die bloß ein Anwartschaftsrecht nach § 4 ff. BewG darstellen, außer Ansatz. Der Versicherungsnehmer kann von der Gesellschaft Auskunft über den Rückkaufswert verlangen.

6.1.7 Bewertung von Forderungen in Fremdwährung

Forderungen in Fremdwährungen sind mit dem **Umrechnungskurs** des Bewertungsstichtags zu bewerten (R B 12.1 Abs. 5 ErbStR 2011).

6.2 Vergünstigungen

Die Übertragung z. B. von Bargeld, Anteilen börsennotierter Gesellschaften oder Kapitallebensversicherungen wird im Weiteren steuerlich nicht gesondert begünstigt. Begünstigungen sieht das ErbStG an solchen Stellen vor, wo der Erhalt von Vermögensgegenständen wegen problematischer Teilbarkeit und ihrer Sozialgebundenheit geschützt werden soll. Barvermögen oder Aktien sind hingegen ideal teilbar, nicht sozialgebunden und somit nicht begünstigungswürdig.

7. ÜBERTRAGUNG VON ANTEILEN AN KAPITALGESELLSCHAFTEN

7.1 Bewertung

Nicht börsennotierte Kapitalgesellschaften sind gem. § 12 Abs. 2 ErbStG nach § 151 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BewG zu bewerten. Das Vorgehen dazu ist in § 11 Abs. 2 BewG geregelt. Grundsätzlich muss der gemeine Wert anhand **vergleichbarer Transaktionen** innerhalb eines Jahres vor der Transaktion ermittelt werden. Sofern eine solche nicht vorliegt, ist eine Bewertung nach dem sog. vereinfachten Ertragswertverfahren (§§ 199–203 BewG) oder eine im Geschäftsverkehr übliche **Unternehmensbewertungsmethode** heranzuziehen, die auch der Erwerber bei Bemessung des Kaufpreises zugrunde legen würde. Als Bewertungsmethoden kommt z. B. die Durchführung eines Ertragswertverfahrens nach IDW S1 in Betracht.²

Besonders zu beachten gilt es, dass bei der Bewertung von Anteilen nicht börsennotierter Kapitalgesellschaften nach § 11 Abs. 2 Satz 3 BewG der **Substanzwert** der Gesellschaft nicht unterschritten werden darf. Außerdem ist bei der Übertragung von mehr als 25 % der Anteile einer Gesellschaft dem Wert der Summe der Anteile regelmäßig ein **Paketzuschlag** (R B 11.8 ErbStR) hinzuzurechnen. Dieser Wert ergibt sich aus mit der Höhe der Beteiligung einhergehenden Rechten, die den nach § 11 Abs. 2 BewG ermittelten Wert erhöhen, etwa einem Beherrschungsrecht in der Kapitalgesellschaft. Die Übertragung von Beteiligungen an Kapitalgesellschaften von mehr als 25 % ist zudem durch spezielle Verschonungsregime gem. §§ 13a, 13b ErbStG begünstigt.

7.2 Vergünstigungen

7.2.1 Überblick

Die Übertragung von Betriebsvermögen geht regelmäßig mit einer hohen Steuerbelastung einher. Solche Forderungen können den Steuerpflichtigen, der plötzlich erhebliche Liquiditätsreserven zur Erfüllung der Steuerschuld benötigt, vor ernstzunehmende Herausforderungen stellen. Zugleich sind an Unternehmen regelmäßig Arbeitsplätze geknüpft, sodass der Gesetzgeber das Betriebsvermögen nicht ohne Weiteres auseinanderreißen

² Zu den verschiedenen Methoden der Unternehmenswertermittlung vgl. Kommentierte DWS-Checkliste Nr. 1049 „Unternehmensbewertung“.

möchte, nur um die fällige Steuer einzutreiben. Dementsprechend sieht das ErbStG erhebliche **Vergünstigungen** bei der Übertragung von **Betriebsvermögen** vor.

Wird Betriebsvermögen übertragen, so ist zunächst das sog. **begünstigungsfähige Vermögen** nach § 13b Abs. 1 ErbStG zu bestimmen. Darauf erfolgt die Bestimmung des tatsächlich **begünstigten Anteils** des zu übertragenden Vermögens. Dazu ist zunächst der Nettowert des Verwaltungsvermögens gem. § 13b Abs. 6 ErbStG vom gemeinen Wert des begünstigungsfähigen Vermögens abzuziehen (vorläufiger gemeiner Wert des begünstigten Vermögens). In einem zweiten Schritt muss das unschädliche Verwaltungsvermögen nach § 13 Abs. 7 ErbStG ermittelt werden. Dies entspricht 10 % des vorläufigen gemeinen Werts des begünstigten Vermögens (§ 13b Abs. 6 ErbStG). Der vorläufige gemeine Wert des begünstigten Vermögens zzgl. des nach § 13b Abs. 7 ErbStG bestimmten unschädlichen Verwaltungsvermögens stellt das begünstigte Vermögen dar. In Abhängigkeit der Höhe des begünstigten Vermögens ist sodann zu bestimmen, welches Modell zur steuerlichen Verschonung produktiven Vermögens auf den konkreten Übertragungsvorgang anzuwenden ist.

Bei **Familienunternehmen** ist zudem ein spezieller **Vorabschlag** vorgesehen, der den maßgeblichen Wert des Produktivvermögens im Voraus mindert. Unter den Voraussetzungen des § 13a Abs. 9 Satz 1 ErbStG können bis zu 30 % des Bemessungswertes im Vorfeld abgezogen werden. Diese besondere Begünstigung für Familienunternehmen bei der Übertragung von Anteilen erleichtert die Unterschreitung des Schwellenwerts zur Anwendung des Regelverschonungsmodells. Der Gesetzgeber trägt damit den besonderen Wertigenschaften durch Entnahme-, Verfügungs- und Abfindungsbeschränkungen von familiengeführten Unternehmen Rechnung, die den Erhalt des Unternehmensvermögens garantieren sollen, sich aber nicht im gemeinen Wert des Unternehmens niederschlagen.

7.2.2 Grundmodell

Im Rahmen des Grundmodells bleiben 85 % des begünstigten Vermögensanfalls steuerfrei. Dies setzt voraus, dass das begünstigte Produktivvermögen eine **Schwelle** von 26 € Mio. nicht überschreitet. Bei der Ermittlung des begünstigten Produktivvermögens werden alle innerhalb der letzten zehn Jahren erfolgten Begünstigungen des Erwerbers durch die übertragende Person berücksichtigt. So kann es sein, dass durch eine vorangegangene Vermögensübertragung, die der aktuellen Begünstigung bei der Bemessungsgrundlage hinzuzurechnen ist, die Schwelle von 26 € Mio. überschritten wird. Die Anwendung der Regelverschonung kommt dann, auch rückwirkend für den vorangegangenen Erwerb, nicht mehr in Betracht.

Zudem kann das begünstigungsfähige, aber nach Anwendung des Verschonungsabschlags verbleibende nicht begünstigte Produktivvermögen um einen Freibetrag von max. 150 T€ (§ 13a Abs. 2 ErbStG) gemindert werden. Dieser sog. **Abzugsbetrag** verringert sich jedoch um 50 % des Betrags, den der nach Abzug des Wertabschlags verbleibende Teil 150 T€ übersteigt. Bei einem Wert des nicht steuerfreien Anteils von über 450 T€ ist der Abzugsbetrag demnach vollständig aufgebraucht. Der Abzugsbetrag kann von einer Person bei verschiedenen Erwerben innerhalb einer Zehnjahresfrist nur einmalig angewendet werden. Wurde innerhalb der Zehnjahresfrist ein Erwerb getätigt, bei dem der Betrag des nicht begünstigten Vermögens 450 T€ überstiegen hat, der Abzugsbetrag also null € betrug, oder auch nur anteilig zur Anwendung gekommen ist, gilt der Abzugsbetrag für die verbleibende Zeit der Frist als vollständig abgeschmolzen. Gegen

diese Praxis ist ein Revisionsverfahren beim BFH anhängig (Az. II R 34/19).

7.2.3 Optionsmodell

Nach dem Optionsmodell kann sogar ein vollständiger Wertabschlag des begünstigten Vermögens erfolgen (§ 13a Abs. 10 ErbStG). Dazu hat der Erwerber eine **unwiderrufliche Erklärung** abzugeben. Voraussetzung für die Nutzung der Optionsverschonung ist auch hier das Unterschreiten der **Schwelle** von 26 Mio. € Auch darf der Anteil des Verwaltungsvermögens 20 % des begünstigungsfähigen Vermögens nicht überschreiten. Die Berechnung des Verwaltungsvermögens ergibt sich nach § 13b Abs. 4 ErbStG. Sind die Voraussetzungen erfüllt, bleibt das begünstigte Vermögen zu 100 % steuerfrei.

7.2.4 Abschmelzmodell

Sofern das übertragene Vermögen den Schwellenwert von 26 € Mio. überschreitet, stellt das Abschmelzmodell eine Möglichkeit der **partiellen Steuerbefreiung** des Produktivvermögens dar (§ 13c Abs. 1 ErbStG). Dieses Verfahren basiert wahlweise auf dem Grundmodell oder dem Optionsmodell. Ein **Antrag** ist zwingend erforderlich. Der Verschonungsabschlag des **Grundmodells (85 %)** bzw. der vollständige Wertabschlag des Optionsmodells verringert sich um einen Prozentpunkt für jede volle 750 T€, die das begünstigte Vermögen die Schwelle von 26 € Mio. übersteigt. Wie zuvor sind auch hier frühere Erwerbe desselben Erwerbers zu berücksichtigen, sofern diese in den letzten zehn Jahren erfolgt sind. Auf den sich aus der Zusammenrechnung aller Bereicherungen der Zehnjahresspanne ergebenden Wert ist dann der nach dem Abschmelzmodell geminderte Verschonungsabzug anzuwenden. Überschreitet der Wert des übertragenen Vermögens 90 € Mio., scheidet die Anwendung des Verschonungsabschlags vollständig aus. Wird das Abschmelzmodell auf Basis des **Optionsmodells** angewandt, ist neben dem Antrag nach § 13c Abs. 1 Satz 1 ErbStG auch die Beantragung des Optionsmodells nach § 13a Abs. 10 ErbStG erforderlich.

7.2.5 Verschonungsbedarfsprüfung

Die letzte Möglichkeit stellt der **Erlass** der Steuer nach § 28a Abs. 1 ErbStG dar. Verschonungsbedarfsprüfung und Abschmelzmodell schließen sich gegenseitig aus. Denn auch der Erlass der Steuer stellt eine Möglichkeit der Steuerverschonung für Erwerbe über der Schwellenwert von 26 Mio. € dar. § 28a Abs. 1 ErbStG ist nicht anwendbar in Fällen, in denen der Erblasser bzw. der Schenker durch eine letztwillige oder rechtsgeschäftliche Verfügung bestimmt hat, dass der Erwerber einem Dritten Teile des begünstigten Vermögens übertragen muss.

Ein Erlass nach § 28a ErbStG wird auf **Antrag** gewährt, wenn der Erwerber nachweisen kann, dass er außerstande ist, die Steuer aus seinem verfügbaren Einkommen zu begleichen. Ob das verfügbare Einkommen des Steuerpflichtigen nicht ausreichend ist, bestimmt sich nach § 28a Abs. 2 ErbStG.

7.3 Betriebsaufspaltung

Bei Übertragungsvorgängen, insb. bei der Übertragung von Anteilen an Kapitalgesellschaften, gilt es, Risiken im Zusammenhang mit dem Rechtsinstitut der **Betriebsaufspaltung** zu beachten und in die **Gestaltungsüberlegungen** einzubeziehen.³

Eine Betriebsaufspaltung liegt vor, wenn einem gewerblichen Betriebsunternehmen eine wesentliche Geschäftsgrundlage, z. B. ein Grundstück, überlassen wird (**sachliche Verflechtung**)

³ Weitergehend zur Betriebsaufspaltung: DWS-Merkblatt Nr. 1887 „Betriebsaufspaltung – Chancen und Risiken“.

und diese Geschäftsgrundlage einer Person zuzurechnen ist, die ebenfalls in das Betriebsunternehmen eingebunden ist und dort ihren Herrschaftswillen ausüben kann (**personelle Verflechtung**). Ist das zu übertragende Betriebsvermögen oder ein zu übertragendes Grundstück in einer solchen Konstellation verfangen und wird dies bei Planung des Übertragungsvorgangs nicht berücksichtigt, drohen ernste steuerliche Konsequenzen. Sobald die Voraussetzungen der Betriebsaufspaltung entfallen, kommt es sowohl aufseiten des Betriebsunternehmens als auch beim Besitzunternehmen zu einer **Betriebsaufgabe** nach § 16 Abs. 3 EStG. Somit müssen die **Aufgabegewinne** ermittelt und im Zuge dessen auch die stillen Reserven aufgedeckt werden. Dies gilt es nach Möglichkeit zu vermeiden. Denn der Aufgabegewinn und in ihm die stillen Reserven sind zu versteuern, ohne dass es vorher zu einem Mittelzufluss aufseiten des Steuerpflichtigen gekommen ist.

BEISPIEL X hält 70 % der Anteile einer GmbH. Die Beteiligung hat einen Buchwert von 100 und enthält stille Reserven i. H. v. 50. Zudem vermietet X eine Immobilie an die Gesellschaft, die diese als Produktionsstätte nutzt. Der Wert der Immobilie beträgt 50. In ihr liegen stille Reserven i. H. v. 30. X überlegt, ob er seine Anteile an der GmbH an seinen Sohn übertragen soll. Das Grundstück hingegen möchte er behalten, um auch im Alter von den Mieteinnahmen profitieren zu können. Würde X seine Anteile übertragen, entfallen die Voraussetzungen der Betriebsaufspaltung. Es kommt zur Betriebsaufgabe, der eine Besteuerung des Aufgabegewinns i. H. v. insg. 80 zu Folge hat. Dieser setzt sich aus den stillen Reserven der GmbH-Anteile und des Grundstücks zusammen.

8. ÜBERTRAGUNGSSTRATEGIEN

8.1 Übertragung einzelner Wirtschaftsgüter

8.1.1 Schenkung

Die Vornahme lebzeitiger Schenkungen eröffnet die Chance, Vermögen mit einer minimalen Erbschafts- und Schenkungsteuerlast auf die nächste Generation zu übertragen. Denn die Freibeträge können gem. § 14 Abs. 1 ErbStG nach dem derzeitigen Rechtsstand alle zehn Jahre neu ausgeschöpft werden. Wer daher frühzeitig mit der sukzessiven Übertragung des Familienvermögens beginnt, kann somit auch ein großes Vermögen ohne schenkungsteuerliche Belastung übertragen. Insbesondere der **hohe Freibetrag** von 400 T€ pro Kind pro Elternteil lässt eine erhebliche Steuerverschonung zu.

Weiterhin können durch die lebzeitige Übertragung gezielt **Pflichtteilsansprüche** umgangen bzw. gemindert werden. Schenkungen, die zehn Jahre vor dem Tod des Erblassers getätigt wurden, werden bei etwaigen Pflichtteilsansprüchen im Rahmen eines Nachlasses nicht mehr beachtet. Schenkungen innerhalb der Zehnjahresfrist werden anteilig um die seit der Übertragung bereits vergangenen Jahre gekürzt berücksichtigt.

Ein weiterer steuerlicher Vorteil einer Schenkung besteht darin, dass **Wertsteigerungen** nach dem Übertragungsvorgang in den **Vermögensbereich** des Empfängers fallen und somit auch zukünftig nicht der Schenkungsteuer unterliegen. Dieser Aspekt ist insb. bei der Übertragung von Immobilien, Wertpapieren und Betriebsvermögen beachtenswert.

Die frühzeitige Schenkung von vermieteten Grundstücken auf minderjährige Kinder bringt auch ertragsteuerliche Vorteile. Das Kind als neuer Eigentümer wird zumeist geringere Einkünfte haben als die Eltern, sodass dessen Einkünfte einem niedrigeren Steuersatz unterliegen. Gleichzeitig fallen die Einkünfte nicht

mehr bei dem Schenker an, sodass dieser möglicherweise einen geringeren Einkommensteuersatz zu zahlen hat. Unterschiede in der **Progression** können so genutzt werden.

8.1.2 Gemischte Schenkung

Die gemischte Schenkung weist wegen der Gegenleistung des Beschenkten steuerliche Besonderheiten auf. Durch die teilweise Gegenleistung besteht ein Unterschied von Besteuerungsgegenstand und Zuwendungsgegenstand. Der Besteuerungsgegenstand ist wegen der Gegenleistung niedriger als der Zuwendungsgegenstand und stellt wertmäßig den Vermögenszuwachs, also den unentgeltlich erworbenen Wertüberschuss dar. Die Ermittlung dieses Wertüberschusses erfolgt anhand der Saldierungsmethode (BStBl. II 2018, 660). Maßgeblich sind die zuvor dargestellten Bewertungsmethoden nach dem BewG, auch wenn im Einzelfall der nach dem BewG ermittelte Steuerwert niedriger ist als der gemeine Wert. Nur der Wertüberschuss unterliegt der Schenkungsteuer.

Erwerbsnebenkosten (Notarkosten, Gerichtskosten etc.) begründen keine gemischte Schenkung. Sie können jedoch anteilig, soweit sie bei einer gemischten Schenkung auf den unentgeltlichen Teil der Schenkung entfallen, abgezogen werden.

Auch auf ertragsteuerlicher Ebene gehen mit der gemischten Schenkung Besonderheiten einher. Durch den teilweise entgeltlichen Erwerb beginnt einerseits die Spekulationsfrist für private Veräußerungsgeschäfte von neuem, sodass das gemischt geschenkte Grundstück erst nach zehn Jahren steuerfrei veräußert werden kann. Das Anschaffungsgeschäft für den entgeltlich erworbenen Teil führt andererseits aber auch gleichzeitig dazu, dass dieser Teil neu abgeschrieben werden kann und der Erwerber diesbezüglich nicht in die Fußstapfen des Rechtsvorgängers nach § 11d EStDV tritt.

BEISPIEL Onkel O überträgt seinem Neffen N das Eigentum an einer Stadtwohnung. An der Wohnung, die er selbst bewohnt, behält sich O ein lebenslanges Wohnrecht vor. Wegen der geringen Rente des O vereinbaren beide zudem, dass N dem O zukünftig eine monatliche Rente i. H. v. 150 € zahlen wird. Der Erwerb der Wohnung stellt eine gemischte Schenkung dar. Der Steuerwert ermittelt sich aus dem Verkehrswert der Wohnung abzüglich der Kapitalisierungswerte des Wohnrechts und der Rente. Verstirbt O, kann N die Wohnung erst nach Ablauf von zehn Jahren steuerfrei veräußern.

8.1.3 Nießbrauchvorbehalt

Die Übertragung zu Lebzeiten aus Motiven der Steueroptimierung geht mit rechtlichen Einschnitten für den scheidenden Eigentümer einher. Dieser überträgt das Eigentum auf den Empfänger und kann somit rechtlich nicht mehr darüber verfügen. Um solche Einschnitte zu reduzieren, ohne auf die steuergestaltende Schenkung verzichten zu müssen, kann der Schenker bei der Übertragung auf den **Vorbehalt eines Nießbrauchs** bestehen.

Auf schenkungsteuerlicher Ebene wirkt sich der Nießbrauch durch den Abzug des Kapitalwerts zugunsten des Erwerbers aus. Dieser ist nun zwar Eigentümer, kann über die mit dem Nießbrauch belasteten Vermögensgegenstände jedoch nicht frei verfügen. Dementsprechend ist der steuerpflichtige Erwerb um den **Kapitalwert des Nießbrauchs** zu kürzen. Der Wert ist nach § 14 Abs. 1 BewG zu ermitteln und gem. § 10 Abs. 5 Nr. 1 ErbStG von der Bemessungsgrundlage der Schenkung abzuziehen. Folglich mindert sich die Bemessungsgrundlage der Schenkungsteuer und die Steuerlast sinkt. Selbst bei hohem Alter des Schenkers lässt sich durch den Nießbrauchvorbehalt die Schenkungsteuer-

belastung regelmäßig erheblich reduzieren. Sofern der Schenker als zukünftiger Nießbraucher verpflichtet ist, etwaige Schuldzinsen eines Darlehens für das übertragende Objekt zu zahlen, mindert diese Verpflichtung den Wert des Nießbrauchs.

Wurde der Kapitalwert des Nießbrauchs allerdings schon bei der Bewertung des übertragenen Vermögens abgezogen, so ist nachvollziehbarerweise eine weitere Minderung des steuerpflichtigen Erwerbs gem. § 10 Abs. 6 Satz 6 ErbStG ausgeschlossen. Der Abzug des Nießbrauchs steht allerdings unter dem Vorbehalt des § 14 Abs. 2 BewG. Danach muss der aus dem Nießbrauch Berechtigte eine tatsächliche Mindestnutzungsdauer seiner Rechte erreichen, damit der Abzug erhalten bleibt. Dabei hängt die Mindestnutzungsdauer von der bei Bewertung des Nießbrauchs zugrunde gelegten voraussichtlichen Nutzungsdauer ab.

Bei der Übertragung von **fremdvermieteten Immobilien** kann sich der Schenker einen Nießbrauch vorbehalten. Dann stehen diesem die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu. Diese Einkünfte hat er als wirtschaftlicher Eigentümer gem. § 39 Abs. 2 Nr. 1 AO zu versteuern. Nach der gesetzlichen Lastenverteilung hat der Nießbraucher die zur gewöhnlichen Unterhaltung des Grundstücks gehörenden Kosten zu tragen und es in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten. Außergewöhnliche Kosten werden vom Eigentümer getragen. Die Lastenverteilung kann auch durch vertragliche Abrede der Parteien ausgestaltet werden.

BEISPIEL Ein 60 Jahre alter Vater überträgt 2021 zu Lebzeiten ein zu Wohnzwecken vermietetes Haus im Wert (Steuerwert) von 1 Mio. € an seine zwei Kinder, um frühzeitig Schenkungsteuerfreibeträge zu nutzen. Dabei behält er sich den Nießbrauch an dem Grundstück vor. Die Kinder sind zukünftig Eigentümer des Mietshauses. Die Mieteinkünfte und Abschreibungen stehen weiterhin dem Vater zu. Gleichzeitig hat er etwaige Erhaltungsaufwendungen zu tragen. Mit dem Tod des Vaters erlischt auch der Nießbrauch.

Bei der Bewertung ist das Haus gem. § 13d Abs. 1 ErbStG nur mit 90% seines Wertes, also 900 T€, anzusetzen. Die Begünstigung scheidet nicht wegen § 13d Abs. 2 ErbStG aus. Zudem ist der Erwerb um den Kapitalwert des Nießbrauchs gem. § 14 Abs. 1 BewG zu mindern. Das Mietshaus erzielt Nettomieteinnahmen von 3 T€ im Monat. Der Kapitalwert des Nießbrauchs ermittelt sich wie folgt:

1. Jahreswert:	12 x 3000 €	= 36.000 €
2. Prüfung Deckelung des Jahreswerts (§ 16 BewG):	1.000.000 €/18,6	= 53.763 €
3. Kapitalwert:	36.000 € x 12,858	= 462.888 €

Somit ist der Erwerb nach Abzug des Kapitalwerts des Nießbrauchs sowie der Freibeträge der zwei Kinder steuerfrei.

Der Nießbrauch an Wertpapieren, Forderungen oder Beteiligungen ist in § 1068 BGB geregelt. Durch den Nießbrauch behält sich der Schenker vor, die Dividenden an dem Kapitalvermögen zu ziehen. Steuerrechtlich gilt grundsätzlich, dass der Erwerber als Inhaber des Stammrechts durch die Erzielung der Einkünfte Steuerpflichtiger ist. Das Recht des Nießbrauchs erstreckt sich nur auf die Erträge aus den Inhaberrechten.

Für die Übertragung von Kapitalvermögen auf Kinder im Rahmen eines erbrechtlichen Vorgangs wird der Nießbraucher jedoch regelmäßig alle mit der Beteiligung verbundenen wesentlichen Rechte behalten wollen. Hier wird auch von einem **Vorbehalt-nießbrauch** gesprochen. In einem solchen Fall ist der Nießbraucher aus steuerlicher Sicht gem. § 39 Abs. 2 Nr. 1 AO der wirtschaftliche Eigentümer der Anteile und erzielt demnach selbst

die Einkünfte aus Kapitalvermögen. Diese hat dementsprechend auch er selbst zu versteuern.

8.2 Übertragung einzelner Wirtschaftsgüter an Personengemeinschaften

Insbesondere bei der Übertragung von Immobilien auf die Kindergeneration kann die **Gründung einer Familiengesellschaft** ein effektives Mittel sein, um der Unteilbarkeit und Illiquidität von Immobilien zu begegnen. Auch wenn mehrere Immobilien im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge auf die einzelnen Kinder übertragen werden, werden die Immobilien kaum vergleichbar sein. Deshalb stellt sich bei einer geplanten Übertragung mehrerer Immobilien auf mehrere potenzielle Rechtsnachfolger die Frage, wie Wertunterschiede ausgeglichen werden können, ob den Rechtsnachfolgern dafür ausreichend liquide Mittel zur Verfügung stehen und wie mit unterschiedlichen Wertentwicklungsaussichten umzugehen ist. Die Gründung und Übertragung der Immobilien auf eine Familiengesellschaft umgehen all diese Probleme.

Durch die Möglichkeit, die Kinder über Anteile an der Gesellschaft zu beteiligen, wird das Immobilienvermögen faktisch teilbar und jeder Erbe profitiert gleichermaßen von den individuellen Eigenschaften der einzelnen Immobilien. Auch lässt sich durch die sukzessive Übertragung der Übertragungsvorgang unter erb- und schenkungsteuerlichen Gesichtspunkten optimieren, indem frühzeitig Freibeträge ausgenutzt werden. Die Elterngeneration kann sich die Geschäftsführung der Gesellschaft vorbehalten, um ein verantwortungsbewusstes und nachhaltiges Wirtschaften mit dem Familienvermögen zu garantieren und die Kindergeneration sukzessive an die Geschäftsführung heranzuführen. Die absolute Gleichbehandlung der Nachfolgeneration vermeidet zudem Erbstreitigkeiten. Durch Verfügungsbeschränkungen kann das Vermögen überdies generationsübergreifend geschützt werden. Außerdem entstehen durch die Übertragung keine Notarkosten, wie es bei der direkten Übertragung der Immobilien wegen des Formzwangs der notariellen Beurkundung bei Grundstücksgeschäften der Fall ist.

In Betracht kommt die Gründung einer **Familien-GbR**. Diese bietet bei der Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrags weite Spielräume. So können Verfügungsbeschränkungen und von der Beteiligungsquote abweichende Geschäftsführungsbefugnisse geregelt werden. So wird der Erhalt des Familienvermögens auf lange Frist vertraglich abgesichert, bevor dieses an die Kindergeneration übertragen wird. Sofern die GbR ausschließlich zur Vermögensverwaltung genutzt wird, bleiben auch steuerliche Privilegierungen für Immobilienbesitz, wie die steuerfreie Veräußerung nach Ablauf der Spekulationsfrist, erhalten. Ebenso fällt auch innerhalb der vermögensverwaltenden GbR zwischen Ehegatten und Verwandten gerader Linie keine Grunderwerbssteuer an.

Eine weitere Möglichkeit besteht in der Gründung einer **Familien-KG** (Kommanditgesellschaft). Sofern diese rein vermögensverwaltend tätig ist, erzielen die Gesellschafter auch hier Einkünfte aus Kapitalvermögen oder Vermietung und Verpachtung. Anders als bei der GbR wird die Verfügungsbeschränkung über das Familienunternehmen schon dadurch erreicht, dass nur die Elterngeneration als Komplementär zur Geschäftsführung berechtigt ist.

8.3 Indirekte Übertragung durch Gründung einer Familienholding und Anteilsübertragung

Steuerlich ausgestaltet lässt sich der Übertragungsvorgang bei größeren Immobilienvermögen auch durch Einbringung in eine **gewerblich geprägte Immobilien-GmbH & Co. KG**.⁴ Hierfür eignen sich insb. Objekte, die nicht mehr von der Spekulationsfrist des § 23 EStG erfasst sind, und bei denen eine Finanzierung der Schenkungsteuer ohne Teilverkauf der Objekte nicht möglich ist. Werden die Immobilien später jedoch veräußert, ist dieser Vorgang steuerpflichtig, da die Immobilien sich dann in einem Betriebsvermögen befinden.

Die Eigentümer des Immobilienvermögens gründen eine den Maßgaben des § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG entsprechende gewerblich geprägte GmbH & Co. KG. Die Immobilien werden zu Verkehrswerten an die Gesellschaft übertragen, die den ehemaligen Eigentümern im Gegenzug Gesellschaftsrechte gewährt. Dabei ist darauf zu achten, dass die Gewährung der Gesellschaftsrechte in den jeweiligen Kapitalkonten verbucht wird, da dies ein entgeltliches Rechtsgeschäft mit der GmbH & Co. KG und keine Einlage durch die Gesellschafter darstellt. Dies ist aus ertragsteuerlicher Sicht ratsam, um ein **größtmögliches Abschreibungspotenzial** des Gebäudewerts zu erhalten. Die so von den ehemaligen Immobilieneigentümern erworbenen Gesellschaftsanteile können dann – ggf. unter Vorbehalt eines Nießbrauchs – an die Folgegeneration übertragen werden.

Die bei der Übertragung der Gesellschaftsanteile bei den Erwerbern anfallende Schenkungsteuer kann aus steuerlichen Gründen von dem Schenker übernommen werden. Dieser erhält im Gegenzug zur Grundstücksübertragung sowohl die Gesellschaftsrechte als auch einen Teilkaufpreis in Höhe der später anfallenden Schenkungsteuer. Den Geldbetrag für die Entrichtung des Teilkaufpreises kann die Gesellschaft über ein Darlehen finanzieren. Die Finanzierungskosten des Darlehens sind, da sie unmittelbar im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie durch die Gesellschaft stehen, steuerlich als Betriebsausgabe absetzbar.

⁴ Vgl. hierzu Schimpfky, ZEV 2013, S. 662 ff.

9. CHECKLISTE

Lfd. Nr.		ja	nein	Bemerkungen
A. Allgemeine zivilrechtliche Belange				
1.	Wurde bereits eine Bestandsaufnahme bzgl. der Struktur und Zusammensetzung des Vermögens durchgeführt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
2.	Sind die familiären Strukturen bekannt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
3.	Sind die genauen Ziele des Mandanten herausgearbeitet worden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
4.	Gibt es bereits eine gewillkürte Erbfolge in Form eines Testaments oder eines Erbvertrags?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
5.	Wenn nein, wie ist die gesetzliche Erbfolge des/der Mandanten aufgebaut?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
6.	Falls Ehegatten bzw. eingetragene Lebenspartner: Lebt das Paar im Güterstand der Zugewinnngemeinschaft?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
7.	Weicht die gesetzliche Erbfolge von der individuell gewünschten Erbfolge ab, sodass eine individuelle Festlegung im Rahmen eines Testaments sinnvoll erscheint?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
8.	Wurde das Testament vom künftigen Erblasser handschriftlich verfasst und unterschrieben?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
9.	Ist möglicherweise ein öffentliches Testament durch notarielle Beurkundung gewünscht? Soll ein solches später als Ersatz für einen Erbschein verwendet werden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
10.	Sollen Vor- und Nacherben eingesetzt werden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
11.	Sollen bestimmte Gegenstände als Vermächtnis an Personen außerhalb der Erbengemeinschaft übertragen werden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
12.	Soll ein rechtlich verbindlicher Erbvertrag geschlossen werden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
13.	Will sich nur der Erblasser vertraglich binden oder soll ein gegenseitiger Erbvertrag mit Verpflichtungen auch für den Erben eingegangen werden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
14.	Soll ein Erbverzichtsvertrag (§ 2346 BGB) geschlossen werden, mit dem ein Pflichtteilsberechtigter auf seinen gesetzlichen Pflichtteilsanspruch verzichtet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
15.	Wurden die Kinder im Rahmen der gewillkürten Erbfolge gleichermaßen berücksichtigt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
16.	Falls nein: Bestehen Gründe für eine Ungleichbehandlung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
B. Vorausschenkung				
17.	Soll Vermögen schon zu Lebzeiten im Rahmen einer vorweggenommenen Erbfolge übertragen werden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
18.	Macht es im Rahmen der Vermögensnachfolge Sinn, zunächst Vermögen auf den Ehepartner/Lebenspartner durch Beendigung des Güterstandes zu übertragen (Güterstandsschaukel)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
19.	Erhält der Schenker eine, wenn auch erkennbar nicht dem Wert des zu übertragenden Vermögensgegenstands entsprechende Gegenleistung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
20.	Werden als Gegenleistung Versorgungsleistungen vereinbart oder ein Nießbrauch bestellt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
21.	Sollen Minderjährige begünstigt werden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
22.	Ist ein nicht lediglich rechtlich vorteilhaftes Geschäft vorgesehen, für das dem Minderjährigen ein Ergänzungspfleger zur Seite gestellt werden muss?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____

Lfd. Nr.		ja	nein	Bemerkungen
C. Nießbrauch				
23.	Kommt eine lebzeitige Eigentumsübertragung in Betracht, ohne dass die Nutzungen oder Erträge aus dem Vermögensgegenstand abgetreten werden sollen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
24.	Soll die Möglichkeit der Fruchtziehung an einem Vermögensgegenstand für einen zeitlich begrenzten Zeitraum auf eine andere Person übertragen werden, ohne dass diese Eigentum oder Besitz an der Sache erwirbt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
25.	Erscheint es möglich, dass der zur Übertragung in Betracht gezogene Vermögenswert in Zukunft als Sicherheit bei einer Kreditaufnahme dienen soll?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
26.	Wurde der Wert des Vermögensgegenstandes um den Kapitalwert des Nießbrauchs gemindert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
27.	Wurde die Mindestnutzungsdauer ermittelt, die Voraussetzung für den Abzug des Kapitalwerts vom Schenkungswert des Gegenstandes ist?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
D. Formzwang				
28.	Wird ein Grundstück übertragen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
29.	Werden GmbH-Anteile übertragen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
E. Nutzung von Freibeträgen				
30.	Liegt eine Schenkung vor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
31.	Wurde die Steuerklasse des Erwerbers gem. § 15 ErbStG bestimmt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
32.	Wurden die Besonderheiten der Zuordnung der Steuerklasse in § 15 ErbStG in Abhängigkeit von Erbschafts- oder Schenkungsfall beachtet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
33.	Sind innerhalb der vergangenen zehn Jahre bereits Schenkungen von demselben Schenker an die begünstigte Person erfolgt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
34.	Falls ja, liegt eine Aufstellung über den verbleibenden Freibetrag vor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
35.	Liegt ein Erwerb von Todes wegen vor, durch den dem Begünstigten besondere Versorgungsleistungen zustehen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
F. Immobilien – Grundstücksart und Bewertung				
36.	Wird ein bebautes Grundstück übertragen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
37.	Befindet sich das zu übertragende Grundstück im Zustand der Bebauung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
38.	Falls unbebautes Grundstück: Sind Bodenrichtwerte und Grundstücksfläche bekannt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
39.	Falls Grundstück im Zustand der Bebauung: Wurden die Herstellungskosten des nicht bezugsfertigen Gebäudes dem Wert des unbebauten/ bebauten Grundstücks hinzugerechnet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
40.	Falls bebautes Grundstück: Ist die Art der Bebauung nach dem BewG ermittelt worden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
41.	Besteht die Bebauung aus einem Haus mit bis zu zwei Wohneinheiten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
42.	Dient das Gebäude zu 80 % Wohnzwecken, kann aber nicht den Ein- und Zweifamilienhäusern zugeordnet werden (Mietwohngrundstück)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
43.	Besteht Sondereigentum an einer abgegrenzten Wohnung in einem Gebäude?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
44.	Ist die bebaute Fläche zu mehr als 80 % für eigen- oder fremdbetriebliche oder öffentliche Zwecke genutzt (Geschäftsgrundstück)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Lfd. Nr.		ja	nein	Bemerkungen
45.	Wird das Gebäude sowohl für Wohn- als auch für andere Zwecke genutzt (sonstige bebaute Grundstücke)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
46.	Kann das bebaute Grundstück keiner der vorangegangenen Kategorien zugeordnet werden (sonstige bebaute Grundstücke)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
G. Steuerliche Begünstigungen bei der Übertragung von Immobilien				
47.	Erbt ein Ehepartner das Familienheim und möchte dieser die Immobilie innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb zu Wohnzwecken selbst nutzen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
48.	Erben Kinder ein Familienheim und möchten diese die Immobilie anschließend zu Wohnzwecken selbst nutzen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
49.	Falls ja, beträgt die Wohnfläche mehr als 200 m ² ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
50.	Erfolgt eine Übertragung des Familienheims zu Lebzeiten auf den Ehegatten oder den Lebenspartner?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
51.	Wird ein zu Wohnzwecken vermietetes Grundstück übertragen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
52.	Falls ja, bestehen an dem zu Wohnzwecken vermieteten Grundstück abzugsfähige Lasten? Mit der Übertragung in Verbindung stehende Lasten sind auch nur zu 90% abzugsfähig.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
53.	Ist das Grundstück Teil eines Betriebsvermögens?			
H. Kapitalvermögen – Bewertung				
54.	Wurden börsengehandelte Wertpapiere zum Kurswert am Bewertungsstichtag bewertet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
55.	Wurden Anteile an einem Investmentvermögen, die nicht an einer Börse gehandelt werden, mit dem Rücknahmepreis angesetzt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
56.	Wurden festverzinsliche Wertpapiere mit dem niedrigsten Kurswert des Bewertungsstichtags angesetzt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
57.	Wurden variabel verzinsliche Wertpapiere mit dem Kurswert bewertet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
58.	Bestehen Darlehen, die zum noch zu tilgenden Nennwert anzusetzen sind?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
59.	Soll ein unverzinsliches Darlehen mit einer Laufzeit von über einem Jahr übertragen werden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
60.	Falls ja, wurde dieses mit dem um den Zinssatz von 5,5% abgezinsten Nennwert bewertet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
61.	Sind Kapitallebensversicherungen mit dem Rückkaufwert bewertet worden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
62.	Wurden Fremdwährungsforderungen mit dem Umrechnungskurs des Bewertungsstichtags bewertet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
I. Übertragung von Anteilen an Kapitalgesellschaften – Bewertung				
63.	Liegen vergleichbare Transaktionen aus einem Jahr vor der Transaktion vor, aus denen der Wert zu ermitteln ist?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
64.	Falls nein, liegt ein nach einer anerkannten Bewertungsmethode erstelltes Gutachten zur Unternehmensbewertung vor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
65.	Falls nein, führt eine Bewertung nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren gem. §§ 199–203 BewG zu einem akzeptablen Ergebnis?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
66.	Wurde der Substanzwert unterschritten (wenn ja, ist dieser maßgeblich)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Lfd. Nr.		ja	nein	Bemerkungen
J. Übertragung von Anteilen an Kapitalgesellschaften – Steuerbefreiungen				
67.	Wurde das begünstigungsfähige Vermögen gem. 13b Abs. 1 ErbStG bestimmt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
68.	Ist der um das unschädliche Verwaltungsvermögen gekürzte Nettowert des Verwaltungsvermögens bekannt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
69.	Handelt es sich bei dem zu übertragenden Unternehmen um ein besonders begünstigtes Familienunternehmen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
K. Betriebsaufspaltung				
70.	Ist es möglich, dass der zu übertragende Vermögensgegenstand in einem Betriebsaufspaltungsverhältnis verstrickt ist?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
71.	Wurden die steuerlichen Konsequenzen der Betriebsaufspaltung bei der Planung des Veräußerungsvorgangs berücksichtigt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
L. Gestaltungsüberlegungen – Übertragung von Wirtschaftsgütern auf eine vermögensverwaltende Personengesellschaft				
72.	Sollen mehrere Immobilien auf die Kindergeneration übertragen werden und alle Kinder gleichermaßen begünstigt werden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
73.	Sollen die zukünftigen Verfügungsmöglichkeiten der Empfänger über das zu übertragende Familienvermögen beschränkt werden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
74.	Soll die Entscheidungsbefugnis abweichend von den Eigentumsverhältnissen am Familienvermögen geregelt werden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
75.	Wird bei der Einbringung in eine Gesellschaft darauf geachtet, dass alle Immobilien bereits vor mehr als zehn Jahren angeschafft wurden, um eine quotale Besteuerung von privaten Veräußerungsgeschäften zu vermeiden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	