

### 3.4 Die Immobilienschenkung

*Bei der Zuwendung von Immobilien ergeben sich eine Reihe von interessanten Möglichkeiten, Schenkung- und Erbschaftsteuer zu sparen. Allerdings müssen seit der Erbschaftsteuerreform 2009 gewisse Rahmenbedingungen eingehalten werden.*

#### Übertragung eines „Familienheims“ ist steuerfrei

Unabhängig vom ehelichen Güterstand kann ein Ehepartner dem anderen zu Lebzeiten sein „Familienheim“ steuerfrei zuwenden, wobei auch anteilige Schenkungen möglich sind. Das Haus oder die Wohnung muss aber den Mittelpunkt des familiären Lebens zu eigenen Wohnzwecken darstellen. Der Wert des Familienheimes ist dabei unerheblich. Ferien- und Wochenendhäuser sowie Auslandsimmobilien können dagegen nicht steuerfrei zugewendet werden. Da es keine Behaltensfristen gibt, kann diese Steuerbefreiung sogar mehrfach genutzt werden.

*Familienheim muss  
Wohnzwecken dienen*

Die Möglichkeit, das Familienheim steuerfrei zu übertragen, wurde durch die Erbschaftsteuerreform 2009 erheblich ausgedehnt:

- Für die Inanspruchnahme der Steuerbefreiung darf sich das Familienheim jetzt auch im EU-Ausland befinden.
- Ferner wird nicht nur eine Schenkung unter Ehegatten, sondern auch der Übergang des Familienheims im Versterbensfall begünstigt. Voraussetzung für die Steuerbefreiung ist, dass der Erblasser bis zu seinem Tod entweder die Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat oder aus zwingenden Gründen an der Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert war. Der Erbe muss dann das Familienheim 10 Jahre lang bewohnen. Letzteres ist nur dann entbehrlich, wenn der Erbe aus zwingenden Gründen daran gehindert ist.
- Unter ähnlichen Voraussetzungen kann der Erblasser das Familienheim auch seinen Kindern testamentarisch zuwenden. Auch diese müssen dann die Immobilie 10 Jahre nach dem Erwerb bewohnen. Allerdings ist hier die Steuerfreiheit auf eine Wohnfläche von 200 qm beschränkt. Bei größeren Familienheimen wird die Begünstigung anteilig gewährt.

**Expertentipp:** Zur Absicherung des Schenkers empfiehlt es sich, folgende Klauseln aufzunehmen:

- Nießbrauchs- oder Wohnrechtsvorbehalt
- Rückfallklausel
- Verfügungsbeschränkungen
- Pflichtteilsanrechnungsklausel
- Ausgleichspflichten
- Rentenzahlungen
- Pflegeverpflichtung

### Der Nießbrauch als „Steuersparmodell“

Die Übertragung von Immobilien zu Lebzeiten kann zwar erhebliche Erbschaftsteuer einsparen, birgt aber auch Risiken. Es sollte immer auch berücksichtigt werden, dass der Schenker selbst noch genügend Vermögen hat, um davon sorgenfrei zu leben. Die bekannteste Gestaltung dazu ist der Nießbrauch, der dem Übertragenden die weitere Nutzung einer Immobilie zu Lebzeiten ermöglicht. In den alten Regelungen des Erbschaftsteuergesetzes führte der Vorbehalt eines Nießbrauchs nur zu einer Stundung der Steuer des auf den Nießbrauch entfallenden Werts. Dagegen wird der Nießbrauch seit der Erbschaftsteuerreform 2009 wie eine Verbindlichkeit vom „gemeinen Wert“ der Immobilie abgezogen.

*Nießbrauch mindert  
Schenkenswert*

**Beispiel:** Schenkung eines Mehrfamilienhauses (steuerlicher Wert nach altem Recht von 600.000 EUR) von Vater auf Sohn unter Nießbrauchsvorbehalt (Wert des Nießbrauchsrecht: 165.000 EUR).

Berechnung nach altem Steuerrecht

Steuerwert		600.000 EUR
abzüglich Freibetrag Sohn	./.	205.000 EUR
Steuerwert		<u>395.000 EUR</u>
Steuerlast x 15%	=	59.250 EUR

Steuerwert		600.000 EUR
abzüglich Nießbrauchsrecht	./.	165.000 EUR
abzüglich Freibetrag	./.	205.000 EUR
Steuerwert		<u>230.000 EUR</u>
Steuerlast 11%	=	25.300 EUR

Die Differenz zwischen der Steuerbelastung ohne Nießbrauch (= 59.250 EUR) und der Steuerbelastung unter Berücksichtigung des Nießbrauchs (= 25.300 EUR), also 33.950 EUR, musste der Sohn erst mit der Beendigung des Nießbrauchs, in der Regel mit dem Tod des nießbrauchsberechtigten Vaters bezahlen. Alternativ konnte er auch von der Ablösung dieser Steuerschuld Gebrauch machen. Dies führte zu einer Abzinsung und daher zu einer Verringerung der eigentlichen Steuerlast.

### Berechnung nach neuem Steuerrecht

Nach der Neubewertung dieses Mehrfamilienhauses ergibt sich ein „gemeiner Wert“ in Höhe von 900.000 EUR. Der Wert des Nießbrauchsrechts wird nunmehr mit 250.000 EUR berechnet. Die Erhöhung des Nießbrauchs ergibt sich einerseits daraus, da die Begrenzung auf den Bewertungsfaktor 18,6 aufgehoben worden ist. Im Übrigen richtet sich der Nießbrauchswert jetzt nach den aktuellen Lebenserwartungstabellen und hat damit noch einmal eine Erhöhung erfahren.

*Bewertung  
des Nießbrauchs  
geändert*

Steuerwert		900.000 EUR
abzüglich Nießbrauchsrecht	./.	250.000 EUR
abzüglich Freibetrag	./.	400.000 EUR
Steuerwert		<u>250.000 EUR</u>
Steuerlast 11%	=	27.500 EUR

Trotz des sehr viel höheren Steuerwerts ist die steuerliche Belastung sogar geringer geworden.

Die aktuellen Freibeträge finden Sie unter [www.NDEEX.de](http://www.NDEEX.de).

**Expertentipp:** Wenn man sich entschließt Vermögen zu übertragen, so sollte man dies gut durchdenken und sich fachlichen Rat einholen. Die Planung muss sowohl die steuerlichen Gegebenheiten als auch die Absicherung des Übertragenden berücksichtigen. Es gibt nicht „eine richtige Methode“, sondern für jeden Fall ist aus verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten die steueroptimalste Lösung zu errechnen. Aber auch nach der Übertragung ist es wichtig, die Gestaltung für das Finanzamt richtig darzustellen. Sofern durch das Finanzamt Schenkungsteuer erhoben wird, ist der Bescheid immer auf seine Richtigkeit zu überprüfen und falls nötig Einspruch einzulegen.

**Was ein Erbrechtsexperte für Sie tun kann:**

- Vorweggenommene Erbfolge erfordert Experten*
- Beratung und Planung bei einer steueroptimalen Vermögensübertragung auf Ihre Familie
  - Kluge Testamentsgestaltung, die nicht nur das Ziel der Streitvermeidung verfolgen soll, sondern auch die steuerliche Optimierung
  - Abgabe der Steuererklärung beim Finanzamt
  - Überprüfung des Erbschafts- oder Schenkungssteuerbescheides
  - Durchführung eines Einspruchsverfahrens gegen einen unrichtigen Steuerbescheid