

# Kinder und Ehepartner können das Eigenheim steuerfrei erben

## Es gilt jedoch einige Regeln zu beachten – Zudem kann beim Verschenken von Immobilien der Wert des Wohnrechts abgezogen werden

Von Barbara Brandstetter

BERLIN – Erben von Immobilien müssen sich auf einige grundlegende Änderungen gefasst machen. Seit 2009 werden Häuser und Wohnungen mit dem Verkehrswert bewertet, die Freibeträge für nahe Angehörige werden erhöht. Ehepartner, Partner in Lebensgemeinschaften und Kinder haben nun sogar die Möglichkeit, das Eigenheim komplett steuerfrei zu erben – ganz gleich, wie viel dieses tatsächlich wert ist. Einzige Bedingung: Die geerbte Immobilie muss vom Partner oder den Kindern mindestens zehn Jahre weiter selbst genutzt werden. Bei Kindern beschränkt sich die Steuerfreiheit zudem auf eine Wohnfläche von insgesamt 200 Quadratmetern. Wird die Immobilie vor Ablauf der Zehnjahresfrist verkauft, vermietet oder der Hauptwohnsitz verlegt, werden je nach Wert der Immobilie Steuern fällig. „Diese Steuerbefreiung gilt nicht bei Schenkungen zu Lebzeiten, also bei der Übertragung einer Immobilie im Rahmen einer vorweggenommenen Erbfolge“, sagt Andreas Janßen, Fachanwalt für Erbrecht bei der Kanzlei Dr. Appelhagen und Partner. Daher stellt sich die Frage, ob es sich rechnet, Immobilien überhaupt zu Lebzeiten zu verschenken.

Wert des Hauses liegt nach altem Recht bei 300 000 Euro, nach neuem Recht bei 500 000 Euro. Nach altem Recht muss die Tochter nach Abzug des Freibetrags in Höhe von 205 000 Euro eine Erbschaftsteuer von 10 450 zahlen. Nach neuem Recht (Freibetrag: 400 000 Euro) erhält das Finanzamt 11 000 Euro – 550 Euro mehr als nach altem Recht (siehe Grafik).

„Eine wesentliche Änderung im Vergleich zum alten Recht ergibt sich bei Schenkungen von Immobilien, in denen sich der Übergeber ein Wohnrecht oder einen Nießbrauch vorbehält“, sagt Janßen, Mitglied beim Institut für Erbrecht. Nach altem Recht konnte der Wert des Wohnrechts beim Schenken nicht abgezogen werden. Dies ist seit 2009 wieder möglich. „Das eröffnet neue Steuersparmodelle“, sagt Gerhard Ruby, Fachanwalt für Erbrecht in der Erbrechtskanzlei Ruby in Villigen-Schwenningen. „Auch wenn der Wert des Jahresnießbrauchs auf den 18,6ten Teil des Verkehrswerts der Immobilie gedeckelt ist“, sagt Ruby. Das zeigt das oben aufgeführte Beispiel, in dem die Tochter das selbst genutzte Eigenheim vom Vater erhält. Das Haus könnte eine Nettomiete in Höhe von 1000 Euro bringen. Berücksichtigen die Finanzbeamten das Wohnrecht des Vaters, so sinkt die Steuerlast auf 861 Euro. Nach altem Recht wären 10 450 Euro fällig. „Das neue Recht ist in diesem Fall eindeutig günstiger“, sagt Janßen.

Beschenke sollten jedoch beachten, dass eine Immobilie, für die ein Nießbrauch vereinbart wurde, de facto unverkäuflich ist. „Nießbrauchvorbehalte sind also vor allem dann sinnvoll, wenn man sich wirklich dauerhaft den Immobilienwert sichern will“, sagt Christopher Riedel, Fachanwalt für Steuerrecht bei Beiten Burkhardt. Allein zum Zweck der Steuersparnis seien solche Gestaltungen



Die Alhambra in Granada, Spanien, ist seit 1984 Weltkulturerbe. FOTO: PA/HUBER

### Neues Steuersparmodell

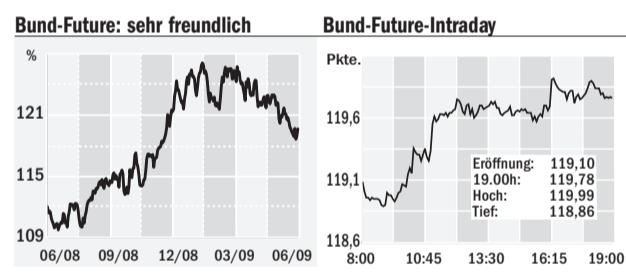
**Beispiel:** Die Tochter erhält von ihrem Vater durch Schenkung ein selbst genutztes Einfamilienhaus im bisherigen Steuerwert (nach altem Recht) von 300 000 Euro und nach dem neuen Recht vorgeschriebenen verketteten Wert der Immobilie (Verkehrswert) von 500 000 Euro.

**Beispiel:** Die Tochter erhält das selbst genutzte Einfamilienhaus des Vaters im bisherigen Steuerwert von 300 000 Euro und jetzigen Steuerwert von 500 000 Euro geschenkt. Der Vater behält sich ein umfassendes Nießbrauchsrecht bis zu seinem Lebensende vor. Er ist 68 Jahre alt und das Einfamilienhaus könnte einen monatlichen Nettomietzins in Höhe von 1000 Euro erbringen.

Steuerberechnung altes Recht	Steuerberechnung neues Recht	Steuerberechnung altes Recht	Steuerberechnung neues Recht
Einfamilienhaus 300 000	500 000	Einfamilienhaus 300 000	500 000
./. Freibetrag 205 000	400 000	./. Freibetrag	./. 400 000
Steuerpflichtiger Erwerb 95 000	100 000	Kapitalwert Nießbrauch (97 440)	./. 87 696 (90%)
Steuersatz StKl I 11 %	11 %	Steuerpflichtiger Erwerb 95 000	12 304
Erbchaftsteuer 10 450	11 000	Steuersatz StKl I 11 %	7 %
Differenz -	550	Erbchaftsteuer 10 450 (gestundet)	861
		Differenz	9167

Quelle: Fachanwalt für Erbrecht Andreas Janßen

### ALLE KURSE IM INTERNET: WELT.DE/BOERSE



03.06.	05.06.	Wert
• Euro-Tagesgeld (Banken)	0,70	0,57
• Bundesbankrendite	3,23	3,30
• REK	121,33	121,17
• REK Performance	361,82	361,32
• Plan-Top Performance	194,36	194,36

1 Jahr	0,868	1,4698	1,43
2 Jahre	1,25	2,087	2,03
3 Jahre	1,706	2,5154	2,54
4 Jahre	2,284	2,992	2,99
5 Jahre	2,958	3,238	3,23
6 Jahre	3,252	3,5852	3,65
7 Jahre	3,205	3,7396	3,91
8 Jahre	3,291	4,0124	4,02
9 Jahre	3,491	4,1264	4,32
10 Jahre	3,596	4,2122	4,48

03.06.	Last	Vortrag
1-Monats-Euro-Libor	0,90875	0,92688
2-Monats-Euro-Libor	1,07375	1,08438
3-Monats-Euro-Libor	1,25625	1,26250
6-Monats-Euro-Libor	1,46038	1,47438
1-Jahres-Euro-Libor	1,62000	1,63750
1-Monats-Plund-Libor	0,67063	0,67063
1-Monats-US-Libor	0,13875	0,13875

03.06.	Tagesgeld	1 Woche	1 Mon.	3 Mon.	6 Mon.	1 Jahr
AUD	2,80	3,40	2,85	3,10	3,40	3,90
CAD	0,22	0,27	0,26	0,27	0,27	0,27
EUR	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
HKD	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
JPY	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
CHF	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33

Name	Coup.	Laufz.	Kurs	Rend.	Zins	Name	Rating	Laufz.	03.06.	+/-%	Ren. in %
Austr. 10 J., AS	4,50	04/20	99,61	5,67	4,50	Bund	AAA	07/09	100,20	+0,11	0,08
Berlin, 10 J., dr	4,00	07/19	100,86	4,14	4,00	Bund	AAA	07/19	100,25	+0,11	0,08
Dänemark, 10 J., dr	4,00	07/19	100,65	3,77	4,00	Bund	AAA	07/19	100,68	+0,01	0,74
Deutschl. 2 J.	2,50	04/11	100,21	1,39	2,50	Bund	AAA	07/19	100,61	0,00	0,15
Deutschl. 5 J.	3,50	07/19	100,27	2,51	3,50	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Deutschl. 10 J.	4,25	07/19	100,27	3,29	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Deutschl. 30 J.	4,25	07/19	100,27	4,34	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Finnland, 10 J.	4,25	07/19	100,27	4,34	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 5 J., H&N	4,50	04/12	100,28	3,91	4,50	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., ADAT	4,50	04/12	100,28	3,91	4,50	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 3 J., G&T, E	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 5 J., G&T, E	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., G&T, E	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 30 J., G&T, E	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., H&N	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., ADAT	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., G&T, E	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., H&N	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., ADAT	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., G&T, E	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., H&N	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., ADAT	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., G&T, E	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., H&N	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., ADAT	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., G&T, E	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., H&N	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., ADAT	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., G&T, E	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., H&N	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., ADAT	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., G&T, E	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., H&N	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., ADAT	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., G&T, E	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., H&N	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., ADAT	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., G&T, E	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., H&N	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., ADAT	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., G&T, E	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., H&N	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., ADAT	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., G&T, E	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., H&N	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., ADAT	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., G&T, E	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., H&N	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., ADAT	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., G&T, E	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., H&N	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., ADAT	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., G&T, E	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., H&N	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., ADAT	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., G&T, E	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., H&N	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., ADAT	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., G&T, E	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., H&N	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., ADAT	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19	100,41	0,00	0,15
Frank. 10 J., G&T, E	4,25	07/19	100,27	3,78	4,25	Bund	AAA	07/19			