

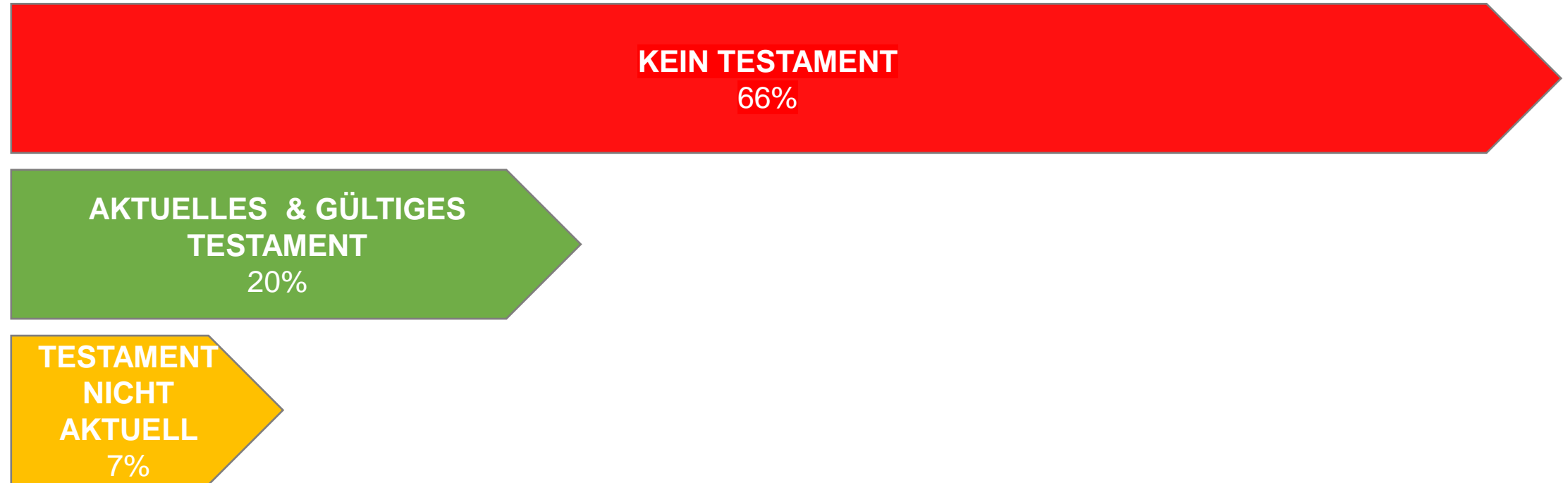


# Testament des Immobilieneigentümers

**Gastvortrag für Haus & Grund Garmisch-Partenkirchen, Dienstag, 09. April 2024**  
Agnes Fischl-Obermayer – Steuerberaterin, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Erbrecht  
Leon Feyler - Rechtsanwalt

# Haben Sie ein Testament?

---



Quelle: Statista; Anteil der Deutschen, der ein Testament hat; Veröffentlicht 9.9.2022  
(Restliche 7 %: Weiß nicht / keine Angabe)

# Agenda

---

- I. Die gesetzliche Erbfolge
  1. Nachteile der gesetzlichen Erbfolge
  2. Beispiele zur gesetzlichen Erbfolge
  3. Häufige Streitpunkte in Erbfällen („Aus dem Leben“)
- II. Wie vermeide ich die gesetzliche Erbfolge?
- III. Einzelne Instrumente der Testamentsgestaltung
- IV. Die häufigsten Irrtümer / Fehler
- V. Die Abwicklung eines Erbfalls

---

# Die gesetzliche Erbfolge

# Die gesetzliche Erbfolge

---

Ohne Testament / Erbvertrag regelt das Gesetz die Erbfolge:

- „Gesetzliche Erbfolge“
- Zwischen mehreren Erben entsteht zwingend eine Erbengemeinschaft.
- Alle gesetzlichen Erben haben grundsätzlich die gleichen Rechte.

---

# Nachteile der gesetzlichen Erbfolge

---

# Nachteile der gesetzlichen Erbfolge

---

- Die Erbengemeinschaft ist in Bezug auf ihre Mitglieder eine **Zufallsgemeinschaft**.
- Der Nachlass wird **gemeinschaftliches Vermögen**.
  - **Ein einzelner Miterbe kann alle Erben blockieren => Streitpotential**
- Verwaltung und Veräußerung der Immobilien im Zweifel nur mit **Einstimmigkeit aller Miterben**.
- Bei Streit unter Miterben droht die **Teilungsversteigerung** der Immobilie.

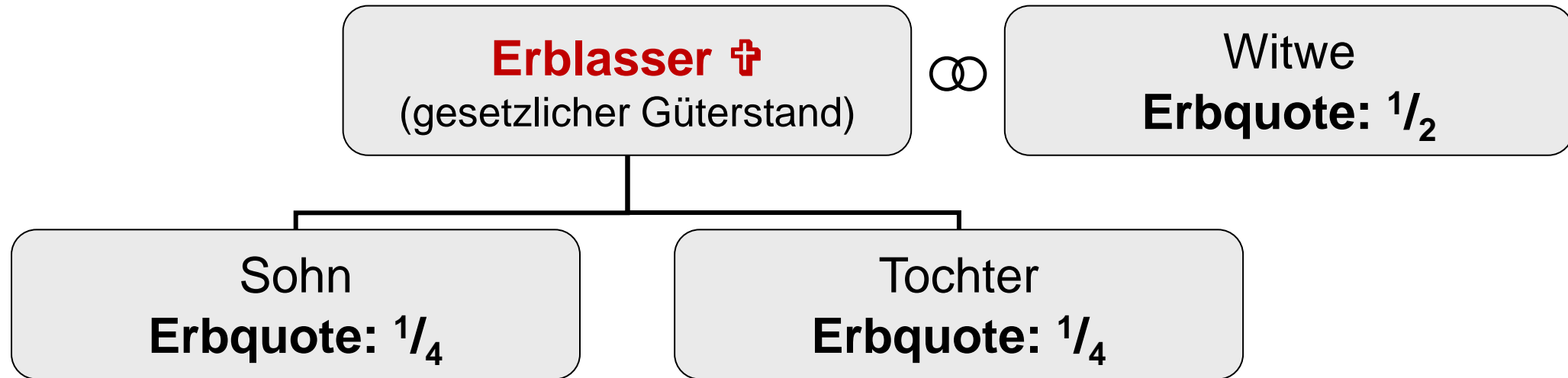
---

# Beispiele zur gesetzlichen Erbfolge



# Beispiele zur gesetzlichen Erbfolge

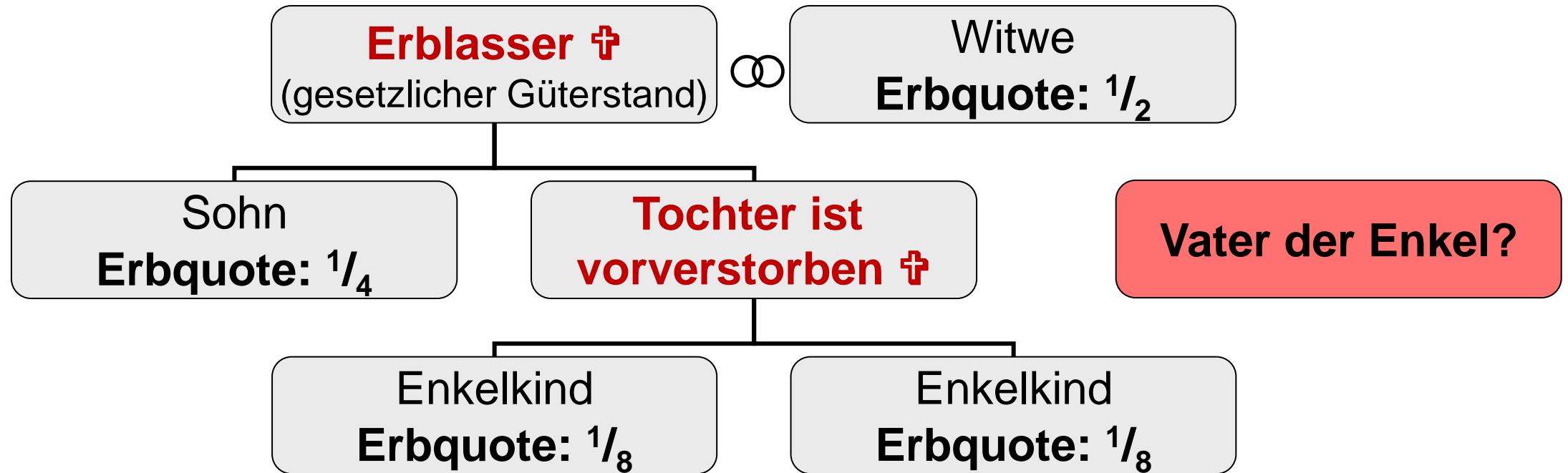
## 1. Wer ist Erbe eines verheirateten Erblassers mit zwei Kindern?



- Erbengemeinschaft zwischen Witwe und Kindern
- Erhebliche Abwicklungsprobleme bei Minderjährigen (Familiengericht)
- Häufig Erbstreitigkeiten, wenn Kinder aus 1. Ehe stammen

# Beispiele zur gesetzlichen Erbfolge

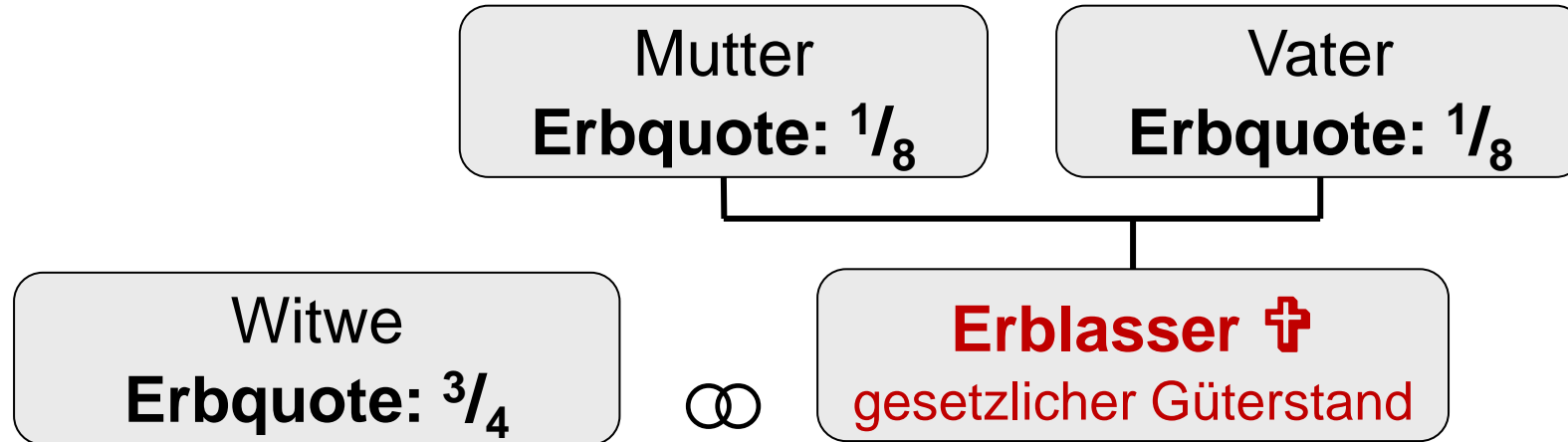
2. Wer erbt, wenn Tochter vorverstorben ist und zwei eigene Kinder hat?



➤ Erbgemeinschaft zwischen Witwe, Sohn und Enkeln (minderjährig?!)

# Beispiele zur gesetzlichen Erbfolge

## 3. Wer ist Erbe eines kinderlosen, verheirateten Erblassers?



- Ehefrau wird **nicht** Alleinerbin!
- Erbengemeinschaft zwischen Witwe und (Schwieger-)Eltern
- Bei Vorversterben der Eltern ist Erbengemeinschaft zwischen der Witwe und den Geschwistern des Erblassers möglich.

---

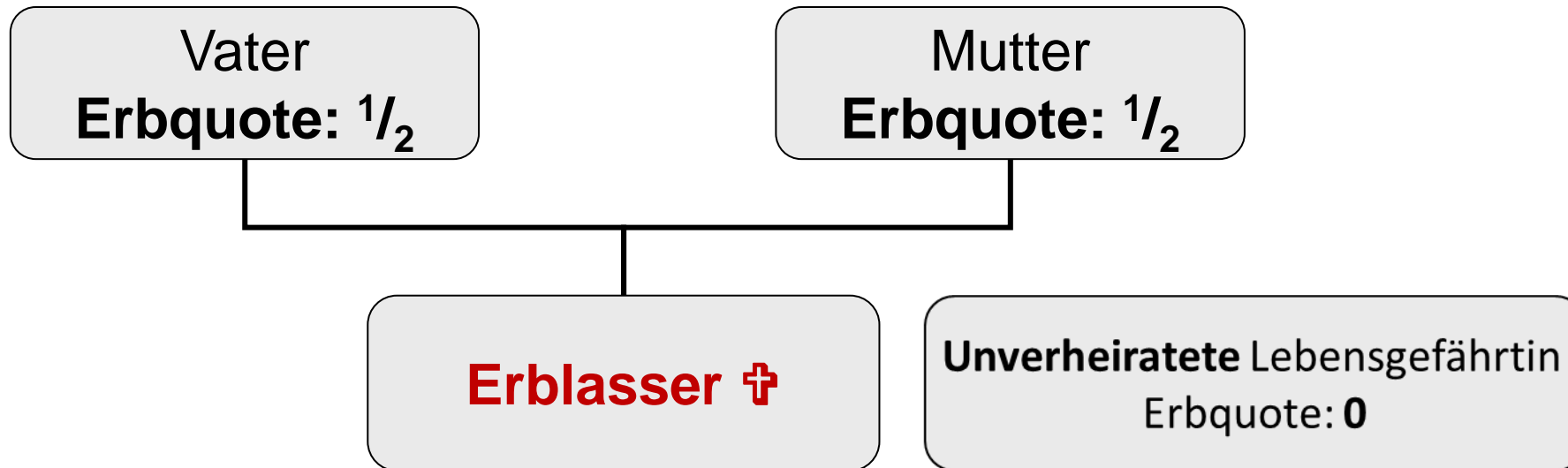
**Häufiger Irrtum:** Wenn keine Kinder vorhanden sind, ist Ehegatte Alleinerbe.

**Richtig ist vielmehr:**

- Bleibt ein Ehepaar kinderlos, wird der überlebende Ehegatte nur dann Alleinerbe, wenn weder
  - Eltern,
  - Geschwister
  - noch Großeltern vorhanden sind.

# Beispiele zur gesetzlichen Erbfolge

## 4. Was erbt der unverheiratete Partner „Ehe ohne Trauschein“?



- Der unverheiratete Lebenspartner geht ohne Testament immer leer aus!
- Hier: Erbengemeinschaft zwischen Eltern (verheiratet / getrennt?)

---

# Häufige Streitpunkte in Erbfällen

„Aus dem Leben“

---

## Häufige Ursache für Streitigkeiten: Falsche Grundannahmen

„In unserer Familie passiert so etwas nicht. Wir streiten uns nicht!“

„Wenn ich tot bin, geht mich das nichts mehr an. Das müssen die Kinder dann unter sich ausmachen.“

---

## Nachträglich stellt sich das aber häufig dar als:

- Verkennen schwelender Konflikte  
„Ich habe immer schon zurückstecken müssen!“
- Verkennen (zukünftiger) „externer Einflüsse“ (Ehepartner / Lebensgefährten)
- Flucht aus der eigenen Verantwortung, anstatt schützende Entscheidungen zu treffen, solange es möglich gewesen ist

**Häufige Folge: Der längerlebende Ehegatte muss es (mit) ausbaden**

**Zu späte Einsicht: „Ach, hätten wir doch nur ...“**

---



# Häufige Streitpunkte in Erbfällen – „Aus dem Leben“

---

## **Streit über Immobilien bei Erbengemeinschaft (jeder will etwas anderes)**

- **Selbstnutzung (insbesondere durch Witwe / Witwer )**

„Ach Mutter, das Haus ist doch viel zu groß für Dich allein.“

„Das ist mein Haus - ich will hier die Augen schließen“

- **Verkauf**

„Zu dem Preis will ich jetzt aber doch nicht verkaufen.“

- **Vermietung**

„Ich kümmere mich hier um alles und Du hältst nur die Hand auf!“

# Häufige Streitpunkte in Erbfällen – „Aus dem Leben“

---

## **Streit, weil ein einzelner Miterbe blockieren WILL!**

„Wenn ich die Wohnung nicht bekomme, sollst Du sie auch nicht bekommen!“

„Das habt ihr jetzt davon!“ (Blockade rein aus Trotz oder Desinteresse)

„Ich habe immer zurückgesteckt, damit ist jetzt Schluss.“ (Einfluss Partner!)

# Häufige Streitpunkte in Erbfällen – „Aus dem Leben“

---

## Augenzwinkernd zusammengefasst:

*„Sie verstehen sich noch mit Ihrer Familie?“*

*Dann haben Sie vermutlich noch nicht geerbt.“*



---

# Wie vermeide ich die gesetzliche Erbfolge?

---

Wenn man die gesetzliche Erbfolge vermeiden möchte,

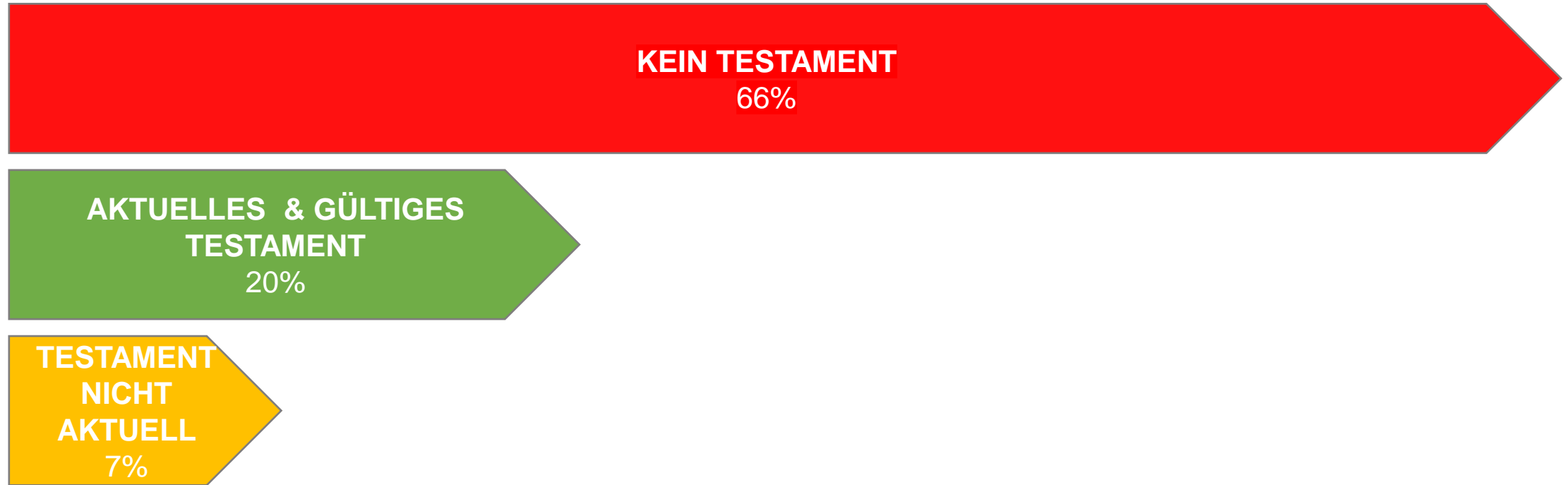
**muss** man ein

**Testament / Erbvertrag**

errichten.

# Haben Sie ein Testament?

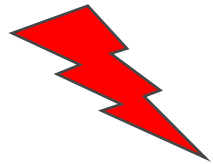
---



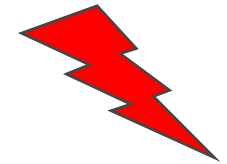
Quelle: Statista; Anteil der Deutschen, der ein Testament hat; Veröffentlicht 9.9.2022  
(Restliche 7 %: Weiß nicht / keine Angabe)

➔ circa  $\frac{2}{3}$  der befragten Deutschen haben kein Testament

➔ Viele Testamente sind zudem streitanfällig oder gar unwirksam  
**Wichtig:** Verwendung von juristisch richtigen Begrifflichkeiten  
(Zum Beispiel: Vererben – Vermachen)



*„Mein Sohn erbt ein Vermächtnis in Form meiner Immobilien“*



➔ **Deshalb:**

Wenn die gesetzliche Erbfolge nicht den persönlichen Interessen und Wünschen entspricht, so sollte ein **Testament gut durchdacht sein und handwerklich richtig errichtet werden**, um Auslegungsschwierigkeiten oder gar die Unwirksamkeit zu vermeiden.

# Arten letztwilliger Verfügungen

---

- **Eigenhändiges Einzeltestament**

Handschriftlich, eigenhändig unterschrieben; Vorteil: schnell, unbürokratisch, flexibel

- **Gemeinschaftliches, eigenhändiges Testament („Berliner Testament“)**

Nur Ehegatten, handschriftlich verfasst und von anderem zu bestätigen, von beiden unterschrieben (Achtung: Bindungswirkung möglich!)

- **Öffentliches Testament (Notar)** (keine steuerliche Beratung durch Notar)

- **Erbvertrag (Notar)** (keine steuerliche Beratung durch Notar)

Die im Erbvertrag geregelten Verfügungen sind vertraglich bindend. Einseitiger Widerruf ist grundsätzlich nicht möglich, Änderungen nur gemeinschaftlich. Rücktritt nur, wenn vorbehalten.



---

# Einzelne Instrumente der Testamentsgestaltung

# Einzelne Instrumente der Testamentsgestaltung

---

- A. Erbeinsetzung
- B. Vermächtnis
- C. Testamentsvollstreckung (*insbesondere bei minderjährigen Kindern*)
- D. Spezielle Regelungen betreffend Immobilien  
Untervermächtnisse und Auflagen

# A. Erbeinsetzung

---

## Beispiel

*„Ich setze meine beiden Kinder Jan und Julia jeweils zu meinen hälftigen Erben ein.“*

Ein oder mehrere Personen können zu „**Erben**“ bestimmt werden. Es sollte jeweils die **Quote** festgelegt werden, sofern keine gleichmäßige Verteilung gewünscht ist. Mehrere Erben bilden zusammen eine **Erbengemeinschaft**.

Der Erbe ist der **Rechtsnachfolger** des Verstorbenen. Er erhält keine einzelnen Gegenstände, sondern den Nachlass, oder wenn es Miterben sind, einen Anteil am Nachlass.

**Ersatzerben-Benennung** nicht vergessen! (Um Unklarheiten zu vermeiden.)

## B. Vermächtnis

---

### Beispiel

*„Im Wege des Vermächtnisses erhält meine Freundin Renate meine Eigentumswohnung in der Musterstraße 1 in Garmisch-Partenkirchen.“*

Mit Vermächtnissen können **einzelne Vermögensgegenstände** (Geldbeträge, Immobilien, Gesellschaftsanteile etc.) auf bestimmte Personen übertragen werden.

Diese müssen das Vermächtnis aber erst vom Erben herausverlangen.

# Vermächtnis

---

Mit der Zuwendung eines Geldbetrages oder Vermögensgegenstandes können die erbschaftsteuerlichen Freibeträge optimal ausgenutzt werden!

Das Vermächtnis muss der Erbe selbst nicht versteuern, denn er darf es nicht behalten. Aber der Vermächtnisnehmer muss es versteuern.

## Vorteile:

- Reduzierung der Erbschaftsteuer möglich (insb. mit „**Supervermächtnis**“)
- Vermeidung einer Erbengemeinschaft (Beispiel: Einsetzung des Ehegatten als Alleinerben und Vermächtnisse zugunsten der Kinder)

**Nachteil:** Bei Immobilienvermächtnissen Notarkosten

---

# Regelungen zum Vermächtnis

---

Im Zusammenhang mit dem Vermächtnis sollte geregelt werden,

- wer die **Kosten** der Vermächtniserfüllung trägt,
- wann es verlangt werden kann
- wem in der Zeit zwischen Tod und Vermächtniserfüllung die **Erträge** aus dem Vermächtnisgegenstand zustehen und
- wer die im Zusammenhang mit dem Vermächtnisgegenstand stehenden **Verbindlichkeiten** übernimmt.

## C. Testamentsvollstreckung (insbesondere bei Minderjährigen)

- Bestimmung eines **Testamentsvollstreckers**, der den Nachlass oder Teile hiervon verwalten oder verteilen („abwickeln“) soll.
  - Abwicklungsvollstreckung (z.B. auch Vermächtniserfüllung)
  - Verwaltungsvollstreckung (z.B. bis Erreichen bestimmten Alters)
- Der Testamentsvollstrecker ist der **Willensvollstrecker des Erblassers**, die Erben haben in der Regel keinen Zugriff auf den Nachlass
- Er vollzieht den im Testament niedergelegten **Willen des Verstorbenen**.
- Der Erbe kann nicht verfügen, der Gläubiger kann nicht pfänden.

# Testamentsvollstreckung

---

- Zu empfehlen bei:
  - Behindertentestamenten
  - Minderjährigen
  - belasteten Familienverhältnissen
  - sofern Zweifel bestehen, dass Erben zur Abwicklung imstande sind
- Testamentsvollstrecker sollte nötige Expertise mitbringen
- Eine Testamentsvollstreckung kann Streit vermeiden, eine schlechte Testamentsvollstreckung aber auch für heftigen Streit sorgen.



## D. Spezielle Regelungen betreffend Immobilien

---

Im Rahmen des Testaments kann man auch spezielle Regelungen in Bezug auf konkrete Immobilien treffen:

### Beispiele:

- Nießbrauch / Wohnrecht (z.B. für Ehegatten)
- Rentenverpflichtung
- Vorkaufsrechte (für den Fall des Verkaufs der Immobilie)
- Ausschluss der Auseinandersetzung (auf bestimmte Zeit)
- Verwaltungsregelungen (Verfügungs- und Belastungsvollmacht)
- Aufteilung des Verkaufserlöses im Verkaufsfalle

# Breites Instrumentarium der Testamentsgestaltung

---

Im Rahmen der Testamentserrichtung steht ein breites Instrumentarium an Gestaltungsmitteln zur Verfügung.

- Bei richtiger Verwendung: Ermöglichung von **maßgeschneiderten Lösungen**
  - **Vor- und Nacherbschaft**
  - **Vor- und Nachvermächtnis**
  - **Sorgerechtsverfügung**
  - **Auflagen / Teilungsanordnung**
  - **Stiftungserrichtung von Todes wegen**
- Am besten spielen Sie Ihre eigene Vorstellung einmal durch. Denn nicht alle sterben immer in der „richtigen“ Reihenfolge...
  - es lässt sich im Testament aber Vorsorge treffen.

# Warum ist die fachkundige Testamentserrichtung so wichtig?

---

- Festlegung der gewünschten Erbfolge (Überraschungen vermeiden)
- Vermeidung von Streitigkeiten durch juristisch klare Formulierungen
- Vermeidung der Entstehung einer Erbengemeinschaft
- Ermöglichung einer zügigen Nachlassabwicklung
- Absicherung naher Angehöriger
- Schutz des Nachlassvermögens (insbesondere Immobilien)
- Vermeidung unnötiger Erbschaftsteuerbelastung

---

# Wie gehe ich es an?

# Vorbereitungshandlungen für die Testamentserrichtung

---

Erstellung von **Übersichten** über

- **Personenkonstellation** (Familienstammbaum)
- **Vermögen** des Testierenden / beider Ehegatten (wem gehört was?)
  - mit ungefähren Wertangaben / Schätzungen
  - Aufstellung der genauen Eigentumsverhältnisse (Grundbuch)
  - Etwaige Verbindlichkeiten
- **Bisherige Vereinbarungen** mit erbrechtlichem Bezug (z.B. Schenkungen)

# Gespräch mit Kindern kann sinnvoll sein

---

- Den Kindern wird dabei die Möglichkeit gegeben, ihre individuellen Wünsche und Vorstellungen einbringen zu können.
- Interessen der Kinder können so berücksichtigt werden (Streitvermeidung)
- Ob / Wie die Wünsche der Kinder berücksichtigt werden, entscheidet der Testierende im Rahmen der Testamentsgestaltung selbst. Er muss seinen Testamentsinhalt nicht zu Lebzeiten kommunizieren

# Lebzeitige Übertragung sinnvoll?

---

- Lebzeitige Schenkung an die Kinder zur Ausnutzung der erbschaftsteuerlichen Freibeträge sinnvoll!
- Freibetrag für **Kinder** in Höhe von **400.000 EUR** alle zehn Jahre
- Nießbrauch reduziert den steuerlichen Wert der Schenkung
- **Absicherung** des Übergebers durch Rückforderungsrechte und weitere spezielle Regelungen im Übergabevertrag

---

- Exkurs -

## Pflichtteilsrecht



# Pflichtteilsberechtigte und Pflichtteilshöhe

---

- Pflichtteilsberechtigte Personen sind
  - der Ehegatte,
  - die Kinder
  - (in Sonderfällen: Eltern oder Enkelkinder)
- Wenn diese Personen enterbt werden, steht Ihnen eine verfassungsrechtlich geschützte Mindestbeteiligung am Nachlass zu
- Höhe:  $\frac{1}{2}$  des gesetzlichen Erbteils in Geld

# Mögliche Reduzierung von Pflichtteilsansprüchen

---

Reduzierung von Pflichtteilsansprüchen durch **lebzeitiges Handeln (!)** möglich:

- Pflichtteilsverzicht  
(notarielle Beurkundung notwendig und meist nur gegen Abfindung)
- Anrechnungsbestimmung bei (allen) Schenkung(en) zu Lebzeiten
- Instrument der Abschreckung: Pflichtteils(straf-)klausel im Testament
- Kluge Nachlassverteilung

---

# **Pflichtteilsrecht**

**- Exkurs Ende -**

---

# Die häufigsten Irrtümer oder Fehler

# Die häufigsten Irrtümer / Fehler

---

- Sogenanntes Verteilungstestament:

***„Meine Wohnung erbt mein Sohn. Mein Barvermögen erbt mein Mann“***

=> Streit vorprogrammiert. Wer wird Erbe mit welcher Quote?

- Bei Ehegattentestamenten: Nur Regelung für das gleichzeitige Versterben:

***„Wir wollen, dass nach unserem Tod das Haus unser Sohn bekommt. Er muss aber unserer Tochter 35% ausbezahlen.“***

=> Problem: Wer wird Erbe nach dem Tod des ersten Ehegatten?

# Die häufigsten Irrtümer / Fehler

---

- Unpräzise Formulierungen – was wollte der Verstorbene?

*„Meine Habe vermache ich ...“*

*„Meine Konten vermache ich ...“* (Sparbücher / Wertpapierdepots?)

*„Mein vorhandenes Bargeld / Kapitalvermögen erhält ...“* (großer Unterschied!)

- Glaube, dass das Nachlassgericht oder sonstige staatliche Stellen sich um die Umsetzung des letzten Willens kümmern:

*„Meine Wohnung soll verkauft, der Inhalt soll gerecht aufgeteilt werden“*

=> Das Nachlassgericht prüft nur die Erbfolge und informiert Erben oder enterbte Angehörige

# Die häufigsten Irrtümer / Fehler

---

- Formfehler bei der Errichtung

**„..... Garmisch-Partenkirchen, den 09.04.2024**

**Max Mustermann**

**Alleinerbin soll nun doch nur meine Tochter Maria sein.“**

=> Erforderliche Unterschrift muss am Schluss des Textes stehen

- Wünsche zur Bestattung / Begräbnis im Testament

**„Ich wünsche mir eine Feuerbestattung. Der Leichenschmaus soll im Fischers am Mohrenplatz stattfinden ... „**

=> Problem: § 19 Bayerische Bestattungsverordnung: Person muss spätestens acht Tage nach Feststellung des Todes bestattet sein.

# Die häufigsten Irrtümer / Fehler

- Fragebogen des Nachlassgerichts zum Wert des Nachlasses

Eigentümer von  a) Grundbesitz	<input checked="" type="checkbox"/> kein Grundbesitz vorhanden			
	Amtsgericht	Gemarkung	Blatt	Anschrift / Lage
b) sonstigem Vermögen	Nachlasswert (ohne Grundbesitz) zum Todestag ca. <u>300</u> EUR Die Beerdigungskosten betragen ca. <u>6.000</u> EUR			

**=> Nur Schätzwerte erforderlich, keine Relevanz für die Erbschaftsteuer sondern nur für Kosten des Erbscheins**



---

# Die ersten Schritte nach dem Erbfall und woran man noch denken sollte

# Erste Schritte der Nachlassabwicklung

---

- Todesfall mit Totenschein beim Standesamt anzeigen  
(in den ersten drei Tagen)
- Wichtige Unterlagen zusammensuchen und aufbewahren  
(insb. Personalausweis, Geburtsurkunde, Heiratsurkunde)
- Bestattungsunternehmen beauftragen
- Sterbeurkunde beantragen (mehrere Exemplare)
  
- Ablieferung von Testamenten beim Nachlassgericht
- Wer hat noch Vollmachten, ggf. widerrufen / zurückfordern?

# Fristen Fristen Fristen:

---

- Kommt eine **Ausschlagung** der Erbschaft in Betracht?

Falls Ausschlagung in Betracht kommt, unverzüglich einen Erbrechtsanwalt konsultieren (**6-Wochen-Frist** für Ausschlagung!)

- Ist **Immobilienvermögen im Nachlass**?

§ 30 ErbStG: Anzeige der Erbschaft durch den Erben gegenüber dem Finanzamt **innerhalb von 3 Monaten** ab Kenntnis der Erbenstellung

- Nutzung der Steuerverschonung **Familienheim** (§ 13 Abs. 1 Nr. 4 ErbStG)?

Unverzügliche Selbstnutzung = maximal **innerhalb von 6 Monaten**.

# Die rechtlich bedeutsamsten Schritte der Nachlassregelung

---

- Entscheidung über **Annahme / Ausschlagung der Erbschaft**
- **Erbschein beantragen**, sofern erforderlich (z.B. für Grundbuchberichtigung)
- **Erbauseinandersetzung** - Aufteilung des Nachlasses mit Miterben abstimmen
- **Grundbuchberichtigungsantrag** (vorab sollte aber geklärt sein, wie der Nachlass / die Immobilien aufgeteilt werden)
- **Erbschaftsteuererklärung samt Feststellungserklärungen zum Immobilienwert**

**Da irreversible Fehler gemacht werden können, ist eine frühzeitige Beratung durch einen Fachmann dringend anzuraten!**

# Abwicklung eines Erbfalls

---

Rechtliche und steuerliche Beratung erfolgen in Erbfällen idealerweise aus einer Hand durch einen

- im Erbrecht,
- im Erbschaftsteuerrecht
- und in der steuerlichen Bewertung

versierten Berater.

Ein versierter Berater kann oftmals durch eine steueroptimierte Aufteilung des Nachlasses eine deutliche Reduzierung der Erbschaftsteuer herbeiführen.

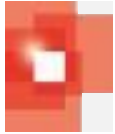
# Erbschaftsteuer

	Steuerklasse I			Steuerklasse II	Steuerklasse III
Wert des Vermögen	Ehegatte, eingetragene Lebenspartner	Kinder	Enkel	Geschwister, Neffen u.a.	Alle übrigen Erben
abzüglich Freibetrag von	500.000 €	400.000 €	200.000 €	20.000 €	20.000 €
Steuersatz bei einem Vermögen					
bis 75.000	7%			15%	30%
bis 300.000	11%			20%	30%
bis 600.000	15%			25%	30%
bis 6.000.000	19%			30%	30%
bis 13.000.000	23%			35%	50%
bis 26.000.000	27%			40%	50%
> 26.000.000	30%			43%	50%

Die Freibeträge werden alle 10 Jahre neu gewährt.

Beispiel: Jeder Elternteil kann seinem Kind alle 10 Jahre bis zu 400.000 € steuerfrei schenken.

# Kontakte



## **Agnes Fischl-Obermayer**

Rechtsanwältin/Steuerberaterin  
Fachanwältin für Erbrecht

Telefon: +49 89 54 714 3

E-Mail: a.fischl@acconsis.de

ACCONSIS · Schloßschmidstraße 5 · 80639 München  
www.acconsis.de



## **Leon Feyler**

Rechtsanwalt

Telefon: : +49 89 54 714 3

E-Mail: l.feyler@acconsis.de

ACCONSIS · Schloßschmidstraße 5 · 80639 München  
www.acconsis.de

---

## Disclaimer | Haftungsausschluss

Alle Informationen in diesem Vortrag sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Die Autoren weisen jedoch darauf hin, dass sie keine Haftung für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit übernehmen. Insbesondere ersetzt dieser Vortrag keine rechtliche Beratung im Einzelfall.

[www.acconsis.de](http://www.acconsis.de)