

# Steueroptimale Gestaltungen bei der Übertragung von ausländischem Immobilienvermögen

Veranstaltung bei Merck Finck & Co.  
am 16. Mai 2006

**Dr. Bernhard Arlt**  
**Steuerberater**

Merck Finck & Co.  
Privatbankiers  
Pacellistraße 16  
80333 München  
Tel.: 089/21 04 -0  
[www.merckfinck.de](http://www.merckfinck.de)

Weidinger & Kollegen  
Wirtschaftsprüfer Steuerberater  
Theatinerstr. 8 (Fünf Höfe)  
80333 München  
Tel.: 089/21 11 47 -0  
[www.weidinger-collegen.de](http://www.weidinger-collegen.de)

Engel & Völkers  
Niederlassung München  
Ismaninger Str. 78  
81675 München  
Tel: 089/998 99 60  
[www.engelvoelkers.de](http://www.engelvoelkers.de)

# Gliederung

## I. Ausgangssituation

## II. Zivilrechtliche Grundlagen

## III. Steuerrechtliche Grundlagen

1. Grundzüge des deutschen Erbschaft- und Schenkungsteuerrechts
2. Anknüpfungspunkte ausländischer Steuerrechtsordnungen
3. Erbschaft- und Schenkungsteuern im internationalen Tarifvergleich

## IV. Gestaltungsmöglichkeiten

## V. 10 Goldene Regeln der Nachfolgeplanung

Den Mandanten  
vorausschauend  
betreuen

„In der Gegenwart  
aus der  
Vergangenheit für  
die Zukunft  
gestalten“

# I. Ausgangssituation

I. Ausgangssituation

II. Zivilrechtliche Grundlagen

III. Steuerrechtliche Grundlagen

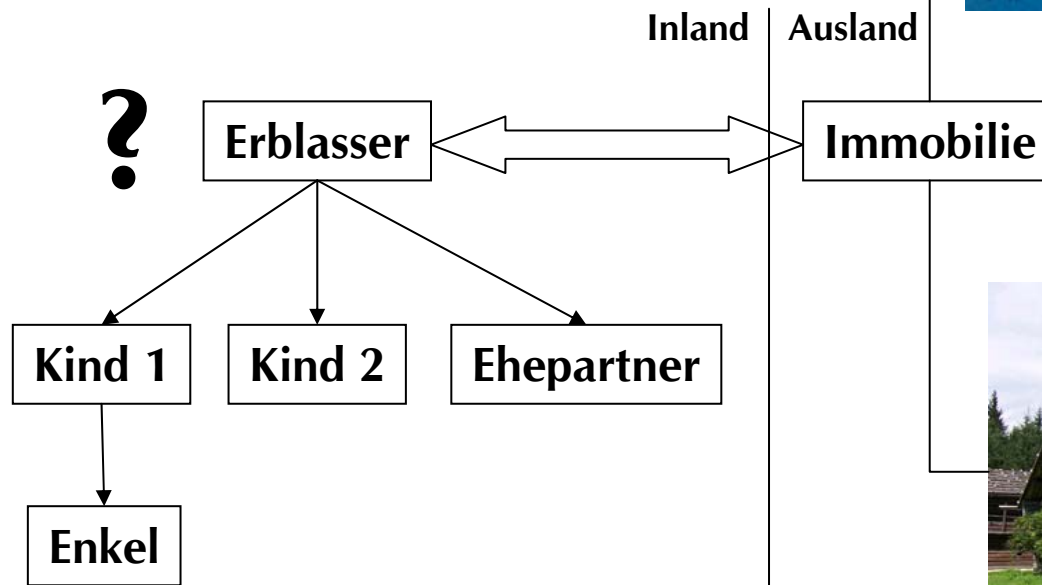
IV. Gestaltungsmöglichkeiten

V. 10 Goldene Regeln der Nachfolgeplanung

Den Mandanten vorausschauend betreuen

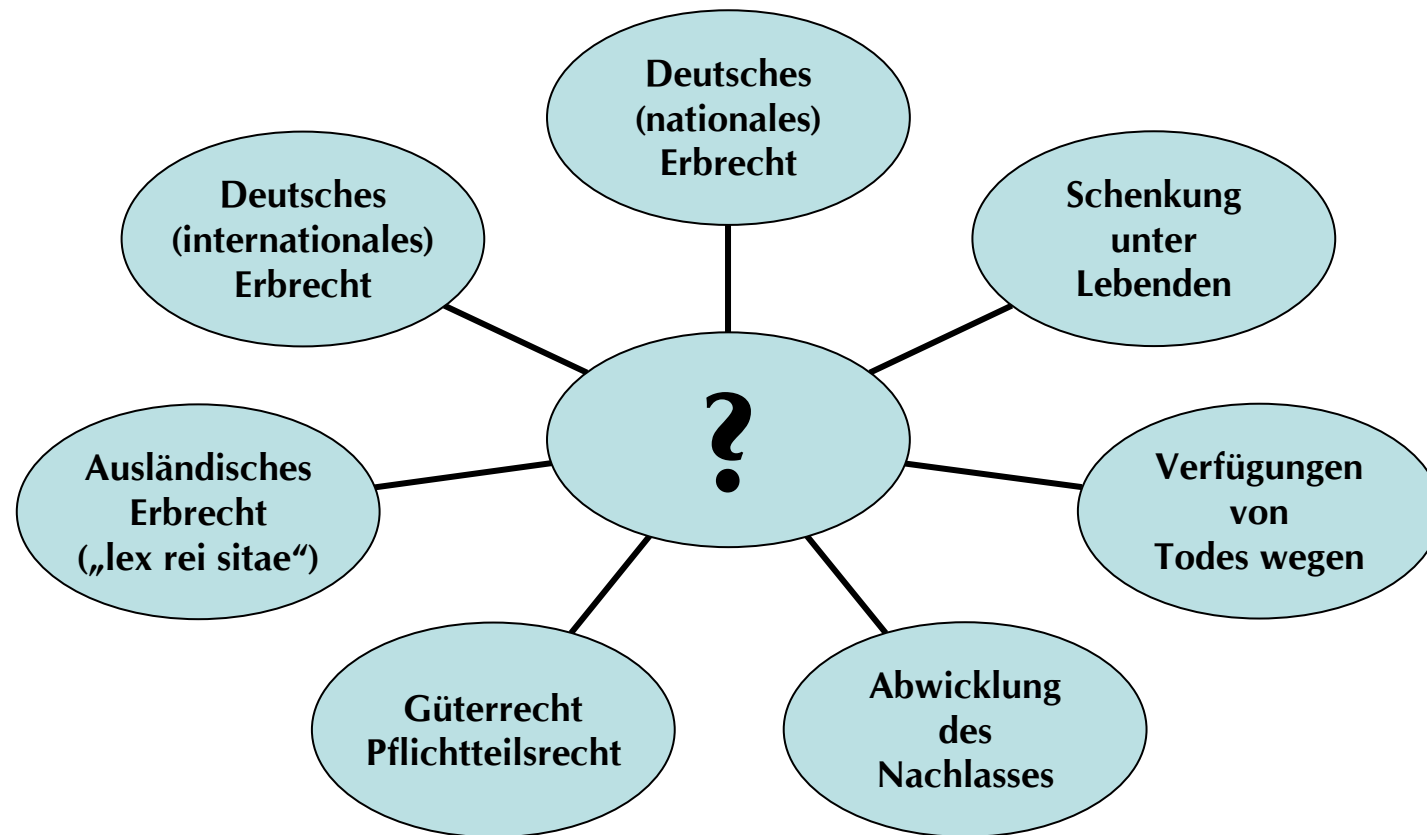
„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

- Natürliche Person, Wohnsitz in Deutschland
- Eigentümer von ausländischem Immobilienvermögen (Wert: 1 Mio. €)
- Potentiell begünstigte Personen haben Wohnsitz in Deutschland



## II. Zivilrechtliche Grundlagen

- Nachfolgeplanung ist nur unter Beachtung der **zivilrechtlich** relevanten Vorschriften zweckmäßig



I. Ausgangssituation

II. Zivilrechtliche Grundlagen

III. Steuerrechtliche Grundlagen

IV. Gestaltungsmöglichkeiten

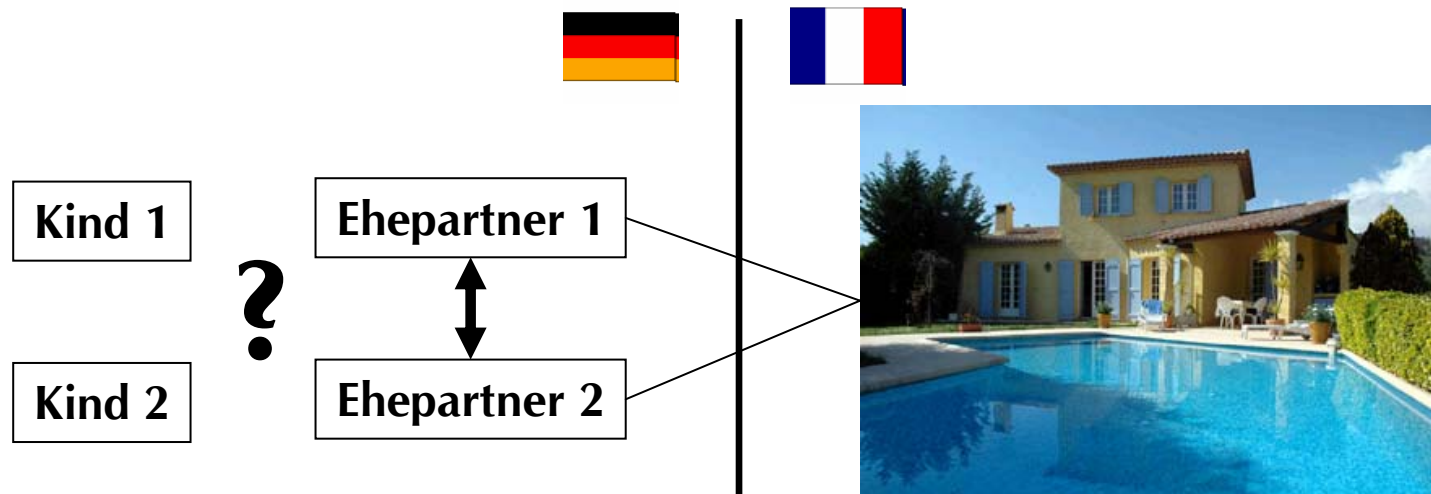
V. 10 Goldene Regeln der Nachfolgeplanung

**Den Mandanten vorausschauend betreuen**

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

## II. Zivilrechtliche Grundlagen

### ➤ Beispiel: Immobilie in Frankreich



- Von den Ehepartnern gemeinsam gekaufte Immobilie in Frankreich soll im Todesfall des einen Ehepartners auf den überlebenden Ehegatten übergehen („Berliner Testament“)
- Gemeinschaftliches deutsches Testament nicht wirksam
  - Französische Gütergemeinschaft für Immobilie erforderlich (notarielle Beurkundung in Frankreich)

I. Ausgangssituation

II. Zivilrechtliche Grundlagen

III. Steuerrechtliche Grundlagen

IV. Gestaltungsmöglichkeiten

V. 10 Goldene Regeln der Nachfolgeplanung

**Den Mandanten vorausschauend betreuen**

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

# III. Steuerrechtliche Grundlagen

## 1. Grundzüge des deutschen Erbschaft- und Schenkungsteuerrechts

➤ **Unbeschränkte Steuerpflicht** (§ 2 Abs.1 Nr.1 ErbStG):

- **Übertragender oder Begünstigter** ist **Inländer**, d.h. im Inland besteht ein **Wohnsitz** oder der **gewöhnliche Aufenthalt**

**Wohnsitz** = Innehaben einer Wohnung unter Umständen, die darauf schließen lassen, dass die Wohnung **beibehalten** und **benutzt** wird

**oder**

- **Übertragender oder Begünstigter** ist **deutscher Staatsangehöriger**, der keinen inländischen Wohnsitz hat, sich aber **noch nicht länger als 5 Jahre im Ausland** aufhält

➤ für den **„gesamten Vermögensanfall“**, d.h. weltweites Vermögen

➤ Bewertung von ausländischen Immobilien mit **Verkehrswert**

I. Ausgangssituation

II. Zivilrechtliche Grundlagen

III. Steuerrechtliche Grundlagen

IV. Gestaltungsmöglichkeiten

V. 10 Goldene Regeln der Nachfolgeplanung

Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

# III. Steuerrechtliche Grundlagen

## 1. Grundzüge des deutschen Erbschaft- und Schenkungsteuerrechts

➤ Persönliche **Freibeträge** bei **unbeschränkter** Steuerpflicht:

Ehepartner	Kinder, Enkel	.....	Sonstige Erwerber
<b>307.000</b>	<b>205.000</b>	.....	<b>5.200</b>

➤ **Steuersätze:**

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs bis	Ehepartner, Kinder, Enkel	.....	Sonstige Erwerber
52.000	7%	.....	17%
256.000	11%		23%
512.000	15%		29%
<b>5.113.000</b>	<b>19%</b>		<b>35%</b>
über 25.565.000	30%		50%

I. Ausgangssituation

II. Zivilrechtliche Grundlagen

III. Steuerrechtliche Grundlagen

IV. Gestaltungsmöglichkeiten

V. 10 Goldene Regeln der Nachfolgeplanung

**Den Mandanten vorausschauend betreuen**

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

# III. Steuerrechtliche Grundlagen

## 2. Anknüpfungspunkte ausländischer Steuerrechtsordnungen

### ➤ Unbeschränkte Steuerpflicht:

- **Wohnsitz des Übertragenden** (oder u.U. auch des **Begünstigten**) im ausländischen Staat (ggfs. dessen **Staatsangehörigkeit**)
- für den „**gesamten Vermögensanfall**“, d.h. weltweites Vermögen

### ➤ Beschränkte Steuerpflicht:

- **Belegenheit des Vermögens im ausländischen Staat**
- für das dortige „**Inlandsvermögen**“, d.h. u.a. Immobilien
- **Bewertung** (häufig) mit **Markt- bzw. Verkehrswert**

➔ Ausländische Immobilien unterliegen im Ausland regelmäßig mit dem **Verkehrswert** (zumindest) der **beschränkten Steuerpflicht**

I. Ausgangssituation

II. Zivilrechtliche Grundlagen

III. Steuerrechtliche Grundlagen

IV. Gestaltungsmöglichkeiten

V. 10 Goldene Regeln der Nachfolgeplanung

Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“



# III. Steuerrechtliche Grundlagen

## 3. Erbschaft- und Schenkungsteuern im internationalen Tarifvergleich

Höchstsatz bei Übertragungen	auf Ehepartner	auf Kinder	auf sonstige Erwerber	Freibetrag für beschränkt Steuerpflichtige
Frankreich	40%	40%	60%	Ehepartner: 76.000 Kinder: 50.000 Sonst.: 15.000
Spanien	40,8%	40,8%	81,6%	Ehepartner: 15.957 Kinder: bis 47.859 Sonst.: - <b>Kein FB bei Schenkung!</b>
Österreich	15%	15%	60%	Ehepartner: 2.200 Kinder: 2.200 Sonst.: 110
Schweiz	z.T. steuerfrei	z.T. steuerfrei	bis zu 53,7%	unterschiedl.
USA	46%	46%	46%	60.000 \$ (ggfs. 1-2 Mio. \$)
Deutschland	30%	30%	50%	

I. Ausgangssituation

II. Zivilrechtliche Grundlagen

III. Steuerrechtliche Grundlagen

IV. Gestaltungsmöglichkeiten

V. 10 Goldene Regeln der Nachfolgeplanung

Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

## III. Steuerrechtliche Grundlagen

I. Ausgangssituation

II. Zivilrechtliche Grundlagen

III. Steuerrechtliche Grundlagen

IV. Gestaltungsmöglichkeiten

V. 10 Goldene Regeln der Nachfolgeplanung

**Den Mandanten vorausschauend betreuen**

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

**→ Doppelbesteuerung wahrscheinlich!**

## IV. Steuerrechtliche Grundlagen

### ➤ Vermeidung der Doppelbesteuerung

- **Anrechnung ausländischer Erbschaftsteuer** auf die deutsche Steuer:
  - Auf Antrag wird eine im Ausland gezahlte, der deutschen Erbschaftsteuer **entsprechende** Steuer **insoweit** auf die deutsche Erbschaftsteuer **angerechnet**, als das Auslandsvermögen auch der deutschen Besteuerung unterliegt.
- **Doppelbesteuerungsabkommen** mit
  - **Dänemark**
  - **Griechenland** (nur für bewegliches Vermögen)
  - **Österreich** (nicht für Schenkungen)
  - **Schweden**
  - **Schweiz** (für Schenkungen nur in Ausnahmefällen)
  - **USA**

I. Ausgangssituation

II. Zivilrechtliche Grundlagen

III. Steuerrechtliche Grundlagen

IV. Gestaltungsmöglichkeiten

V. 10 Goldene Regeln der Nachfolgeplanung

**Den Mandanten vorausschauend betreuen**

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

## IV. Steuerrechtliche Grundlagen

### ➤ Vermeidung der Doppelbesteuerung

- **Probleme bei der Anrechnung** der ausländischen Steuer auf die deutsche Erbschaft- und Schenkungsteuer, z.B. aufgrund der
  - **Ausgestaltung der im Ausland erhobenen Steuer**, z.B.:
    - Kanada: „Wertzuwachssteuer“
    - Italien: „Registersteuer“
    - Spanien: „Plus Valia“
  - **Bemessungsgrundlage der** ausländischen Steuer, z.B.
    - Unterschiede bei Zuordnung/Abzug von Verbindlichkeiten
    - unterschiedliche Freibeträge

**Gefahr von Anrechnungsüberhängen!**

I. Ausgangssituation

II. Zivilrechtliche Grundlagen

III. Steuerrechtliche Grundlagen

IV. Gestaltungsmöglichkeiten

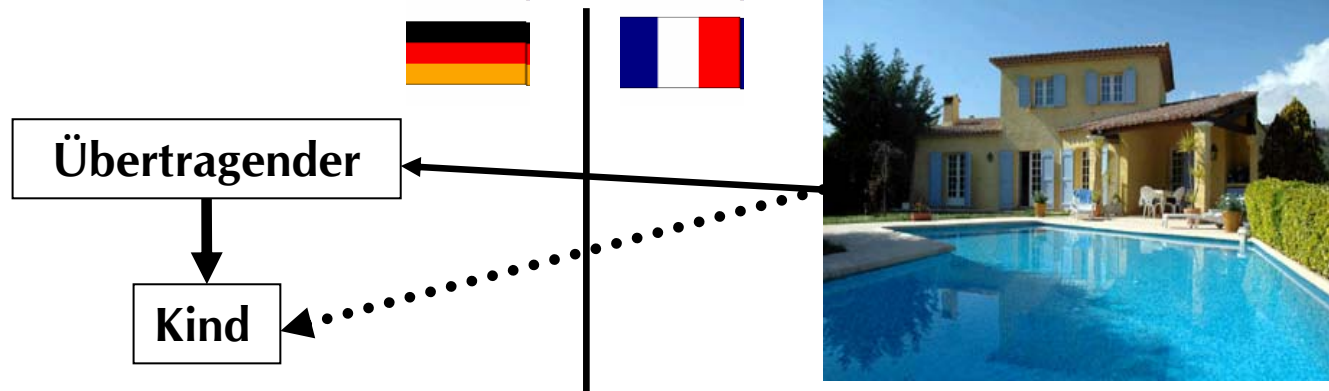
V. 10 Goldene Regeln der Nachfolgeplanung

**Den Mandanten vorausschauend betreuen**

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

## IV. Gestaltungsmöglichkeiten

### ➤ Problem: Immobilie in Frankreich



		Frankreich		Deutschland
Steuerpfl. Erwerb		1.000.000		1.000.000
./. Pers Freibetrag		./. 50.000		./. 205.000
./. Nachlassfreibetrag		./. 50.000		
		900.000		795.000
Steuer	24%	<b>217.470</b>	19%	<b>151.050</b>
Anrechenbare Steuer				./. 151.050
<b>Gesamtbelastung</b>		<b>217.470</b>		<b>0</b>

I. Ausgangssituation

II. Zivilrechtliche Grundlagen

III. Steuerrechtliche Grundlagen

IV. Gestaltungsmöglichkeiten

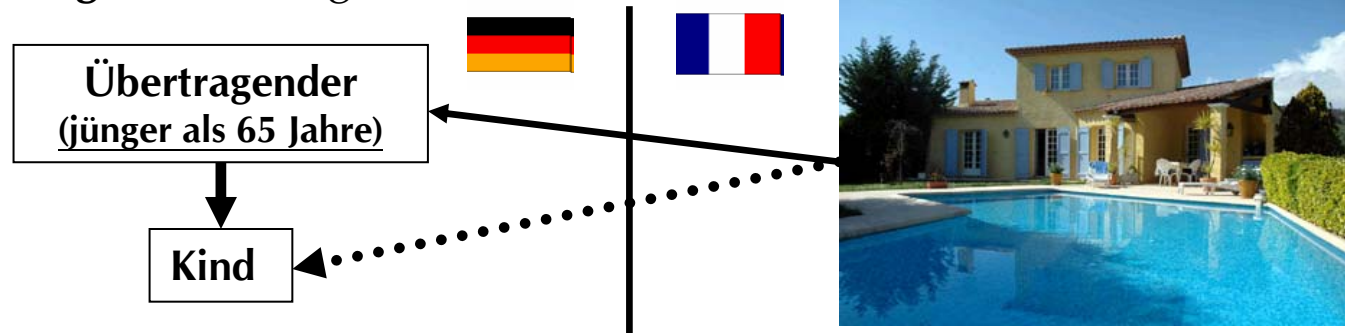
V. 10 Goldene Regeln der Nachfolgeplanung

Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

## IV. Gestaltungsmöglichkeiten

➤ **Lösung:** Schenkung der französischen Immobilie



		Frankreich		Deutschland
Steuerpfl. Erwerb		1.000.000		1.000.000
./. Pers Freibetrag		./. 50.000		./. 205.000
		950.000		795.000
Steuer	25%	234.970	19%	<b>151.050</b>
<b>Steuerermäßigung</b>	<b>./. 50%</b>	<b>./. 117.485</b>		
		<b>117.485</b>		<b>151.050</b>
Anrechenbare Steuer				./. 117.485
				<b>33.565</b>
<b>Gesamtbelastung</b>		<b>151.050</b>		

**Ersparnis:**  
**66.420**  
**= 30%**

I. Ausgangssituation

II. Zivilrechtliche Grundlagen

III. Steuerrechtliche Grundlagen

IV. Gestaltungsmöglichkeiten

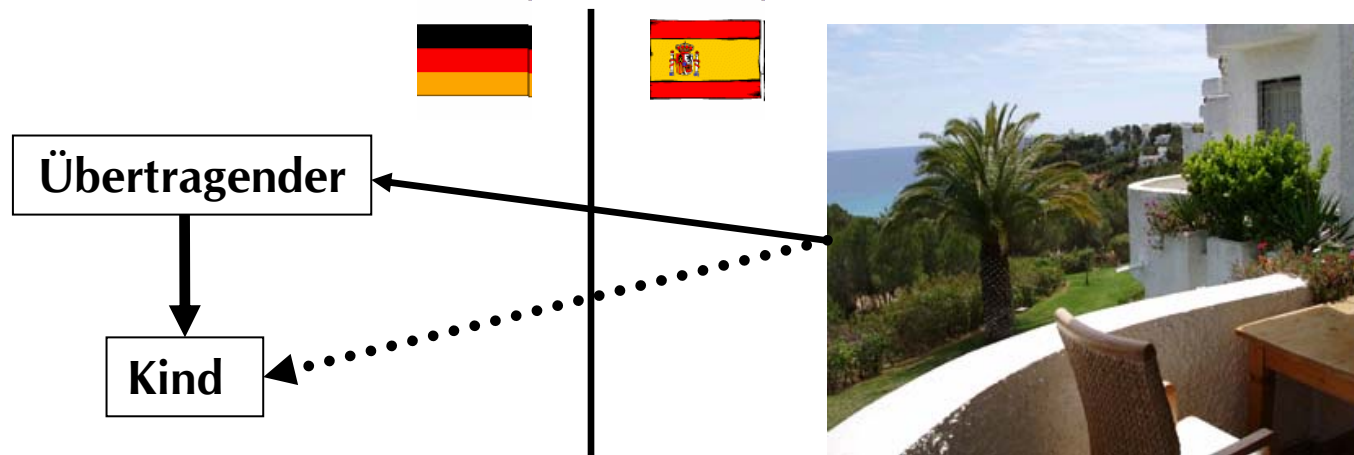
V. 10 Goldene Regeln der Nachfolgeplanung

Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

# IV. Gestaltungsmöglichkeiten

## ➤ Problem: Immobilie in Spanien



		Spanien		Deutschland
Steuerpfl. Erwerb		1.000.000		1.000.000
./. Pers. Freibetrag		15.957		./. 205.000
		984.043		795.000
Steuer	26%	<b>262.697</b>	19%	<b>151.050</b>
Anrechenbare Steuer				./. 151.050
<b>Gesamtbelastung</b>		<b>262.697</b>		<b>0</b>

I. Ausgangssituation

II. Zivilrechtliche Grundlagen

III. Steuerrechtliche Grundlagen

IV. Gestaltungsmöglichkeiten

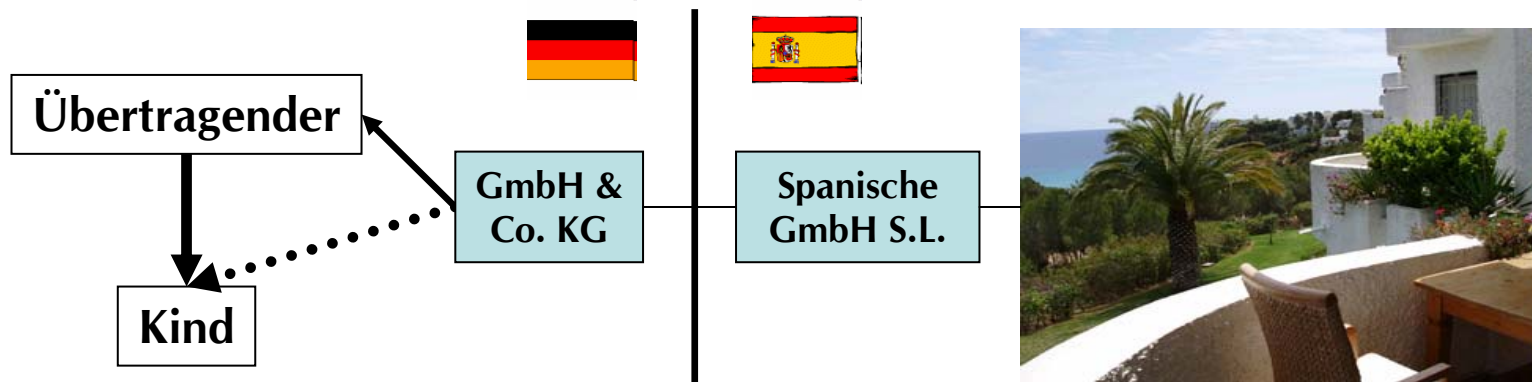
V. 10 Goldene Regeln der Nachfolgeplanung

Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

## IV. Gestaltungsmöglichkeiten

➤ Lösung: Mittelbares Eigentum an der spanischen Immobilie



	Spanien		Deutschland
Steuerpfl. Erwerb	0		1.000.000
		FB für Betriebsvermögen	./. 225.000
			775.000
		Ansatz 65%	503.750
		./. Pers. Freibetrag	./. 205.000
			298.750
Steuer	0	15%	<b>44.813</b>
<b>Gesamtbelastung</b>			<b>44.813</b>

**Ersparnis:**  
**217.884**  
**= 82%**

I. Ausgangssituation

II. Zivilrechtliche Grundlagen

III. Steuerrechtliche Grundlagen

IV. Gestaltungsmöglichkeiten

V. 10 Goldene Regeln der Nachfolgeplanung

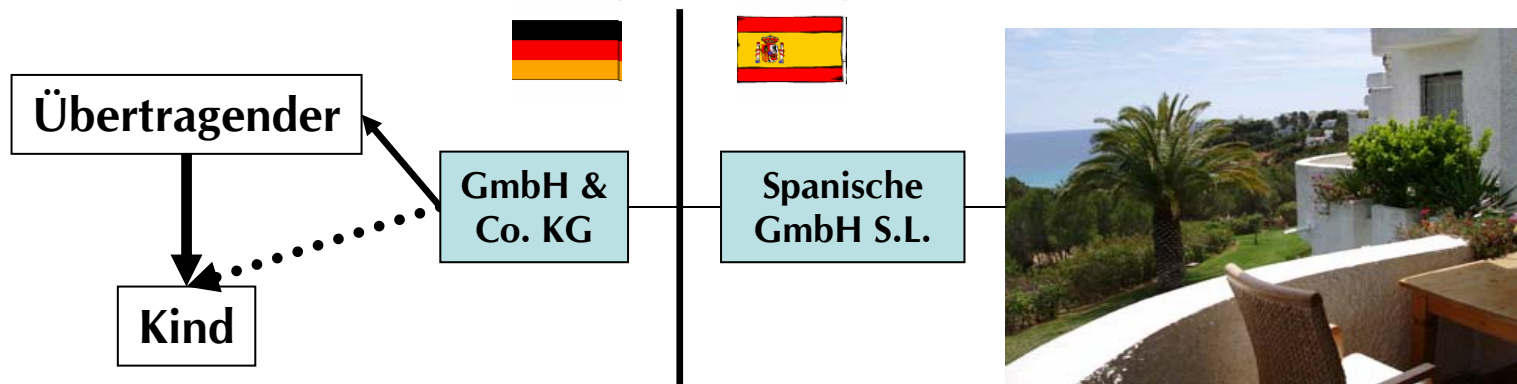
Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“



## IV. Gestaltungsmöglichkeiten

### ➤ Lösung: Mittelbares Eigentum an der spanischen Immobilie



### ➤ Annahme: Abschaffung der Begünstigungen für Betriebsvermögen

	Spanien		Deutschland
Steuerpfl. Erwerb	0		1.000.000
		./. Pers. Freibetrag	./. 205.000
			795.000
Steuer	0	19%	151.050
<b>Gesamtbelastung</b>			<b>151.050</b>

**Ersparnis:**  
**111.647**  
**= 42%**

I. Ausgangssituation

II. Zivilrechtliche Grundlagen

III. Steuerrechtliche Grundlagen

IV. Gestaltungsmöglichkeiten

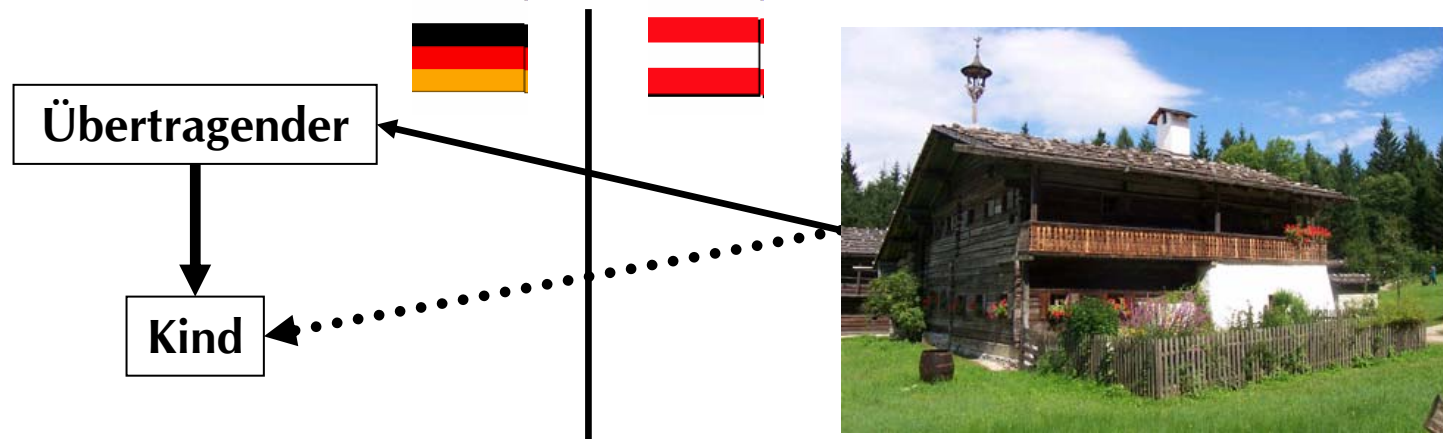
V. 10 Goldene Regeln der Nachfolgeplanung

Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

## IV. Gestaltungsmöglichkeiten

### ➤ Problem: Immobilie in Österreich



### ➤ Doppelbesteuerungsabkommen nicht auf Schenkungen anwendbar

### ➤ Art. 3 Abs. 1 ErbSt-DBA-Österreich:

- „Unbewegliches Nachlassvermögen ..., das in einem der Vertragstaaten liegt, wird **nur in diesem Staat** besteuert“
- **Freistellung** von der **deutschen Besteuerung** bei Übertragungen **von Todes wegen**

I. Ausgangssituation

II. Zivilrechtliche Grundlagen

III. Steuerrechtliche Grundlagen

IV. Gestaltungsmöglichkeiten

V. 10 Goldene Regeln der Nachfolgeplanung

Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

## IV. Gestaltungsmöglichkeiten

### ➤ Problem: Immobilie in Österreich

#### • Schenkung

		Österreich		Deutschland
Steuerpfl. Erwerb		400.000		1.000.000
./. Pers. Freibetrag		./. 2.200		./. 205.000
		397.800		795.000
Steuer	12,5%	<b>49.725</b>	19%	<b>151.050</b>
Anrechenbare Steuer				./. 49.725
				<b>101.325</b>
<b>Gesamtbelastung</b>				<b>151.050</b>

### ➤ Annahme: Bewertung der Immobilie in Österreich mit Einheitswert = 40% des tatsächlichen Werts

I. Ausgangssituation

II. Zivilrechtliche Grundlagen

III. Steuerrechtliche Grundlagen

IV. Gestaltungsmöglichkeiten

V. 10 Goldene Regeln der Nachfolgeplanung

Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

## IV. Gestaltungsmöglichkeiten

- **Problem:** Immobilie in Österreich
  - **Übertragung von Todes wegen**

		Österreich		Deutschland
Steuerpfl. Erwerb		400.000		-
./. Pers. Freibetrag		./. 2.200		
		397.800		
Steuer	12,5%	<b>49.725</b>		-
<b>Gesamtbelastung</b>		<b>49.725</b>		

**Ersparnis:  
101.325  
= 67%**

- **Annahme: Bewertung der Immobilie in Österreich mit Einheitswert = 40% des tatsächlichen Werts**

I. Ausgangssituation

II. Zivilrechtliche Grundlagen

III. Steuerrechtliche Grundlagen

IV. Gestaltungsmöglichkeiten

V. 10 Goldene Regeln der Nachfolgeplanung

**Den Mandanten vorausschauend betreuen**

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

## IV. Gestaltungsmöglichkeiten

I. Ausgangssituation

II. Zivilrechtliche Grundlagen

III. Steuerrechtliche Grundlagen

IV. Gestaltungsmöglichkeiten

V. 10 Goldene Regeln der Nachfolgeplanung

Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

### ➤ Exkurs: Wohnsitzverlegung nach Österreich - Endbesteuerung

#### ➤ Verlegung des Wohnsitzes des **Erblassers** nach **Österreich**:

- Nachlass unterliegt **nur** der österreichischen Erbschaftsteuer
- **Keine 5-jährige Mindestdauer** des Wohnsitzwechsels
- Ausnahme: Immobilien u. Betriebsvermögen in Deutschland

#### ➤ **Wohnsitz des Erben ohne Bedeutung**

### Nutzung der österreichischen Endbesteuerung für best. Kapitalerträge!!

#### ➤ Für in **Österreich ansässige** Personen:

- Bestimmte **österreichische** und **in Österreich bezogene Kapitalerträge** unterliegen einer **pauschalen Abgeltungssteuer** in Höhe von **25%** („Endbesteuerung“)
- **Abgeltungswirkung gilt auch für die Erbschaftsteuer!!**

## IV. Gestaltungsmöglichkeiten

### ➤ Exkurs: Wohnsitzverlegung nach Österreich - Endbesteuerung

- Ausgangssituation **ohne Wohnsitzverlegung**



#### Annahme:

- 1 Mio. Kapitalvermögen



		Deutschland
Steuerpfl. Erwerb		1.000.000
./. Pers. Freibetrag		./. 205.000
		795.000
Steuer	19%	<b>151.050</b>
<b>Gesamtbelastung</b>		<b>151.050</b>

I. Ausgangssituation

II. Zivilrechtliche Grundlagen

III. Steuerrechtliche Grundlagen

IV. Gestaltungsmöglichkeiten

V. 10 Goldene Regeln der Nachfolgeplanung

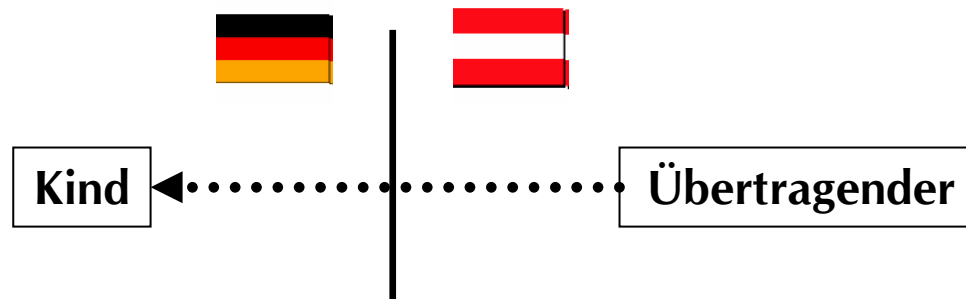
**Den Mandanten vorausschauend betreuen**

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

## IV. Gestaltungsmöglichkeiten

### ➤ Exkurs: Wohnsitzverlegung nach Österreich - Endbesteuerung

- Wohnsitzverlegung nach Österreich



#### Annahme:

- 1 Mio. Kapitalvermögen wird umgewandelt in Kapitalvermögen, das **in Österreich der Endbesteuerung unterliegt**



	Deutschland	Österreich
Steuerpfl. Erwerb	0	0
Steuer	0	0
<b>Gesamtbelastung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Ersparnis:  
151.050  
= 100%**

I. Ausgangssituation

II. Zivilrechtliche Grundlagen

III. Steuerrechtliche Grundlagen

IV. Gestaltungsmöglichkeiten

V. 10 Goldene Regeln der Nachfolgeplanung

Den Mandanten vorausschauend betreuen

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

## V. 10 Goldene Regeln der Nachfolgeplanung

I. Ausgangssituation

II. Zivilrechtliche Grundlagen

III. Steuerrechtliche Grundlagen

IV. Gestaltungsmöglichkeiten

V. 10 Goldene Regeln der Nachfolgeplanung

**Den Mandanten vorausschauend betreuen**

„In der Gegenwart aus der Vergangenheit für die Zukunft gestalten“

- 1. Bestimmen Sie wer erben soll!**
- 2. Bestimmen Sie wie und von wem der Erbfall abgewickelt werden soll (Ehepartner, ggfs. Testamentsvollstrecker)!**
- 3. Schenken Sie zu Lebzeiten!**
- 4. Nutzen Sie die steuerliche Bevorzugung von Immobilien!**
- 5. Überspringen Sie eine Generation!**
- 6. Optimieren Sie Freibeträge!**
- 7. Nutzen Sie die Vorteile von Lebensversicherungen!**
- 8. Übertragen Sie möglichst viel Vermögen als Betriebsvermögen!**
- 9. Nutzen Sie steuerlich begünstigte Anlageformen!**
- 10. Vermeiden Sie ausländische Erbschaftsteuern!**



**„Der Wandel ist das einzig  
Beständige, daher aktiv die Zukunft  
planen und dadurch Steuervorteile  
gestalten“**



**Den Mandanten  
vorausschauend  
betreuen**

„In der Gegenwart  
aus der  
Vergangenheit für  
die Zukunft  
gestalten“

## Kontakt:

### **Weidinger & Kollegen** **Steuerberater - Wirtschaftsprüfer**

Theatinerstr. 8 (Fünf Höfe)

80333 München

Tel: 089/21 11 47-0

Fax: 089/21 11 47-44

E-mail: [info@weidinger-collegen.de](mailto:info@weidinger-collegen.de)

Homepage: [www.weidinger-collegen.de](http://www.weidinger-collegen.de)

Bei den angesprochenen Themen handelt es sich um allgemeine Gestaltungsempfehlungen, die keine Einzelberatung durch einen Steuerberater ersetzen können.

Haftungsausschluss:

Das Skript wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Dennoch kann keine Haftung für die Richtigkeit übernommen werden.

Rechtsstand Mai 2006.

**Den Mandanten  
vorausschauend  
betreuen**

„In der Gegenwart  
aus der  
Vergangenheit für  
die Zukunft  
gestalten“