



# Die vorweggenommene Erbfolge

- Immobilien an die nächste Generation weitergeben -

**Thorsten Herbote**  
**Rechtsanwalt und Notar**  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht



## Vorweggenommene Erbfolge – was ist das?

**Vorweggenommene Erbfolge = die Übertragung des Vermögens (oder eines wesentlichen Teiles davon) durch den (künftigen) Erblasser auf einen oder mehrere als (künftige) Erben in Aussicht genommene Empfänger**



## Beispiel 1:

M ist verwitwet. Er hat eine Tochter T, die in Süddeutschland lebt.

Das Vermögen von M beträgt 900.000 € und besteht aus einem Haus (250.000 €), zwei Eigentumswohnungen (je 150.000 €), Aktien (100.000 €) und Bankguthaben (250.000 €).

M verstirbt. T erbt allein.

Wie hoch ist die Steuerbelastung von T?



## Lösung Beispiel 1:

T erbt 900.000 €. Wie hoch ist die Steuerbelastung von T?

- Als Kind hat T einen Freibetrag von 400.000 €, d.h. 500.000 € sind zu versteuern.
- Bei Steuerklasse I und einem Erwerb von 500.000 € beträgt der Steuersatz 15 %, d.h. T zahlt 75.000 € Erbschaftsteuer.

Wie ließe sich die Steuerlast vermeiden oder reduzieren?

- Übertragung von Vermögen zu Lebzeiten, z.B. Haus (250.000 €) und eine Wohnung (150.000 €)
- Freibetrag (400.000 €) steht T alle 10 Jahre zu!



## Beispiel 1 – Absicherung des Schenkers:

M überträgt sein Haus und eine Wohnung zu Lebzeiten auf T.

### Empfehlungen zur Absicherung von M:

- Nießbrauch oder Wohnrecht erstrangig im Grundbuch eintragen
- Nießbrauch: Eigennutzung oder Vermietung (Altersvorsorge!)
- Wohnrecht: nur Eigennutzung (insolvenzfest)
- Achtung: mindert den steuerlichen Wert der Zuwendung



## Beispiel 2:

Die Eheleute M und F haben zwei Kinder, Tochter T und Sohn S.

M und F gehört neben dem Haus, das sie bewohnen, eine Eigentumswohnung. Am 1.3.2017 übertragen M und F die Wohnung mit notariellem Vertrag auf ihre Tochter T.

Am 1.10.2017 verstirbt T bei einem Unfall. T ist mit X verheiratet. T und X haben keine Kinder. T hatte kein Testament errichtet.

Wer erhält die Wohnung?



## Lösung Beispiel 2:

### Wer erhält die Wohnung?

- Kein Testament, also gesetzliche Erbfolge.
- Erbengemeinschaft bestehend aus X (75 %), M und F (je 12,5 %).

### Wie lässt sich dieses von M und F ungewünschte Ergebnis verhindern?

- Rückfallklausel im Übergabevertrag.

„M und F können die Rückübertragung der Wohnung verlangen, wenn T vor M oder vor F verstirbt. Zur Sicherung des Rückübertragungsanspruchs wird die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch bewilligt und beantragt.“



## Beispiel 3:

M hat aus der Ehe mit F eine Tochter A. Aus einer früheren Beziehung hat M einen Sohn X, zu dem M seit Jahren keinen Kontakt mehr hat. F ist vorverstorben.

M verstirbt. Er hinterlässt ein Haus (200.000 €) und 20.000 € Barvermögen.

M hat A in seinem Testament als alleinige Erbin eingesetzt.

Was erhalten A und X?





## Lösung Beispiel 3:

### Was erhalten A und X?

- A wird alleinige Erbin
- X wurde enterbt
- X hat als Abkömmling einen Pflichtteilsanspruch gegen die Erbin A
- Pflichtteilsanspruch = Geldanspruch in Höhe der Hälfte des gesetzlichen Erbteils von X
- Gesetzlicher Erbteil von X wäre  $\frac{1}{2}$ , d.h. Pflichtteil von X =  $\frac{1}{4}$

→ X hat gegen A Anspruch auf  $\frac{1}{4}$  von 220.000 € = 55.000 €, sofort fälliger Geldanspruch



## Beispiel 3 – Pflichtteilsanspruch reduzieren:

X hat gegen A Pflichtteilsanspruch auf  $\frac{1}{4}$  von 220.000 € = 55.000 €.

Wie lässt sich dieser Anspruch von X vermeiden oder reduzieren?

- M überträgt Haus zu Lebzeiten an A, ggf. mit Nießbrauchsvorbehalt
- Übertragung bleibt für Berechnung des Pflichtteilsanspruchs unberücksichtigt, wenn zwischen Übertragung und Erbfall mind. 10 Jahre verstrichen sind, d.h. Pflichtteilsanspruch von X errechnet sich aus  $\frac{1}{4}$  des reduzierten Nachlass, also  $\frac{1}{4}$  von 20.000 € = 5.000 €
- Bei weniger als 10 Jahren Abstand zwischen Übertragung und Erbfall anteilig Berücksichtigung der Zuwendung



# Vorweggenommene Erbfolge – alles auf einen Blick

**Vorweggenommene Erbfolge**  
= Vermögensübertragung zu Lebzeiten auf den oder die künftigen Erben

Pflichtteils-  
anrechnung

Rückfallklausel

Absicherung des  
Schenkers  
(Nießbrauch,  
Wohnrecht)

Pflichtteil reduzieren

Steuern sparen

Vermögen als Ganzes  
erhalten



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Für die Beantwortung Ihrer Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung!

**KAPPUHNE · SCHREIER · HERBOTE**  
RECHTSANWÄLTE · PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT

Am Münster 28  
37154 Northeim  
Telefon: 05551 / 97 60-0  
Telefax: 05551 / 97 60-50

Düstere-Eichen-Weg 50  
37073 Göttingen  
Telefon: 0551 / 48 862-85  
Telefax: 0551 / 48 862-86

[www.ksh-recht.de](http://www.ksh-recht.de)



**Thorsten Herbote**  
Rechtsanwalt und Notar  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Bank- und  
Kapitalmarktrecht  
[herbote@ksh-recht.de](mailto:herbote@ksh-recht.de)

Diese Bilder dürfen nur im Zusammenhang mit diesem Vortrag benutzt werden. Copyright KAPPUHNE · SCHREIER · HERBOTE.  
Der Inhalt dieser Präsentation ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht vervielfältigt werden.



## Disclaimer

Da dieser Vortrag lediglich in das Thema einführen soll und Einzelheiten einer rechtlichen Prüfung bedürfen, können wir für den Inhalt trotz größter Sorgfalt keine Haftung übernehmen.