



Immobilien vererben, Vermögen schützen – Strategien für die langfristige Vermögenssicherung

Vortrag von Richard Preuß und Maurice Müller, MR. STEUER aus Pirna

Immobilienübertragung innerhalb der Familie

Die Übertragung von Immobilienvermögen sollte nicht allein unter erbrechtlichen Gesichtspunkten betrachtet werden. Durch eine frühzeitige und vorausschauende Nachfolgeplanung lassen sich oftmals erhebliche steuerliche Vorteile erzielen und Vermögenswerte effizient auf die nächste Generation übertragen.

Im Mittelpunkt vieler Gestaltungen steht die optimale Nutzung der persönlichen Freibeträge nach § 16 ErbStG. Insbesondere bei größeren Vermögen kann die Kettenschenkung ein wirkungsvolles Instrument sein. Durch die gezielte Einbindung mehrerer Familienmitglieder können Freibeträge mehrfach genutzt und Schenkungsteuerbelastungen deutlich reduziert werden.

Neben der klassischen Schenkung kann auch ein Verkauf innerhalb der Familie eine interessante Alternative darstellen. Während bei einer unentgeltlichen Übertragung die bisherigen Abschreibungsgrundlagen fortgeführt werden, führt ein entgeltlicher Erwerb zum Neubeginn der Abschreibung – diesmal auf dem aktuellen Verkehrswertniveau. Dadurch und durch zusätzliche Finanzierungszinsen entstehen erhebliche steuerliche Hebel zur Reduzierung der laufenden Einkommensteuerbelastung.

Besondere Aufmerksamkeit verdient darüber hinaus der sogenannte Asset Swap. Dabei werden Vermögenswerte innerhalb der Familie gezielt umstrukturiert oder ausgetauscht, um die erbschaft- und schenkungsteuerlichen Begünstigungsvorschriften der §§ 13a und 13b ErbStG bestmöglich zu nutzen. Neue Impulse hierfür liefern die Urteile des Finanzgerichts Münster vom 14. November 2024 (Az. 3 K 906/23 F und 3 K 908/23 F). Das Gericht hat entschieden, dass zum Zeitpunkt der Schenkung noch nicht vermietete, im Bau befindliche Grundstücke trotz einer bestehenden Vermietungsabsicht nicht als Verwaltungsvermögen im Sinne des § 13b Abs. 4 Nr. 1 ErbStG zu qualifizieren sind. Sollte sich diese Rechtsauffassung durchsetzen, könnten sich hieraus weitreichende Gestaltungsmöglichkeiten ergeben. Denkbar wäre insbesondere die Umwandlung von grundsätzlich nicht begünstigtem Geldvermögen in begünstigtes Betriebsvermögen mit der Folge, dass Vermögenswerte unter Inanspruchnahme der Verschonungsregelungen steuerfrei oder zumindest steuerbegünstigt auf die nächste Generation übertragen werden können.

Immobilien vererben, Vermögen schützen – Strategien für die langfristige Vermögenssicherung

Vortrag von Richard Preuß und Maurice Müller, MR. STEUER aus Pirna



Stiftungen als Instrument des Vermögensschutzes

Stiftungen bieten die Möglichkeit, Vermögen dauerhaft zu sichern und generationenübergreifend zu erhalten. Mit der Übertragung von Vermögenswerten auf eine Stiftung werden diese rechtlich vom Privatvermögen der Familienmitglieder getrennt und einem eigenständigen Rechtsträger zugeordnet. Dadurch kann das Vermögen vor typischen Risiken geschützt werden, insbesondere vor den Folgen von Erbstreitigkeiten, Scheidungen, Gläubigerzugriffen oder einer ungewollten Zersplitterung über mehrere Generationen hinweg.

Die Familienstiftung ermöglicht es, den langfristigen Erhalt des Vermögens sicherzustellen und gleichzeitig verbindliche Regeln für dessen Verwaltung und Verwendung festzulegen. Der Wille des Stifters kann dadurch über Jahrzehnte hinweg umgesetzt werden.

Neben dem Vermögensschutz spielen auch steuerliche Überlegungen eine wichtige Rolle. Stiftungen eröffnen in bestimmten Konstellationen interessante Gestaltungsansätze für die Vermögensnachfolge und die langfristige Strukturierung größerer Vermögen.