



WERWIG & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Immobilien vererben oder verschenken — für die Familie und für den guten Zweck!

Caritas Praxistag Erbrecht
Stuttgart, 2. Oktober 2020

Dr. Claudius Werwig

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Erbrecht,
Fachanwalt für Gesellschaftsrecht





Ausgangssituation

- Immobilienbesitz
 - viele Ersparnisse stecken in Immobilie
 - Eigenheim als wichtigster Vorsorgebaustein
 - wertvolles persönliches Werk mit vielen Erinnerungen
 - gute Wertentwicklung der Immobilie
 - Platzbedarf tendenziell abnehmend
 - steigender Liquiditätsbedarf, Vermögen steckt aber in Grund und Boden



Ausgangssituation

- Immobilienbesitz
 - Verwaltung, Reparatur und Instandhaltung wird anstrengender und belastender
 - steigender Investitionsbedarf (z.B. durch Energieeinsparverordnung)
 - steigende laufende Kosten (z.B. Energie, Instandhaltung, Gärtner, etc.)
 - in Abhängigkeit zur Rentenhöhe bleibt wenig Geld zum Leben (Witwen mit geringen Renten sind häufig besonders betroffen)



Ausgangssituation

- Typische Fragen
 - wie lange kann ich im hohen Alter noch zuhause leben?
 - reicht meine Rente für das Alter?
 - wie lange kann ich mich um Erhaltung und Verwaltung kümmern?
 - was soll mit meinen eigenen vier Wänden, was soll mit Hausrat geschehen?
 - sind meine Angehörigen gut versorgt?
 - kann ich mit meiner Wohnung oder meinem Haus etwas Gutes tun?
- Sicherung der Liquidität bis ins hohe Alter
- Entlastung bei Verwaltung, Reparaturen und Instandhaltung der Immobilie
- Versorgung von Angehörigen
- Förderung eines guten Zwecks



Ausgangssituation

- Risiken minimieren!
 - Altersabsicherung
 - Inanspruchnahme von Entlastungsmöglichkeiten und Hilfen
 - Sicherstellung der Entscheidungs- und Handlungsfähigkeit
 - Vermeidung von Streitigkeiten innerhalb der Familie
 - Reduzierung von Haftungs- und Steuerrisiken
- Nachfolge gestalten, Sinnvolles tun!
 - Information über Gestaltungsmöglichkeiten
 - rechtzeitiges und vorausschauendes Handeln
 - rechtliche und steuerliche Prüfung
 - Vermeidung von unnötigen Steuerbelastungen



Gestaltungsmöglichkeiten (lebzeitig)

- Verkauf der Immobilie
 - Kaufpreis bietet Liquidität, ist aber auch anzulegen
 - eigene Nutzungsmöglichkeit entfällt !
- Verkauf der Immobilie an gemeinnützige Organisation
 - lebenslanges kostenloses Wohnrecht → Nutzungsmöglichkeit bleibt erhalten
 - Eintragung im Grundbuch
 - Verrentung des Kaufpreises (sog. Hausstifter-Rente) oder Kaufpreiszahlung in Raten → Liquidität ist gesichert
 - neuer Eigentümer für Verwaltung und Instandhaltung verantwortlich



Gestaltungsmöglichkeiten (lebzeitig)

- Schenkung der Immobilie
 - vorweggenommene Erbfolge
 - Absicherung Angehöriger
 - keine Gegenleistung, eigene Nutzungsmöglichkeit entfällt !
- Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt
 - lebenslanges Nießbrauchsrecht → Nutzungsmöglichkeit bleibt erhalten
 - Eintragung im Grundbuch
 - Eigennutzung oder Vermietung möglich
 - neuer Eigentümer für Instandhaltung und Reparaturen verantwortlich
 - Wert der Immobilie kann steuermindernd geltend gemacht werden (Zuwendungsbestätigung), wenn Zuwendung an steuerbegünstigte Organisation
 - Steuerfreiheit bei Zuwendung an steuerbegünstigte Organisation



Gestaltungsmöglichkeiten (lebzeitig)

- Vorweggenommene Erbfolge
 - Schenkungen an künftige Erben
 - Nießbrauchvorbehalt
 - Widerrufsvorbehalt
 - Anrechnung auf Pflichtteil
 - Pflegeverpflichtung
 - Ausnutzung von Zehnjahreszeiträumen
 - Reduzierung von Pflichtteilsansprüchen
 - Reduzierung der Erbschaftsteuer



Gestaltungsmöglichkeiten (lebzeitig)

- Schenkungsformen
 - klassische Schenkung (Spende)
 - Zustiftung an andere Stiftungen (mit oder ohne Zweckbindung)
 - zweckgebundene Zuwendung in Stiftungsfonds (für Geldzuwendungen)
 - Schenkung unter Auflagen
 - Vorbehaltsschenkung



Gestaltungsmöglichkeiten (lebzeitig)

- Errichtung einer Stiftung
- Stiftungsformen
 - Stiftung bürgerlichen Rechts
 - Stiftungs-GmbH
 - unselbständige Stiftung (Treuhandstiftung)
 - ...



Gestaltungsmöglichkeiten (von Todes wegen)

- Erbeinsetzung, Vermächtnisse
 - Angehörige, Freunde
 - gemeinnützige Organisationen
- Stiftungerrichtung von Todes wegen
- Vorteile rechtzeitiger Testamentserrichtung
 - Nachfolge wird nach eigenen Vorstellungen gestaltet
 - risikoreiche Erbengemeinschaften können vermieden werden
 - Reduzierung von Haftungs- und Steuerrisiken
 - ggf. Streitvermeidung



Empfehlungen

- rechtzeitig über Lösung für Immobilie nachdenken!
 - wie und wo will ich künftig wohnen?
 - wer kann mich bei Verwaltung und Erhaltung der Immobilie entlasten?
 - was passiert mit meinem Hausrat?
 - wie kann ich Gutes tun?
 - welche Modelle gibt es?
 - wie sichere ich dies sinnvoll?
 - wie behalte ich Belastungen auf Grundbesitz im Blick?



Empfehlungen

- lebzeitige (Zu-) Stiftungen rechtzeitig vornehmen, falls sinnvoll
- Testament jetzt errichten oder aktualisieren, Vorsorgeregelungen treffen!
 - Planung der Nachfolge
 - Kontaktaufnahme mit Nachfolger (Angehörige, gemeinnützige Organisationen)
 - Errichtung Verfügung von Todes wegen
 - Erteilung von Vollmachten
 - Ausübung des Selbstbestimmungsrechts
 - Information naher Angehöriger und Ärzte
- Tod, Krankheit, Alter und Familie absichern, Gutes tun!



Empfehlungen

- Notfallkoffer packen!
 - Aufbewahrungsort von letztwilligen Verfügungen, Vollmachten, wichtigen Verträgen
 - Zusammenstellung wichtiger Unterlagen
 - Adressen von Banken, Versicherung und Beratern
 - wichtige Schlüssel
 - Passwörter
 - ...



WERWIG & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Ihr Ansprechpartner



Dr. Claudius Werwig
Rechtsanwalt

Fachanwalt für Erbrecht
Fachanwalt für Gesellschaftsrecht

Vita

Studium in Berlin, Lund (Schweden) und Cambridge (Großbritannien). Nach Promotion und Referendariat fünfjährige Tätigkeit bei einer führenden Wirtschaftskanzlei. Seit 2011 bei Werwig & Partner. Mitglied in Vorständen und Aufsichtsgremien mehrerer gemeinnütziger Vereine und Stiftungen.

Berät im Gesellschaftsrecht, Stiftungs- und Vereinsrecht sowie Erbrecht, begleitet Unternehmer, Unternehmerfamilien und Verbände bei ihren gesellschafts- und erbrechtlichen Angelegenheiten sowie bei der Unternehmens- und Vermögensnachfolge. Unterstützt Erben, Pflichtteilsberechtigte und Vermächtnisnehmer in Erbstreitigkeiten.

Kontakt

Werwig & Partner Rechtsanwälte mbB
Königstraße 52, 70173 Stuttgart
T +49 (0) 711 222901-41
E claudius.werwig@anwalt-stuttgart.de
<http://www.anwalt-stuttgart.de>



Leistungsspektrum

- **Erbrecht**

Wir beraten Privatpersonen, Unternehmer und Führungskräfte sowie deren Familien in allen Fragen im Bereich der generationenübergreifenden Vermögens- und Nachfolgeplanung. Unser Leistungsangebot deckt die rechtliche Konzeption und Gestaltung einer langfristigen Vermögensnachfolge mit dem Ziel des Erhalts Ihres Familienvermögens genauso ab wie die Abwicklung von Erbschaften. Wir beraten und vertreten bei Bedarf auch in streitigen Erbauseinandersetzungen. Wir unterstützen insbesondere bei

- Gestaltung von Testamenten und Erbverträgen
- Gestaltung von Patientenverfügungen, Vollmachten und weiteren Maßnahmen der Notfallplanung
- vorweggenommener Erbfolge durch lebzeitige Übertragung von Vermögen
- Planung einer steueroptimierten Nachfolge
- Vermeidung von Pflichtteilsansprüchen
- Testamentsvollstreckung, Nachlassverwaltung und Verwaltung von Familienvermögen
- alternativer Streitbelegung und Prozessführung in streitigen Erbangelegenheiten
- Konzeption, Vorbereitung und Begleitung der Unternehmensnachfolge
- Nachfolgelösungen unter Einbindung von Stiftungen
- erbschaftssteuerlichen Fragen.



Leistungsspektrum

- **Stiftungs- und Vereinsrecht**

Wir unterstützen Non-Profit-Organisationen, Stifter, Stiftungen und Vereine sowie deren Vorstände und Kuratorien bei allen stiftungs-, vereins- oder gemeinnützigkeitsrechtlichen Fragen. Non-Profit-Organisationen bieten wir ein maßgeschneidertes Beratungsangebot und beraten insbesondere bei

- Wahl der passenden Stiftungsform
- Errichtung von unselbständigen und selbständigen Stiftungen sowie Stiftungs-GmbHs und Vereinen
- Gestaltung von Stiftungssatzungen sowie begleitenden Vereinbarungen
- Gründung von Vereinen und Gestaltung von Vereinssatzungen
- steuer- und gemeinnützigkeitsrechtlichen Fragestellungen
- Vertretung gegenüber der Finanzverwaltung
- Vertretung gegenüber der Stiftungsaufsicht und dem Vereinsregister
- Umstrukturierungen, Gründung von Tochtergesellschaften und Errichtung von Joint-Ventures im Non-Profit-Bereich
- Stiftungen als Instrument zur Vermögens- und Unternehmensnachfolge
- Beratung von Stiftungs- und Vereinsvorständen, insbesondere bei Haftungsrisiken.



Leistungsspektrum

- **Gesellschaftsrecht**

Wir beraten mittelständische Unternehmen, Familienunternehmen und Freiberuflersozietäten sowie deren Geschäftsführer, Gesellschafter, Aufsichts- und Beiräte bei allen gesellschaftsrechtlichen Fragen von der Gründung ihres Unternehmens bis zur Regelung der Nachfolge. Wir begleiten bei Umstrukturierungen, Gründung von Tochtergesellschaften und Errichtung von Joint Ventures. Wir beraten und vertreten bei Gesellschafterstreitigkeiten. Für Geschäftsführer, Aufsichts- und Beiräte sind wir sowohl Ansprechpartner bei Fragen des Alltagsgeschäfts als auch im Zusammenhang mit Haftungsrisiken. Wir unterstützen insbesondere bei

- Wahl der passenden Rechtsform
- Gestaltung von Gesellschaftsverträgen sowie begleitender Gesellschaftervereinbarungen
- Gründung von Gesellschaften, Umstrukturierungen, Kapitalerhöhungen, Wechsel der Rechtsform
- Errichtung und Beendigung von Joint Ventures
- Konzeption, Vorbereitung und Begleitung der Unternehmensnachfolge
- Vorbereitung und Begleitung von Gesellschafterversammlungen
- gesellschaftsrechtlichen Auseinandersetzungen, insbesondere Streitigkeiten zwischen Gesellschaftern
- Prozessführung und alternative Streitbeilegung
- Haftungsrisiken für Geschäftsführer, Aufsichts- und Beiräte
- Haftungsvermeidung durch Corporate Compliance.