

**GERHARD FRIEDENBERGER** *unabhängig · individuell · persönlich*  
VERMÖGENSVERWALTUNG UND FAMILY OFFICE GMBH

Zugelassen und beaufsichtigt durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) in Bonn, Nr. 145407



# JAHRESBERICHT 2016



FINANZBERATER  
DES JAHRES TOP 50

2017

€uro

€uro  
AM SONNTAG

BÖRSE  
ONLINE

## VORWORT

### Erfolgsgeschichte „Unabhängige Vermögensverwaltung“

Seit mehr als 12 Jahren sind wir als unabhängiger Vermögensverwalter überwiegend in Bayern für Privatpersonen und Unternehmer tätig. Neben unserem Schwerpunkt in der Vermögensverwaltung unterstützen wir unsere Mandanten im Rahmen eines ganzheitlichen Beratungsansatzes zusätzlich in Family Office Themen, wie der Finanz- und Nachfolgeplanung oder bei der Erstellung von privaten und betrieblichen Notfallordnern. Insbesondere die Unabhängigkeit gegenüber anderen Finanzdienstleistern und deren Produkten ist uns ein großes Anliegen.

Eine nachhaltige Veränderung war die Umfirmierung zum 01.01.2016 vom Gerhard Friedenberger Vermögensmanagement e.K. in die Gerhard Friedenberger Vermögensverwaltung und Family Office GmbH, um auch künftig die anspruchsvollen Vorgaben der Bankenaufsicht, welche für Vermögensverwalter nach §32 des Kreditwesengesetzes gelten, zu erfüllen.

Der Wunsch unserer Mandanten nach Sicherheit und Stabilität führt dazu, dass wir ständig bestrebt sind, Beratung, Service und fachliches Wissen zu verbessern. Nach seiner Ausbildung zum Finanzökonom an der European Business School (EBS) hat unser Berater Franz Achatz einen Lehrauftrag von der Technischen Hochschule Deggendorf erhalten. Lernziel ist u.a. die praxisorientierte Bildung der Studenten im Bereich der Finanzplanung.



Zum ersten Mal überhaupt nahmen wir am deutschlandweiten Wettbewerb „Finanzberater des Jahres“ teil. Zwischen dem 01.06 und dem 01.12 mussten 240 Fragen zu den Themen Immobilien, Kapitalanlagen, Versicherungen, Steuern, Recht sowie Volks- und Betriebswirtschaft beantwortet werden. Außerdem war ein Depot rendite- und risikoorientiert zu managen. Dabei konnten wir die Plätze 16, 22 und 78 von etwa 400 Teilnehmern belegen. Durch die Auszeichnung **„Finanzberater des Jahres 2017 – Top 50“** wurde unsere Finanz- und Wissenskompetenz nun auch extern durch die Magazine Euro, Euro am Sonntag und Börse Online bestätigt.

Die Herausforderungen bei der Anlage und insbesondere beim Erhalt des (Familien-)Vermögens bleiben weiterhin hoch. Als regionaler Partner suchen wir mit unserer langjährigen Erfahrung und umfassenden Expertise stets die richtigen Lösungen für Ihr Vermögen.



**Gerhard Friedenberger**  
Geschäftsführer



Mitglied im

V | U | V

Verband unabhängiger Vermögensverwalter  
Deutschland e.V.



## INHALTSVERZEICHNIS

### VERMÖGENSVERWALTUNG

Allgemeines .....	4
Charts & Statistiken .....	6
Rückblick 2016 .....	8
Ausblick 2017.....	9
Anlagebarometer .....	10
Fazit .....	11

### FAMILY OFFICE

Allgemeines .....	12
Notfallordner & Erbfolgeplanung .....	13
Erstellung eines privaten Notfallordners.....	14
Gastbeitrag I.....	15
Gastbeitrag II .....	16
Immobilien & Finanzierung .....	18

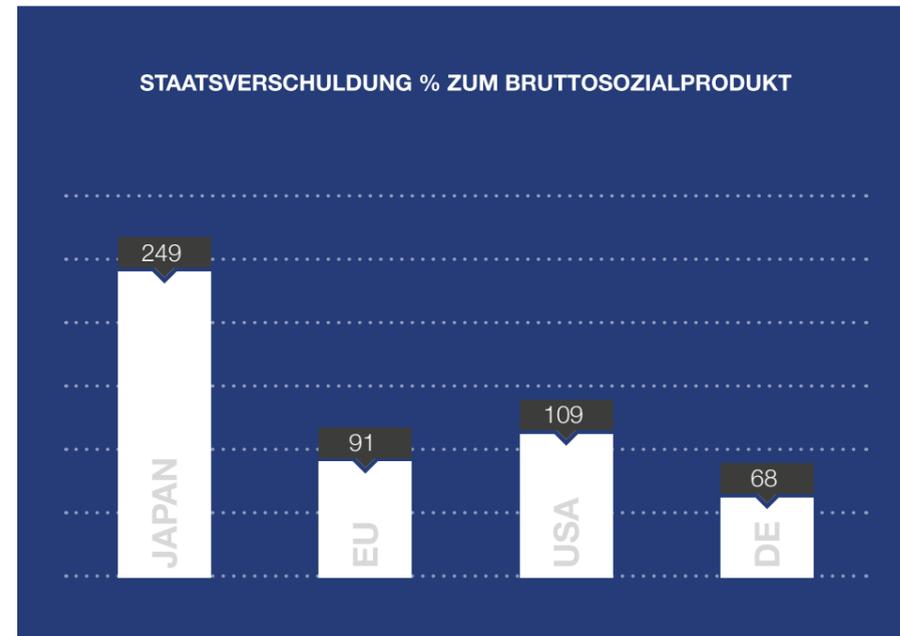
# 1. VERMÖGENSVERWALTUNG

## ALLGEMEINES

### Daten & Fakten

Ob nun Sparer, Investor oder Unternehmer: Jeder stellt sich die Frage, wie heutzutage Geld sinnvoll und nachhaltig angelegt werden kann, sodass zumindest der Wert nach Kosten, Steuern und Inflation langfristig erhalten bleibt. Bei der Auswahl der Geldanlage müssen neben den üblichen Qualitätskriterien heute mehr denn je die politischen Risiken, die Notenbankpolitik, die Risiken im Finanzsystem und mögliche Eingriffe des Staates berücksichtigt werden.

Das Hauptproblem liegt unseres Erachtens jedoch darin, dass insbesondere in den letzten 30 Jahren das globale Wachstum hauptsächlich durch Schulden finanziert wurde, sodass wir heute auf einen weltweiten Schuldenberg von 217.000.000.000.000 (Billionen) USD blicken. Im Verhältnis zu anderen Ländern hat Deutschland mit ca. 68% Staatsverschuldung eine komfortable Situation. Berücksichtigt man in diesen Zahlen jedoch die künftigen Pensionsverpflichtungen der Beamten, so würde auch die Staatsverschuldung in Deutschland die 100% übersteigen.



## BANKENKRISE 2.0

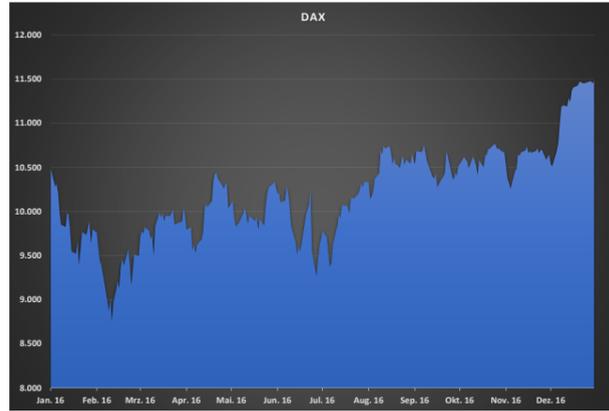
Obwohl die europäischen Länder während der Finanzkrise 2007/2008 massive Eingriffe vorgenommen haben, um ihre Banken zu stützen und auch die Notenbank immer wieder stabilisierende Maßnahmen ergreift, hat sich die Situation bei den europäischen Banken bisher nicht verbessert. Faule Kredite bei den südländischen Banken, Vertrauensverlust der Kunden und Milliarden Strafzahlungen verschlechtern weiterhin die Kernkapitalquoten und gefährden deren Geschäftsmodell. Als Folge der Niedrigzinspolitik beginnen nun vereinzelt Banken Strafzinsen oder Gebühren für Einlagen vermöglicher Kunden zu berechnen.

Um diese Herausforderungen zu bestehen und Vertrauen zu schaffen, bedarf es gemeinschaftliche Maßnahmen der europäischen Staaten und sicherlich auch schmerzhafter Veränderungen. Stattdessen wird aber die Verantwortung an die Europäische Notenbank abgegeben, die versucht mit unkonventionellen Maßnahmen, wie der Senkung des Leitzinses auf 0%, der Einführung von Strafzinsen für Banken oder durch den Ankauf von Anleihen, die Wirtschaft anzukurbeln und somit Wachstum und Inflation zu schaffen. Diese Maßnahmen stützen zwar kurzfristig das Bankensystem und schaffen etwas Wachstum. Langfristig stellen sie jedoch eine Gefahr für das Finanzsystem dar und lösen nicht die Kernprobleme. Dennoch gehen wir davon aus, dass diese Maßnahmen noch weiter verstärkt werden.

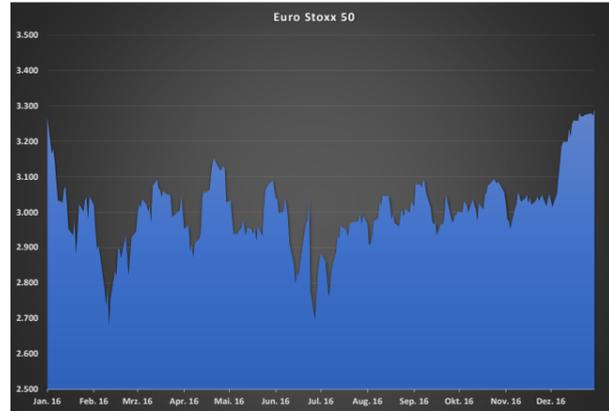


# CHARTS & STATISTIKEN

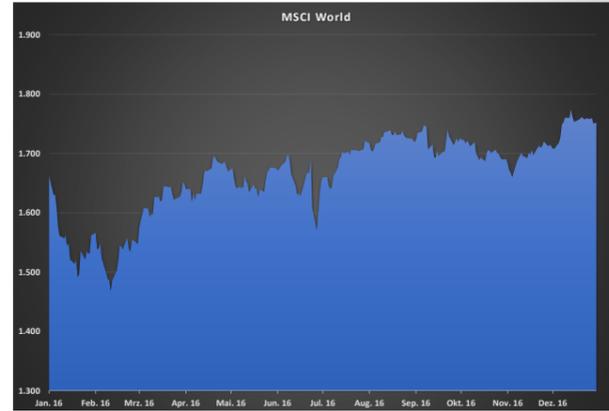
DAX



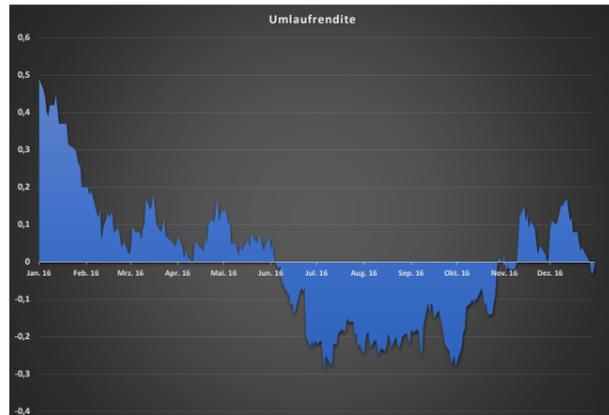
Euro Stoxx 50



MSCI World



Umlaufrendite



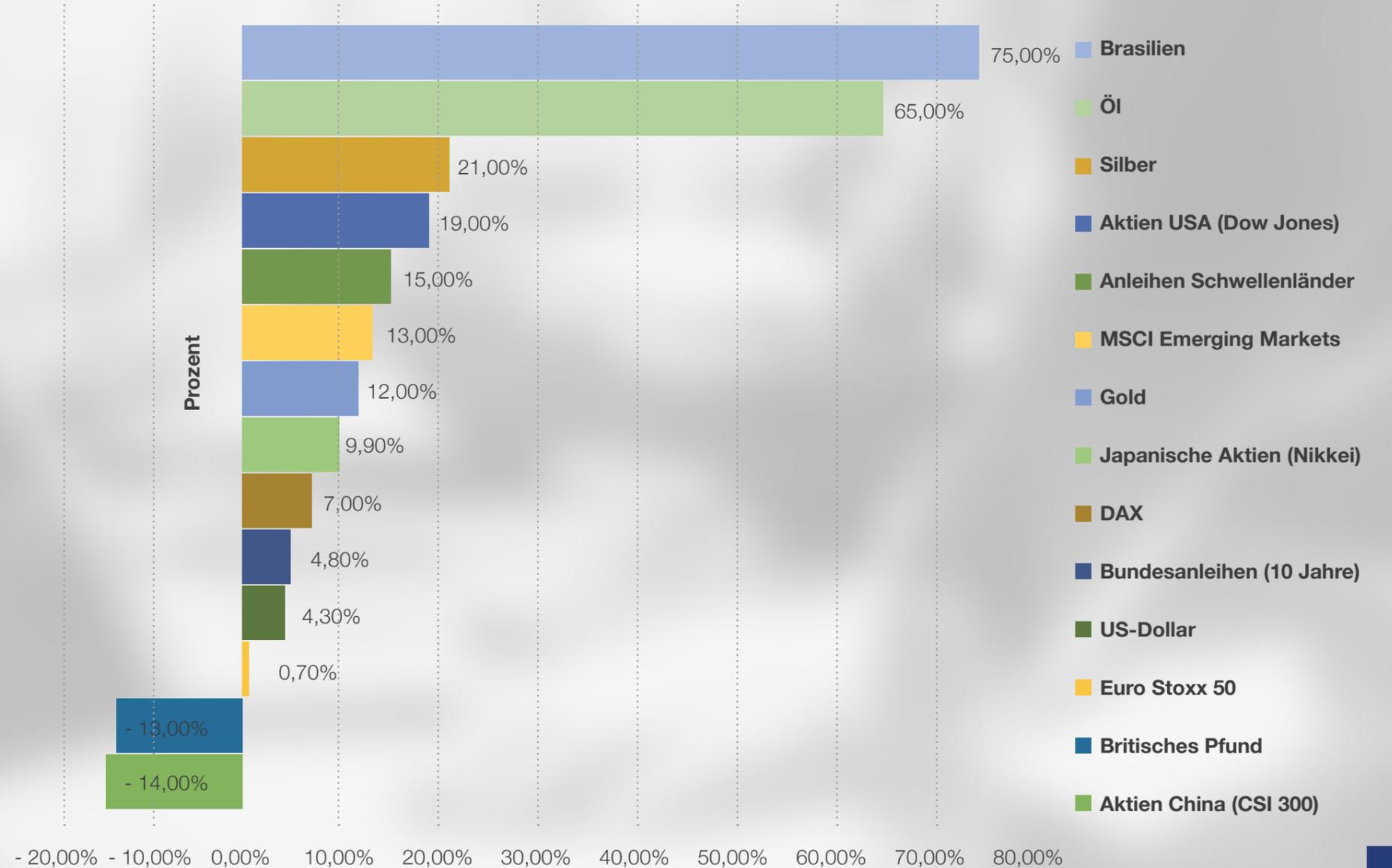
EUR/USD



Goldpreis in USD



Entwicklung ausgewählter Anlagen in 2016 (in €)



# RÜCKBLICK 2016

## Märkte & Politik

### Aktienmärkte

Auch 2016 war geprägt von starken Schwankungen an den Aktienmärkten. Zu Beginn des Jahres führte u.a. die Angst vor einem Wachstumsrückgang in China zu zwischenzeitlichen Kursrückgängen im DAX von über 20%. Am Jahresende lag der DAX trotzdem mit etwa 7% im Plus. Der amerikanische S&P 500 konnte im letzten Jahr sogar zweistellig zulegen.

### Politische Ereignisse

BREXIT: Die Entscheidung der Briten, die EU zu verlassen, war eine unerwartete Überraschung und hatte zumindest kurzfristig größere Kursverwerfungen zur Folge. Das Ausscheiden des drittgrößten EU-Zahlers wird uns noch einige Zeit beschäftigen.

US-Wahl: Die Wahl des neuen amerikanischen Staatspräsidenten war das zweite wichtige Ereignis. Gegen die allgemein vorherrschende Meinung konnte Donald Trump die Wahl gewinnen. Nach leichten Kursrückgängen reagierten die Märkte überraschend positiv auf seine ersten Amtstage.

EU: Nach dem Rücktritt des Ministerpräsidenten Renzi muss sich in Italien eine neue Regierung bilden. Rechtsorientierte Parteien gewinnen in Europa weiter an Einfluss.

### Notenbank & Zinsen

Die europäische Notenbank hat die Geldpolitik nochmals gelockert und das Anleihekaufprogramm bis mindestens Ende 2017 verlängert. Bereits im Juni waren die Zinsen 10-jähriger Bundesanleihen erstmal in der Geschichte in den negativen Bereich gefallen. Die amerikanische Notenbank hat den Leitzins im Dezember dagegen auf 0,50 – 0,75% angehoben.

### Comeback der Rohstoffe

Insbesondere in den ersten drei Quartalen des Jahres konnten Öl, Edelmetalle und Mineralien eine rasante Aufwärtsbewegung vollziehen. Im 4. Quartal kam es bei der Krisenwährung Gold zu einem Preisrückgang, ausgelöst durch die Euphorie an den Aktienmärkten und die Zinserhöhung in den USA.

### Depotstruktur & Veränderungen

Aufgrund der weiter gefallen Renditen bei festverzinslichen Wertpapieren haben wir in diesem Segment keine Veränderungen vorgenommen. Lediglich der Anteil an fremden Währungen wie z.B. dem Schweizer Franken oder der Norwegischen Krone wurde leicht erhöht, um mögliche Kursrückgänge beim Euro abzufedern.

Den Anteil an Edelmetallen, Mineralien und sonstigen Rohstoffen haben wir leicht ausgebaut. Im Aktienbereich liegt der Fokus auf weltweit tätigen Unternehmen mit soliden, nachhaltigen Geschäftsmodellen und hohen Dividenden. Als langfristig interessante Trends haben wir die Bereiche Wasser, Automatisierung (Robotics) sowie Industrie 4.0 ausgemacht und erste Investments in diesen Segmenten getätigt.

# AUSBLICK 2017

## Märkte & Politik

Auch im Jahr 2017 wird eine lockere Geldpolitik der weltweiten Notenbanken notwendig sein, um das Wirtschaftswachstum weiter zu stärken. Mit Ausnahme von Amerika, wo die amerikanische Notenbank die Leitzinsen leicht anheben könnte, gehen wir davon aus, dass in Europa die Nullzinspolitik weiter beibehalten wird. Zusätzlich erwarten wir Maßnahmen der Regierungen, welche die Wirtschaft zusätzlich stimulieren sollen. Diese Maßnahmen werden weiterhin durch Schulden finanziert, sodass die weltweite Verschuldung weiter massiv zunehmen wird.

## Zukunft & Trends

Der Wettbewerb um Marktanteile, technologischen Vorsprung und Fachkräfte wird härter und die Konkurrenz aus Asien zwingt Unternehmen schneller und innovativer zu handeln. Das Jahr 2017 wird im Zeichen verschiedener Trends stehen, wie der Digitalisierung, Robotertechnologie sowie der Umwelttechnologie (Wasser, Auto, Energie). Die Kommunikation aller Geräte und Maschinen untereinander ist die nächste industrielle Revolution. Bezogen auf die Produktion in Fabriken spricht man von der Industrie 4.0. Daher wird es künftig viel wichtiger werden bei der Auswahl der Unternehmen zu differenzieren. Unternehmen mit einem hohen Forschungs- und Entwicklungsanteil, hohem Marktanteil, soliden Bilanzen und einer hohen Innovationsfähigkeit sollten bevorzugt werden.

## Daten – die neue Währung

Mittlerweile sind Unternehmen aus dem Internetsegment wie z.B. Facebook, Amazon oder Google an der Börse höher bewertet als produzierende Unternehmen wie etwa General Electric. Dieser Trend wird sich auch künftig weiter fortsetzen, da sich mit den virtuell gesammelten Daten echtes Geld verdienen lässt. Weltweit entstehen Technologiezentren, wo junge Unternehmen neue Online-Geschäftsmodelle entwickeln. Dieser Trendwechsel wird sich in den nächsten Jahren über alle Branchen hinweg weiter vollziehen. Die Analyse des Verbraucherverhaltens wird damit die wichtigste Währung für diese Unternehmen, um künftig Wachstum zu generieren. In diesem Zusammenhang wird das Thema Sicherheit im Internet von entscheidender Bedeutung sein.

Wie auch in 2016 gehen wir davon aus, dass uns die starken Schwankungen an den Aktienmärkten in 2017 erhalten bleiben. Ein Grund sind unvorhersehbare Ereignisse, wie der Brexit. Da ca. die Hälfte der Börsenumsätze von Computerprogrammen generiert werden, führt dies möglicherweise zu stärkeren Kursausschlägen als in der Vergangenheit. Hohe Cashbestände (geschätzt zwei Billionen USD bei den 500 größten US-Konzernen) könnten den vorhandenen Investitionsstau lösen und für eine Dynamisierung der Weltwirtschaft sorgen. Großanleger wie Notenbanken (Schweiz) und Staatsfonds (Norwegen) sind dabei die Aktienquote zu erhöhen. Weitere könnten folgen. Eine Anlagealternative ist nicht in Sicht.

## ANLAGEBAROMETER 2017

### WIRTSCHAFT

➔ Stabiles Wirtschaftswachstum in USA, moderates Wachstum in Europa, leicht rückläufige Zahlen in Asien, das fundamentale Umfeld schwächt sich leicht ab.

### UNTERNEHMEN

➔ Unternehmensgewinne stagnieren weltweit auf hohem Niveau bzw. sind leicht rückläufig. In verschiedenen Branchen lässt die Wachstumsdynamik nach. Hoher Exportüberschuss aufgrund schwacher Währung in Deutschland.

### AKTIENMÄRKTE

➔ Europäische Aktien fair bewertet, amerikanische Aktien hoch bewertet.

### GELDPOLITIK

⬆ Europäische Zentralbank agiert aufgrund immer noch struktureller / zyklischer Probleme weiter stark unterstützend – Anleiheaufkaufprogramm der EZB verlängert bis Ende 2017, unveränderter Strafzins für Banken bei 0,4%. Weitere Leitzinsanhebungen in den USA geplant.

### INFLATION

➔ Inflationsraten anziehend in Richtung Inflationsziel der EZB von 2%.

### WÄHRUNGEN

➔ EUR/USD bei etwa 1,05. Lediglich geringe Schwankungen.

### ZINSEN

➔ Zinsen auf Bankeinlagen nahe Null. 10-jährige Bundesanleihe 0,20% p.a. Zinsen in den USA leicht steigend.

### ANLEIHEMÄRKTE

➔ Anleihen sehr teuer bewertet. Generell leicht steigende Renditen zu erwarten.

### ROHSTOFFE

➔ Ölpreis und Rohstoffe tendenziell steigend.

## FAZIT

Der Vermögenserhalt nach Kosten, Steuern und Inflation wird in den nächsten Jahren zu einer wachsenden Herausforderung. Noch geht es der Wirtschaft recht gut und der private Konsum ist dank kräftiger Lohnerhöhungen sehr hoch. Nach fast sieben Jahren Wachstum und geldpolitischer Unterstützung durch die EZB (Kredite für unter 1%) stellt sich die Frage, wie weit uns dieser Aufschwung noch trägt. Störfeuer drohen nicht nur innerhalb Europas durch den Brexit und die bevorstehenden Wahlen, sondern auch durch die Unberechenbarkeit der US-Politik und die Ungewissheit zur weiteren Entwicklung in China.

Schmerzhaft könnte es im neuen Jahr für viele Sparer werden. Sie müssen zusehen, wie Bank- und Versicherungsguthaben, also ein Großteil der Altersvorsorge, durch eine fortgesetzte Nullzinspolitik, steigende Kontogebühren und die anziehende Inflation nach und nach an Kaufkraft verlieren. Ein Anstieg der langfristigen Zinsen führt unterdessen zu Kursverlusten bei Anleihen, was zusätzliche Investitionen in Aktien begünstigt.

Wir positionieren uns deshalb auch im neuen Jahr ausgewogen: Weltweite Aktien gehören neben einem Anteil an Gold in jedes Depot. Der Anteil an Fremdwährungen wird tendenziell höher als bisher. Anleihen mit langen Laufzeiten meiden wir. Bei außerordentlichen Rückschlägen greifen wir auf Depotabsicherungen zurück. Der Anteil der Liquidität ist überdurchschnittlich hoch und kann bei Kursrückgängen investiert werden. Sachwertanlagen sollten und werden langfristig einen deutlich höheren Stellenwert einnehmen. In jedem Fall werden wir in 2017 Strategie, Ausdauer und Geduld brauchen.



Gerhard Friedenberger



Franz Achatz



Peter Söhle

**GEDULD IST DIE  
OBERSTE TUGEND  
DES INVESTORS**  
BENJAMIN GRAHAM

## 2. FAMILY OFFICE

### ALLGEMEINES

Die zunehmende Komplexität vieler Themen rund um die Familie, das Unternehmen und das geschaffene Vermögen erhöht den Anspruch an individuelle wie ganzheitliche Lösungen. Daneben erfordert der zeitliche Engpass der meisten Vermögensinhaber einen optimalen Austausch und eine konstruktive Zusammenarbeit aller beteiligten Ansprechpartner. Nur so kann am Ende auch die Lösung für den Mandanten optimal sein.

Unser Family Office übernimmt dabei verschiedenste Aufgaben wie z.B.

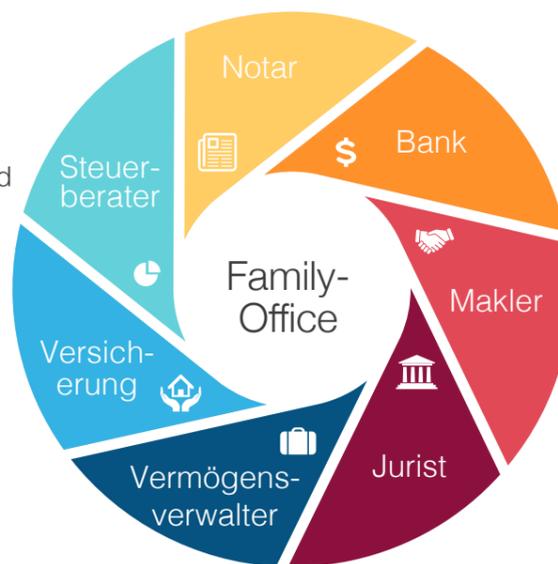
- Detaillierte Vermögensanalysen
- Regelmäßiges Vermögenscontrolling
- Aktives Risikomanagement
- Notfallordner für die Familie
- Finanz- und Nachfolgeplanung
- Begleitung zu wichtigen Gesprächen mit Behörden, Banken, etc.
- Koordination der verschiedenen Fachberater wie Steuerberater, Jurist, Unternehmensberater u.a.

### FINANZPLANUNG

Die Finanzplanung spielt eine wichtige Rolle bei der persönlichen Lebensplanung. Wann können wir uns das eigene Häuschen leisten? Wie kann ich meine Firma voranbringen? Wann kann ich in Rente gehen? Was passiert, wenn mir oder meiner Familie etwas zustößt? Durch die Berücksichtigung der persönlichen, familiären, finanziellen, betrieblichen, steuerlichen und rechtlichen Situation stehen am Ende keine Produkt-, sondern Handlungsempfehlungen. Deren Umsetzung lässt die persönlichen Ziele ein Stückchen näher rücken. Ganz nebenbei stellt sich ein Gefühl der Sicherheit und der zurückgewonnenen Kontrolle ein.

Eine Finanzplanung kann u.a.:

- einen Überblick über die persönliche Gesamtsituation verschaffen
- Einnahmen und Ausgaben analysieren
- Ihr Vermögenshöhe und -struktur sowie Einzelrenditen ermitteln
- Existenzbedrohende Lebensrisiken erkennen und reduzieren
- Grundlage für wichtige private und betriebliche Entscheidungen sein



## NOTFALLORDNER & ERBfolgePLANUNG

Jetzt einmal Hand auf's Herz: Waren Sie auch schon einmal auf einem dieser Abendvorträge zum Thema Patientenverfügung, Vorsorgevollmacht oder Testament? Falls ja, dann haben Sie bereits den ersten Schritt gemacht und aufgehört diese Dinge zu verdrängen. Praxisfälle aus unserem Kundenkreis zeigen, dass man sich spätestens ab der Familien- oder auch einer Existenzgründung damit beschäftigen sollte.

- Sie möchten, dass die behandelnden Ärzte das tun, was Sie sich vorstellen?
- Sie wünschen sich, dass sich eine Vertrauensperson um Ihre Angelegenheiten kümmert, auch wenn Sie körperlich oder geistig nicht mehr in der Lage dazu sind?
- Sie möchten Ihr Lebenswerk erhalten wissen, Ihren Nachkommen Werte und Besitz weitergeben und suchen dabei steuergünstige und rechtssichere Lösungen?

Mehrere Studien zeigen, dass zwar über 90% der Bevölkerung diese Themen für wichtig erachten, aber noch immer 2/3 keine Vorsorgelösung haben. Vielen fehlt der entscheidende Anstoß und ein verlässlicher Partner, der bis hin zum Notar begleitet.

Durch langjährige Erfahrung, fachliche Kompetenz und ein qualifiziertes Netzwerk aus medizinischen Spezialisten, Steuerberatern, Rechtsanwälten und Notaren sind wir in der Lage neben einer einfachen Notfalllösung auch eine komplexe Erbfolgeplanung durchzuführen.

In der Praxis zeigt sich, dass nach einer Erstinformation immer erst ein Gespräch mit dem Partner und der Familie gesucht werden sollte. Häufig ergeben sich daraus neue Erkenntnisse aus den jeweiligen Sichtweisen der Familienangehörigen, die steuerlich und rechtlich relevant sind.

Aufgrund neuer Entwicklungen zur Patientenverfügung, zum Erbschaftssteuergesetz und zur gesetzlichen Ehegattenvertretung ergeben sich immer wieder Anlässe zur Aktualisierung. Wir empfehlen allen Mandantinnen und Mandanten eine turnusmäßige Überprüfung Ihrer Notfall- und Vorsorgelösung. Nur so ist gewährleistet, dass im Ernstfall auch Ihr Wille zählt!

**„ERST BEIM ZURÜCKSCHAUEN ERKENNEN WIR DIE TRAGEWEITE UNSERER ENTSCHEIDUNGEN“**

## ERSTELLUNG EINES PRIVATEN NOTFALLORDNERS

Einen Notfallordner zu erstellen erfordert in erster Linie Zeit. Zeit für Unterlagen, Zeit für Familiengespräche, Zeit für Beratungen, etc. Hilfreich kann dabei ein roter Faden sein, ein Prozess, der Sie schneller ans Ziel bringt. Notfälle kommen eben immer aus heiterem Himmel.

**Hinweis:** Neben der medizinischen Beratung (z.B. durch den Hausarzt) ist häufig auch eine steuerliche Beratung (durch den Steuerberater) sowie eine Rechtsberatung (Rechtsanwalt, Notar) sinnvoll.



## ABLAUFPLAN

- 1 **Zentrale Informationen, schnell greifbar**  
Analyse und Datensammlung zur Erstellung einer Notfallmappe (z.B. wichtige Checklisten, Rufnummern, Medikamente, Ärzte, etc.)
- 2 **Medizinischer Wille im Sterbeprozess**  
Erstellung oder Aktualisierung der Patientenverfügung auf Basis der Informationen des Bundesministeriums für Justiz und für Verbraucherschutz
- 3 **Vertretungsregelung**  
Erstellung oder Aktualisierung der Vollmachten (z.B. Bankvollmachten, Vorsorgevollmacht, Betreuungsverfügung)
- 4 **Nachlassregelung**  
Wichtige Verfügungen von Todes wegen (Sorgerecht, Vermächtnis, Bestattungsverfügung, etc.)
- 5 **Turnusmäßige Aktualisierung**  
Neu Aufsetzung des Notfallordners alle 5 Jahre

## GASTBEITRAG I

### Vererben und schenken aus steuerlicher Sicht

Dipl.-Kfm. Martin Leybach, Wirtschaftsprüfer

Die Übertragung des eigenen Vermögens auf die nächste Generation ist den meisten Menschen ein besonderes Anliegen. Dabei sehen sie sich mit vielfältigen Fragestellungen und Problemen aus den unterschiedlichsten Bereichen konfrontiert und müssen verschiedenste Komponenten und Aspekte mit- bzw. gegeneinander abwägen – umso mehr je größer das eigene Vermögen ist. Einer dieser Aspekte ist die Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer bzw. ihre Vermeidung.

Ob Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer bei der Übertragung auf die nächste Generation überhaupt anfällt, hängt von der Zusammensetzung und der Größe des zu übertragenden Vermögens genauso ab wie von den verwandtschaftlichen Verhältnissen zwischen Erblasser bzw. Schenker auf der einen und Erben bzw. Beschenkten auf der anderen Seite.

Grundsätzlich ist es möglich auch große Vermögen steueroptimal – bestenfalls komplett steuerfrei – auf die nächste(n) Generation(en) zu übertragen. Dafür ist es allerdings notwendig sich frühzeitig und strukturiert mit dem Thema „Vermögensübertragung“ auseinanderzusetzen und auch zeitnah mit der Übertragung zu beginnen.

Wichtig ist dabei vor allem regelmäßiges Übertragen, da steuerliche Freibeträge alle zehn Jahre von Neuem ausgeschöpft werden können. Außerdem sollte das zu übertragende Vermögen dahingehend überprüft werden, ob spezielle steuerliche Begünstigungen – bspw. für Betriebsvermögen – genutzt werden können bzw. ob es möglich ist, das Vermögen dahingehend zu optimieren, dass solche Begünstigungen infrage kommen. Auch das

„Überspringen“ einer Generation bei der Vermögensübertragung eröffnet Möglichkeiten zur steueroptimalen Gestaltung. Weiterhin gilt es zu überlegen, ob individueller Gestaltungen, bspw. mit „Nießbrauch“ oder „Dienstbarkeiten“ infrage kommen um die schenkungs- bzw. erbschaftsteuerlichen Werte des Vermögens und damit die Schenkung- bzw. Erbschaftsteuer zu minimieren.

Noch ein kurzer Hinweis zur Übertragung von Betriebsvermögen: Durch die Zustimmung des Bundesrates vom 14.10.2016 wird die Erbschaftsteuerreform in der aktuellen Fassung definitiv kommen. Im Zuge der Reform werden die Steuerbegünstigungen für Betriebsvermögen grundlegend geändert. Die gute Nachricht ist, dass (mittelständisches) Betriebsvermögen auch nach der Reform grundsätzlich noch steuerfrei übertragen werden kann, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen bzw. herbeigeführt werden können.

Abschließend bleibt zu sagen, dass die aufgezeigten Handlungsempfehlungen weder abschließend, noch allgemeingültig sind. Allerdings spart derjenige, der sich frühzeitig und proaktiv mit der Übertragung des eigenen Vermögens auf die nächste Generation beschäftigt, bares Geld – insbesondere bei größeren Vermögen.



## GASTBEITRAG II

### Testamentsvollstreckung – ein sinnvoller Bestandteil letztwilliger Verfügungen

Jörg Saumweber, Notar

Nicht selten kommt bei einer erbrechtlichen Beratung der Wunsch des Erblassers zur Sprache, über die eigentliche Vermögensverteilung hinaus den Erben die Abwicklung des Nachlasses zu erleichtern und – daran anschließend – eine dauerhafte und sinnvolle Verwaltung sicherzustellen. Dies kann durch eine Testamentsvollstreckung erreicht werden.

Hierbei geht die Erbschaft beim Erbfall wie sonst auch in das Eigentum des oder der Erben über. Hiervon „abgekoppelt“ wird allerdings das Recht, über die Erbschaftsgegenstände zu verfügen und – je nach Ausgestaltung – diese auf Dauer zu verwalten. Diese Befugnisse liegen dann ausschließlich beim Testamentsvollstrecker, der eine einem Treuhänder vergleichbare Stellung hat. Welche Aufgaben der Testamentsvollstrecker wahrnehmen soll, kann und muss der Erblasser selbst bestimmen.

Bei einer sogenannten Abwicklungsvollstreckung hat der Testamentsvollstrecker je nach Vorgabe insbesondere Nachlassgegenstände zu veräußern und sodann den Erlös zu verteilen oder aber die Erbengemeinschaft durch Verteilung der einzelnen Nachlassgegenstände auseinanderzusetzen. Dies bietet sich insbesondere an, wenn eine größere Zahl von Erben vorhanden ist, einzelne Miterben schon von vornherein als „Streithähne“ bekannt oder noch minderjährig sind, oder wenn diese aus sonstigen Gründen nur erschwert bei der Auseinandersetzung mitwirken können, etwa weil sie im Ausland leben.



Durch eine Dauervollstreckung kann der Erblasser über die vorgenannten Befugnisse hinaus auch die anschließende Verwaltung des Nachlasses oder eines Nachlassteils bis zu einem bestimmten Zeitpunkt dauerhaft in die Hände des Testamentsvollstreckers legen. So kann zum Beispiel bestimmt werden, dass der Erbe bis zur Vollendung seines 27. Lebensjahres von der Verwaltung des gesamten Erbteils oder einzelner Nachlassgegenstände (wie etwa einer vermieteten Immobilie) ausgeschlossen ist. Damit sind Nachlasssubstanz und die Erträge hieraus dem Zugriff des Erben entzogen; ein Verkauf wäre nicht möglich. In einem solchen Fall wird der Testamentsvollstrecker allerdings regelmäßig angewiesen, dem Erben aus den Erträgen und gegebenenfalls auch aus der Substanz die Mittel zur Verfügung zu stellen, die dieser zu seinem angemessenen Lebensunterhalt und für seine Ausbildung benötigt.

Die Person des Testamentsvollstreckers und etwaige Ersatztestamentsvollstrecker bestimmt der Erblasser selbst, wobei einem Testamentsvollstrecker auch das Recht, selbst einen Nachfolger auszusuchen, eingeräumt werden kann. Schließlich kann diese Aufgabe auch dem Nachlassgericht übertragen werden.

Einem Testamentsvollstrecker steht nach den gesetzlichen Bestimmungen eine „angemessene“ Vergütung zu, wobei hier auf die Vergütungsempfehlungen des Deutschen Notarvereins Bezug genommen werden kann, die abhängig vom Umfang der Tätigkeit und des Nachlasses bestimmte Prozentsätze vorgeben. Wird die Testamentsvollstreckung jedoch von einem Miterben, einem Angehörigen oder einer sonst dem Erblasser nahestehende Person wahrgenommen, wird ein Anspruch auf Vergütung üblicherweise bereits vom Erblasser ausgeschlossen.

Die Anordnung einer Testamentsvollstreckung ist in vielen Fällen sinnvoll. Sie entzieht aber den Nachlass dem Zugriff des Erben mitunter auf lange Zeit; zwischen Testamentsvollstrecker und Erben entsteht deswegen nicht selten ein Spannungsverhältnis. Es liegt zunächst in Händen des Erblassers, seine Vorstellungen möglichst genau zu konkretisieren. Bei der Abfassung der Verfügung von Todes wegen ist aber eine fundierte Beratung durch einen im Erbrecht erfahrenen Juristen dringend geboten; von eigenen Formulierungsversuchen ist aufgrund der weitreichenden und dauerhaften Auswirkungen dringend abzuraten.



## IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

### Quadratmeterpreise | ETW-Neubauten mittlerer Größe

Deggendorf:	3.000,- bis 3.500,- €
München:	6.000,- bis 20.000,- €
Passau:	3.000,- bis 3.600,- €
Regensburg:	4.000,- bis 6.500,- €

Seit einiger Zeit wird in den Medien über eine Preisblase bei Immobilien berichtet. Der Immobilienmarkt muss jedoch differenziert betrachtet werden. In den letzten 5 Jahren sind die Immobilienpreise in Deutschland im Durchschnitt um ca 20% gestiegen. Insbesondere in den Ballungsräumen und Großstädten wie München, Frankfurt, Berlin, Hamburg und an wirtschaftlich starken Standorten mittelgroßer Städte sind die Immobilienpreise in den letzten 5 Jahren teilweise 50% und mehr gestiegen. Auf der anderen Seite gibt es 40% in der Fläche, wo die Preise stabil geblieben oder sogar gefallen sind.

So hat Hamburg mit 1,5% die niedrigste und Leipzig mit 12,1% eine der höchsten Leerstandsquoten. Hauptverantwortlich für den starken Preisanstieg bei Immobilien ist das Niedrigzinsumfeld. Zum einen können Immobilien mit historisch günstigen Baukrediten finanziert werden und zum anderen suchen Investoren Anlagealternativen. Eine Folge des Preisanstiegs bei Immobilien ist ein Anstieg der Baukosten für Neubauten und die Verteuerung der Mieten. So ist es nicht verwunderlich, dass in verschiedenen Großstädten die Spanne zwischen Einkommen und Mietaufwand immer stärker auseinander geht.

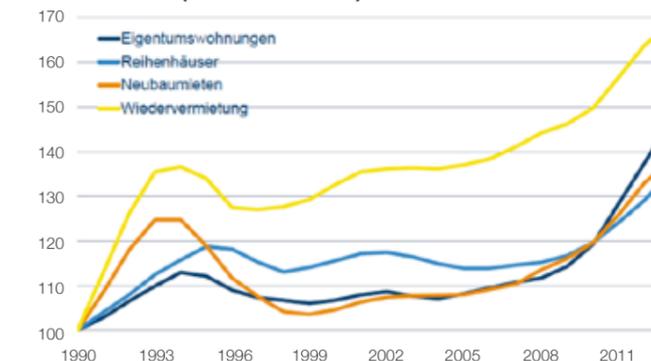


### FAZIT:

Über eine allgemeine Immobilienblase zu sprechen ist verfrüht. Es gibt jedoch Standorte die klare Signale einer Überhitzung senden. Für eine Einschätzung der Immobilie und des Standortes spielen Faktoren wie, demografische Entwicklung, wirtschaftliche Entwicklung des Standortes, Zu- und Abwanderung, Lage und letztlich der Miet-Preis-Faktor und Mietrendite eine Rolle. Im Falle einer Finanzierung sollte darauf geachtet werden, dass ausreichend Reserven vorhanden sind und mögliche Zinssteigerungen nach Ablauf der Zinsbindung eingeplant werden.

### WOHNUNGSMIETEN UND -PREISE 1990 BIS 2013

1990 bis 2013 (Index 1990 = 100)



Herausgeber: Gerhard Friedenberger, Vermögensverwaltung und Family Office GmbH, Beethovenweg 18, 94469 Deggendorf  
 Tel.: (0991) 297 95 07, E-Mail: info@friedenberger-vermoegensverwaltung.de  
 Geschäftsführer: Gerhard Friedenberger, Registergericht: Deggendorf HRB 4353, Steuer-Nr.: 108/127/30423  
 Zuständige Aufsichtsbehörde Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bafin), Graurheindorferstr. 108, 53117 Bonn, eingetragen unter Nr. 145407,  
 Redaktionsschluss: 13.01.2017

Dieses Dokument stellt keine Finanzanalyse im Sinne des § 34b WpHG, keine Anlageberatung, Anlageempfehlung oder Aufforderung zum Kauf von Finanzinstrumenten dar. Es ersetzt keine rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung. Die gemachten Angaben wurden nicht durch eine außenstehende Partei, insbesondere eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, geprüft. Alle Aussagen basieren auf allgemein zugänglichen Quellen, die wir für vertrauenswürdig halten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit sämtlicher Angaben übernehmen wir dennoch keine Gewähr. Wir weisen ausdrücklich auf den angegebenen Bearbeitungsstand hin. Angaben können sich durch Zeitablauf und/oder infolge gesetzlicher, politischer, wirtschaftlicher oder anderer Änderungen als nicht mehr zutreffend erweisen. Wir übernehmen keine Verpflichtung, auf solche Änderungen hinzuweisen und/oder eine aktualisierte Präsentation zu erstellen. Für den Eintritt der in der Präsentation enthaltenen Prognosen oder sonstigen Aussagen über Renditen, Kursgewinne oder sonstige Vermögenszuwächse übernehmen wir keine Haftung. Wir weisen darauf hin, dass frühere Wertentwicklungen, Simulationen oder Prognosen kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung sind. Die gewerbliche Nutzung in Form eines Nachdrucks, der – auch teilweisen – Vervielfältigung sowie der Weitergabe der Studie ist ohne unsere ausdrückliche schriftliche Genehmigung nicht gestattet. Stand: Januar 2017.

**UNABHÄNGIG · INDIVIDUELL · PERSÖNLICH**



**Gerhard Friedenberger Vermögensverwaltung  
und Family Office GmbH**

Beethovenweg 18  
94469 Deggendorf

Tel.: 0991 / 297 95 07

E-Mail: [info@friedenberger-vermoegensverwaltung.de](mailto:info@friedenberger-vermoegensverwaltung.de)

[www.friedenberger-vermoegensverwaltung.de](http://www.friedenberger-vermoegensverwaltung.de)