

## Erbrecht

### » Steuern sparen mit lebzeitigen Übertragungen von Immobilien

Bis zur Erbschaftssteuerreform 2009 wurde vom Finanzamt bei verschenkten oder vererbten Immobilien für die Steuerfestsetzung ein in der Regel niedrigerer Wert als der Verkehrswert angesetzt.

Seit dem Jahr 2009 muss jedoch der Verkehrswert zu Grunde gelegt werden. Dies führt in begehrten Lagen wie Freiburg und Umgebung zu höheren Steuern. Durch lebzeitige Übertragung unter Nießbrauchvorbehalt kann nun erheblich Steuer gespart werden.

#### Abzug des vollen Nießbrauchwertes

Dazu übergibt der bisherige Eigentümer seine Immobilie an die nächste Generation, behält sich aber zur eigenen Absicherung ein sogenanntes Nießbrauchrecht vor. D.h. er und ggf. seine Angehörigen können die Immobilie lebenslang weiter nutzen. Wenn das Nießbrauchrecht im Grundbuch eingetragen wird, ist der Übertragende trotz Übergabe des Eigentums gut geschützt. Wichtig ist, dass der Übertragende sich gegen mögliche Pfändungen und Vollstreckungen beim Übernehmenden durch Rückforderungsrechte im Übergabevertrag absichert.

Der Steuereinspareffekt entsteht nun dadurch, dass mit Inkrafttreten des neuen Erbschaftssteuerrechts 2009 der Wert des Nießbrauches vom Verkehrswert **komplett** steuermindernd abgezogen werden kann. Vor der Reform konnte lediglich die auf den Nießbrauch entfallende Schenkungssteuer gestundet werden; ein Direktabzug – wie jetzt – war nicht möglich.

Kompliziert ist die Berechnung des Wertes des Nießbrauches. Konkret wird der Kapitalwert des Nießbrauches nach der Anlage zu § 14 Abs. 1 Bewertungsgesetz (BewG) nach folgender Formel ermittelt:

Jahresnettokaltmiete des Übergabeobjektes x Kapitalwertfaktor.

#### Beispiel:

Eine Tante möchte im Alter von 73 Jahren an ihren Neffen ihre Immobilie im Wert von 400.000,00 € übergeben, für die eine monatliche Kaltmiete von € 1.000,- erzielt werden könnte.

Kapitalwertermittlung des Nießbrauches: 12.000,00 € (Jahresnettokaltmiete) x 9,844 (Kapitalwertfaktor aus Tabelle) = 118.128,00 €

$$\begin{array}{r}
 400.000,- \text{ € (Verkehrswert)} \\
 - \underline{118.128,- \text{ € (Nießbrauchskapitalwert)}} \\
 = 281.872,- \text{ €} \\
 - \underline{20.000,- \text{ € (Freibetrag Neffe)}} \\
 = 261.872,- \text{ €}
 \end{array}$$

davon 20 % (bei Neffe ist Steuerklasse II anzuwenden)

= **52.374,- € zu zahlende Schenkungssteuer**

**Dazu im Vergleich:** Erbschaftssteueranfall (Immobilie wird nicht vorab übertragen, sondern im Erbgang an den Neffen vererbt):

$$\begin{array}{r}
 400.000,- \text{ € (Verkehrswert)} \\
 - \underline{20.000,- \text{ € (Freibetrag Neffe)}} \\
 = 380.000,- \text{ €}
 \end{array}$$

davon 25 % Erbschaftssteuer (ab € 300.000 zu versteuerndem Wert fallen nicht nur 20 % sondern sogar 25 % an)

= **95.000,-€ zu zahlende Erbschaftssteuer**

Im Endergebnis verbleibt also eine **Steuerersparnis in Höhe von rund € 42.600,-** - und dies bei relativ später Übergabe im Alter von 73 Jahren!

#### Beispielsvariante:

Wie oben, nur, dass die Übergabe von Tante an Neffen schon mit 60 Jahren erfolgt:

12.000 € (Jahresnettokaltmiete) x 13,733 (Kapitalwertfaktor) = Nießbrauchkapitalwert: 164.796,- €  
 400.000,- € (Verkehrswert)  
 - 164.796,- € (Nießbrauchkapitalwert)  
 - 20.000,- € (Freibetrag Nefte)  
 = 215.204,- €

davon 20% (Steuersatz Nefte)  
 = **43.040,- € Schenkungssteuer**  
 (gegenüber € 95.000,- Erbschaftssteuern): **sogar rund 52.000 € Steuerersparnis!**

Zu beachten ist, dass es bei überraschend baldigem Tod des Übertragenden zu steuerlichen Nachbelastungen kommen kann. Das Bewertungsgesetz sieht gestaffelte Zeiträume vor, die nach der Übergabe verstreichen müssen, damit es bei der zunächst festgesetzten Schenkungssteuerlast auch bleibt.

#### **Eile geboten!**

Bei der hier vorgeschlagenen Übertragung unter Nießbrauchvorbehalt muss weiter mitbedacht werden, dass der Kapitalnießbrauchwert nunmehr gem. § 3 GrEStG der Grunderwerbssteuer von aktuell 3,5 % unterliegt.

Für obiges Beispiel bedeutet dies, dass – neben der Schenkungssteuer – noch mit rund € 4.140,- bzw. € 5.770,- (Beispielsvariante) Grunderwerbssteuer zu rechnen ist.

Bekanntlich plant die neue baden-württembergische Regierung die Anhebung dieser Steuer ab voraussichtlich Oktober 2011 auf 5 %.

**> Wer also Immobilien unter Nießbrauchvorbehalt weitergeben möchte, spart bei einer notariellen Beurkundung bis spätestens Ende September 2011 noch mehr Steuern!**

#### **Vorsicht: Keine Auswirkung auf mögliche Pflichtteilsansprüche!**

Mit der lebzeitigen Übertragung unter Nießbrauchvorbehalt können zwar Steuern gespart werden. Nicht hingegen können durch ein solches Vorgehen etwaige Pflichtteilsansprüche von Kindern oder Ehegatten des

Übertragenden reduziert werden. Auch nicht, wenn zwischen der lebzeitigen Übertragung und Eintritt des Todes ein Zeitraum von mehr als 10 Jahren liegt. Dies hängt damit zusammen, dass es im Falle der Berechnung von Pflichtteilsansprüchen nur darauf ankommt, ob und wann ein Übertragender den Wert tatsächlich „aus der Hand gegeben“ hat. Da in obiger Konstellation der Übertragende sich ein Nießbrauchrecht vorbehält, läuft der für das Pflichtteilsrecht relevante 10-Jahreszeitraum so lange nicht an, wie der Nießbrauch aufrechterhalten bleibt.

#### **Dr. Nolte**

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Erbrecht

#### **Wettbewerbsrecht**

##### **> Bundesgerichtshof untersagt Werbung mit durchgestrichenen Preisen bei Eröffnungsangebot**

Erneut hat der Bundesgerichtshof Grenzen des Wettbewerbsrechts konkretisiert und entschieden, dass eine Werbung mit hervorgehobenen Einführungspreisen, denen höhere durchgestrichene Preise als Vergleich gegenübergestellt werden, nur zulässig ist, wenn sich aus der Werbung ergibt, wie lange die Einführungspreise und ab wann die durchgestrichenen höheren Preisen gelten (Az. I ZR 81/09, Urteil vom 17. März 2011).

Ein Teppichhändler aus der Nähe von Freiburg warb in einem der Badischen Zeitung beigefügten Prospekt für seine Teppichkollektion "Original Kanchipur" mit Einführungspreisen, denen er deutlich höhere durchgestrichene Preise gegenüberstellte. Im Text des Prospekts wies er darauf hin, dass die Kollektion eine Weltneuheit sei, zu deren Markteinführung er als Hersteller hohe Rabatte einräume.

Ein ebenfalls in Freiburger angesiedelter Wettbewerber sah in dieser Werbung eine Irreführung und einen Verstoß gegen das wettbewerbsrechtliche Transparenzge-

bot und hatte mit seiner Klage in beiden Vorinstanzen und vor dem Bundesgerichtshof Erfolg.

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil klargestellt, dass die Bedingungen für die Inanspruchnahme der streitgegenständlichen Verkaufsförderungsmaßnahme in der Werbeanzeige entgegen der Regelung in § 4 Nr. 4 UWG nicht **klar und eindeutig** angegeben waren und die Werbung gegen das **Irreführungsverbot** verstößt:

**> Wer mit einem höheren durchgestrichenen Preise wirbt, muss deutlich machen, worauf sich dieser Preis bezieht. Handelt es sich um den regulären Preis, den der Händler nach Abschluss der Einführungswerbung verlangt, muss er angeben, ab wann er diesen regulären Preis in Rechnung stellt.**

Anders als beim Räumungsverkauf, bei dem ein Kaufmann nach der Rechtsprechung nicht von vorneherein zu einer zeitlichen Begrenzung verpflichtet ist, muss damit ein Einführungsangebot, das mit durchgestrichenen höheren Preisen wirbt, eine zeitliche Begrenzung aufweisen.

**Prof. Clemens Pustejovsky**  
Rechtsanwalt

## Wettbewerbsrecht

**> Werbeanrufe:  
„Einen wunderschönen Guten Abend“**

Wer kennt das nicht? Man ist gerade bei der Arbeit oder kommt von dieser nach Hause und freut sich auf einen ruhigen Feierabend, wird aber vom unbarmherzig klingelnden Telefon gestört: „Einen wunderschönen Guten Abend, mein Name ist xy und ich melde mich im Auftrag von z...“ singt da eine Stimme mehr oder weniger gut gelaunt in die Hörmuschel. Wieder einer dieser Werbeanrufe, die man erhält, weil man wohl an einem Gewinnspiel teilgenommen und dabei nicht nur die Erlaubnis gegeben hat, über den Gewinn benach-

richtigt zu werden, sondern auch über „weitere interessante Angebote der z GmbH“.

Oft ist die Einwilligung in Werbeanrufe und die Gewinnspielteilnahme dabei in einer Weise verknüpft, dass die Einwilligung notwendige Bedingung für die Gewinnspielteilnahme oder jedenfalls in dieser „versteckt“ ist. Dem teilnahmewilligen Verbraucher bleibt daher (wie von den Unternehmen beabsichtigt) kaum eine Möglichkeit, die - oft dennoch unerwünschte - Telefonwerbung zu umgehen.

Solchem Vorgehen will die Rechtsprechung einen Riegel vorschieben. So urteilte der Bundesgerichtshof bereits 2008, dass die Einwilligung in den Erhalt von Werbung unter Verwendung elektronischer Post nicht einer Textpassage enthalten sein darf, die auch andere Zustimmungserklärungen oder Hinweise enthält (BGH, Urteil vom 16. Juli 2008 - VIII ZR 348/06). Der BGH bestätigte im April 2011 mit einem Beschluss, dass für die Einwilligung in den Erhalt von Werbung mit einem Telefonanruf dasselbe gelten soll (BGH, Beschl. v. 14.04.2011, I ZR 38/10).

In dem dem Beschluss zugrunde liegenden Fall sollten die Gewinnspielteilnehmer auf der Teilnahmekarte ihre Telefonnummer „z.B. zur Gewinnbenachrichtigung und für weitere interessante telefonische Angebote der ...“ angeben.

**Simone Eckert**  
Rechtsanwältin

## Urheberrecht

**> Schutz der Veranstalter von Bühnen- und Sportevents**

Bevor ein Event des Sports oder der Bühnenkultur dem - hoffentlich zahlreichen - Publikum präsentiert werden kann, muss der Veranstalter des Events erhebliche organisatorische und finanzielle Vorleistungen erbringen. Damit sich diese Vorleistungen rechnen, gewährt das deutsche Urheberrecht Veranstaltern von **Konzerten, Theater und Tanzevents** ein eigenes Leistungs-

schutzrecht (§ 81 UrhG). Der Veranstalter kann deshalb bestimmen, wer zu welchen Konditionen z. B. einen Ton- oder Filmmitschnitt des Konzerts anfertigen darf. Folge dieses Rechts ist auch, dass z. B. ein Musiker, der bei einem Fremdveranstalter auftritt und sein Konzert selbst aufzeichnet, diese Aufnahme nur mit Zustimmung des Veranstalters als CD veröffentlichen darf. Darüber, wer was mit einer solchen Aufnahme tun darf, sollte möglichst im Voraus bereits im Engagementvertrag eine klare Regelung getroffen werden.

Rechtlich betrachtet sind Veranstalter von **Sportereignissen** demgegenüber schlechter gestellt. § 81 UrhG erfasst eben nur Aufführungen von urheberrechtlich geschützten Werken. Sportveranstalter können sich nach einem neueren Urteil des BGH zum Schutz vor Verwertungshandlungen Dritter auch nicht auf den sog. wettbewerbsrechtlichen Nachahmungsschutz berufen (§§ 3, 4 Nr. 9 UWG): Der BGH hatte zu beurteilen, ob ein Veranstalter von Amateurfußballspielen, ein regionaler Fußballverband, verbieten kann, dass Zuschauer solcher Spiele selbsthergestellte Videos von Amateurspielen auf dem youtube-ähnlichen Internetportal [www.hartplatzhelden.de](http://www.hartplatzhelden.de) veröffentlichen. Der BGH lehnte dies ab und entschied, dass die wirtschaftlichen Verwertungsinteressen des Fußballverbands hinreichend durch dessen Hausrecht gegenüber den Zuschauern (z. B. durch Einlasskontrollen im Stadion) geschützt werden könnten, sodass ein zusätzlicher rechtlicher Schutz nicht erforderlich sei. Auch bestünde ein besonderes Informationsinteresse der Allgemeinheit an der Veröffentlichung der Videoaufnahmen, da Amateurspiele in keinem anderen Medium allgemein zugänglich präsentiert würden (BGH, Az. I ZR 60/09, Urt. v. 28.10.2010).

Ob diese rechtliche Ungleichbehandlung von Kultur- und Sportereignissen gerechtfertigt ist und auch zukünftig bestehen bleiben wird, ist dem deutschen Gesetzgeber anheim zu stellen.

**Dr. Andreas Schoberth**  
Rechtsanwalt

## Familienrecht

### > Eheverträge für Unternehmer – Sicherheit im Scheidungsfall

In einem Ehevertrag können gemeinsam Vereinbarungen getroffen werden, die die Situation während und nach der Ehe regeln. Im Fall der Scheidung soll der Bestand des Unternehmens nicht bedroht werden – beispielsweise durch erhebliche Zugewinnausgleichsforderungen. Ohne Ehevertrag besteht die Gefahr, dass der Liquiditätsabfluss das Unternehmen in eine bedrohliche Schieflage bringen kann. Beim Abfassen des Ehevertrags ist jedoch Vorsicht geboten: Der Ehevertrag darf nicht sittenwidrig sein, also einen der Ehegatten massiv benachteiligen. Hier gibt es heute im Gegensatz zu früher klare Vorgaben, die auch „alte“ Eheverträge betreffen. Das bedeutet: Auch jahrzehntealte Eheverträge, die damals vom Notar oder den Anwälten als unproblematisch eingestuft wurden, können heute von den Gerichten gekippt werden. Heute gibt es einen gesetzlichen Kernbereich von Scheidungsfolgen, der durch Ehevertrag nicht oder nur geringfügig geändert werden darf (z.B. Unterhalt für den Ehegatten, der die minderjährigen Kinder betreut). Beim Zugewinn können jedoch Abweichungen auch heute noch unproblematisch vereinbart werden. Eine genaue Überprüfung lohnt sich also in jedem Fall und ist wirtschaftlich sinnvoll.

#### **Katja Macor**

Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Familienrecht

## V.i.S.d.P.:

Nolte <> Pustejovsky  
RA Dr. Achim Nolte  
RA Prof. Clemens Pustejovsky  
Wallstr. 6, D 79098 Freiburg im Breisgau  
Tel. 0049 - (0)761 - 21 68 68 0  
Fax. 0049 - (0)761 - 21 68 68 8  
[info@np-recht.de](mailto:info@np-recht.de)