

„Erbchaftsteuer sparen – aber richtig!“

Beratungsansätze zum steueroptimierten Vermögensübergang

20. Praktiker-Workshop des DVVS



Ihr Referent:

Dipl.-Betriebswirt, LL.M (Uni Münster) für Erbrecht,
Unternehmensnachfolge und Vermögen

Frank Hansen

Wirtschaftsprüfer. Steuerberater .
Fachberater für Unternehmensnachfolge (DStV e.V.)
Fachberater für Vermögensgestaltung (DVVS e.V.)

CFP® CERTIFIED FINANCIAL PLANNER®-Professional
Privater Finanzplaner DIN ISO 22222:2005
Financial Consultant und Financial Planner (Frankfurt School of Finance)

Dreieich, den 28.09.2021

ttp . Im Kreis der Strategen

Steuerberatung . Wirtschaftsprüfung . Rechtsberatung . Unternehmensberatung . www.ttp.de
Rathausplatz 15 . 24937 Flensburg . T 0461 1454-0 . F 0461 1454-292 . flensburg@ttp.de

ttp 
Im Kreis der Strategen.

„Erbchaftsteuer sparen – aber richtig!“

Beratungsansätze zum steueroptimierten Vermögensübergang

Ausgangssituation:

Freiberufler, verheiratet, 2 Kinder, Privatvermögen 4 Mio. €

Bei Tod beider Eltern drohen hohe Erbschaftsteuerzahlungen

Vor Praxisübergabe soll der Vermögensübergang in der Familie geregelt sein

Lösungsbausteine:

Berliner Testament ergänzt um Supervermächtnis,

Familien KG und Nießbrauchsdepot

„Was ist zu tun?“

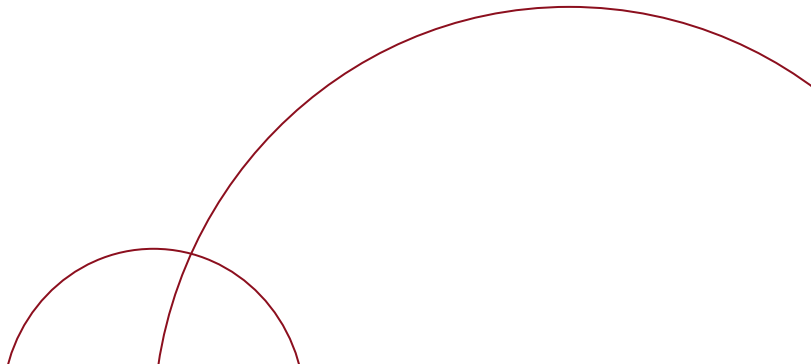
ttp . Im Kreis der Strategen

Steuerberatung . Wirtschaftsprüfung . Rechtsberatung . Unternehmensberatung . www.ttp.de
Rathausplatz 15 . 24937 Flensburg . T 0461 1454-0 . F 0461 1454-292 . flensburg@ttp.de



ttp
Im Kreis der Strategen.

Agenda

- 1. Schritt:** Gründung einer Familien KG für die Kernfamilie
 - 2. Schritt:** Einbringung der Immobilien
 - 3. Schritt:** Darlehen der Kinder tilgen
 - 4. Schritt:** Finanzierung / Mittelverwendung
 - 5. Schritt:** Liquidität der KG prüfen (Ertragsübersicht)
 - 6. Schritt:** Steuerrechnung
 - 7. Schritt:** Einzahlung in ein Nießbrauchsdepot
- Was haben wir erreicht?**
- 

Familie Petrowski

Familien KG der Kernfamilie

Eheleute Petrowski

mit den Kindern

Anna und Tom

ttp . Im Kreis der Strategen

Steuerberatung . Wirtschaftsprüfung . Rechtsberatung . Unternehmensberatung . www.ttp.de
Rathausplatz 15 . 24937 Flensburg . T 0461 1454-0 . F 0461 1454-292 . flensburg@ttp.de



ttp
Im Kreis der Strategen.

1. Schritt: Gründung einer Familien KG mit Festkapital 20.000 € für die Kernfamilie

Persönlich haftende Gesellschafter und Geschäftsführung:

Herr Petrowski

Komplementäranteil bei Gründung: 1% entspricht 200 €

Frau Petrowski

Komplementäranteil bei Gründung: 1% entspricht 200 €

Kommanditisten werden die beiden volljährigen Kinder:

Anna Kommanditanteil bei Gründung: 49% entspricht 9.800 €

Tom Kommanditanteil bei Gründung: 49% entspricht 9.800 €

Kapital gesamt

20.000 €

ToDo

- Entwurf Gründungsvertrag der KG
- Einrichtung eines Bankkontos für die KG bei der Hausbank

2. Schritt: Einbringung folgender Immobilien in die Familien KG zum 01.07.2021

1. Rathausstraße	500.000 €		<i>Verkauf (Gutachterwerte)</i>
2. ETW Nr. 12	175.000 €		
3. ETW Nr. 14	330.000 €		
4. ETW Nr. 16	230.000 €	<u>1.235.000 €</u>	
5. Große Straße	600.000 €		<i>Verkauf n. 10 J. in 2025</i>
6. Marktstraße RBW	1.900.000 €	<u>2.500.000 €</u>	<i>2029</i>
Gesamt		3.735.000 €	

ToDo

- Kaufvertrag für die Immobilien 1 bis 4 erstellen
- Für Objekte 5 und 6 richtige steuerliche Darstellung durch ttp
- Herr Petrowski klärt die Wertermittlung mit Gutachter
- ttp klärt zum Objekt Nr. 5 den Sachverhalt der 10-Jahres-Frist (es geht nur eine unentgeltliche Einbringung)

3. Schritt: Darlehen der Kinder tilgen

Die beiden Darlehen der Kinder an die Eltern für die Vermietungsobjekte werden zum 30.06.2021 von den Darlehensnehmern komplett zurückgeführt.

Am 01.07.2021 werden diese in Höhe von 252.000 € zur Erbringung der Kommanditeinlage der Kinder und darüber hinaus zugunsten der variablen Kapitalkonten der Kinder in die KG eingebracht.

ToDo

- Herr Petrowski klärt die Endabrechnung der Darlehen gemäß Vertrag
- Hausbank kümmert sich um eine Zwischenfinanzierung bei nicht ausreichender Liquidität

4. Schritt: Finanzierung / Mittelverwendung

Der **Gesamtkaufpreis** für die vier Immobilien von zusammen 1,235 Mio. € in 2020 und die Große Straße in 2025 sowie die Marktstraße in 2029 von 2,5 Mio. € also zusammen **3,735 Mio. €** wird wie folgt finanziert:

1. Übernahme von Kreditmitteln der Verkäufer aktuell **0 €**
2. Neukreditaufnahme im 60%igen Beleihungsrahmen **741.000 €**
(60% v 1.235 = 741; Zins 0,97%, Tilgung 2,4%, Zinsbindung 10 J. gem. Hausbank 04.03.)
3. Aus der Einzahlung der Kinder von **252.000 €** werden **200.000 €** für die Liquidität der Gesellschaft eingesetzt. Die anderen **52.000 €** werden zur Begleichung des Kaufpreises verwendet und fließen den Eltern zu

4. Schritt: Finanzierung

4. Verkäuferdarlehen über 442.000 €, Kapitaldienst p.a. 12.000 €

Zinssatz mit 1,0% Zinsen und 1,72 % annuitätischer Tilgung, Laufzeit ca. 35 Jahre

5. Schuldübernahmen p.a.

01.01.2025 für Große Straße

01.01.2029 für Marktstraße

(Annahme: insgesamt 1 Mio. €, Kapitaldienst 67.000 €)

6. Verkäuferdarlehen 2

24.000 €

Differenz der Verkehrswerte Große Straße 600.000 €, Zinssatz 1%, Tilgung 1%, Kapitaldienst 12.000 €
und Marktstraße 900.000 €, Zinssatz 1%, Tilgung 0,34%, Kapitaldienst 12.000 €

ToDo

- Kreditanfrage über 741.000 € an die Hausbank
- Erstellung von Darlehensverträgen für das Verkäuferdarlehen durch ttp Rechtsanwälte

5. Schritt: Ertragsübersicht in der KG

Nach Tilgung des Darlehens Große Straße erwirtschaften die sechs Immobilien ab 2029 weiterhin einen positiven Überschuss.

Gesamtdarstellung der KG Immobilien für die Jahre 2021 (Ganzjahresdarstellung) bis 2029

Gesamt p.a.	2021	2023	2025	2029
Nettokaltmiete	51.855 €	51.855 €	88.920 €	162.401 €
Kosten (15%)	7.778 €	7.778 €	13.338 €	24.360 €
Kapitaldienst	36.972 €	36.972 €	48.972 €	127.972 €
Überschuss	7.105 €	7.105 €	26.610 €	10.069 €

5. Schritt: Ertragsübersicht in der KG

Einzeldarstellung der KG Immobilien für das Kalenderjahr 2029

Objekt	Rathaus- straße	ETW Nr. 16	ETW Nr. 12	ETW Nr. 14	Große Straße	Marktstraße	2029
Nettokaltmiete	24.240 €	9.135 €	5.280 €	13.200 €	37.065 €	73.481 €	162.401 €
Kosten (15%)	3.636 €	1.370 €	792 €	1.980 €	5.560 €	11.022 €	24.360 €
Kapitaldienst	36.972 €	- €	- €	- €	12.000 €	79.000 €	127.972 €
Überschuss	- 16.368 €	7.765 €	4.488 €	11.220 €	19.505 €	- 16.541 €	10.069 €

Die Nettokaltmieten geben die aktuellen Verhältnisse wider. In den Gutachten sind teilweise höhere erzielbare Mieteinnahmen genannt. Basis in der Darstellung sind die Nettokaltmieten von 2021.

Die Kosten wurden mit pauschal 15% der Mieten angesetzt.

6. Schritt: Steuerrechnung der Immobilien

Der Zinsanteil der Marktstraße ist geschätzt auf 20.000 € .

Gesamtwerte

Gesamt p.a.	2021	2023	2025	2029
Nettokaltmiete	51.855 €	51.855 €	88.920 €	162.401 €
Kosten (15%)	7.778 €	7.778 €	13.338 €	24.360 €
AfA	20.785 €	20.785 €	31.766 €	67.086 €
Zinsen	- €	- €	- €	20.000 €
Überschuss	23.292 €	23.292 €	43.816 €	50.955 €
Bis hier ist nur das steuerliche Ergebnis aus den Immobilien dargestellt.				
Verkäuferdarl.	4.420 €	4.420 €	10.420 €	19.420 €
Bankdarlehen	7.188 €	7.188 €	7.188 €	7.188 €
Überschuss	11.684 €	11.684 €	26.208 €	24.347 €

Konditionen Verkäuferdarlehen 1 (442.000 €), Zins 1,0%

Bankdarlehen 741.000 €: Zins 0,97%

Konditionen weitere Verkäuferdarlehen siehe Vorseiten

6. Schritt: Steuerrechnung der Immobilien

Aus den Verkaufspreisen der Objekte und den festgestellten Grundstückswerten in den aktuellen Gutachten ergibt sich folgender Effekt gegenüber der bisherigen privaten Vermietung:

Die Abschreibungen steigen!

Objekt	Rathaus- straße	ETW Nr. 16	ETW Nr. 14	ETW Nr. 12	Große Straße 31.12.2024	Marktstraße 31.12.2028	Gesamt
alte AfA	4.123 €	2.230 €	1.067 €	2.904 €	9.913 €	30.010 €	50.247 €
neue AfA	7.427 €	4.190 €	3.202 €	5.966 €	10.981 €	35.319 €	67.086 €
AfA Step-up	3.304 €	1.960 €	2.135 €	3.062 €	1.068 €	5.309 €	16.839 €

→ **AfA Step-up** jährlich gesamt 16.839 €

→ **STEUERVORTEIL** über 25 Jahre, Annahme Steuersatz 35%

ca. 147.000 €

7. Schritt: Einzahlung von 741.000 € in ein Nießbrauchsdepot

Aus den Mitteln der Neukreditaufnahme im 60%igen Beleihungsrahmen erfolgt die Einzahlung in ein Nießbrauchsdepot. Die Art der Geldanlage wie bisher von den Eltern mit ca. 9% jährlich. Das Depot wird an die Kinder gegen Nießbrauch verschenkt. Inhaber des Depots sind dann beide Kinder mit Bezugsrecht der Eltern bis zum Tod.

Dadurch werden die Schenkungsteuerfreibeträge der Eltern in 2021 optimal genutzt. (Vermögensnachfolge-Aspekt). In diesem Zusammenhang werden die Schenkungen dem Finanzamt gem. § 30 ErbStG angezeigt.

ToDo

- Besprechung des Nießbrauchsdepot anhand des Angebots von der Hausbank
- 741.000 € ggf. abzügl. Tilgung der Zwischenfinanzierung der Hausbank

Was haben wir erreicht?

- Familienvermögen gebündelt in der vermögensverwaltenden KG
- Aktuelle Marktwerte steuerfrei realisiert (Verkauf nach Ablauf der 10-Jahres-Frist)
- Vermögensübertragung an die Kinder (Anteile an der KG anstelle von Objekten!)
- Erbschaftsteuerfreibeträge genutzt
- Neue Liquidität durch Re-Valutierung von Bankdarlehen
- Position der Eltern durch Sonderstellung im KG-Vertrag sicher gestellt
- Altersversorgung über Verkäuferdarlehen in gewünschter Höhe
- in der KG Liquidität gesichert + Steuervorteile über AfA Step-up genutzt
- Schenkungsteuerfreibeträge über Nießbrauchsdepot genutzt (Einzahlung aus Re-Valutierung)

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Fragen?

Flensburg

Rathausplatz 15 . 24937 Flensburg
T 0461 1454-0 . F 0461 1454-292
flensburg@ttp.de

Süderbrarup

Kappelner Straße 46 . 24392 Süderbrarup
T 04641 9266-0 . F 04647 9266-66
suederbrarup@ttp.de

Schleswig

Flensburger Straße 21 . 24837 Schleswig
T 04621 9646-0 . F 04621 9646-21
schleswig@ttp.de

Husum

Robert-Koch-Straße 18 . 25813 Husum
T 04841 8934-0 . F 04841 8934-5
husum@ttp.de

Berlin

Leibnizstraße 49 . 10629 Berlin-Charlottenburg
T 030 319833-0 . F 030 319833-399
berlin@ttp.de

ttp . Im Kreis der Strategen

Steuerberatung . Wirtschaftsprüfung . Rechtsberatung . Unternehmensberatung . www.ttp.de

