

In diesem Fall greifen die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zur gesetzlichen Erbfolge.

2. Sie geben die Immobilie nicht weiter, verfassen aber ein **Testament**. Damit Ihr Letzter Wille juristisch wirksam ist, müssen gesetzliche Formvorschriften eingehalten werden. Ansonsten greift die gesetzliche Erbfolge.
3. Sie übergeben Ihre Immobilie zu Lebzeiten an einen oder mehrere potenzielle Erben im Rahmen der **vorweggenommenen Erbfolge**. Dabei übertragen Sie auf Ihre Angehörigen durch einen Schenkungsvertrag Immobilien oder andere Vermögenswerte.

Möchten Sie das Vermögen noch nicht vollständig weitergeben, können Sie eine Schenkung unter Auflagen vornehmen. In vielen Fällen behalten sich die Schenker Rechte zu ihrer persönlichen Absicherung oder Versorgung vor (z.B. Nießbrauch oder Wohnrechte, Rentenzahlungen oder Pflegeverpflichtungen der Erben).

Wichtige **Ziele** einer vorweggenommenen Erbfolge sind eine möglichst geringe Steuerbelastung für Sie selbst und für Ihre Kinder, die finanzielle Unterstützung der Kinder bei ihrer Lebensplanung, die Erhaltung des Familienvermögens, eine abgesicherte Wohnsituation für Sie sowie ggf. Ihre »Versorgung« im Krankheits- oder

Pflegefall durch Kinder oder andere Angehörige. Außerdem wird Ihnen sicher an einem guten Zusammenhalt innerhalb der Familie gelegen sein.

Im Hinblick auf die Ziele, die Sie selbst mit Ihrer Immobilie verfolgen, können Sie mithilfe dieses Beitrags genau prüfen, welche der genannten Alternativen für Sie infrage kommt. Denn wir erläutern die rechtlichen und finanziellen Konsequenzen der einzelnen Optionen bei der Weitergabe von Immobilienvermögen. Außerdem stellen wir Ihnen in diesem Beitrag Arbeitshilfen zur Verfügung, mit denen Sie die eigene Situation fundiert bewerten und am Ende gemeinsam mit Ihrer Familie eine für alle Beteiligten gute Entscheidung treffen können.

Eine Besonderheit bei Immobilien ist die **emotionale Bindung** an das Objekt, die oft wesentlich stärker ist als bei anderen Vermögenswerten. Immobilieneigentümer tun sich deshalb besonders schwer, schon zu Lebzeiten Eigentum und Einfluss abzugeben. Doch je größer die Vermögenswerte sind, desto wichtiger ist es, sich frühzeitig mit der Übertragung in die nächste Generation zu beschäftigen, um so negative Rechtsfolgen und eine hohe Belastung mit Erbschaftsteuer zu vermeiden. Nur so haben Sie die Möglichkeit, insbesondere finanzielle Vorteile für sich und Ihre Familie zu nutzen.

Die **Vorbereitung** einer fundierten Entscheidung nimmt oft viel Zeit in Anspruch. Nicht selten vergeht mehr als ein Jahr, bis alle Beteiligten eine Lösung gefunden haben, bei der niemand sich

benachteiligt fühlt und die den Ansprüchen aller gerecht wird. Denken Sie auch daran, dass die Freibeträge des Erbschaft- und Schenkungsteuerrechts alle zehn Jahre erneut genutzt werden können. Je früher Sie mit Vermögensumschichtungen beginnen, desto häufiger können die Freibeträge in Anspruch genommen werden.

Um die oben genannten Handlungsalternativen unter finanziellen, rechtlichen und bedürfnisorientierten Aspekten bewerten und letztlich eine fundierte **Entscheidung** treffen zu können, hilft es, systematisch vorzugehen. Eine solche Bewertung der verschiedenen Optionen umfasst folgende Schritte:

1. **Bestandsaufnahme:** Bevor Alternativen zur Erreichung der