

Stefan Horn

Häuser und Wohnungen in der Familie vererben

Die Weitergabe steuerlich,
rechtlich und ohne Streit gestalten

7. Auflage



Häuser und Wohnungen in der Familie vererben

Akademische Arbeitsgemeinschaft | Mannheim

© 2020 by Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlagsgesellschaft mbH

Wolters Kluwer Deutschland GmbH
Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim
Telefon 0621/8626262
Telefax 0621/8626263
www.akademische.de

7. Auflage
Stand: Juli 2020

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

Redaktion: Ulrich Schneider-Fresenius
Geschäftsführung: Christoph Schmidt und Stefan Wahle

Layout und Umschlaggestaltung: futurweiss kommunikationen, Wiesbaden
Umschlaggrafiken: © WavebreakmediaMicro – Fotolia.com; © JS-LE-PHOTOGRAPHY – Fotolia.com

Druck: Williams Lea & Tag GmbH, München
ISBN 978-3-96533-044-3

Alternative Streitbeilegung (Online-Streitbeilegung und Verbraucherschlichtungsstelle)

Die Europäische Kommission hat eine Plattform zur Online-Streitbeilegung eingerichtet, die unter folgendem Link abgerufen werden kann: www.ec.europa.eu/consumers/odr. Wolters Kluwer ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

Immobilien gehören schon seit vielen Jahren zu den beliebtesten Anlageformen in Deutschland. Angestellte und Selbstständige setzen schon seit Jahrzehnten auf zwei Säulen bei ihrer privaten Altersvorsorge: die Lebensversicherung und Immobilien.

In den nächsten Jahren steht nun die Weitergabe des aufgebauten Vermögens an. Nach einer Studie aus dem Jahr 2012 wird in beinahe jeder zweiten Erbschaft der nächsten Jahre eine Immobilie enthalten sein.

Das ist für uns Anlass, die Möglichkeiten zur Weitergabe einer Immobilie genauer zu beleuchten. In dieser Broschüre erfahren Sie, welche Übertragungswege Ihnen offenstehen und wie Sie die vorhandenen Werte bei der Weitergabe schützen können. Denn bei einem Streit unter Erben können Immobilien schnell an Wert verlieren oder bei einem Verkauf im Streit weit unter dem tatsächlichen Wert verschleudert werden.

Um das zu verhindern, sollten Sie frühzeitig rechtssichere Regelungen treffen und dafür sorgen, dass die Interessen aller Beteiligten gewahrt bleiben. Dafür benötigen Sie Zeit und das Wissen um die Gestaltungsmöglichkeiten. Zeit genug haben Sie, wenn Sie sich frühzeitig mit der Frage beschäftigen, was aus Ihrem Immobilienvermögen einmal werden soll. Das erforderliche Wissen finden Sie in dieser Broschüre.

Ausgangspunkt für eine vorteilhafte Gestaltung des Vermögensübergangs ist, die Interessen der Beteiligten kennenzulernen. Sie erfahren, wie am besten die eigenen Interessen und die Wünsche von Kindern und Angehörigen zusammengeführt werden.

Im zweiten Teil der Broschüre lernen Sie die Möglichkeiten zu einer steuerlich und rechtlich abgesicherten Weitergabe von Immobilien kennen. Mit den richtigen Gestaltungen lassen sich beinahe alle Wünsche der Eigentümer rechtssicher realisieren.

Wer als Erbe Eigentümer einer Immobilie wird, findet im dritten Teil Hilfestellung für den Umgang mit dem Erbe und für die Abwicklung des Eigentumsübergangs.

Viel Erfolg bei der Umsetzung Ihrer Vorstellungen wünscht

Ihre »Steuertipps«-Redaktion

Inhalt

1	FORMEN DER GENERATIONENNACHFOLGE	9
1.1	Vermögensübergabe unter Lebenden (Schenkung)	11
1.2	Vermögensübergabe durch Tod (Erbschaft)	12
2	IMMOBILIENARTEN	15
2.1	Wohnimmobilien	15
2.1.1	Selbst genutzte Immobilien	15
2.1.2	Vermietete Immobilien	17
2.2	Gewerbeobjekte	17
2.2.1	Selbst genutzte Gewerbeobjekte	18
2.2.2	Vermietete Gewerbeobjekte	18
3	INTERESSEGRUPPEN UND BLICKWINKEL	21
3.1	Senioren (Immobilieeigner)	22
3.1.1	Emotionale Bindung	22
3.1.2	Finanzielle Abhängigkeit vom Immobilieneinkommen ..	23
3.1.3	Der Wunsch nach Eigennutzung	24
3.1.4	Auseinandersetzung des Nachlasses	25
3.1.5	Einkommensteuergestaltung	26
3.1.6	Erbschaftsteuergestaltung (mehrfache Nutzung von Freibeträgen)	27
3.2	Kinder (potenzielle Erben)	27
3.2.1	Wunsch der Nutzung	27
3.2.2	Interesse an Einkommenssteigerung	28
3.2.3	Möglicher Ausgleich für weitere Geschwister bzw. Management einer Eigentümergemeinschaft	29
3.3	Mieter/Nutzer	31
3.3.1	Fortsetzung der Miete	31
3.3.2	Interesse des Mieters an einem Immobilienkauf	32
4	SO GEHEN SIE BEI DER ÜBERGABE VOR	33
4.1	Übersicht der einzelnen Immobilien (Objektdatenblätter)	33
4.1.1	Welche Immobilien können bzw. sollen übertragen werden?	35
4.1.2	Wie viel benötigt der Senior für seinen Lebensunterhalt? 37	
4.1.3	Wie sieht die künftige Wohnsituation des Seniors aus?	40
4.1.4	Hindernisse für die Immobilienübergabe	41

4.2	Wer kann welche Immobilien übernehmen und was erwartet er sich?	41
4.2.1	Mehrere Kinder als Übernehmer	42
4.2.2	Übergabe an eines der Kinder.	43
4.2.3	Erwartungen und Möglichkeiten der Kinder	44
4.2.4	Wie können die Kinder die Verwaltung stemmen?	45
4.2.5	Den geeigneten Übernehmer auswählen.	48
4.3	Erwartungen der Eltern	48
4.3.1	Weitere Nutzung durch die Eltern	49
4.3.2	Beschränkungen nach der Übertragung	50
4.3.3	Nicht zu viele Einschränkungen vereinbaren	51
4.3.4	Entscheidungsfindung	51

5 STEUERLICHE ASPEKTE DER IMMOBILIENÜBERTRAGUNG 53

5.1	Einkommensteuer bei unentgeltlicher Übertragung	53
5.1.1	Selbst genutzte Immobilien	53
5.1.2	Vermietete Immobilien	54
5.2	Einkommensteuer bei teilentgeltlicher Übertragung (Gleichstellungsgeld).	60
5.2.1	Sonderfall gewerblicher Grundstückshandel	60
5.2.2	Nießbrauch zur Absicherung der Eltern	62
5.2.3	Verbilligte Vermietung an die Eltern	76
5.2.4	Besondere Steuergestaltungen bei der Immobilienübertragung.	86
5.3	Erbschaft-/Schenkungsteuer	88
5.3.1	Wie hoch ist die Erbschaft-/Schenkungsteuer?	90
5.3.2	So berechnen Sie den steuerpflichtigen Erwerb	93
5.3.3	Sonderfall Familienheim	97
5.4	Steuercheck.	100

6 RECHTLICHE ASPEKTE 101

6.1	Vermögensübertragung durch Schenkung	101
6.1.1	Welche Arten der Schenkung sind möglich?	102
6.1.2	Wann kann eine Schenkung rückgängig gemacht werden?	102
6.1.3	Einspruch des Ehegatten	106
6.1.4	Wenn der Beschenkte noch nicht volljährig ist	107
6.1.5	Pflichtteilsrecht	107
6.2	Erbschaft einer Immobilie	112
6.2.1	So muss ein gültiges Testament aussehen	112

6.2.2	Das können Sie in einem Testament regeln	113
6.2.3	Müssen sich die Erben an das Testament halten?	118
6.2.4	Damit alles seine Ordnung hat: Testamentsvollstreckung	119
6.2.5	Ehegattentestament.	120
6.2.6	Der Erbvertrag als Alternative zu einem Testament	122
6.2.7	Was passiert ohne Testament?	124
7	IMMOBILIEN GEERBT – WAS NUN?	125
7.1	Erste Schritte	125
7.2	Alleinerbe und Erbengemeinschaft	126
7.2.1	So wird ein Erbschein beantragt.	126
7.2.2	So organisieren Sie die Immobilienverwaltung	131
7.2.3	Die künftige Nutzung der Immobilie.	132
	INDEX.	133

1 Formen der Generationennachfolge

Das Gesamtvermögen der Deutschen ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Deshalb stehen in den nächsten Jahren große Vermögenswerte zur Übergabe an die nächste Generation an. Darunter befinden sich auch viele **Immobilien**, die entweder von der älteren Generation selbst genutzt oder als Teil der Altersversorgung vermietet werden. Je älter der Eigentümer ist, desto eher stellt sich die Frage, wer nach dessen Tod die Immobilien erhält.

Grundsätzlich haben Sie als Immobilienbesitzer im höheren Alter drei Handlungsalternativen mit dieser Fragestellung umzugehen:

1. Sie treffen zu Lebzeiten **keine Regelung** zur Immobilienweitergabe und verfassen auch **kein Testament**. 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 Schenkungssteuerrechts 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 letzt-

lich 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 genannten Ziele geprüft werden können, sollten Sie eine Übersicht des vorhandenen Immobilienvermögens erstellen. Dazu gehört auch ein Überblick über Finanzierung, Einnahmen und steuerliche Rahmendaten.

Ausgehend von dieser Übersicht können Auswirkungen von Übertragungen zu Lebzeiten geprüft und Interessen möglicher Nachfolger ausgelotet werden.

2. Damit ist die Basis gelegt für eine steuerliche und rechtliche Optimierung.
3. Im nächsten Schritt treffen Sie die Entscheidung, zu welchem **Zeitpunkt** Immobilien weitergegeben werden sollen. Nun wird auch über die **Art der Übertragung** entschieden, die den Bedürfnissen aller Beteiligten am besten entspricht.
4. Ist der Ablauf festgelegt, müssen die **Verträge** gestaltet und geschlossen werden. Nach der Beurkundung der Übertragung durch einen Notar erfolgen die Umschreibung im Grundbuch und der Eigentumsübergang.

1.1 Vermögensübergabe unter Lebenden (Schenkung)

Können und wollen Sie sich schon vor dem eigenen Tod von Teilen des Vermögens trennen, stehen Ihnen verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten zur Verfügung. Sie können den Übertragungsweg des Immobilieneigentums ebenso festlegen wie Rahmenbedingungen, Auflagen und Verfügungsbeschränkungen.

Die Möglichkeit, eine materiell vorteilhafte Gestaltung zu wählen und drohende rechtliche Nachteile zu vermeiden, kann ein Anreiz sein, über eine frühzeitige Übertragung nachzudenken.

Allerdings sollten bestimmte **Rahmenbedingungen** beachtet werden, damit eine Schenkung eine gute Alternative ist:

- Eine Bedingung dafür ist, dass die Immobilien nicht selbst noch in vollem Umfang benötigt werden. Benötigen Sie das Einkommen aus der Immobilie zur Sicherung des Lebensunterhalts oder dient die Immobilie als Darlehenssicherheit, kann das eine Übertragung erschweren oder unmöglich machen.
- Soll Ihre Immobilie auf die Kinder übertragen werden, ist das ohne größere Probleme nur dann möglich, wenn die Kinder bereits volljährig sind. Bei einer Übertragung auf Minderjährige muss ein vom Vormundschaftsgericht bestellter **Ergänzungspfleger** zustimmen, wenn die Übertragung von den Eltern erfolgen soll. Weil die Schenkung einer Immobilie nicht nur Vorteile mit sich bringt, sondern dem Kind auch Verpflichtungen aufbürdet, können die Eltern als Schenker das Kind nicht zugleich bei der Annahme der Schenkung vertreten.

1.2 Vermögensübergabe durch Tod (Erbschaft)

Stirbt der Eigentümer, geht das Immobilieneigentum auf die in einem Testament begünstigten Personen über. Gibt es keine Regelungen durch Testament oder Erbvertrag, greift das **gesetzliche Erbrecht**. Das gesamte Vermögen fällt im Normalfall zu gleichen Teilen an die direkten Nachkommen des Erblassers und einen Ehe- oder Lebenspartner. Gibt es weder Nachkommen noch Ehe- oder Lebenspartner, fällt der Nachlass an die Eltern oder – falls diese schon verstorben sind – an deren Nachkommen, also die Geschwister des Erblassers oder deren Kinder.

Wollen Sie selbst Einfluss darauf nehmen, was mit Ihrem Vermögen geschieht, gibt es nur zwei Optionen:

- die Übertragung zu Lebzeiten **oder**
- die Abfassung eines rechtlich einwandfreien, detaillierten Testaments.

Wer als Immobilienbesitzer wichtige Ziele erreichen möchte, kommt nicht darum herum, sich damit rechtzeitig zu befassen und auch die Interessen möglicher Nachfolger zu berücksichtigen. Dabei dürfen die rechtlichen Vorgaben nicht außer Acht gelassen werden.

2 Immobilienarten

Bei der Erstellung einer **Übersicht über das Immobilienvermögen** muss man zuerst nach der Art der Nutzung unterscheiden. Die Nutzung vor einem Verkauf oder einer Übertragung hat große Auswirkungen auf die steuerliche Behandlung des Vorgangs. Bei privat genutzten Objekten kann die Übersicht dazu verhelfen, emotionale Bindungen zu erkennen. Mehr dazu finden Sie im Kapitel »Emotionale Bindung«.

Wird eine Immobilie dagegen als reine Kapitalanlage betrachtet, sieht der Eigentümer auch eine Übertragung rein rational.

2.1 Wohnimmobilien

In den meisten Fällen von Immobilieneigentum geht es um Wohneigentum, also um eine Eigentumswohnung, ein Ein- oder Mehrfamilienhaus.

2.1.1 Selbst genutzte Immobilien

Die selbst genutzte Immobilie nimmt bei der Organisation der Vermögensnachfolge eine Sonderstellung ein.

Nicht nur, dass der Eigentümer selbst auch weiterhin darin wohnen möchte und darum ein Verkauf oder eine vorbehaltlose Übertragung auf Angehörige ausscheidet, sondern auch emotional besteht in der Regel eine sehr enge Bindung zu der Immobilie, die unter Umständen jahrzehntelang den Lebensmittelpunkt darstellte.

In der Praxis ist darum immer wieder zu beobachten, dass Senioren an einem Objekt als Wohnsitz festhalten, obwohl es den eigenen Bedürfnissen schon lange nicht mehr gerecht wird und der Unterhalt die Eigentümer bereits seit Langem überfordert.

Es ist häufig der Fall, dass eine Immobilie nur noch in Teilen genutzt wird, weil zum Beispiel frühere Kinderzimmer oder Büroräume im

Alter nicht mehr benötigt werden. Auch Objekte, die über mehrere Etagen verfügen, können für Senioren mit eingeschränkter Beweglichkeit eine Einschränkung der Lebensqualität bedeuten. Eine Anpassung an die neuen Anforderungen durch Umbau von Treppen, Bädern etc. ist aber nicht immer ohne Weiteres möglich oder gewünscht und verursacht zudem hohe Kosten. Beinahe jedem Leser wird hier ein Beispiel einfallen. Ob und wie ein selbst genutztes Eigenheim dennoch übergeben werden kann, ist von vielen Faktoren abhängig.

Werden der Unterhalt und die Pflege der Immobilie für die Eigentümer zu aufwendig, können Angehörige vorsichtig versuchen, in Gesprächen für die Schwierigkeiten zu sensibilisieren und eine Übertragung als Alternative vorschlagen. Soll der Einfluss auf das Schicksal der Immobilie gewahrt bleiben, bieten sich hier verschiedene Übertragungsformen mit Vorbehalten an, wie ein Nießbrauch, ein Wohnrecht oder vertraglich vereinbarte Verfügungsbeschränkungen.

Prüfen Sie mithilfe der folgenden **Checkliste**, ob das Objekt auch im Alter Ihren Ansprüchen gerecht wird. Je öfter Sie mit Nein antworten, desto eher ist ein Wechsel der Wohnung zu empfehlen:

Passt meine Immobilie zu meinen Bedürfnissen im Alter?	ja	nein
Die Wohnfläche entspricht meinen Anforderungen (nicht zu groß – auch nicht zu klein).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Wohnung ist auch im Alter gut und ohne Hindernisse zugänglich oder kann durch Installation von Hilfsmitteln zugänglich gemacht werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Pflege der Räume kann ich selbst gewährleisten oder mit einer Haushaltshilfe sicherstellen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alle Räume sind für mich ohne Einschränkungen zu erreichen, es gibt keine schwer zu bewältigenden Treppen, Hindernisse etc.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bäder können gut auch mit Gehhilfe o. Ä. benutzt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Pflege von Grundstück und Außenanlagen kann gewährleistet werden (ggf. mit fremder Hilfe).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alle Besorgungen des täglichen Bedarfs können im Notfall auch ohne Pkw erledigt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Im Umfeld ist eine ausreichende medizinische Versorgung sichergestellt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2.1.2 Vermietete Immobilien

Diese Immobilien stellen für die Eigentümer meist eine Kapitalanlage dar und dienen vor allem der Einkunftserzielung. Die Beurteilung der Situation erfolgt hier deutlich rationaler.

Soll geprüft werden, ob eine Übertragung auf Erben oder Angehörige schon zu Lebzeiten infrage kommt, geht es vor allem darum, welche Erträge erwirtschaftet werden und wie hoch die auf einem Objekt lastenden Verbindlichkeiten sind. Eine Übergabe scheidet aus, wenn die Einnahmen vom Eigentümer noch zum Lebensunterhalt benötigt werden oder aber der potenzielle Übernehmer eine mit dem Objekt verbundene Belastung, zum Beispiel aus einem mit zu übernehmenden Kredit zur Kaufpreisfinanzierung, nicht schultern kann.

Aber auch bei vermieteten Objekten spielt gelegentlich eine emotionale Bindung an ein Objekt eine besondere Rolle. Inzwischen ist es gar nicht mehr so selten, dass das Eigenheim der Eltern nach deren Tod von einem Kind übernommen und vermietet wird. Besteht zum Beispiel der Wunsch, keine strukturellen Änderungen vorzunehmen, muss darüber mit den Übernehmern (den Kindern) vor der Übertragung eine Einigung erreicht und unter Umständen verbindlich festgehalten werden. Hier bieten sich **vertragliche Regelungen** ebenso an wie eine Fixierung der Wünsche in einem **Testament**.

2.2 Gewerbeobjekte

Weniger häufig befinden sich reine Gewerbeobjekte in Privatbesitz. Ein Grund sind die hohen Kosten, die mit der Erstellung von größeren Gewerbeeinheiten verbunden sind. Darum kommen als Eigentümer dieser Objekte in der Regel nur Unternehmer und sehr vermögende Privatiers infrage.

Bei besonders großen Objekten gibt es statt einzelner Investoren häufig einen Zusammenschluss verschiedener Geldgeber, die das Investitionsrisiko auf mehrere Schultern verteilen. Die Varianten

reichen hier von einem Zusammenschluss von zwei Geldgebern in einer kleinen BGB-Gesellschaft bis zur organisierten Anwerbung von Hunderten von Geldgebern für ein Immobilienprojekt in einem geschlossenen Immobilienfonds.

2.2.1 Selbst genutzte Gewerbeobjekte

Kompliziert gestaltet sich die Weitergabe von Gewerbeimmobilien dann, wenn der Eigentümer in dem Objekt seine eigene Tätigkeit ausübt. Eine Weitergabe erfolgt dann oft nur unter großen Vorbehalten, weil nicht nur steuerliche Schwierigkeiten auftreten können. Darüber hinaus kann auch die eigene unternehmerische Freiheit eingeschränkt werden, wenn durch die Übertragung ein Vermieter auf den Plan tritt.

Übertragungen sollten in diesem Bereich wohlüberlegt sein und unter Berücksichtigung aller Details mit einem Steuerberater besprochen werden. Gehört die Immobilie zum Betriebsvermögen, kann eine Übertragung zur Aufdeckung stiller Reserven und damit zu einer erheblichen Einkommensteuerbelastung führen. Darum sollten Sie in diesem Fall nicht auf die individuelle Einzelfallprüfung mit einem Experten verzichten.

2.2.2 Vermietete Gewerbeobjekte

Um rein wirtschaftliche Erwägungen geht es dagegen bei fremdvermieteten Gewerbeobjekten. Hier kann man davon ausgehen, dass die Erzielung von Einnahmen im Vordergrund steht und keine emotionalen Bindungen oder Präferenzen eine Entscheidung über die zukünftige Nutzung und Verwendung eines Objekts und den zukünftigen Eigentümer beeinflussen.

Die Entscheidung selbst kann dennoch nicht einfach sein. Denn gerade bei Gewerbeobjekten sind große Beträge im Spiel und für den Übergeber fallen unter Umständen größere Einnahmeteile weg. Andererseits entstehen für den Übernehmer große Belastungen.

Möglicherweise genügen die **Sicherheiten**, die der Übernehmer stellen kann, nicht, um alle Finanzierungskosten abzusichern. In diesem Fall muss geprüft werden, ob weitere Sicherheiten vom Übergeber gestellt werden können oder aber vor einer Übertragung Teile einer Finanzierung aus anderen Quellen zurückgeführt werden müssen. Dabei ist aber zu bedenken, dass mit einer Darlehenstilgung auch die mit den Einnahmen verbundenen Werbungskosten sinken und so das steuerliche Ergebnis steigt. Die Vorbereitung der Übertragung hätte in diesem Fall also direkte **steuerliche Auswirkungen**.

Bei Beteiligungen an **Immobilien Gesellschaften** kann dagegen der Gesellschaftsanteil oft recht einfach übertragen werden. Je größer die Zahl der Mitgesellschafter ist, desto einfacher sind meist die Regelungen für die Weitergabe von Anteilen gestaltet. In kleinen Gesellschaften, die nach den Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuches verfahren, müssen dagegen die Mitgesellschafter den neuen Anteilseigner akzeptieren, damit eine Weitergabe möglich ist.