

# Schenken & Erben

Mandanteninformation zum Zivil- und Steuerrecht

## Immobilien- und Privatvermögen – was ist wichtig?

Orientierungs- und Entscheidungshilfen  
für die Mandanten der Treukontax



## Inhalt

<b>Grundsätze des Erbrechts</b>	4
1 Vermögensübertragung durch Erbfolge .....	4
2 Gesetzliche Erbfolge .....	4
3 Probleme der gesetzlichen Erbfolge .....	5
4 Die gewillkürte Erbfolge .....	6
5 Was kann man in einem Testament oder Erbvertrag alles Regeln? .....	7
6 Annahme oder Ausschlagung der Erbschaft .....	8
7 Der Pflichtteil .....	8
8 Vermögensübertragung zu Lebzeiten .....	8
9 Motive und Interessenlagen lebzeitiger Vermögensübertragung .....	9
10 Vorbehaltsrechte des Übergebers .....	9
10.1 Nießbrauch .....	9
10.2 Wohnrecht .....	9
10.3 Häusliche Versorgung und Pflege .....	10
10.4 Wiederkehrende Geldleistungen .....	10
11 Vertragliche Rückforderungsrechte .....	10
12 Weitere „Gegenleistungen“ .....	10

## **Bewertung und Besteuerung des Grundvermögens nach dem Bewertungsgesetz und dem Erbschaftsteuergesetz**

1 Freibeträge und Steuertarif .....	11
2 Übertragung von selbst genutzten Wohngebäuden .....	13
3 Bewertung von Grundstücken, Immobilien .....	14
3.1 Bewertung unbebauter Grundstücke .....	14
3.2 Bewertung bebauter Grundstücke .....	16
3.2.1 Vergleichswertverfahren .....	16
3.2.2 Sachwertverfahren .....	16
3.2.3 Ertragswertverfahren .....	18
4 Wichtige Hinweise .....	21
4.1 Zusammenrechnung im 10-Jahres-Zeitraum .....	21
4.2 Steuererminderung bei Nießbrauch oder Wohnrecht .....	21
4.3 Kettenschenkungen .....	21
4.4 Zugewinnausgleich .....	21
4.5 Vermächnisse und Pflichtteile .....	21
4.6 Abstandszahlungen, Gleichstellungsgelder, Versorgungsleistungen, Schuldübernahmen .....	22
4.7 Weitere Begünstigungen .....	22
4.8 Anzeigepflichten .....	22
4.9 Verjährung .....	22
Impressum .....	23



# Immobilien und Privatvermögen – was ist wichtig?

Orientierungs- und Entscheidungshilfen für die Mandanten der BBV-Steuerberatung

Das Vermögen der privaten Haushalte ist in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Aufgrund der laufend steigenden Immobilienpreise und der anwachsenden Kapitalanlagen wurden teilweise beachtliche Vermögenswerte geschaffen. Die Übertragung dieses Vermögens im Wege der Schenkung (vorweggenommene Erbfolge) oder von Todes wegen kann zu hohen Steuerbelastungen führen.

Eine frühzeitige Planung der Nachfolge ist gerade im Hinblick auf die schwierigen, sich ständig ändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wichtiger denn je. Insbesondere durch das mehrfache Nutzen der persönlichen Freibeträge, die alle 10 Jahre erneut zur

Verfügung stehen, sollte eine gleitende Vermögensnachfolge steuerlich optimal gestaltet werden.

Aber auch für den Erbfall sollte vorgesorgt werden und durch Testament oder Erbvertrag eine Nachfolgeregelung getroffen werden. Dabei sind die persönlichen Wünsche des Erblassers, die Belange der Erbengeneration und die wirtschaftlichen Notwendigkeiten des zu übertragenden Vermögens in Einklang zu bringen.

Diese Broschüre soll Ihnen in Grundzügen das Erbrecht näher bringen, Sie anregen, sich mit den angesprochenen Fragen zu beschäftigen und Ihnen helfen, entsprechende Lösungen mit Ihrem Steuerberater zu finden.



Dr. Rainer P. Manthey  
Geschäftsführer/Steuerberater  
Dipl.-Ing. agr.



Eduard Kettenberger  
Geschäftsführer/Steuerberater  
Dipl.-Ing. agr.

Grundsätzlich hat jeder das Recht, beliebig über sein Vermögen zu verfügen. Das gilt nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit für lebzeitige Verfügungen genauso wie nach dem Grundsatz der Testierfreiheit für letztwillige Verfügungen. Geht es nun um die Planung der Vermögensübertragung an die nächste Generation, stellt sich die Frage, ob das Vermögen oder Teile davon besser auf die eine oder auf die andere Weise übergehen soll. Pauschal lässt sich das nicht beantworten, denn die verschiedenen Beweggründe des Übergebers können zu unterschiedlichen Lösungen führen. Anhand des Beitrags soll ein Überblick über die Formen der Vermögensübertragung verschafft und mögliche Vor- und Nachteile aufgezeigt werden.

## 1 Vermögensübertragung durch Erbfolge

Die Erbfolge ist die klassische Variante, Vermögen zu übertragen und findet naturgemäß erst mit dem Tod des jeweiligen Eigentümers statt. Durch die Erbfolge treten der oder die Erben dann voll in die Rechtsposition des Erblassers mit allen Rechten und Pflichten ein. Welche der beiden Arten der Erbfolge nun Anwendung findet, die gesetzliche oder die gewillkürte Erbfolge, hängt allein vom Erblasser ab.



## 2 Gesetzliche Erbfolge

Hat der Verstorbene keine letztwillige Verfügung (Testament oder Erbvertrag) getroffen, verteilt sich das Vermögen des Erblassers nach der gesetzlichen Erbfolge. Damit hat der Gesetzgeber sichergestellt, dass niemand ohne Erben verstirbt und gleichzeitig geregelt, auf wen der Nachlass im Einzelnen übergeht. Die Vorschriften der gesetzlichen Erbfolge bauen dabei auf dem Grundsatz der Familienerbfolge auf, d.h. der Nachlass soll in erster Linie den Familienangehörigen zufallen.

Gesetzliche Erben sind daher zunächst die Verwandten des Erblassers nach einer bestimmten Rangordnung, den so genannten

Erbordnungen. Als Erben 1. Ordnung kommen dabei die Abkömmlinge des Erblassers, also die Kinder oder wenn diese nicht mehr leben, die Enkelkinder zum Zug. Gibt es keine Abkömmlinge, so erben die Eltern des Erblassers oder wenn diese nicht mehr leben, die Geschwister und ggfs. deren Abkömmlinge als Erben 2. Ordnung. Fehlen auch Erben der 2. Ordnung, geht der Nachlass an die Großeltern des Erblassers oder deren Abkömmlinge als Erben der 3. Ordnung.

Der Ehegatte des Erblassers hat ein eigenes gesetzliches Erbrecht; er ist nicht in das System der Verwandtenerbfolge eingegliedert. Die Erbquote des überlebenden Ehegatten hängt zum einen davon ab, wer neben ihm zum gesetzlichen Erben berufen ist und zum anderen vom Güterstand, in dem die Eheleute zum Zeitpunkt des Erbfalls gelebt haben.

Die Grundregel lautet, dass der Ehegatte neben Verwandten der 1. Erbordnung  $\frac{1}{4}$  des Nachlasses erbt,

Güterstand	Erbteil Ehegatte	Erbteil 1 Kind	Erbteil 2 Kinder	Erbteil mehr als 2 Kinder
Gesetzlicher Güterstand	1/2	1/2	1/2	1/2
Gütergemeinschaft	1/4	3/4	3/4	3/4
Gütertrennung	1/2	1/2	-	-
	1/3	-	2/3	-
	1/4	-	-	3/4

$\frac{1}{2}$ , wenn noch Verwandte der 2. Erbordnung oder Großeltern vorhanden sind und die ganze Erbschaft, wenn weder Verwandte der 1. oder 2. Erbordnung noch Großeltern leben. Je nach Güterstand kann die Erbquote noch variieren. Lebten die Eheleute z.B. im gesetzlichen Güterstand, so erhöht sich die Erbquote des überlebenden Ehegatten um  $\frac{1}{4}$  auf insgesamt  $\frac{1}{2}$ , sofern noch Abkömmlinge des Erblassers vorhanden sind. Die Erhöhung des gesetzlichen Erbteils soll dabei den pauschalen Zugewinnausgleich darstellen.

Gibt es keine Angehörigen des Erblassers, also keine Verwandten und kein Ehegatte, so erbt der Fiskus als gesetzlicher Erbe.

### 3 Probleme der gesetzlichen Erbfolge

Kommt es zur gesetzlichen Erbfolge, entstehen regelmäßig Erbengemeinschaften zwischen mehreren Erbberechtigten. Das bedeutet, dass der Nachlass nun als Ganzes gemeinschaftliches Vermögen der Erben wird. Gehören zum Nachlass auch Grundstücke, so sind mithin im Grundbuch sämtliche Erben als Eigentümer einzutragen.

Die Miterben können künftig nur noch gemeinschaftlich über die Nachlassgegenstände verfügen und müssen den Nachlass grundsätzlich auch gemeinsam verwalten. Dies macht in der Praxis häufig Schwierigkeiten, insbesondere wenn die Erben verstreut wohnen oder sich nicht einigen können. Soll etwa ein Nachlassgegenstand, z. B. ein Fahrzeug veräußert werden, bedarf dies der Zustimmung aller Miterben. Will ein Miterbe dies nicht, auch wenn sein

Erbteil noch so gering ist, kann er diesen Verkauf verhindern.

Jeder Miterbe kann auch jederzeit verlangen, dass die Erbengemeinschaft auseinandergesetzt wird.

Dieser Anspruch kann auch gegen den Willen aller anderen Miterben durchgesetzt werden. Den Erben steht es grundsätzlich frei, sich gütlich im Wege eines Auseinandersetzungsvertrags über die Verteilung des Nachlasses zu einigen. Gibt es Unstimmigkeiten oder können sich die Erben nicht einigen, können sie sich zunächst der Hilfe eines Notars als Vermittler bedienen. Kommt eine einvernehmliche Auseinandersetzung nicht zustande, bleibt im Allgemeinen kein anderer Weg, als die Erbauseinandersetzung durch gerichtliche Teilungsklage durchzusetzen. Das endet dann im Ergebnis mit dem Verkauf bzw. der Versteigerung des gesamten Nachlasses.

Eine Besonderheit bei der Auseinandersetzung besteht auch darin, dass Abkömmlinge, die den Erblasser in besonderer Weise unterstützt haben, z.B. durch Pflegeleistungen, einen Ausgleich verlangen können, soweit sie nicht bereits dafür ein Entgelt erhalten haben.

Schließlich sei auch darauf hingewiesen, dass die gesetzliche Erbfolge möglicherweise zu ungewollten Ergebnissen führen kann, so etwa, wenn keine Kinder vorhanden oder vorverstorben sind.



In diesen Fällen erbt dann nicht etwa der Ehegatte allein, sondern es kommen auch Verwandte der 2. Erbordnung zum Zug, ggfs. die Eltern des Erblassers, soweit diese noch leben, im Übrigen die Geschwister oder sogar deren Abkömmlinge, also Nichten oder Neffen.

## 4 Gewillkürte Erbfolge

Jeder kann nach dem Grundsatz der Testierfreiheit weitestgehend frei über sein Vermögen von Todes wegen verfügen. Wer also von der gesetzlichen Erbfolge abweichen und deren Auswirkungen vermeiden will, kann durch letztwillige Verfügung den Nachlass so regeln, wie er sich das tatsächlich vorstellt. Beschränkt ist der Erblasser in seinem Verfügungsrecht lediglich durch das Pflichtteilsrecht naher Angehöriger und dem Verbot gesetzeswidriger Verfügungen.

Die letztwillige Verfügung erfolgt üblicherweise durch Testament, das in privatschriftlicher oder in notarieller Form errichtet werden kann. Das privatschriftliche Testament muss dabei vom Erblasser zwingend eigenhändig geschrieben und unterschrieben sein. Auch sollten Ort und Datum angegeben sein, damit nach dem Tod des Erblassers festgestellt werden kann, ob dies wirklich sein „letzter“ Wille war. Das notarielle oder öffentliche Testament kann durch mündliche Erklärung gegenüber einem Notar oder durch Übergabe einer Schrift errichtet werden, die der Notar dann beurkundet. Eine weitere Form des Testaments ist das gemeinschaftliche Testament, das jedoch nur von Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartnern errichtet werden kann. Dabei wird der gemeinsame letzte Wille in einer Urkunde erklärt. Es reicht dabei aus, wenn einer der Ehegatten oder Lebenspartner das Testament

verfasst; es müssen jedoch beide unterschreiben.

Aspekte bei der Abwägung, in welcher Form das Testament errichtet werden soll:

- Das privatschriftliche Testament hat vordergründig den Vorteil, dass es keine oder geringere Kosten verursacht als das notarielle Testament und auch ohne besonderen Aufwand jederzeit geändert oder wieder aufgehoben werden kann.
- Das notarielle Testament hat dagegen schon den maßgeblichen Vorteil, dass sich der Notar von der Testierfähigkeit des Erblassers überzeugen muss. Dies hat erheblichen Beweiswert, sollte das Testament später von einem der Angehörigen angefochten werden mit dem Argument, der Erblasser sei geistig nicht mehr in der Lage gewesen, ein wirksames Testament zu errichten.
- Das notarielle Testament ist zwingend in amtliche Verwahrung zu geben. Somit besteht die Gewähr, dass es nach dem Tod des Erblassers auch „aufgefunden“ wird, es zur Testamentseröffnung kommt und zur Benachrichtigung der Erben von Amts wegen.
- Beim privatschriftlichen Testament besteht hingegen die Gefahr, dass das Testament durch Unachtsamkeit verloren gehen oder durch Personen, die sich ungerecht bedacht fühlen, manipuliert werden kann.
- Schließlich bietet das notarielle Testament auch den erheblichen Vorteil, dass der Notar die inhaltliche Ausgestaltung des Testaments in eindeutiger und rechtlich



korrekter Weise vornimmt. In der Praxis kranken viele privatschriftliche Testamente gerade daran, dass die Formulierungen des Erblassers unklar und widersprüchlich sind oder mit den Formulierungen nicht das umgesetzt werden kann, was der Erblasser wollte.

- Noch ein Wort zu den Notargebühren: Zwar fallen für die Errichtung des notariellen Testaments Gebühren an, die sich der Höhe nach dem Wert des Nachlasses richten, doch ist damit der Vorteil verbunden, dass das notarielle Testament in der Regel den ansonsten erforderlichen Erbschein ersetzt und damit die Kosten dafür für die Erben entfallen.

Eine letztwillige Verfügung kann auch in Form eines Erbvertrags getroffen werden. Anders als beim Testament handelt es sich beim Erbvertrag um eine für die Vertragsparteien bindende letztwillige Verfügung. Der Erbvertrag ist zwingend von einem Notar zu beurkunden und kann nicht nur zwischen Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartnern errichtet werden, sondern mit beliebigen Personen, z. B. mit einem der Kinder oder auch mit einem nichtehelichen Lebensgefährten. Der Erbvertrag ist also immer dann die sinnvollere Form, wenn der vorgesehene Erbe eine Sicherheit haben soll, dass er tatsächlich begünstigt ist und bleibt. Allerdings bleibt dem Erblasser zu Lebzeiten das Recht vorbehalten, beliebig über sein Vermögen verfügen zu können.



## 5 Was kann man in einem Testament oder Erbvertrag alles regeln?

Die wichtigste Regelung und Kern einer letztwilligen Verfügung ist die Bestimmung des Erben. Damit soll festgelegt werden, wer Gesamtrechtsnachfolger des Erblassers werden soll, wer also alle Rechte und Pflichten des Erblassers übernehmen soll. Der Erblasser kann dabei eine Person, das kann auch eine juristische Person wie etwa eine Gesellschaft, ein Verein oder eine Stiftung sein, als Alleinerben einsetzen, er kann aber auch mehrere Personen zu Miterben einsetzen. In diesem Fall empfiehlt sich die Angabe, zu welchen Quoten die Miterben am Nachlass beteiligt werden sollen. Sinnvoll kann es auch sein, einen Ersatzerben für den Fall zu benennen, dass der eingesetzte Erbe schon vor dem Erblasser verstirbt oder die Erbschaft ausschlägt. Schließlich kann der Erblasser auch bestimmen, dass sein Vermögen zunächst einem Erben zufällt und später - meist nach dessen Tod - einem anderen zufallen soll. Möchte er

dabei sicherstellen, dass die Substanz des Vermögens erhalten bleibt, eignet sich die Anordnung der Vor- und Nacherbschaft. Der Vorerbe wird mit Eintritt des Erbfalls zunächst Herr des Nachlasses, muss aber den Vermögensstamm dem Nacherben erhalten. Der Vorerbe darf dabei z.B. keine Grundstücke oder Rechte an einem Grundstücke veräußern und auch keine unentgeltlichen Verfügungen über Nachlassgegenstände treffen. Wird nur Geldvermögen vererbt, eignet sich die Einsetzung von Vor- und Nacherben weniger, da nicht gewährleistet werden kann, dass der Vorerbe das Geldvermögen unangetastet lässt. In diesen Fällen ist es sinnvoller, einen Testamentsvollstrecker einzusetzen, der das hinterlassene Vermögen verwaltet und so die Interessen des Erblassers vertritt.

Generell kann die Einsetzung eines Testamentsvollstreckers ein wichtiges Mittel zur Sicherung des Nachlasses, aber eben auch zur Steuerung der ordnungsgemäßen Verwendung des Nachlasses sein. Die Anordnung der Testamentsvollstreckung kann z.B. auch sinnvoll sein, wenn voraussichtlich Kinder erben werden.

Tunlichst zu vermeiden ist, jemanden als Erben einzelner Vermögensgegenstände zu bezeichnen, etwa einer Wohnung oder bestimmten Wertgegenständen. Das richtige Mittel für die Verteilung von einzelnen Nachlassgegenständen ist das Vermächtnis. Das Vermächtnis ist keine Erbeinsetzung, vielmehr dient das Vermächtnis dazu, jemandem

einen Anspruch auf Herausgabe eines bestimmten Nachlassgegenstandes oder Vermögensvorteils gegenüber dem Erben zu verschaffen. Der Vermächtnisnehmer tritt also nicht von selbst in die Rechtsposition des Erblassers ein, sondern erhält die Rechtsposition am betreffenden Vermächtnisgegenstand erst mit Erfüllung durch den Erben.

Der Erblasser kann nicht nur Personen, die nicht Erbe werden sollen, ein Vermächtnis zuwenden, sondern er kann auch Miterben über ihre Erbanteile hinaus bestimmte Vermögensgegenstände zuwenden bzw. Anordnungen treffen, wie und unter welchen Bedingungen der Nachlass zu verteilen ist. Das trifft insbesondere die Fälle, in denen es dem Erblasser darauf ankommt, dass bestimmte Vermögensgegenstände in die Hand bestimmter Miterben kommen. Der Erblasser kann dabei entscheiden, ob die Zuwendung einzelner Vermögensgegenstände auf den jeweiligen Erbteil wertmäßig anzurechnen ist oder nicht.

Soll eine Anrechnung erfolgen, so spricht man von einer Teilungsanordnung, soll keine Anrechnung erfolgen, so handelt es sich bei der Zuwendung um ein Vorausvermächtnis. Der Bedachte erhält somit also den Vermögensgegenstand zusätzlich zu seinem Erbteil und wird insofern weit möglicherweise bevorzugt. Beide Instrumente, Teilungsanordnung und Vorausvermächtnis bilden also letztlich ein Regelwerk über die Auseinandersetzung einer Erbengemeinschaft.

## 6 Annahme oder Ausschlagung der Erbschaft

Niemand kann gezwungen werden, eine Erbschaft anzunehmen. Ist der Nachlass gar überschuldet, wäre dies auch nicht besonders vorteilhaft. Jeder, der als Erbe eingesetzt ist, kann somit innerhalb einer Frist von sechs Wochen ab Kenntnis des Erbfalls und vom Berufungsgrund die Erbschaft ausschlagen. Versäumt er diese Frist, gilt die Erbschaft als angenommen.

## 7 Der Pflichtteil

Das Pflichtteilsrecht ist eine gesetzliche Beschränkung der Testierfreiheit des Erblassers. Abkömmlinge, die Eltern und der Ehegatte des Erblassers können eine Mindestbeteiligung am Nachlass, den so genannten Pflichtteil verlangen, wenn sie durch Verfügung von Todes wegen von der Erbfolge ausgeschlossen, also enterbt wurden. Dies setzt aber voraus, dass der Pflichtteilsberechtigte ohne die Enterbung auch tatsächlich gesetzlicher Erbe geworden wäre. Hat der Erblasser etwa durch Testament seine noch lebenden Eltern nicht bedacht, wohl aber seine Ehefrau und Kinder, so können die Eltern keine Pflichtteilsansprüche geltend machen, da sie nach der gesetzlichen Erbfolge nicht Erbe geworden wären. Anders wäre dies, wenn der Erblasser keine Abkömmlinge hat und nur seine Ehefrau bedacht hat. In diesem Fall wären die Eltern neben der Ehefrau tatsächlich gesetzliche Erben geworden mit der Folge, dass die Eltern Pflichtteilsansprüche geltend machen können.

Der Pflichtteil beträgt der Höhe nach die Hälfte des gesetzlichen Erbteils und ist immer ein Geldanspruch. Zu achten ist darauf, dass der Anspruch auch rechtzeitig geltend gemacht wird. Die Verjährungsfrist beträgt drei Jahre nachdem der Berechtigte vom Erbfall erfahren hat.



## 8 Vermögensübertragung zu Lebzeiten

Die lebzeitige Übertragung von Vermögen an nahe Angehörige kann ganz unterschiedliche Gründe haben, bedingt in der Regel aber nicht eine wirtschaftliche Ausgewogenheit des Vertrags wie unter fremden Dritten. Dennoch will eine solche Entscheidung gut überlegt sein: Denn häufig bilden Immobilien als wesentlichen Teil der Lebensleistung den Gegenstand des Vermögens, daneben sind eine Vielzahl persönlicher, zivilrechtlicher, sozialrechtlicher und steuerrechtlicher Aspekte zu berücksichtigen.



## 9 Motive und Interessenlagen lebzeitiger Vermögensübertragung

Bei lebzeitigen Vermögensübertragungen an nahe Angehörige, meist an die Kinder, handelt es sich in der Regel um Schenkungen, die der Vorwegnahme der Erbfolge dienen



sollen. Damit erhalten die Kinder bereits zu Lebzeiten Vermögenspositionen und Rechtsstellungen, die ihnen sonst erst im Erbfall zukommen würden.

Vermögensübertragungen zu Lebzeiten können sich in vielen Bereichen vorteilhaft auswirken, beinhalten aber auch Risiken.

- Ein wichtiges Motiv ist der Wunsch, Steuern ersparen zu können. In einer zeitlich gestaffelten Vermögensübertragung können nämlich die schenkungssteuerlichen Freibeträge, die alle 10 Jahre erneut zur Verfügung stehen, unter Umständen sogar

mehrfach genutzt werden. Begleitet wird der Wunsch oft von der Sorge, dass der Gesetzgeber künftig Verschärfungen bei der Besteuerung von Immobilienvermögen schafft.

- Ein Ziel kann auch sein, Pflichtteilsansprüche „unliebsamer“ Erben zu reduzieren. Eine lebzeitige Vermögensübertragung kann Ansprüche pflichtteilsberechtigter Personen, z.B. in Bezug auf nichteheliche Kinder schmälern. Voraussetzung ist jedoch, dass der Erblasser noch länger als 10 Jahre ab dem Zeitpunkt der Schenkung lebt.
- Die lebzeitige Vermögensübertragung kann auch die Versorgung des Übergebers sicherstellen, etwa wenn der Erwerber eine laufende Rente zusagt oder sich zur Pflege des Übergebers verpflichtet.
- Schenkungen können aber auch zu Konflikten des Begünstigten mit anderen nicht bedachten Angehörigen führen, können im Fall des Todes des Schenkers innerhalb der 10-Jahres-Frist Pflichtteilergänzungsansprüche nicht bedachter Angehöriger auslösen oder bei entsprechender Anordnung des Schenkers posthum zu Ausgleichspflichten unter den Erben führen.

## 10 Vorbehaltsrechte des Übergebers

Entschließen sich die Eltern, bereits zu Lebzeiten ihre Immobilie auf ihre Kinder zu übertragen, möchten sie das Objekt in der Praxis meist noch nicht ganz aus der Hand geben,

insbesondere dann, wenn es sich um die selbstgenutzte Immobilie handelt. Die Übertragung soll dann gegen bestimmte Vorbehaltsrechte oder Gegenleistungen erfolgen. Häufige Vorbehaltsrechte sind dabei:

### 10.1 Nießbrauch

Der Vorbehalt des Nießbrauchs am übertragenen Hausgrundstück oder einer Eigentumswohnung berechtigt den Übergeber trotz formaler Eigentumsumschreibung weiterhin zur umfassenden Nutzung. Das schließt nicht nur die Möglichkeit ein, ein übertragenes Hausgrundstück selbst zu bewohnen und zu nutzen, sondern umfasst auch die Befugnis zur Vermietung und das Recht, die Mieteinnahmen für sich zu beanspruchen. Soweit nichts anderes vereinbart wird, ist der Nießbraucher jedoch auf der anderen Seite verpflichtet, das Objekt in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten; Ausbesserungen und Erneuerungen muss er aber nur insoweit vornehmen, als sie der gewöhnlichen Unterhaltung dienen. Zur Sicherung des Übergebers sollte der Nießbrauch unbedingt in das Grundbuch eingetragen werden.

### 10.2 Wohnungsrecht

Das Wohnungsrecht stellt gegenüber dem Nießbrauch ein geringeres Recht dar. Es beinhaltet das Recht, ein Gebäude oder Gebäudeteil als Wohnung ausschließlich für sich selbst zu nutzen. Familienangehörige oder die zur Pflege des Wohnberechtigten erforderlichen Personen dürfen zwar mit in die Wohnung aufgenommen werden, zur Vermietung ist der Wohnberechtigte jedoch nicht befugt. Mit dem Wohnungsrecht

verbunden ist das Recht zur Mitbenutzung aller zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Hausbewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen, z.B. des Kellers, Speichers oder des Gartens. Die Beteiligten können den Umfang der Mitbenutzungsrechte natürlich untereinander genauer regeln. Geregelt werden sollte auch, wer die Unterhaltskosten zu tragen hat bzw. wie sich diese verteilen sollen. Andernfalls richtet sich die Verteilung nach dem Gesetz, d.h. nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch hat der Wohnberechtigte die gewöhnlichen Unterhaltskosten zu tragen. Auch das Wohnungsrecht sollte zur Sicherung in das Grundbuch eingetragen werden.

### 10.3 Häusliche Versorgung und Pflege

Derartige Verpflichtungen werden eher bei landwirtschaftlichen Übergabeverträgen vereinbart. Soweit auch im privaten Bereich Pflegeklauseln vorgesehen sind, ist zum Schutz des Erwerbers vor übermäßiger Inanspruchnahme vertraglich möglichst klar abzugrenzen, zu welchen Leistungen er verpflichtet ist. Es ist dabei zu bedenken, dass diese Leistungen auch von einem medizinischen oder pflegerischen Laien erbracht werden kann. Schließlich sollte vereinbart werden, dass die Pflegeverpflichtung ruht, solange der Übergeber aus ärztlicher Sicht in ein Alten- oder Pflegeheim untergebracht werden muss.

### 10.4 Wiederkehrende Geldleistungen

Gelegentlich kommen die Beteiligten überein, dass bestimmte monatliche Zahlungen zur Versorgung des

Übergebers zu leisten sind, meist auf dessen Lebensdauer. Es kann sich dabei um unabänderliche Zahlungen handeln oder um abänderbare. Soll der Übergeber vor den Folgen einer Geldentwertung geschützt werden, empfiehlt sich die Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel.

### 11 Vertragliche Rückforderungsrechte

Mit der Übertragung einer Immobilie an ein Kind verbindet der Übergeber meist die Erwartung, dass diese nicht belastet, veräußert oder aus anderen Gründen in familienfremde Hände gerät. Vielmehr soll die Immobilie in der Familie verbleiben. Zu diesem Zweck kann sich der Übergeber durch Vereinbarung von Rückübertragungsvorbehalten gewisse Mitspracherechte einräumen lassen. Gängige Rückübertragungsgründe sind:

- Die Veräußerung oder Belastung des Anwesens ohne Zustimmung des Übergebers
- Das Vorversterben des meist unverheirateten und kinderlosen Erwerbers
- Wenn Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in das Anwesen drohen
- Scheidung des Erwerbers, wenn nicht sichergestellt ist, dass das Schwiegerkind im Rahmen eines Zugewinnausgleichs keine Ansprüche auf die Wertsteigerung der Immobilie erheben kann.

Geregelt werden sollten auch die Modalitäten bei Ausübung des Rückforderungsrechts. Das beginnt

bei der Festlegung einer Ausübungsfrist und endet mit den oft schwierigen Detailfragen, wenn das Kind größere Investitionen in das Anwesen getätigt hat.

### 12 Weitere „Gegenleistungen“

Nicht selten sind im Grundbuch des Übergabeobjekts noch Grundschulden eingetragen. Liegen diesen Grundpfandrechten keine Verbindlichkeiten mehr zugrunde, so kann es sinnvoll sein, dass diese Grundschulden gelöscht werden. Bestehen jedoch noch Verbindlichkeiten, ist es oft der Wunsch des Übergebers, dass der Erwerber diese Verbindlichkeiten übernimmt. Damit der Übergeber aus der Haftung freikommt, ist es erforderlich, dass die Gläubigerbank dieser Schuldübernahme zustimmt.

Im Zuge lebzeitiger Vermögensübertragungen wollen die Eltern in der Regel vermeiden, dass zwischen den Kindern später Erbstreitigkeiten entstehen, insbesondere dann, wenn letztlich nur eine Immobilie zur Verteilung zur Verfügung steht. Daher ist zu empfehlen, dass alle Kinder in die Übergabeplanung mit einbezogen werden und nach Lösungen einer „Gleichstellung“ gesucht wird. Möglicherweise kommen Abstandsleistungen in Betracht, die als einmalige Zahlung oder in Raten, sofort oder zu einem späteren Zeitpunkt fällig werden sollen.

Michael Fauck, Jurist

7/2017



# Grundsätze des Erbrechts

Bewertung und Besteuerung des Grundvermögens  
nach dem Bewertungsgesetz und dem Erbschaftsteuergesetz

Aufgrund eines seit Jahren anhaltenden Immobilienbooms und dem damit einhergehenden deutlichen Anstieg der Verkehrswerte steigt auch die Schenkung-/Erbschaftsteuerbelastung bei Grundvermögen. Das Verständnis für die verschiedenen im Bewertungsgesetz vorgegebenen Bewertungsmethoden gewinnt daher nochmals an Bedeutung.



## 1. Freibeträge und Steuertarif

	seit 2009
<b>Steuerklasse I</b>	
Ehegatte	500.000
Eingetragener Lebenspartner	500.000
Kinder (je Kind und je Elternteil), Adoptivkinder; auch die Stiefkinder und Enkel, wenn der jeweilige Elternteil verstorben ist	400.000
Enkel	200.000
<b>Eltern und Voreltern im Erbfall</b>	<b>100.000</b>
Steuerklasse II	
Geschwister, Neffen, Nichten, Schwiegersohn, Schwiegertochter, geschiedene Ehegatten und die Eltern bei Schenkung	20.000
<b>Steuerklasse III</b>	
Entfernt Verwandte, Lebensgefährten, Verlobte, Großneffe, Großnichte, Onkel, Tante, Cousin, Cousine,	20.000
weitere wichtige Freibeträge:	
Versorgungsfreibetrag im Todesfall für den Ehegatten	bis 256.000
Versorgungsfreibetrag für Kinder bis 28 Jahre	bis 52.000
<b>weitere sachliche Freibeträge</b>	
Hausrat in Steuerklasse I	41.000
Bewegliche Gegenstände in Steuerklasse I	12.000
Hausrat und andere Gegenstände in den Klassen II und III	12.000

## Steuersätze in Prozent

### Beispiel 1

Es wird Vermögen im Gesamtwert von 1 Mio. € vererbt oder verschenkt: z.B. eine vermietete Immobilie mit einem steuerlichen Wert von 600.000€ und Wertpapiere im Wert von 400.000€ (im Vermögen ist kein Betriebsvermögen enthalten und auch keine selbst genutzten Immobilien).

Vermögen	Klasse I	Klasse II	Klasse III
75.000 €	7	15	30
300.000 €	11	20	30
600.000 €	15	25	30
6.000.000 €	19	30	30
13.000.000 €	23	35	50
26.000.000 €	27	40	50
und darüber	30	43	50

Erwerber	Ehegatte im Erbfall	Ehegatte bei Schenkung	ein Kind (Schenkungs- oder Erbfall)
Wert des Vermögens	1.000.000	1.000.000	1.000.000
abzüglich persönlicher Freibetrag	- 500.000	-500.000	-400.000
Versorgungsfreibetrag	bis zu - 256.000	0	0
zu versteuern	244.000	500.000	600.000
Steuerklasse	1	1	1
Steuersatz	11%	15%	15%
<b>Steuerbelastung</b>	<b>26.840</b>	<b>75.000</b>	<b>90.000</b>

Erwerber	Enkel (dessen Eltern noch leben)	Eltern bei Rückschenkung vom Kind	Geschwister, Neffen Nichten
Wert des Vermögens	1.000.000	1.000.000	1.000.000
abzüglich persönlicher Freibetrag	- 200.000	-20.000	-20.000
Versorgungsfreibetrag	0	0	0
zu versteuern	800.000	980.000	980.000
Steuerklasse	1	2	2
Steuersatz	19%	30%	30%
<b>Steuerbelastung</b>	<b>152.000</b>	<b>294.000</b>	<b>294.000</b>

### Beispiel 2

Bei Übergang der Eigentumswohnung auf den Ehegatten oder auf Kinder entsteht keine Steuerbelastung, weil die persönlichen Freibeträge höher sind als 200.000 €.

Es wird eine fremdvermietete Eigentumswohnung im Wert von 200.000 € vererbt oder verschenkt.



Erwerber	Enkel (dessen Eltern noch leben)	Eltern bei Rückschenkung vom Kind	Geschwister, Neffen Nichten
Wert des Vermögens	200.000	200.000	200.000
abzüglich persönlicher Freibetrag	- 200.000	-20.000	-20.000
Versorgungsfreibetrag	0	0	0
zu versteuern	0	180.000	180.000
Steuerklasse	1	2	2
Steuersatz	7%	20%	20%
<b>Steuerbelastung</b>	<b>0</b>	<b>36.000</b>	<b>36.000</b>

### Hinweis:

Wird die Wohnung bzw. das Mietshaus unter Rückbehalt eines Nutzungsrechts (Vorbehaltsnießbrauch bzw. Wohnrecht) übertragen, so mindert der Kapitalwert

dieses Nutzungsrechts den zu versteuernde Wert. Die Steuerbelastung fällt somit niedriger aus.

## 2. Übertragung von selbstgenutzten Wohngebäuden

Wird das bisher selbst genutzte Wohnhaus auf einen Familienangehörigen übertragen, ist zu unterscheiden, ob dieses Wohnhaus im Wege der Schenkung oder im Erbfall übergeht.

### Schenkung

Die unentgeltliche Übertragung des Wohnhauses zu Lebzeiten (Schenkung) ist nur zwischen Ehegatten voll steuerfrei. Es werden also auch nicht die persönlichen Freibeträge des Ehegatten dadurch aufgebraucht.

Die Übertragung auf ein Kind im Wege der Schenkung ist jedoch grundsätzlich steuerpflichtig. Das gilt auch dann, wenn das Kind selbst in das Haus einzieht. Im Regelfall wird jedoch der persönlichen Freibetrag für das Kind ausreichen (400.000 Euro) um den Wert des Wohnhauses steuerfrei zu stellen.

### Erbfall

Wird das selbstgenutzte Wohnhaus im Erbfall auf den überlebenden Ehegatten übertragen, so ist eine Steuerbefreiung nur dann möglich, wenn der überlebende Ehegatten in den nächsten 10 Jahren dieses Haus weiterhin zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Die Steuerbefreiung fällt mit Wirkung für die Vergangenheit weg, wenn der Ehegatte dieses Familienwohnheim innerhalb von 10 Jahren nicht mehr zu Wohnzwecken nutzt, es sei denn, er ist aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert (z. B. wegen Aufenthalt im Pflegeheim oder wegen Tod).

Wenn das bisher vom Erblasser selbstgenutzte Wohnhaus an ein Kind vererbt wird, ist ebenfalls eine vollständige Steuerbefreiung möglich, wenn dieses Kind in den folgenden 10 Jahren dieses Haus zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Weitere Voraussetzung ist bei Kindern, dass das Haus weniger als 200 qm Wohnfläche hat. Sollte die

Wohnfläche mehr als 200 qm betragen, ist der übersteigende Anteil steuerpflichtig und muss mit den persönlichen Freibeträgen verrechnet werden.

Wird die Wohnung des Erblassers (meist die Altenteilerwohnung) durch das Kind (Erbe) nicht selbst bezogen, kann die Steuerbefreiung nicht in Anspruch genommen werden.

Für andere Erwerbe (Geschwister, Neffen, Nichten) ist eine Befreiung selbst dann nicht möglich, wenn diese in das Haus einziehen.

**Beispiel 3:** Ein selbst genutztes Wohnhaus (240qm Wohnfläche) wird vererbt bzw. verschenkt. Der steuerliche Wert dieses Hauses wird mit 240.000€ angenommen. Der Erwerber (Ehegatte bzw. Kind) zieht für 10 Jahre in dieses Haus ein. Daneben wird weiteres Vermögen (Wertpapiere, vermietete Immobilien) im Wert von 300.000€ übertragen. Wird das Vermögen von beiden Elternteilen an ein Kind übertragen, kann der Freibetrag von 400.000 Euro zweimal genutzt werden.



Erwerber	Ehegatte durch Erbfall und Weiterbewohner	Ehegatten durch Schenkung	Kind bei Schenkung
Wert Wohnhaus	steuerfrei	steuerfrei	240.000 €
übriges Vermögen	300.000 €	300.000 €	300.000 €
persönlicher Freibetrag	- 500.000 €	- 500.000 €	-400.000 €
Versorgungsfreibetrag	-256.000 €	0 €	0 €
zu versteuern	0 €	0 €	140.000 €
Steuerklasse	1	1	1
Steuersatz	7%	7%	11%
<b>Steuerbelastung</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>15.400 €</b>
Erwerber	Kind durch Erbfall und Einzug	Kind durch Erbfall aber kein Einzug	Geschwister, Neffen Nichten (Erbfall/Schenk- ung)
Wert Wohnhaus	steuerfrei	240.000 €	240.000 €
übriges Vermögen	- 400.000 €	300.000 €	300.000 €
persönlicher Freibetrag	0 €	-400.000 €	-20.000 €
Versorgungsfreibetrag	0 €	0 €	0 €
zu versteuern	0 €	140.000 €	520.000 €
Steuerklasse	1	1	2
Steuersatz	7%	11%	25%
<b>Steuerbelastung</b>	<b>0</b>	<b>15.400 €</b>	<b>130.000 €</b>

### 3. Bewertung von Grundstücken, Immobilien

Seit dem 1.1.2009 gilt für Immobilien eine gesetzliche Neuregelung des Bewertungsrechts. Mit dem Ziel möglichst einen Ansatz der vollen Verkehrswerte zu erreichen, führen diese Neuregelungen meist zu erheblich höheren Wertansätzen. Hierfür hat der Gesetzgeber verschiedene Bewertungsverfahren und zahlreiche Tabellen in das Bewertungsgesetz aufgenommen. Mit dem Jahressteuergesetz 2015

wurden diese Bewertungsregeln nun erneut zum 1.1.2016 angepasst.

#### 3.1 Bewertung unbebauter Grundstücke

Um die Bewertung von unbebauten Grundstücken vornehmen zu können, ist vorweg zu klären, wann man von einem „unbebauten Grundstück“ spricht. Die Unterscheidung ist deswegen von großer Bedeutung, weil landwirtschaftliche Nutzflächen nicht als „unbebaute

Grundstücke“ zu bewerten sind, sondern als Landwirtschaft oder Stückländereien. Der Wertansatz für landwirtschaftlichen Flächen ist erheblich günstiger als für unbebaute Grundstücke.

Die Bewertung von unbebauten Grundstücken wird bereits seit einigen Jahren nach den sog. Bodenrichtwertkarten vorgenommen. Diese Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen nach dem Baugesetzbuch im zweijährigen Turnus ermittelt und den Finanzämtern



mitgeteilt. Der Gutachterausschuss hat seinen Sitz an den Landratsämtern bzw. kreisfreien Städten.

Der ermittelte Bodenrichtwert wird anhand der tatsächlich erzielten Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke abgeleitet und entspricht in etwa dem wirklichen Verkehrswert. Allerdings ist dieser dann kritisch zu hinterfragen, falls für das Grundstück wertmindernde Faktoren gegeben sein sollten.

Bis zum 31.12.2008 konnte von diesen Bodenrichtwerten noch ein pauschaler Abschlag von 20 % vorgenommen werden. Dieser Abschlag ist für Erb- und Schenkfälle ab dem 1.1.2009 nicht mehr zulässig. Das bedeutet, dass künftig der volle Bodenrichtwert bei der Besteuerung anzusetzen ist. Dennoch muss der vorgegebene Bodenrichtwert nicht in jedem Fall unverändert bei der Besteuerung angesetzt werden. Bei bestimmten Umständen können Abschläge vom Bodenrichtwert vorgenommen werden, z. B.:

- Zustand der Erschließung stimmt mit der Bodenrichtwertkarte nicht überein
- abweichende bauliche Nutzungsmöglichkeiten gegenüber dem Richtwertgrundstück (Geschossflächenzahl)
- abweichende baulich nutzbare Fläche (Aufteilung in Vorder- und Hinterland)

Der Gesetzgeber erlaubt es auch, durch ein Wertgutachten eines Sachverständigen einen niedrigeren Wertnachweis zu erbringen. Die Kosten für dieses Gutachten hat allerdings der Steuerpflichtige selbst zu tragen.

**Hinweis:**

*Für die Bewertung von landwirtschaftlichen Betrieben bzw. Flächen oder von Waldgrundstücken wurde eine eigene Broschüre erstellt. Falls Sie sich hier informieren möchten, fordern Sie die Spezialbroschüre „Landwirtschaft“ an.*



**Beispiel:**

*Der Vater überträgt auf seine Tochter einen unbebauten Bauplatz. Das Grundstück befindet sich am Stadtrand einer größeren Stadt. Die Erschließung ist jedoch noch nicht durchgeführt. Die Grundstückslänge beträgt 30 m; die Grundstückstiefe beträgt 40 m.*

*Der Bodenrichtwert für erschlossenes Bauland beträgt für diesen Bereich 140,00 €/m². An Erschließungskosten sind im Richtwert 50,00 €/m² enthalten.*

*Der Richtwert gilt im Regelfall nur für eine Grundstückstiefe bis 30 m (das sog. Vorderland); für Hinterland wird nur die Hälfte angesetzt.*

**Bewertung:**

Gesamtfläche: 30m x 40m = 1.200 m²  
 Bodenrichtwert: 140,00 €  
 abzüglich fehlende Erschließung: 50,00 €

**Bodenrichtwert:**

ohne Erschließung für Vorderland 90,00 €  
 ohne Erschließung für Hinterland 45,00 €  
 Vorderland: 900 qm x 90,00 € 81.000,00 €  
 Hinterland: 300 qm x 45,00 € 13.500,00 €

**Gesamtwert:** 94.500,00 €

*Es besteht die Möglichkeit, durch ein Wertgutachten eines Sachverständigen einen niedrigeren Wert nachzuweisen. Ein zeitnahe Kaufpreis für das Grundstück kann ebenfalls als abweichender Wertnachweis zugelassen werden.*

## 3.2 Bewertung bebauter Grundstücke

Zur Bewertung von bebauter Grundstücke sind drei verschiedene Verfahren vorgesehen: **Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren.**

Bei allen Bewertungsverfahren soll als Ergebnis in etwa der tatsächliche Verkehrswerte des bebauten Grundstücks ermittelt werden.

Zum 1.1.2016 sind einige wesentlich Änderungen bei der Bewertung von Immobilien aufgrund des Steueränderungsgesetzes 2015 in Kraft getreten. Insbesondere die Bewertung im Sachwertverfahren wurde erheblich aufwendiger und komplizierter.

### Wertgutachten

Falls sich die nach den angewandten Verfahren ermittelten Werte allerdings als unzutreffend hoch

erweisen, könnten auch durch zu erstellende Wertgutachten eines Sachverständigen niedrigere Wertnachweise erbracht werden.

### Steuerermäßigung bei vermieteten Wohngebäuden

Auf eine Bewertung von **vermieteten Wohngebäuden** sieht das Erbschaftsteuergesetz noch einen zusätzlichen Abschlag von 10% vor.

Gebäudeart		
Einfamilienhäuser Zweifamilienhäuser Eigentumswohnungen Teileigentum	Mietwohngrundstück Geschäftsgrundstück gemischt genutztes Grundstück	Geschäftsgrundstück gemischt genutztes Grundstück sonstige bebaute Grundstücke
Grundsatz: Bewertung im <b>Vergleichsverfahren</b> , falls aber keine Vergleichswerte vorhanden, gilt das Sachwertverfahren.	Grundsatz: Bewertung im <b>Ertragswertverfahren</b> , wenn Gebäude vermietet sind oder eine übliche Miete für das Gebäude ermittelbar. Falls nicht gilt das <b>Sachwertverfahren</b> .	Grundsatz: Bewertung im <b>Sachwertverfahren</b> für selbst genutzte Gebäude, wenn eine übliche Miete für das Gebäude nicht ermittelbar.

### 3.2.1 Vergleichswertverfahren

Der Gesetzgeber sieht für Ein- und Zweifamilienhäuser grundsätzlich ein sog. Vergleichsverfahren vor. Der Vergleichswert wird dabei abgeleitet von tatsächlichen Kaufpreisen, die für vergleichbare Objekte in der jeweiligen Umgebung erzielt worden sind.

Dieses Verfahren kann jedoch nur zur Anwendung kommen, wenn der örtliche Gutachterausschuss für vergleichbare Einheiten entsprechende Vergleichswerte aus Kaufpreissammlungen ableiten kann. In der Praxis wird dieses Vergleichsverfahren meist nur in Städten – und auch hier nur für Eigentumswohnungen

oder Reihenhäuser anwendbar sein. Denn sind keine geeigneten Vergleichswerte zu ermitteln ist alternativ das Sachwertverfahren anzuwenden.

### 3.2.2 Sachwertverfahren

Mit den Sachwertverfahren werden im Regelfall zwei Gebäudegruppen bewertet:

- 1) Ein- und Zweifamilienhäuser, soweit keine Vergleichswerte vorliegen. Gerade bei ländlichen Immobilien können Vergleichswerte oft nicht bestimmt werden.
- 2) Gewerbliche Gebäude und Industriegebäude, falls eine ortsübliche Miete nicht ermittelbar ist.

Bei dem Sachwert handelt es sich um einen Substanzwert; die erzielbaren Erträge aus dem Objekt fließen in die Bewertung nach dem Sachwertverfahren nicht ein. Im Unterschied zum Ertragswertverfahren bestimmt sich der Gebäudewert nach den Regelherstellungskosten.

Es ist ein Bodenwert und ein Gebäudewert zu ermitteln. Beide Werte sind dann zu einem vorläufigen Sachwert zu addieren. Nach einer Anpassung an die lokalen Marktbedingungen durch die sog. Wertzahl, ist dann der für die Schenkung-/Erbschaftsteuer maßgebliche Grundbesitzwert gebildet.

Die sog. Regelherstellungskosten hat der Gesetzgeber in umfangreichen





Tabellen für das gesamte Bundesgebiet festgelegt. Seit dem 1.1.2016 sind bei dem Sachwertverfahren erhebliche Änderungen eingetreten. Neben einer zu berücksichtigenden Absenkung der typisierenden Gesamtnutzungsdauern für Gebäude, sind auch die Tabellen zur Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes vollständig neu gefasst worden. Darüber hinaus sind nunmehr die mit den Baupreisverhältnissen von 2010 gefassten Regelherstellungskosten jährlich an Baupreisindizes anzupassen.

## Ansatz des Bodenwerts

Der Bodenwert bildet stets den Mindestwert einer Grundstücksbewertung. Er wird mit dem aktuellen Bodenrichtwert gemäß Bodenrichtwertkarte angesetzt. Vorhandene Außenanlagen werden in der Regel nicht angesetzt. Lediglich besonders werthaltige Außenanlagen, deren Wert in der Summe 10% des Gebäudewertes übersteigt sind zu berücksichtigen.

## Ermittlung Regelherstellungskosten

Ausgehend von sog. Regelherstellungskosten wird zunächst ein Neubauwert des Gebäudes ermittelt. Die tatsächlichen Herstellungskosten spielen für die Bewertung keine Rolle. Dazu sind die Regelherstellungskosten in umfangreichen Tabellen für verschiedene Gebäudetypen in 5 unterschiedlichen Standardstufen festgelegt. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde zusätzlich noch ein Wägungsanteil neu eingeführt. Durch diesen bekommen auch die einzelnen Gebäudekomponenten noch ein prozentuales Gewicht. Sich daraus ergebende Regelherstellungskosten sind nun noch an eine Entwicklung der Baupreise anzupassen. Diese Anpassungsfaktoren werden von der Finanzverwaltung jährlich neu bekanntgegeben.

Die ermittelten Regelherstellungskosten beziehen sich nun auf einen qm der Bruttogrundfläche.

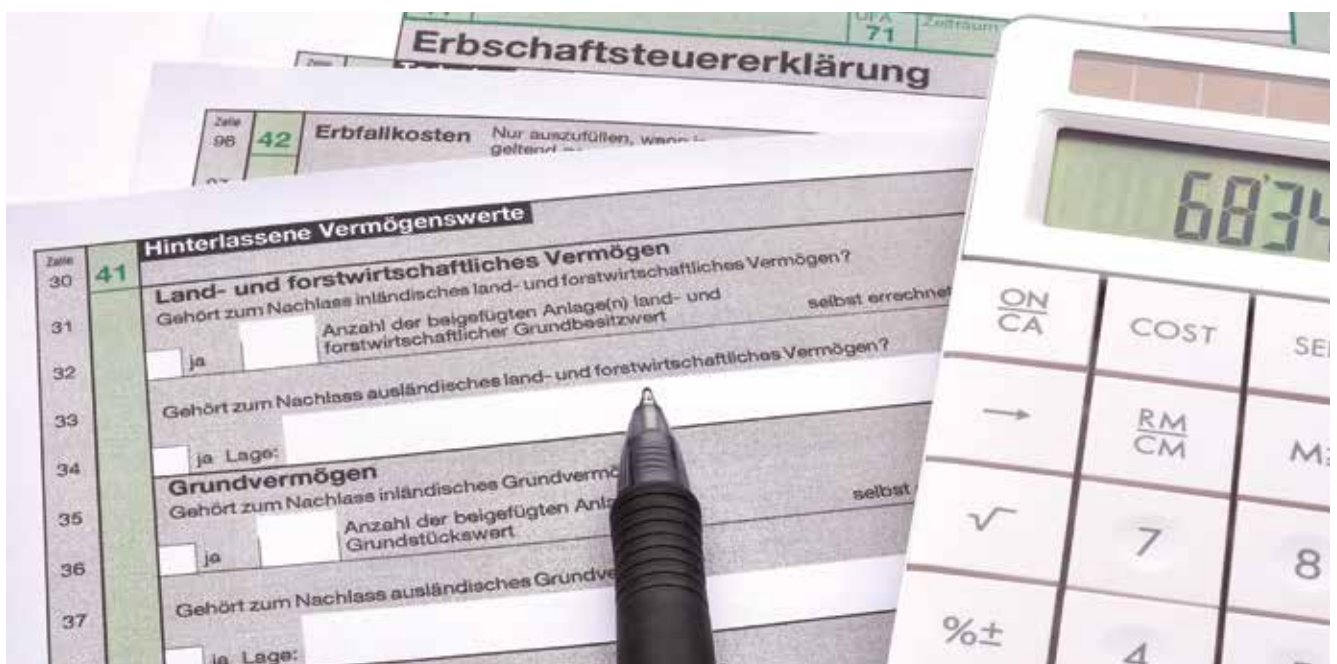
Multipliziert mit der ganzen Bruttogrundfläche ergibt sich daraus der Gebäudeherstellungswert.

## Alterswertminderung

Vom Gebäudeherstellungswert ist eine Alterswertminderung abzuziehen. Diese wird regelmäßig nach dem Verhältnis des Alters des Gebäudes am Bewertungsstichtag zur typisierenden wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer bestimmt. Für Wohngebäude wird eine Nutzungsdauer von 70 Jahren unterstellt. Maximal darf die Alterswertminderung 70% betragen. Hintergrund ist, dass auch ein älteres Gebäude, das laufend instandgehalten wird, einen Wert hat.

## Anwendung einer Wertzahl

Um eine Übergewichtung des Bodenwerts zu vermeiden, ist das Ergebnis aus Boden und Gebäude, der sog. vorläufige Sachwert, noch mit einer Wertzahl zu multiplizieren. Hierzu hat der Gesetzgeber wiederum eine umfangreiche Tabelle aufgestellt.



## Beispiel: Zweifamilienhaus

- Grundstücksgröße 800 m<sup>2</sup>, Bodenrichtwert 75 €/m<sup>2</sup>
- Bruttogrundfläche = 400 m<sup>2</sup>, Baujahr 1969
- Das Haus hat einen mittleren Gebäudestandard, ein ausgebautes Dachgeschoss und ist unterkellert

Es stehen keine Vergleichspreise, Vergleichsfaktoren und Sachwertfaktoren des örtlichen Gutachterausschusses zur Verfügung.

Die typisierte Gesamtnutzungsdauer für das Zweifamilienhaus beträgt 70 Jahre. Der Baupreisindex für diese Gebäudeart beträgt 111,1 (Index für das Jahr 2016).

Die Regelherstellungskosten für das Zweifamilienhaus betragen nach Bewertungsgesetz neuer Fassung somit 945 €/m<sup>2</sup>.

Regelherstellungskosten x Index Wohngebäude x Bruttogrundfläche = 945 €/m<sup>2</sup> x 111,1/100 x 400 m<sup>2</sup> = 419.958 €

**Gebäudeherstellungswert: 419.958 €**

**abzüglich Alterswertminderung (67 %)**

**Alter 47 Jahre / 70 Jahre x 419.958 € -281.971 €**

**Gebäudesachwert 137.987 €**

zuzüglich Bodenwert = Grundstücksfläche x Bodenrichtwert  
= 800 m<sup>2</sup> x 75 €/m<sup>2</sup> 60.000 €

**vorläufiger Sachwert 197.987 €**

Wertzahl 0,8

vorläufiger Sachwert x Wertzahl = 197.987 € x 0,8 158.390 €

**Grundbesitzwert 158.390 €**

### Hinweis:

Ein abweichender Wertnachweis durch ein Gutachten eines Sachverständigen ist möglich.

Im Falle einer Fremdvermietung würde bei der Besteuerung noch ein Abschlag von 10% zugelassen.

### Hinweis:

Es sollte immer versucht werden, Vergleichsmieten zu ermitteln. Können solche nicht ermittelt werden, kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung, welches regelmäßig zu einer höheren Bewertung führt.

## 3.2.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist für Mietwohngrundstücke sowie für Geschäfts- und gemischt genutzte Grundstücke anzuwenden, wenn sich hierfür auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt. Im Regelfall wird es sich hierbei um fremdvermietete Gebäude handeln. Der Wert dieser Objekte wird sich an den für diese Grundstücke nachhaltig erzielbaren Erträgen orientieren.

Der Ertragswert setzt sich aus zwei Komponenten zusammen, aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert. Beide Werte werden zunächst getrennt voneinander ermittelt und dann addiert. Außenanlagen sind bei der Ermittlung des Gebäudeertragswerts bereits berücksichtigt und anders als im Sachwertverfahren sind auch hochwertige Außenanlagen nicht gesondert zu bewerten.

### Wert des Grund und Bodens

Der Bodenwert bestimmt den Mindestwert einer Immobilie. Er wird mit den Bodenrichtwerten aus der

aktuellsten Bodenrichtwertsammlung angesetzt.

### Gebäudeertragswert

Der Gebäudeertragswert wird durch Kapitalisierung des Rohertrags errechnet.

#### Berechnungsschema:

Rohertrag/Jahresnettokaltmiete  
- pausch. Bewirtschaftungskosten  
= Reinertrag des Grundstücks  
- Bodenverzinsung  
= Gebäudereinertrag  
x Multiplikation mit Vervielfältiger  
= **Gebäudeertragswert**

### Rohertrag

Der Rohertrag ist das Mietentgelt für 12 Monate ohne Umlagen und ohne Betriebskosten (sog. Kaltmiete). Sollte verbilligt vermietet werden, legt das Finanzamt bei der Bewertung die übliche Miete zugrunde.



## Bewirtschaftungskosten

Vom Rohertrag sind die Bewirtschaftungskosten abzuziehen (Verwaltung, Instandhaltung usw.). Für den Abzug der Bewirtschaftungskosten hat der Gesetzgeber pauschale Prozentsätze vorgegeben. Diese richten sich nach der Restnutzungsdauer eines Gebäudes.



Grundstücksart			
Restnutzungsdauer in Jahren	Mietwohngrundstück	gemischt genutzt	Geschäftsgrundstück
ab 60 Jahre	21%	21%	18%
40 bis 59 Jahre	23%	22%	20%
20 bis 39 Jahre	27%	24%	22%
bis 19 Jahre	29%	26%	23%

Gesetzliche Tabelle für pauschale Bewirtschaftungskosten



## Restnutzungsdauer

Für die Bestimmung der Restnutzungsdauer ist vorweg zu klären, welche Gesamtnutzungsdauer ein Gebäude hat. Denn die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des

Gebäudes am Bewertungsstichtag ermittelt. Der Gesetzgeber unterstellt dabei, dass Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Eigentumswohnungen eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren haben. Gemischt genutzte Grundstücke werden ebenfalls mit einer Nutzungsdauer von 70 Jahren angesetzt. Verwaltungsgebäude mit 60 Jahren und Industriegebäude bzw. Werkstätten nur mit 40 Jahren.

## Besonderheiten älterer Gebäude

Für ein noch genutztes Gebäudesind jedoch mindestens 30% der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer anzusetzen, also für ein Wohnhaus mindestens eine Restnutzungsdauer von 21 Jahren (30% von 70 Jahren Gesamtnutzungsdauer).

## Bodenverzinsung

Um eine doppelte Erfassung des

Bodenwertes zu vermeiden, wird vom Reinertrag des Grundstücks eine pauschale Bodenverzinsung abgezogen. Hierbei ist der sog. Liegenschaftszinssatz anzuwenden. Falls die Gutachterausschüsse in den Bodenrichtwertkarten keine Zinssätze angeben, sind folgende Prozentsätze anzuwenden:

- 5% für Mietwohngrundstücke
- 5,5% für gemischt genutzte Grundstücke mit gewerblichen Anteil bis 50%
- 6% für gemischt genutzte Grundstücke mit gewerblichen Anteil über 50%
- 6,5% für Geschäftsgrundstücke

## Vervielfältiger

Zur Bestimmung des zutreffenden Vervielfältigers hat der Gesetzgeber umfangreiche Tabellen erstellt. Der Vervielfältiger ist abhängig vom Liegenschaftszinssatz und von der Restnutzungsdauer des Gebäudes.

bei Liegenschaftszinssatz von				
Restnutzungsdauer in Jahren z. B.:	5%	5,50%	6%	6%
30 Jahre	15,37	14,53	13,76	13,76
50 Jahre	18,26	16,93	15,76	15,76
70 Jahre	19,34	17,75	16,38	16,38

Auszug aus der amtlichen Tabelle zur Ermittlung des Vervielfältigers

### Beispiel: Mietwohngrundstück

- Grundstücksgröße 1.000 qm, Bodenrichtwert 120 €/m<sup>2</sup>
- Baujahr 1980
- Rohertrag (Miete bzw. übliche Miete) 36.000 €

Die typisierte Gesamtnutzungsdauer für das Zweifamilienhaus beträgt 70 Jahre. Am Bewertungsstichtag ist das Gebäude 36 Jahre alt und die entsprechende Restnutzungsdauer beträgt demzufolge noch 34 Jahre.

Der pauschalierte Bewirtschaftungskostensatz beträgt nach Bewertungsgesetz neuer Fassung 27% des Rohertrags. Als Vervielfältiger ergibt sich für das Mietwohngrundstück, unter der Berücksichtigung einer Restnutzungsdauer von 34 Jahren, zum Liegenschaftszins in Höhe von 5% ein Faktor von 16,19.

<b>Rohertrag</b>	<b>36.000 €</b>
<b>abzüglich Bewirtschaftungskosten (27 %)</b> <b>0,27 x 36.000 €</b>	<b>-9.720 €</b>
<b>Grundstücksreinertrag</b>	<b>26.280 €</b>
<b>abzüglich Bodenverzinsung</b> <b>5% x 120.000 €</b>	<b>-6.000 €</b>
<b>Gebäudereinertrag</b>	<b>20.280 €</b>
Vervielfältiger	16,19
Gebäudereinertrag x Vervielfältiger = 20.280 € x 16,19	328.333 €
zuzüglich Bodenwert Grundstücksfläche x Bodenrichtwert = 1.000 qm x 120 €/m <sup>2</sup>	120.000 €
<b>Grundbesitzwert</b>	<b>448.333 €</b>

### Hinweis:

Ein abweichender Wertnachweis durch ein Gutachten eines Sachverständigen ist möglich.

Da es sich bei einem Mietwohngrundstück immer um ein vermietetes Wohngebäude handelt, ist bei der Besteuerung noch ein Abschlag von 10% abzuziehen.



## 4. Wichtige Hinweise

### 4.1 Zusammenrechnung im 10-Jahreszeitraum

Alle Erwerbe innerhalb von 10 Jahren von derselben Person sind zu einem einheitlichen Gesamterwerb zusammen zu rechnen. Wird also in einem ersten Schritt zu Lebzeiten das Vermögen teilweise auf ein Kind übertragen und verstirbt der Schenker innerhalb der nächsten 10 Jahre und wird dabei weiteres Vermögen auf dieses Kind im Erbwege übertragen, so sind beide Vorgänge als einheitlicher Gesamterwerb zu berechnen und zu versteuern. Dies hat zur Folge, dass die Freibeträge innerhalb von 10 Jahren nur einmal genutzt werden können und durch die Zusammenrechnung eine Erhöhung der Progression (Steuersatz) eintreten kann. Deshalb sollten Vermögensübertragungen rechtzeitig begonnen werden, um den 10-Jahreszeitraum mehrfach nutzen zu können.

### 4.2 Steuerminderung bei Nießbrauch oder Wohnrecht

Wird Vermögen (Immobilien oder Betriebe) auf einen Angehörigen übertragen und behält sich der Übertragende ein lebenslängliches Wohnrecht oder Nießbrauchsrecht zurück, so wird der Wert dieser Belastung kapitalisiert und vom Steuerwert des Gegenstands abgezogen. Dies hat zur Folge, dass bei Rückbehalt von Nießbrauch oder Wohnrecht die Steuerbelastung erheblich niedriger ausfallen kann.

#### **Beispiel:**

Wert des Nießbrauch 10.000€ p.a. Jahr x Faktor 10,448 (Nießbrauchberechtigter Onkel 60 Jahre alt)  
= 104.448 EUR x 30 % gesparte Steuer = 31.334 EUR Steuerminderung!

### 4.3 Kettenschenkungen

Häufig kommt es vor, dass nur einer der beiden Ehegatten bzw. Eltern über größeres Vermögen verfügt; der andere Ehegatte hat nur geringes Vermögen.

Um die Freibeträge zwischen Eltern und Kinder optimal auszuschöpfen, kann es sinnvoll sein, dass in einem ersten Schritt die Ehegatten untereinander einen Vermögensausgleich herbeiführen. Der Freibetrag zwischen Ehegatten beträgt 500.000 €.

In einem weiteren Schritt, der nicht unmittelbar und zeitgleich erfolgt, übertragen dann beide Ehegatten das Vermögen auf die Kinder. Hier kann jeder Elternteil jeweils einen Freibetrag von 400.000 € je Kind nutzen.

### 4.4 Zugewinnausgleich

Die meisten Ehegatten leben im gesetzlichen Güterstand (Zugewinnsgemeinschaft). Verstirbt ein Ehegatte, kann der Überlebende von seiner Erbschaft neben dem persönlichen Freibetrag (500.000 Euro) und ggf. dem Versorgungsfreibetrag (256.000 Euro) auch noch eine steuerfreie Zugewinnausgleichsforderung abziehen. Dieser steuerfreie Zugewinnausgleich ist der Betrag, den der überlebende Ehegatte im Fall einer Scheidung vom anderen Ehegatten hätte fordern können.



Wird die Zugewinnsgemeinschaft bereits zu Lebzeiten beendet (z. B. Wechsel in die Gütertrennung oder bei Scheidung) ist die Zugewinnausgleichsforderung ebenfalls von der Schenkungsteuer befreit.

### 4.5 Vermächtnisse und Pflichtteile

Wird das Vermögen im Todesfall an einen Angehörigen vererbt, so wird häufig im Testament ein Vermächtnis zu Gunsten der weiteren Angehörigen geregelt. Wird beispielsweise ein Kind als Alleinerbe eingesetzt (oder auch der überlebende Ehegatte) und muss dieser Alleinerbe an die anderen Verwandten (Geschwister oder Kinder) Vermächtnisse oder Pflichtteile auszahlen, so mindert diese Belastung die Höhe des Erwerbs für die Erben. Diese Belastungen können deshalb als sog. Nachlassverbindlichkeiten vom Wert des Erbes abgezogen werden.

Diejenigen, die das Vermächtnis oder den Pflichtteil erhalten, müssen diesen Anspruch versteuern, soweit die persönlichen Freibeträge überschritten werden.

## 4.6 Abstandszahlungen, Gleichstellungsgelder, Versorgungsleistungen, Schuldübernahmen

Wird das Vermögen zu Lebzeiten von den Eltern auf ein Kind übertragen, so kommt es häufig vor, dass der Erwerber (Kind) verschiedene Gegenleistungen zu erbringen hat. Beispielsweise muss er an Geschwister Gleichstellungsgelder auszahlen oder an die Eltern Abstandszahlungen leisten bzw. Versorgungsleistungen erbringen (dauernde Last, Leibrente). In diesen Fällen kann der Wert der zu erbringenden Gegenleistung bei der Berechnung des steuerpflichtigen Erwerbs abgezogen werden. Gleiches gilt, wenn der Beschenkte/Erbe auch Schulden übernimmt. Es liegt eine sogenannte gemischte Schenkung vor.

## 4.7 Weitere Begünstigungen

### Pauschale für Beerdigungskosten

Der Erbe kann von seinem zu versteuernden Erwerb pauschal (ohne Nachweis) 10.300 Euro für Beerdigungskosten abziehen, wenn er diese Kosten zu tragen hat. Bei mehreren Erben wird dieser Freibetrag entsprechend aufgeteilt.

### Rückwerb von Todes wegen

Wurde das Vermögen zu Lebzeiten auf eine andere Person (z. B. Kind) übertragen, später verstirbt diese Person und fällt dieses Vermögen auf die früheren Schenker zurück, so ist dieser Vermögensrückfall voll von der Besteuerung befreit.



### Verzicht auf Pflichtteil

Es kommt immer wieder vor, dass ein Pflichtteilsberechtigter auf seinen Anspruch freiwillig verzichtet und den Pflichtteil nicht geltend macht. Dies ist beispielsweise meist dann der Fall, wenn sich die Eltern in einem gemeinsamen Testament gegenseitig als Alleinerben einsetzen. Die Kinder werden beim Tod des ersten Elternteils faktisch enterbt und könnten den Pflichtteil geltend machen. Wird dieser Pflichtteil nicht in Anspruch genommen, liegt keine steuerpflichtige Schenkung der Kinder an den überlebenden Elternteil vor.

### Übliche Gelegenheitsgeschenke

Von der Schenkungsteuer nicht erfasst werden übliche Gelegenheitsgeschenke.

## 4.8 Anzeigepflicht

Jeder der Erbschaftsteuer (bzw. Schenkungsteuer) unterliegende Erwerb ist vom Erben bzw. Beschenkten innerhalb einer Frist von 3 Monaten nach erlangter Kenntnis beim Finanzamt schriftlich anzuzeigen. Bei Schenkungen betrifft die Anzeigepflicht auch den Schenker (und den Beschenkten). Einer Anzeige bedarf es nicht in Erbfällen, wenn ein Testament notariell oder gerichtlich eröffnet worden ist und (zusätzliche Voraussetzung) zum Nachlass keine Grundstücke, Betriebe, GmbH-

Anteile oder Auslandsvermögen gehört. Bei einer Schenkung kann die Anzeigepflicht ebenfalls unterbleiben, wenn die Schenkung notariell beurkundet worden ist.

## 4.9 Verjährung

Grundsätzlich beträgt im Steuerrecht die Verjährungsfrist 4 Jahre bzw. bei Steuerhinterziehung 10 Jahre.

Für den Bereich der Erbschaft- und Schenkungsteuer gibt es jedoch Besonderheiten.

Die Verjährungsfrist von 4 Jahren beginnt nicht bereits mit dem Tod des Erblassers bzw. nicht bereits mit Ausführung der Schenkung zu laufen, sondern hier gelten sog. Anlaufhemmungen. Das bedeutet, dass im Erbfall die Verjährungsfrist erst dann zu laufen beginnt, wenn der Erwerber von der Erbschaft Kenntnis erlangt.

Wichtig ist die Anlaufhemmung bei Schenkungen: Die Verjährungsfrist beginnt bei Schenkungen erst, wenn das Finanzamt von der Schenkung erfährt. Sie beginnt jedoch spätestens, wenn der Schenker verstorben ist. Deshalb kann es gerade bei Schenkungen zu sehr langen Verjährungsfristen kommen.

**Toni Kreckl (StB)**

7/2017

## Impressum

© Schenken & Erben™

ist eine Mandanteninformation der Treukontax Steuerberatungsgesellschaft mbH

## Herausgeber

Treukontax GmbH, Karolinenplatz 2, 80333 München

Tel. +49 (0) 89 54496-0, Fax +49 (0) 89 54496-190, E-Mail: [info@treukontax.de](mailto:info@treukontax.de)

## Redaktion

Informationsabteilung für Steuern und Recht der

Treukontax GmbH

E-Mail: [info@treukontax.de](mailto:info@treukontax.de)

## Autoren



Michael Fauck, Jurist



Toni Kreckl

Steuerberater, Dipl.-Finanzwirt (FH)

Treukontax Steuerberatungsgesellschaft mbH, München

E-Mail: [info@treukontax.de](mailto:info@treukontax.de)

## Design, Fotos

Spreter Marketing & Design, Augsburg

## Druck

SAS Druck, Fürstenfeldbruck

„Schenken & Erben“ basiert auf Informationen, die wir als zuverlässig erachten. Eine Haftung kann jedoch aufgrund der sich ständig ändernden Gesetzeslage nicht übernommen werden.

„Wirtschaft & Steuern“ erscheint unregelmäßig. Einzelexemplar 15,00 €.

Alle Rechte vorbehalten.

Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen.

## Stand

7/2017



### 93326 Abensberg

Regensburger Torplatz 7  
Tel.: 09443 9297-130  
Fax: 09443 9297-139

### 92224 Amberg

Gailoher Weg 1  
Tel.: 09621 4948-20  
Fax: 09621 4948-23

### 91522 Ansbach

Maximilianstraße 36  
Tel.: 0981 97190-30  
Fax: 0981 97190-39

### 99510 Apolda

Richard-Wagner-Str. 15  
Tel.: 03644 59791-17  
Fax: 03644 59791-18

### 63741 Aschaffenburg

Auhofstraße 25  
Tel.: 06021 42942-13  
Fax: 06021 42942-25

### 86157 Augsburg

Pröllstraße 20  
Tel.: 0821 50228-300  
Fax: 0821 50228-399

### 97616 Bad Neustadt/S.

Berliner Straße 19  
Tel.: 09771 6210-70  
Fax: 09771 6210-75

### 96231 Bad Staffelstein

Lichtenfelser Str. 9  
Tel.: 09573 310809-30  
Fax: 09573 310809-39

### 96047 Bamberg

Nebingerhof 14  
Tel.: 0951 96517-140  
Fax: 0951 96517-136

### 95447 Bayreuth

Adolf-Wächter-Straße 1a  
Tel.: 0921 76462-30  
Fax: 0921 76462-39

### 01877 Bischofswerda

Weickersdorfer Str. 33  
Tel.: 03594 77963-0  
Fax: 03594 77963-35

### 93413 Cham

Johann-Brunner-Str. 1  
Tel.: 09971 8543-30  
Fax: 09971 8543-39

### 96450 Coburg

Allee 12  
Tel.: 09561 79569-14  
Fax: 09561 79569-39

### 85221 Dachau

Newtonstraße 1  
Tel.: 08131 3630-30  
Fax: 08131 3630-39

### 94469 Deggendorf

Graffinger Straße 83  
Tel.: 0991 37316-230  
Fax: 0991 37316 239

### 89407 Dillingen

Gabelsbergerstraße 7  
Tel.: 09071 70565-30  
Fax: 09071 70565-39

### 86609 Donauwörth

Am Stillflecken 30  
Tel.: 0906 70646-70  
Fax: 0906 70646-79

### 85560 Ebersberg

Wasserburger Straße 2  
Tel.: 08092 23253-25  
Fax: 08092 23253-28

### 84307 Eggenfelden

Hofmark 20  
Tel.: 08721 50742-30  
Fax: 08721 50742-39

### 85435 Erding

Dr.-Ulrich-Weg 3  
Tel.: 08122 94539-130  
Fax: 08122 94539-139

### 87746 Erkheim

Mindelheimer Straße 18  
Tel.: 08336 81394-25  
Fax: 08336 81394-32

### 91301 Forchheim

Hans-Böckler-Straße 3  
Tel.: 09191 97868-30  
Fax: 09191 97868-39

### 85354 Freising

Mozartstraße 1  
Tel.: 08161 5382-30  
Fax: 08161 5382-39

### 82256 Fürstenfeldbruck

Kaiser-Ludwig-Straße 10  
Tel.: 08141 3221-30  
Fax: 08141 3221-39

### 97505 Geldersheim

Schweinfurter Straße 8  
Tel.: 09721 79684-0  
Fax: 09721 79684-45

### 89312 Günzburg

Nornheimerstraße 2a  
Tel.: 08221 3697-130  
Fax: 08221 3697-139

### 91074 Herzogenaurach

Niederndorfer Hauptstr. 63  
Tel.: 09132 74508-22  
Fax: 09132 74508-29

### 98646 Hildburghausen

Friedrich-Rückert-Str. 15  
Tel.: 03685 406060  
Fax: 03685 406070

### 83607 Holzkirchen

Rudolf-Diesel-Ring 1b  
Tel.: 08024 9928-50  
Fax: 08024 9928-55

### 85055 Ingolstadt

Viehmarktplatz 7  
Tel.: 0841 49294-30  
Fax: 0841 49294-39

### 87600 Kaufbeuren

Am Grünen Zentrum 5  
Tel.: 08341 909363-30  
Fax: 08341 909363-39

### 87437 Kempten

Ignaz-Kiechle-Straße 22  
Tel.: 0831 70491-330  
Fax: 0831 70491-339

### 97318 Kitzingen

Mainbernheimer Str. 107  
Tel.: 09321 1346-70  
Fax: 09321 1346-71

### 96317 Kronach

Weißbrunner Straße 1a  
Tel.: 09261 6067-30  
Fax: 09261 6067-39

### 95326 Kulmbach

Konrad-Adenauer-Str. 4  
Tel.: 09221 9756-40  
Fax: 09221 9756-49

### 94405 Landau/Isar

Anton-Kreiner-Straße 1  
Tel.: 09951 69042-30  
Fax: 09951 69042-49

### 86899 Landsberg/Lech

Karwendelstraße 10  
Tel.: 08191 9285-13  
Fax: 08191 9285-59

### 84034 Landshut

Dammstraße 9  
Tel.: 0871 601-630  
Fax: 0871 601-639

### 08491 Limbach (Plauen)

August-Bebel-Straße 4  
Tel.: 03765 31804  
Fax: 03765 31879

### 88131 Lindau

Bleicheweg 11  
Tel.: 08382 26014-30  
Fax: 08382 26014-39

### 98617 Meiningen

Leipziger Straße 1  
Tel.: 03693 4425-0  
Fax: 03693 4425-23

### 80336 München

Herzog-Heinrich-Str. 23  
Tel.: 089 746331-0  
Fax: 089 746331-31

### 80333 München

Karolinenplatz 2  
Tel.: 089 54496-197  
Fax: 089 54496-170

### 92507 Nabburg

Oberviechtacher-Str.13  
Tel.: 09433 2047-0  
Fax: 09433 2047-19

### 86633 Neuburg/Donau

Schwemmstraße 246  
Tel.: 08431 6792-30  
Fax: 08431 6792-92

### 92318 Neumarkt/Opf.

Weinberger Straße 18  
Tel.: 09181 2668-30  
Fax: 09181 2668-44

### 91413 Neustadt/Aisch

Hospitalplatz 1  
Tel.: 09161 6632-35  
Fax: 09161 6632-39

### 07806 Neustadt/Orla

Schleizer Straße 15c  
Tel.: 036481 248-0  
Fax: 036481 248-19

### 90411 Nürnberg

Rathsbergstraße 8a  
Tel.: 0911 955888-30  
Fax: 0911 955888-39

### 07907 Oettersdorf

Schleizer Straße 17  
Tel.: 03663 422396  
Fax: 03663 422399

### 94036 Passau

Innstraße 71  
Tel.: 0851 95622-30  
Fax: 0851 95622-39

### 85276 Pfaffenhofen

Ilmstraße 2  
Tel.: 08441 89196-30  
Fax: 08441 89196-39

### 93057 Regensburg

Brandlberger Str. 118  
Tel.: 0941 784927-30  
Fax: 0941 784927-39

### 83024 Rosenheim

Möslstraße 30  
Tel.: 08031 809187-50  
Fax: 08031 809187-59

### 91154 Roth

Münchener Straße 67  
Tel.: 09171 9660-130  
Fax: 09171 9660-139

### 91126 Schwabach

Unterbaimbach 2  
Tel.: 09122 8790640  
Fax: 09122 8790742

### 92421 Schwandorf

Hoher-Bogen-Str. 10  
Tel.: 09431 7174-30  
Fax: 09431 7174-39

### 94315 Straubing

Otto-von-Dandl-Ring 6  
Tel.: 09421 7883-30  
Fax: 09421 7883-39

### 98528 Suhl

Fröhliche-Mann-Straße 1  
Tel.: 03681 453656  
Fax: 03681 453658

### 95643 Tirschenreuth

St.-Peter-Straße 44  
Tel.: 09631 7038-30  
Fax: 09631 7038-39

### 84513 Töging

Werkstraße 16  
Tel.: 08631 1858-30  
Fax: 08631 1858-39

### 83278 Traunstein

Binderstraße 8  
Tel.: 0861 16625-70  
Fax: 0861 16625-79

### 94234 Viechtach

Kreuzbergstraße 16a  
Tel.: 09942 80840-30  
Fax: 09942 80840-39

### 92637 Weiden

Nikolaus-Otto-Straße 8  
Tel.: 0961 40195-30  
Fax: 0961 40195-39

### 82362 Weilheim

Fischerried 33  
Tel.: 0881 9266-31  
Fax: 0881 9266-39

### 91781 Weißenburg

Rothener Straße 45  
Tel.: 09141 8620-130  
Fax: 09141 8620-139

### 95632 Wunsiedel

Bodelschwinghamstraße 1  
Tel.: 09232 91817-30  
Fax: 09232 91817-39

### 97076 Würzburg

Werner-v.-Siemens-Str. 55a  
Tel.: 0931 27958-40  
Fax: 0931 27958-39

