



# Die passende Lösung für Sie

Ein Patentrezept, wie Sie Ihre Immobilie am schlauesten verschenken oder vererben, gibt es nicht. Denn nicht nur die Zahl der Bedachten und der Wert der Immobilie sind wichtig, sondern vor allem, was Sie wollen. Nehmen Sie sich daher Zeit, um Ihre Ziele genau zu definieren.



**Wovon sprechen wir?** Geht es darum, das Familienheim für kommende Generationen zu erhalten? Oder wollen Sie eine vermietete Immobilie samt Einkünften als Geschenk übertragen und das möglichst steuersparend? Wollen Sie Ihr Vermögen jetzt schon gerecht verteilen und damit später Streit zwischen Ihren Kindern vermeiden? Oder soll jemand – aus welchem Grund auch immer bevorzugt werden?

Motive, über die Regelung des eigenen Nachlasses nachzudenken, gibt es viele – genau wie das deutsche Recht eine Vielzahl

von Lösungsmöglichkeiten bietet. Einige sind einfach, manche hochkomplex. Dieser Ratgeber hilft Ihnen dabei, Ihre Gedanken zu ordnen und Lösungswege zu finden.

Um den besten Weg für Ihre Situation umzusetzen, werden Sie höchstwahrscheinlich juristischen Beistand brauchen. Es ist wichtig, dass Sie dann nicht unvorbereitet mit komplizierten Regelungen konfrontiert werden und die richtigen Fragen stellen können. Oft ist der Notar in Immobilienfragen die richtige Adresse. Den müssen Sie in vielen Fällen, etwa bei jeder Schenkung, oh-



## HÄTTEN SIE'S GEWUSST?

Vermögen von mehr als 100 Milliarden Euro (Stand: 2016) wechselt hierzulande jährlich den Besitzer; die Zahl umfasst aber nur die Fälle, bei denen auch Erbschaft- und Schenkungsteuer anfiel. Experten schätzen daher die Summe der Übertragungen pro Jahr auf **400 Milliarden Euro**.

Bei **40 Prozent** der Übertragungen war Umfragen zufolge bislang ein Grundstück oder eine Immobilie mit im Spiel.

Deutlich mehr, nämlich **57 Prozent der Befragten**, erwarten, dass sie künftig eine Immobilie erben, meist eine selbst genutzte. Mit dem Erbe einer vermieteten Immobilie rechnen nur **18 Prozent**.

Quellen: Statistisches Bundesamt, DIW, Studie „Erben und Vererben“, Allensbacher Institut für die Deutsche Bank

nehin einbinden. Bei einigen anderen Anliegen ist es zwar nicht vorgeschrieben, aber sinnvoll. Etwa wenn Sie ein Testament schreiben wollen. Denn so stellen Sie sicher, dass es juristisch wasserdicht ist und Ihr letzter Wille später einmal tatsächlich gilt.

Wer welche Immobilie wann und unter welchen Bedingungen erhält, das kann ein guter Notar oder Fachanwalt für Erbrecht für Sie im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten gestalten – egal ob Sie über eine Übertragung zu Lebzeiten oder erst nach Ihrem Tod nachdenken. Eines kann der Berater aber sicher nicht: Erraten, was Sie am Ende erreichen wollen.

Ganz wichtig ist daher im ersten Schritt, dass Sie sich mit Ihren Wünschen, aber auch mit den Vorstellungen der anderen Beteiligten beschäftigen, bevor Sie sich mit den verschiedenen Möglichkeiten der Übertragung auseinandersetzen. Machen Sie sich ausgiebig Gedanken über das gewünschte Ergebnis, nicht aber über den Weg dorthin, denn als „Lotsen“ stehen Ihnen der Notar oder der Fachanwalt für Erbrecht zur Seite.

Im Idealfall erarbeiten Sie in Ruhe eine einvernehmliche Lösung mit allen Betroffenen. Das ist vielleicht nicht einfach, doch eines ist klar: Nichts zu tun, ist in den meisten Fällen die schlechteste Lösung. Denn wenn Sie keine anderen Regelungen erlassen, gilt auch für Immobilien die gesetzliche Erbfolge. Die kann für viele Probleme sorgen – und daher zu unerwünschten Ergebnissen führen.

# Wer erhält meine Immobilie, wenn ich nichts tue?

Das Bürgerliche Gesetzbuch schreibt genau vor, wer das Vermögen bekommt, wenn der Erblasser nichts festlegt. Manches scheint gut geregelt. Aber Nichtstun birgt große Tücken.



## Mehr als jeder zweite Erbfall in

Deutschland wird ohne Verfügung des Erblassers abgewickelt – dann greifen die gesetzlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Prinzipiell folgt das BGB dem gesunden Menschenverstand. Die meisten Menschen haben mehrere Angehörige, und das BGB geht davon aus, dass sie auch nach ihrem Tod vor allem ihre Kernfamilie versorgt haben wollen, sprich zuallererst den Ehepartner oder eingetragenen Partner und die eigenen Nachkommen.

Das entspricht oft dem, was der Erblasser möchte, aber eben nicht immer: Auch wenn es keine eigenen Kinder gibt, erbt ein Ehepartner zum Beispiel nicht unbedingt alles. Und wenn Sie weder verheiratet sind noch in einer eingetragenen Partnerschaft leben, hat Ihr Lebensgefährte gar keinen Anspruch, selbst wenn die Lebensgemeinschaft seit Jahrzehnten bestanden hat. Daher ist es wichtig, dass Sie zunächst herausfinden, ob die gesetzliche Erbfolge in Ihrer Situation Ihren Wünschen entsprechen würde. Nach dem BGB werden die Erben schrittweise bestimmt.

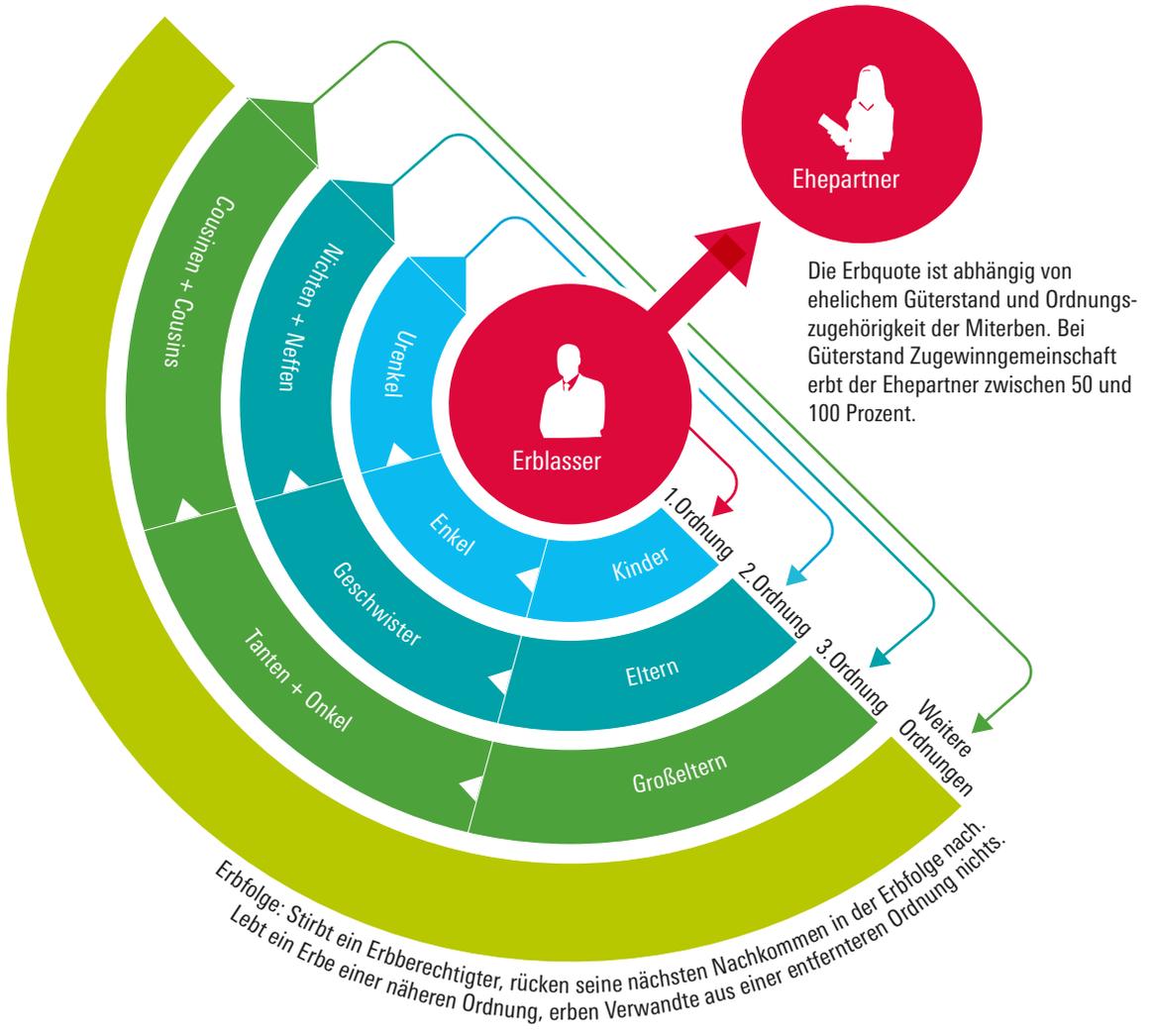
## Die Ansprüche von Partnern

Zunächst werden die Ansprüche von Ehepartner und Partnern einer eingetragenen Lebenspartnerschaft abgedeckt. Dabei ist es egal, ob eine Lebenspartnerschaft seit Herbst 2017 in eine „Ehe für alle“ umgewandelt wurde oder nicht. Denn Lebenspartnerschaften sind seit 2005 rechtlich und steuerlich den Ehen gleichgestellt. Sie bekommen genau wie die Ehepartner nach dem Ehegattenerbrecht einen erheblichen Anteil des Vermögens.

Doch schon hier wird es hoch kompliziert. Denn der Anteil, den der Partner im Erbfall erhält, hängt zum einen vom Güterstand des Paares ab, also davon, ob Sie einen Ehevertrag abgeschlossen haben oder nicht, zum anderen aber auch davon, welche und wie viele andere Erben existieren.

Grundsätzlich gilt aber:

- ▶ Mindestens ein Viertel des Vermögens bekommt der Partner immer. Wenn der Verstorbene keine Kinder hat, ist es mindestens die Hälfte.
- ▶ Zirka 90 Prozent der Ehepaare schließen keinen Ehevertrag ab. Sie leben



## Geordnet erben

Beispiel: Ein Ehemann und Vater stirbt. Seine Ehefrau erbt mit Tochter und Sohn.  
Das Kind der Tochter erbt nichts. Aber: Lebt die Tochter beim Tod ihres Vaters nicht mehr, rückt die Enkelin in ihre Erbposition auf. Dann erben Ehefrau, Sohn und Enkelin.

## Was Ehegatten und eingetragene Lebenspartner erben

Güterstand	neben Erben 1. Ordnung (Kinder, Enkel)	neben Erben 2. Ordnung (Eltern, Geschwister)	neben Erben 3. Ordnung (Großeltern)	neben Erben weiterer Ordnungen
Zugewinn- gemeinschaft	$\frac{1}{2}$	$\frac{3}{4}$	$\frac{3}{4}$ *	$\frac{1}{1}$
Gütertrennung	$\frac{1}{2}$ bei einem Kind $\frac{1}{3}$ bei zwei Kindern $\frac{1}{4}$ bei drei und mehr Kindern	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$ *	$\frac{1}{1}$

\*) Ist ein Großeltern teil verstorben, erbt der überlebende Ehegatte anstelle seiner Abkömmlinge auch dessen Teil. Sind keine Abkömmlinge vorhanden, geht der Anteil an die anderen Großeltern teile.

dann im Güterstand der Zugewinn-  
gemeinschaft. In diesem Fall bekommt  
der Partner zu seinem Anteil ein weite-  
res Viertel als „pauschalen Zugewinn-  
ausgleich“ dazu. Zur Gütertrennung sie-  
he Tabelle „Was Ehegatten und eingetra-  
gene Lebenspartner erben“, oben.

- ▶ Nur wenn es keine Kinder, Enkel, Eltern,  
Geschwister, Großeltern, Onkel, Tanten  
oder irgendeine Nachkommen von  
diesen Verwandten gibt, fällt das kom-  
plette Vermögen an den Partner.

Ehegatten, die mit dem Erblasser in einem  
Haushalt gelebt haben, haben in der Regel  
zudem Anspruch auf den „Voraus“. Daher  
dürfen sie nicht nur ihre Hochzeitsgesen-  
ke behalten. Auch alle Haushaltsgegenstän-  
de, Bücher, Teppiche und Möbel, die das  
Paar bisher gemeinsam in ihrem Haushalt  
genutzt hat, gehen an den überlebenden  
Ehepartner und werden nicht Teil des Ge-  
samterbes. Das gilt zum Beispiel auch für  
ein gemeinsam genutztes Auto. Ausgenom-  
men sind nur die Gegenstände, die der Ver-

storbene ganz alleine genutzt hat, zum Bei-  
spiel Schmuck oder eine teure Kameraaus-  
rüstung.

In der Regel darf der Partner daher den  
kompletten Hausstand behalten, je nach Le-  
bensstil vor dem Erbfall auch wertvolle Tep-  
piche oder Gemälde – außer sie sind der ein-  
zige Vermögensgegenstand im Erbe des Ver-  
storbenen. Der „Voraus“ wird bei der Berechnung  
der Ansprüche des Partners auf das  
übrige Erbe nicht angerechnet, das heißt, er  
ist ein zusätzliches Erbe des Partners.

### Die Ansprüche von Verwandten

Alles, was nicht an einen Partner geht, wird  
an die Verwandtschaft des Verstorbenen  
verteilt. Wer da am Zug ist, wird nach Ver-  
wandtschaftsgrad entschieden. Entspre-  
chend teilt das BGB die Angehörigen in ver-  
schiedene „Ordnungen“ ein.

- ▶ **1. Ordnung:** Eigene Kinder sind Erben  
erster Ordnung, und wenn es die gibt,  
sind alle anderen aus dem Familienclan  
von der Erbfolge ausgeschlossen. Als  
Kinder gelten alle ehelichen, uneheli-

## Wer würde mich beerben?

Haben Sie einen Ehepartner oder leben Sie in einer eingetragenen Partnerschaft?

Nein	Erben der 1. bis 5. Ordnung				100%
<b>Ja, und Sie haben eigene Kinder</b> Je nach Güterstand und ggf. Anzahl der Kinder	Partner von 25%	bis 50%	Erben der 1. Ordnung: 50% bis 75%		
<b>Ja, und Sie haben keine eigenen Kinder</b> Je nach Güterstand	Partner	von 50%	bis 75%	Erben der 2. bzw. 3. Ordnung: 25% bis 50%	
<b>Ja, und Sie haben keine eigenen Verwandten bis zur 3. Ordnung</b>	Partner				100%

chen und adoptierten Kinder des Erblassers. Sie sind immer absolut gleichberechtigt, wenn der Erblasser nichts anderes verfügt hat.

Ist jemand aus der Erbordnung bereits verstorben, übernehmen dessen Nachkommen automatisch seinen Platz. Ist also zum Beispiel ein Kind des Erblassers bereits tot, hat aber selber zwei Kinder hinterlassen, dann rücken diese Enkel zu gleichen Teilen an dessen Stelle in die erste Ordnung auf und verdrängen alle anderen mit niedrigeren Ordnungsnummern aus der Erbfolge. Dasselbe gilt für alle anderen Ordnungen. Ist der Bruder oder die Schwester des Erblassers

erberechtigt und bereits verstorben, geht dieser Anteil an seine oder ihre Kinder, also an Neffen oder Nichten.

- ▶ **2. Ordnung:** Nur wenn es keine eigenen Kinder gibt, kommen andere Verwandte zum Zug. Auch hier hat das BGB eine feste Reihenfolge festgelegt. Erst einmal wären die Eltern (Erben zweiter Ordnung) an der Reihe. Wenn sie bereits verstorben sind, deren Nachkommen, wobei für jeden Elternteil dessen jeweilige Nachkommen an seine Stelle treten.
- ▶ **3. und weitere Ordnungen:** Gibt es die nicht, dann sind Großeltern (Erben dritter Ordnung) beziehungsweise deren Nachkommen an der Reihe. Und

wenn auch die nicht existieren, dann kommen noch die Urgroßeltern beziehungsweise deren Abkömmlinge zum Zug (Erben vierter Ordnung). Anschließend die Abkömmlinge noch entfernterer Voreltern (Erben fünfter oder noch höherer Ordnung). Nach deutschem Recht kann auch der entfernteste Verwandte noch erben, wenn es keine näheren Verwandten gibt.

Ist gar kein leiblicher Verwandter zu ermitteln und kein Partner vorhanden, fällt das Erbe an den Staat.

### → Der Nächste ist an der Reihe

Nach der gesetzlichen Erbfolge sind zum Beispiel die Enkel anstatt des bereits verstorbenen Kindes erbberechtigt. Auch wenn etwa ein lebendes Kind das Erbe ausschlägt, sind automatisch dessen Kinder an der Reihe. Ausschlagen kann daher sinnvoll sein, wenn der Berechtigte das Erbe nicht braucht und direkt an seine Kinder weitergeben will, denn steuerlich gilt das nicht als Schenkung des eigentlich Erbberechtigten.

Die gesetzliche Erbfolge und der Ordnungsrang der Erben entscheiden also über die Erbansprüche der Angehörigen. Sie bestimmen aber noch mehr. Sie sind die Grundlage für die Höhe der Besteuerung des Erbes und der sogenannten Pflichtteile.

Im Steuerrecht gilt: Je enger die verwandtschaftliche Beziehung zwischen Erben und Erblasser, desto höher die Freibeträge und desto niedriger die Erbschaftsteuersätze auf höhere Summen (siehe „Mehr vom Erbe erhalten“, S. 130). Auch der Pflichtteil, den ein naher Verwandter einklagen kann, wenn der Verstorbene ihn ausdrücklich enterbt hat, orientiert sich an der gesetzlichen Erbfolge (siehe „Wer hat Anspruch auf einen Pflichtteil?“, S. 20).

### **Alles für alle**

Vielleicht denken Sie jetzt, die gesetzliche Erbfolge ist genau für Sie gemacht? Denn Sie leben zum Beispiel in einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft mit zwei Kindern. In einer Zugewinnngemeinschaft würde also die eine Hälfte Ihres Vermögens an Ihren Partner gehen, jeweils ein Viertel an die Kinder. Und das entspricht ja ziemlich genau dem, was Sie sich vorstellen. Klingt doch gut, meinen Sie? Ist es aber oft nicht. Denn Erben nach dem BGB heißt auch: Was bisher dem Erblasser gehörte, gehört nun allen Erben zusammen, und das können viele Personen aus unterschiedlichen Generationen sein – mit ganz unterschiedlichen Interessen und Bedürfnissen.

Alle Erben gemeinsam treten nämlich das Gesamterbe an. Dazu gehört alles, von der wertvollen Skulptur aus dem Büro des Erblassers, die alle immer besonders schön fanden, über seine Fotosammlung oder Armbanduhr bis hin zu Geldbeständen auf

Konten und natürlich auch alle Immobilien – das gesamte Eigentum eben. Mit enthalten sind aber auch alle Bankschulden und andere Verbindlichkeiten.

Und jedem einzelnen Erben gehört nun entsprechend seines Erbanteils ein Stückchen von jedem einzelnen Gegenstand und logischerweise auch von jeder Immobilie.

Weil nun aber jedem ein Teil von allem gehört, kann niemand mehr alleine handeln. Gibt es mehr als einen Erben, entsteht also automatisch eine Erbengemeinschaft. Die muss gemeinsam und einvernehmlich alle Angelegenheiten erledigen.

Vom Verkauf der Skulptur über die Verwendung der Armbanduhr bis hin zur Neuvermietung der Wohnung oder der Rückzahlung eines Darlehens: Theoretisch braucht die Erbengemeinschaft für jeden Schritt die Unterschrift oder zumindest das Einverständnis jedes einzelnen Erben. Und alle müssen sich darüber einig werden, wie sie das Gesamterbe auflösen, also konkret festlegen, wer welchen Teil vom Erbe bekommt. Das klingt leichter als es ist, denn noch einmal: Diese Erbauseinandersetzung findet nach einem Trauerfall statt, der alle belastet und nicht unbedingt rationaler handeln lässt. Schießt nur einer quer, sind Probleme und Streit programmiert.

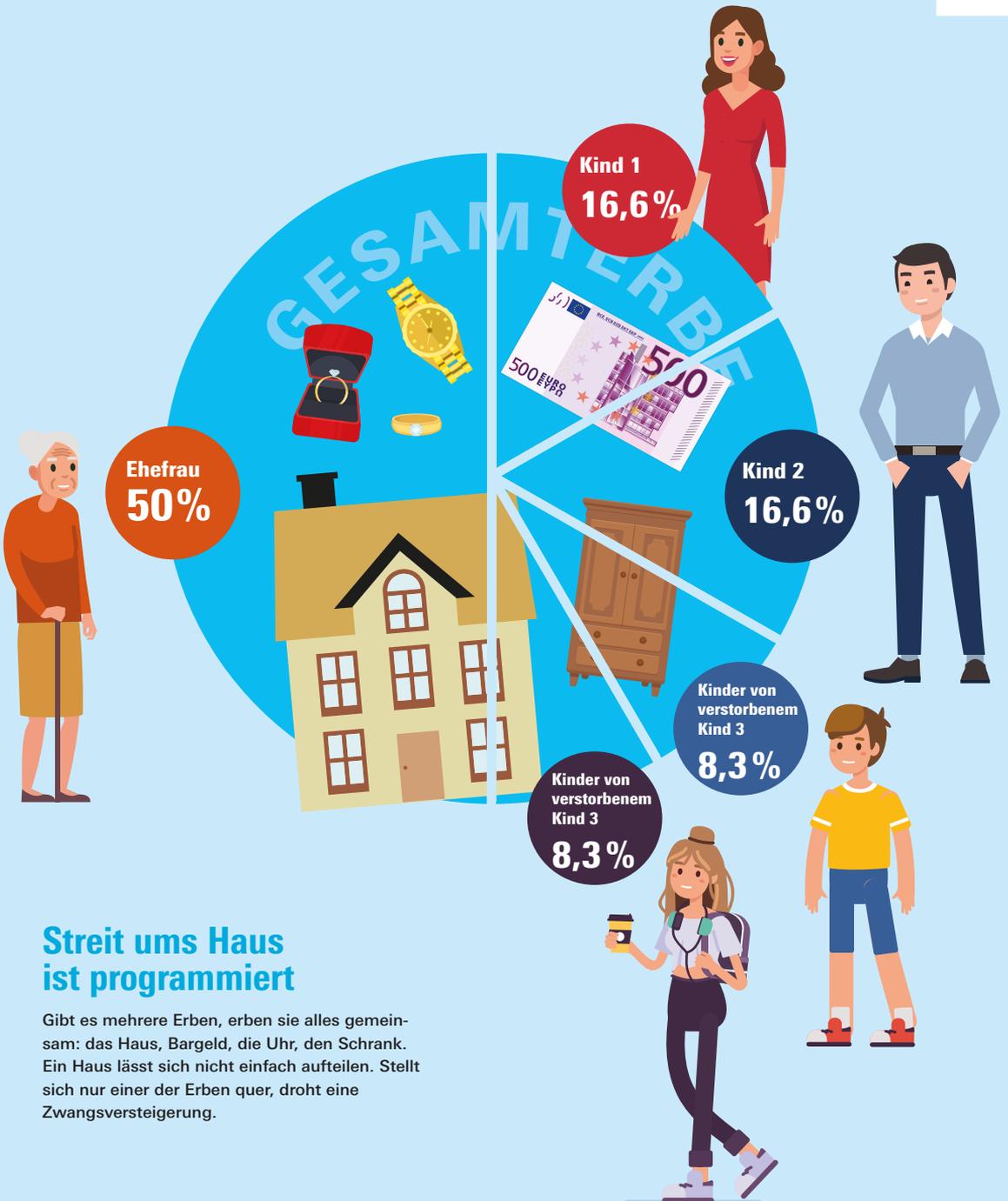
Das wird in Ihrer Familie nicht passieren, glauben Sie? Nun, bis Sie zum Erblasser werden, geht hoffentlich noch viel Zeit ins Land und man weiß nie, was das Leben so bringt. Was ist, wenn ein Mitglied der Erbenge-

meinschaft ein Kind aus einer anderen Beziehung ist? Sorgeberechtigt ist dann meist dessen anderer Elternteil, der mit Ihrem jetzigen Partner vielleicht in tief verwurzelter Feindschaft verbunden ist.

Glauben Sie wirklich, dass die Erbengemeinschaft, in der dann beide vertreten sind, harmonisch und einvernehmlich die Dinge regeln wird? Oder eines Ihrer Kinder hat einen Partner, der ganz neue Vorstellungen von Gerechtigkeit in die Familie trägt, die mit denen der anderen Kinder komplett über Kreuz liegen? Oder ein Erbe ist vielleicht hoch verschuldet, und Gläubiger wollen Zugriff auf seinen Erbteil. Oder, oder. Problematisch oder zumindest kompliziert wird es meist, wenn ein Mitglied der Erbengemeinschaft

- ▶ geschäftsunfähig ist, etwa wegen einer Erkrankung,
- ▶ minderjährig ist,
- ▶ schwer erreichbar ist, weil es zum Beispiel einen Wohnsitz im Ausland hat,
- ▶ verschuldet ist,
- ▶ oder auch nur entscheidungsschwach oder streitsüchtig.

Ist ein Minderjähriger Mitglied in der Erbengemeinschaft, wird es in Sachen Immobilien schnell umständlich. Denn der Erbe hat alle Rechte und Pflichten aus dem Erbe, kann sie aber bis zum 18. Lebensjahr nicht selbst ausüben. Bis dahin handeln die Eltern oder ein Vormund für ihn. Das heißt, dem jungen Erben gehört zwar das Vermögen



## Streit ums Haus ist programmiert

Gibt es mehrere Erben, erben sie alles gemeinsam: das Haus, Bargeld, die Uhr, den Schrank. Ein Haus lässt sich nicht einfach aufteilen. Stellt sich nur einer der Erben quer, droht eine Zwangsversteigerung.