

Kluge Planung spart Erbschaftsteuer

Immobilienvermögen kann nach und nach übertragen werden

Das Eigenheim ist abbezahlt, Ersparnis wurde über Jahrzehnte in ein Mehrfamilienhaus investiert, das heute lastenfrei und gut in Schuss ist – die klassische Daseinsvorsorge der Mittelschicht. Im vergangenen Jahr wurden erstmals mehr als 250 Milliarden Euro vererbt, Tendenz steigend. Zu zwei von drei Nachlässen gehört Immobilienvermögen. Die Erbschaftsteuer richtet sich nach dem Marktwert der Immobilie und dem Verwandtschaftsgrad des Erben. Die Freibeträge sind auf den ersten Blick hoch – 400.000 Euro sind es, wenn etwa die Tochter die Mutter beerbt. Dennoch kann

der Freibetrag selbst bei Vermögen mit bodenständigen Dimensionen schnell überschritten sein. Während die Steuer bei Geldvermögen unproblematisch beglichen werden kann, kann sich bei Immobilien ein Liquiditätsproblem ergeben. In dem Fall kann die Steuer bis zu zehn Jahre gestundet werden.

Wirtschaftlicher Betreiber bleibt der Schenkende

der Schenkende später noch zu Lebzeiten auf den Nießbrauch, kann dies als Schenkung angesehen werden und Steuern auslösen. „Denkbar wäre auch eine Übertragung gegen Zahlung einer Leibrente. Davon ist jedoch abzuraten, da dies steuerrechtlich nachteilig ist. Die Kinder als Erwerber der Immobilie müssen die Einkünfte aus Vermietung versteuern, die Rente, die an die Eltern zu zahlen ist, kann aber nicht steuermindernd geltend gemacht werden“, so Norbert Schönleber.

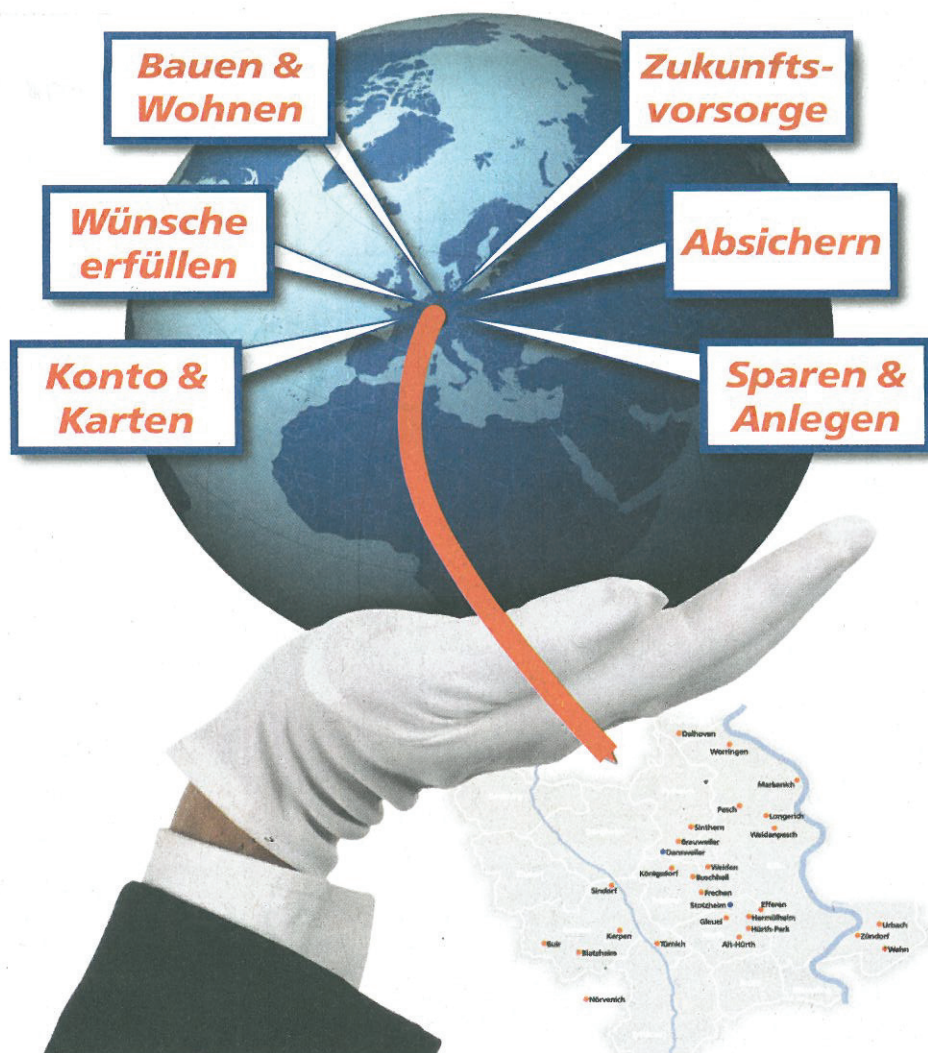
ABSICHERUNG. Schenkende können sich in einem notariellen Übertragungsvertrag dagegen absichern, dass etwa der Beschenkte bei finanziellen Schwierigkeiten die Immobilie veräußert oder sie im Zuge seiner Scheidung Familien-Fremden in die Hände fällt. Schönleber empfiehlt einen Rückübertragungs-Vorbehalt: „Wenn der Fall tatsächlich eintritt, ist das nur bei vereinbartem Rücktritt steuerfrei möglich.“ Schönleber warnt ausdrücklich vor einer vorbehaltlosen Übertragung zu Lebzeiten: Rückforderungsansprüche gibt es nur bei völliger Verarmung des Schenkers oder „grobem Undank“ des Beschenkten. „Hier sind die Voraussetzungen jedoch streng. Außerdem gilt eine Ausschlussfrist von zehn Jahren.“

ALLE ZEHN JAHRE. Bei einem umfangreicheren Immobilienbestand ist strategisches Denken lohnend: „Nach derzeitigem Stand kann der Freibetrag im Rahmen von Schenkungen alle zehn Jahre neu ausgeschöpft werden. Falls frühzeitig mit einer Übertragung begonnen werden kann, können somit auch größere Immobilienvermögen steuerfrei oder mit geringer Steuerbelastung auf die nächste Generation übertragen werden“, sagt der Kölner Rechtsanwalt Norbert Schönleber für das Institut für Erbrecht.

EIGENE INTERESSEN WAHREN. Da jedoch nicht nur der steuerliche Aspekt eine Rolle spielt, sondern auch die eigene Altersvorsorge sowie die ganzheitliche Entwicklung des Vermögens, behalten sich die bisherigen Immobilienbesitzer im Falle einer Schenkung meist den Nießbrauch vor. Das bedeutet: Die Immobilie wechselt nur im Grundbuch den Besitzer, die wirtschaftliche Verwertung liegt weiterhin beim Schenkenden. Er kommt für den Unterhalt des Hauses auf, streicht die Mieteinnahmen ein und ist in Alltagsfragen entscheidungsbefugt. Der vereinbarte Nießbrauch mindert zum Zeitpunkt der Schenkung den Wert der Immobilie steuerlich. Verzichtet

GERECHTIGKEITSFRAGE. Ein Problem kann sich beim Wertausgleich zwischen mehreren Erben ergeben. Beispiel: Ein Ehepaar schenkt seinen drei Kindern je eine etwa gleichwertige Eigentumswohnung unter Nießbrauchsvorbehalt, hält danach aber nur eine in Schuss. Bei Eintritt des endgültigen Erbfalls haben die beiden mit den bis dahin sanierungsbedürftigen Wohnungen keine Ansprüche gegenüber dem dritten, es sei denn, sie sinken unter ihren Pflichtteilsanspruch, erläutert Schönleber. www.erbrecht-institut.de

Mein FinanzButler



Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

Wir laden Sie ein,
zu einer Reise über die Finanzkontinente.
Sprechen Sie einfach persönlich mit einem
unserer Berater, rufen Sie an 02233 9444-0 oder
gehen Sie online auf www.rb-frechen-huerth.de

Raiffeisenbank
Frechen-Hürth eG



Änderung der Erbschaftsteuer in Sicht

Zurzeit ist beim Bundesverfassungsgericht ein Verfahren anhängig, in dem es um die Frage geht, inwieweit die erbschaftsteuerrechtliche Begünstigung von Betriebsvermögen verfassungskonform ist. Sollte das Gericht entscheiden, dass dies nicht der Fall ist, dann könnte das gesamte Erbschaftsteuerrecht in seiner bisherigen Form in Frage stehen. Angesichts des hohen Finanzbedarfs des Staates rechnen Experten wie Elmar Uricher, Rechtsanwalt und Vorstand des Instituts für Erbrecht, mit Änderungen, die zu höheren Erb- und Schenkungsteuerzahlungen führen.

