
Medieninformation

Carolin Schneider
Presse und Information
Telefon 0791/46-2360
Telefax 0791/46-4072
carolin.schneider
@schwaebisch-hall.de

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
74520 Schwäbisch Hall
www.schwaebisch-hall.de

6. November 2013

Immobilien richtig (ver)erben:

Kein Euro fürs Finanzamt

Knapp zwei Drittel aller Bundesbürger, die etwas vererben wollen, planen laut einer jüngsten Allensbach-Studie die Übertragung einer Immobilie. „Wechselt ein Eigenheim innerhalb des engsten Familienkreises den Besitzer, geht das Finanzamt in der Regel leer aus“, sagt Stefan Bernhardt, Rechtsexperte von Schwäbisch Hall, „vorausgesetzt, man tappt nicht blauäugig in eine Steuerfalle.“

Ehegatten, Partner in eingetragenen Lebensgemeinschaften und Kinder können ein Eigenheim komplett steuerfrei erben – vorausgesetzt, der Erblasser hat die Immobilie bis zu seinem Tod selbst genutzt und die Erben wohnen anschließend mindestens zehn Jahre darin. In dieser Zeit darf die Immobilie nicht verkauft, vermietet oder verpachtet werden und auch der Hauptwohnsitz darf nicht verlegt werden – sonst hält der Fiskus doch noch die Hand auf.

Steuerfrei unter Vorbehalt

Für Kinder gilt noch eine weitere Einschränkung: Die Wohnfläche darf im Erbfall nicht größer als 200 m² sein. Für jeden Quadratmeter mehr werden Steuern fällig. Allerdings haben Kinder einen Freibetrag von 400.000 Euro

Medieninformation

– und der besondere Clou: Dieser Freibetrag wird durch eine selbst genutzte Immobilie nicht angetastet. Konkret heißt das: Kinder können neben dem Elternhaus noch weiteres Vermögen – etwa Wertpapiere oder Bargeld – bis zu einem Gesamtwert von 400.000 Euro steuerfrei erben. Auch hier gilt allerdings der Vorbehalt der 10-Jahres-Frist: Zieht man vor Ablauf dieser Frist aus, rechnet das Finanzamt neu. Steuerfrei bleibt man dann nur, wenn Immobilie und sonstiges Erbe zusammen nicht die Freibetragsgrenze übersteigen.

Bei nicht selbst genutzten Immobilien, wie beispielsweise einer vermieteten Eigentumswohnung, wird der Ertragswert ermittelt, wofür auch Faktoren wie Jahresmiete und Bewirtschaftungskosten berücksichtigt werden. Vom ermittelten Wert werden Schulden und Verbindlichkeiten des Erblassers abgezogen, der verbleibende Rest ist ausschlaggebend für die Erbschaftsteuer.

Für den im engsten Familienkreis eher seltenen Fall, dass Erbschaftsteuer auf eine Wohnimmobilie fällig wird, hat der Gesetzgeber eine zusätzliche Hintertür gelassen: Haus- oder Wohnungserben können beim Finanzamt eine Stundung der Steuer für bis zu zehn Jahre beantragen, wenn diese nur durch den Verkauf der Immobilie aufzubringen wäre.

Bei mehreren oder besonders hochwertigen Immobilien, lohnt es sich, über eine Schenkung nachzudenken. Für die sogenannte vorgezogene Vermögensübertragung gelten weitgehend dieselben Regeln wie für den Erbfall. Aber: Der steuerliche Freibetrag pro Kind in Höhe von 400.000 Euro kann bei Schenkungen mit einem Abstand von zehn Jahren von jedem Kind immer wieder neu in Anspruch genommen werden.

Medieninformation

Geschenkt ist geschenkt

Bedenken sollte man, dass sich eine Schenkung nicht einfach rückgängig machen lässt – etwa wenn es später zum Streit mit den Kindern kommt. Daher sollte der Schenker mit seinen Kindern unbedingt ein im Grundbuch eingetragenes Wohn- oder Nießbrauchsrecht vereinbaren. Nießbrauch bedeutet, dass die Eltern nicht nur unbegrenzt im Haus wohnen bleiben, sondern dieses auch wirtschaftlich nutzen, also beispielsweise vermieten, dürfen.

Für die Übertragung von Immobilien empfiehlt Bernhardt abschließend, zwei Grundsätze zu berücksichtigen: „Erstens ist es ratsam, sich rechtzeitig mit dem Thema zu beschäftigen, wenn man eine oder gar mehrere Immobilien zu vererben hat, und dann alles in einem Testament, Erbschafts- oder Schenkungsvertrag zu regeln. Und zweitens sollte man dafür unbedingt einen erfahrenen Steuerberater oder Fachanwalt für Erb- und/oder Steuerrecht hinzuziehen, der alle Details individuell würdigen und damit den Erbfall so problemlos und vorteilhaft wie möglich gestalten kann.“

Die Bausparkasse Schwäbisch Hall AG ist die größte Bausparkasse Deutschlands. Die 7.200 Mitarbeiter arbeiten eng mit den Genossenschaftsbanken zusammen. Im Ausland ist Schwäbisch Hall mit Beteiligungsgesellschaften in Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Rumänien und China aktiv. Weltweit hat das Unternehmen mehr als 10 Mio. Kunden, davon 7 Mio. in Deutschland.