



Rechtlich sicher. Steuerlich klug.

WARUM RECHT UND STEUERN GEMEINSAM
GEDACHT WERDEN MÜSSEN

Die Kanzlei Kappes-Röder steht für Beratung dort, wo Standardlösungen nicht mehr ausreichen. Rechtsanwältin **Heike Kappes-Röder** verbindet als erfahrene Fachanwältin für Steuerrecht seit 25 Jahren juristische Präzision mit steuerlicher und erbrechtlicher Gestaltungskompetenz – ein entscheidender Vorteil bei komplexen Immobilien-, Vermögens- und Unternehmensstrukturen, insbesondere im GmbH-Umfeld.

Die Redaktion: Warum ist es für Mandanten ein entscheidender Vorteil, dass Sie Fachanwältin für Steuerrecht sind und auch steuerlich beraten – gerade bei komplexen Immobilien- und Vermögensfragen?

Heike Kappes-Röder: Der große Vorteil liegt in der ganzheitlichen Betrachtung. Immobilien- und Vermögensentscheidungen bewegen sich immer im

Spannungsfeld zwischen Zivilrecht, Steuerrecht, Vertragsgestaltung und langfristiger Planung. Werden rechtliche und steuerliche Themen getrennt beraten, entstehen häufig Reibungsverluste, Doppelarbeit oder widersprüchliche Lösungen. Ein verbreiteter Irrtum ist, dass eine Kanzlei mit dieser umfangreichen Beratungsexpertise automatisch teurer sein muss. In der Praxis ist oft das Gegenteil der Fall: Durch kurze Abstimmungswege, weniger externe Schnittstellen und eine klare Gesamtstrategie lassen sich oft unnötige Zusatzkosten vermeiden. Hinzu kommt, dass wir als digitale Kanzlei arbeiten. Digitale Prozesse sorgen für transparente Abläufe, schnellere Kommunikation und effizientere Bearbeitung – unabhängig vom Standort.

Die Redaktion: Warum kann es steuerlich riskant sein, Immobilien ohne klare Planung in die eigene Vermögens- oder Unternehmensstruktur einzubinden, und was sollte vorab geklärt werden?

Kappes-Röder: Weil Immobilien langfristige Entscheidungen mit weitreichenden steuerlichen und finanziellen Folgen sind. Ohne klare Planung wird oft nicht geprüft, wie sich die Immobilie auf Steuerbelastung, Liquidität und zukünftige Handlungsspielräume auswirkt. Das kann dazu führen, dass Vorteile aus steuerlicher oder erbrechtlicher Sicht ungenutzt bleiben oder später hohe Kosten entstehen, um Strukturen wieder zu korrigieren. Vorab sollte geklärt werden, welchem Zweck die Immobilie dient, wie sie finanziert wird und in welche Gesamtstrategie sie eingebettet ist.

Die Redaktion: In sozialen Medien wirken Themen wie Hausübernahmen in der Familie oft erstaunlich einfach: kaufen, schenken, fertig. Warum ist diese Sichtweise in der Realität so problematisch?

Kappes-Röder: Weil Immobilienentscheidungen – besonders innerhalb der Familie – selten so simpel sind, wie sie online dargestellt werden. Hinter Begriffen wie „kaufen“ oder „schenken“ verbergen sich steuerliche, finanzielle und (erb-)rechtliche Konsequenzen, die stark von der individuellen Einkommens- und Vermögensstruktur abhängen. Auch Strukturen innerhalb der Familie sind zu beachten: Für ein harmonisches Miteinander müssen alle Familienmitglieder ausreichend in die Entscheidung einbezogen werden. Gerade für Menschen mit unternehmerischer Verantwortung, komplexeren Einkommensstrukturen oder langfristigen Investitionsplänen kann eine unüberlegte Hausübernahme finanziell schmerzhaft werden. Richtig gestaltet hingegen kann sie ein sehr wirkungsvoller Baustein für Vermögensaufbau und Nachfolgeplanung sein. Deshalb gilt bei Immobilien immer: Nicht auf vereinfachte Tipps aus dem Internet verlassen, sondern die Situation individuell prüfen lassen – idealerweise gemeinsam mit erfahrenen Beraterinnen mit juristischer und steuerlicher Expertise.

Die Redaktion: Warum spielt der Nießbrauch bei der Hausübertragung in der Familie so häufig eine Rolle?

Kappes-Röder: Weil der Nießbrauch auf den ersten Blick vieles vereinfacht: Die Immobilie wird übertragen, während die bisherige Eigentümergeneration weiterhin

darin wohnt oder die Mieteinnahmen erhält. Das kann steuerlich attraktiv sein und gibt beiden Seiten Sicherheit. Gleichzeitig wird aber oft übersehen, dass der Nießbrauch den neuen Eigentümer stark einschränkt – etwa bei Verkauf, Finanzierung oder größeren Umbaumaßnahmen. Auch die langfristigen Auswirkungen auf Liquidität, Steuern und Planung sollten nicht unterschätzt werden. Richtig eingesetzt kann der Nießbrauch sehr sinnvoll sein, ohne klare Struktur und Beratung kann er jedoch spätere Entscheidungen erheblich erschweren.

Die Redaktion: Welche Denkfehler begegnen Ihnen bei Immobilienentscheidungen am häufigsten, wenn Einkommen, private Vermögensplanung und unternehmerische Strukturen zusammenwirken – und woran erkennt man, dass man professionelle Beratung braucht?

Kappes-Röder: Der häufigste Denkfehler ist, Immobilien isoliert zu betrachten. Viele Menschen rechnen ein Objekt für sich durch, ohne zu prüfen, wie es in das gesamte Einkommens-, Vermögens- und Zukunftskonzept passt. Gerade bei schwankenden Einnahmen, langfristigen Finanzierungsverpflichtungen oder bestehenden unternehmerischen Strukturen können scheinbar „gute“ Immobilienentscheidungen später zu Liquiditätsengpässen oder steuerlichen Nachteilen führen. Ein weiteres Missverständnis ist der Glaube, dass sich jede Finanzierung automatisch positiv auf Steuerlast auswirkt. Das ist selten der Fall. Ob Zinsen absetzbar sind, wie sich Tilgung auswirkt oder welche Folgen spätere Umstrukturierungen haben, wird oft erst zu spät hinterfragt. Professionelle Beratung ist immer dann notwendig.

Die Redaktion: Welchen Vorteil hat es für Ihre Mandant:innen, dass Sie in Ihrer Beratung neben dem Steuerrecht zusätzlich Ihre fachliche Expertise im Erbrecht einbringen?

Kappes-Röder: Der wesentliche Vorteil für meine Mandant:innen besteht in einer ganzheitlichen und vorausschauenden Beratung. Durch die Verbindung von steuerrechtlicher und erbrechtlicher Expertise können Freibeträge gezielt ausgeschöpft und steuerliche Belastungen nachhaltig reduziert werden. Zugleich ermöglichen klare und rechtssichere Gestaltungen, dass Vermögen entsprechend den persönlichen Wünschen übertragen wird. Das schafft Transparenz, vermeidet Konflikte und trägt entscheidend dazu bei, den Familienfrieden in Erbfällen zu erhalten.



Kanzlei Kappes-Röder
Hauptstraße 11
86356 Neusäß
Tel.: 0821-3432297-0
kanzlei@kappes-roeder.de

