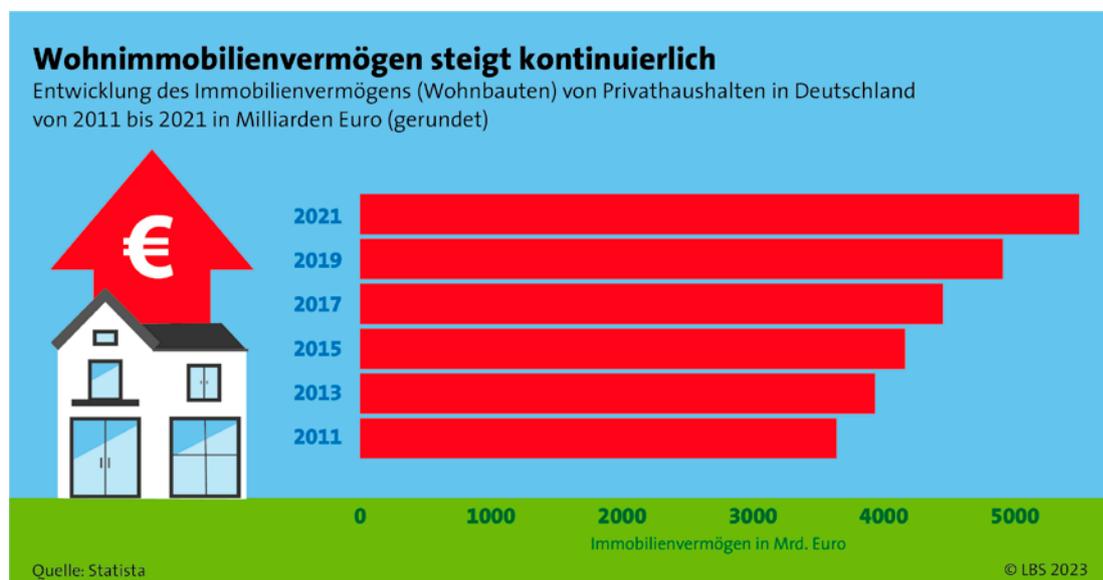


## Gesetzliche Änderungen: So bleibt das Erben und Vererben von Immobilien weiter steuerfrei

Eigenheimbesitzer und -besitzerinnen kommen irgendwann an den Punkt, sich Gedanken darüber zu machen, was mit ihrer Immobilie nach ihrem Tod geschehen soll. Erben und Vererben von Immobilien ist ein komplexes Thema, das neben den emotionalen Aspekten eben auch viele rechtliche und finanzielle Fragen aufwirft. Mit dem Jahr 2023 hat sich hier Wichtiges geändert: Insbesondere die Parameter für die Immobilienbewertung im Rahmen der Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer wurden neu aufgestellt.



Die Veränderungen bei der Wertbestimmung von Immobilien gehen auf das Bewertungsgesetz zurück. Darin sind Immobilien jetzt steuerlich deutlich höher bewertet als früher. Grundsätzlich bleiben die Bewertungsmethoden (Ertragswert/Sachwert) zwar gleich, es wurden jedoch Bewertungsfaktoren wie zum Beispiel die Nutzungsdauer angepasst, die letztendlich zu einem höheren Immobilienwert führen. In der Folge sind die Freibeträge sehr viel schneller aufgebraucht.

Wie viel Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer an den Fiskus geht, hängt laut Gesetz vom Verwandtschaftsgrad zum Erblasser ab. Für enge Verwandte gelten höhere Freibeträge, auf die sie keine Steuern zahlen müssen – zum Beispiel 500.000 Euro für Ehegatten, 400.000 Euro für Kinder und 200.000 Euro für Enkelkinder. Auch die Höhe des zu versteuernden Gesamtvermögens des Erblassers spielt eine Rolle sowie die jeweilige Erbschaftssteuerklasse. Wenn das geerbte Haus innerhalb des Steuerfreibetrags liegt und zur Immobilie kein weiteres Vermögen hinzukommt, das den Freibetrag überschreitet, muss für die Immobilie keine Erbschaftssteuer gezahlt werden. Und zwar ganz gleich, ob man dort einzieht oder nicht.



### **Komplett steuerfrei dank „Familienheim“**

Ehegatten und Kinder können eine Immobilie sogar über die Freibeträge hinaus komplett steuerfrei erben, wenn es um das Haus oder die Wohnung geht, in dem der Erblasser bis vor seinem Tod den Hauptwohnsitz hatte, das so genannte „Familienheim“. Die Steuerfreiheit ist in diesem Fall jedoch an weitere Bedingungen geknüpft: So müssen die Erben das Haus nach dem Erbfall mindestens zehn Jahre weiterhin selbst als Hauptwohnsitz nutzen und laut Gesetz „unverzüglich“ einziehen, das bedeutet ohne schuldhaftes Zögern. In der Rechtsprechung hat sich hierfür eine Frist von sechs Monaten etabliert. Für Kinder und gegebenenfalls Enkelkinder sind jedoch nur 200 Quadratmeter Wohnfläche steuerfrei. Größere Immobilien müssen anteilig versteuert werden, sofern die Freibeträge schon ausgeschöpft wurden. Für Ehegatten spielt die Größe des Wohnhauses dagegen keine Rolle.

Fällt Erbschaftssteuer an, ist es grundsätzlich möglich, die Steuerschuld beim Finanzamt in Raten zu bezahlen. Auch die Aufnahme eines Kredits ist in diesem Fall oft einfacher als gedacht, weil die geerbte Immobilie als Sicherheit dient. Vor allem dann, wenn das geerbte Haus schuldenfrei ist.

### **Schenkung zu Lebzeiten**

Um eine Immobilie steuerschonend schon zu Lebzeiten an seine Erben zu übertragen, ist es wichtig, frühzeitig mit der Planung zu beginnen. So kann das Eigenheim mit Hilfe einer Schenkung an eine gewünschte Person übergeben werden. Geht die selbstgenutzte Immobilie beispielsweise an den Ehepartner oder eingetragenen Lebenspartner, fällt keine Schenkungssteuer an und auch die Behaltensfrist von zehn Jahren gilt nicht. Bei einer Schenkung an ein Kind hat dieses wie im Erbfall einen Freibetrag von 400.000 Euro. Bei der Schenkung werden die Steuerfreibeträge übrigens alle zehn Jahre neu gewährt, sodass es sich unter Umständen anbietet, die Immobilie in mehreren Teilschritten zu übertragen, den ersten Teil möglichst rasch und dann nach zehn Jahren den nächsten.

### **Doppelter Freibetrag bei geteiltem Eigentum**

Gut zu wissen: Wenn Ehepartner, die je zur Hälfte im Grundbuch eingetragen sind, ihr Eigenheim an ihre Kinder vererben bzw. verschenken möchten, können sie für jede Hälfte den kompletten Freibetrag ausschöpfen. Demnach kann ein Eigenheim, das beiden Ehepartnern zu gleichen Teilen gehört, an ein einzelnes Kind sogar in Höhe von 800.000 Euro steuerfrei übertragen werden.

Wer seine Immobilie verschenkt und weiterhin selbst darin wohnen möchte, kann sich dieses Recht lebenslang sichern. Die gängigsten Formen sind das Wohnrecht und das Nießbrauchrecht. Nießbrauch sichert dem Übertragenden zusätzlich zum Wohnrecht auch den wirtschaftlichen Nutzen der Immobilie zu, wie bei der Vermietung des Hauses oder anderer Wohnungen im Gebäude. Das Haus verkaufen oder belasten darf allerdings nur der eingetragene Eigentümer. Beim Wohn- oder Nießbrauchrecht sollte man als Schenkender deshalb zudem auf einen sicheren Rang im Grundbuch achten – besonders dann, wenn der neue Eigentümer einen Kredit auf sein Haus aufnehmen möchte.

---

#### **Unser Online-Service:**

[www.lbs.de/presse/bausparen](http://www.lbs.de/presse/bausparen)  
Folgen Sie uns auf Twitter:  
**@Bausparkassen**

#### **Verena Quast**

Telefon 06131-13-4052  
Telefax 06131-13-434052  
E-Mail: [Verena.Quast@LBS-SW.de](mailto:Verena.Quast@LBS-SW.de)

#### **Belegexemplar bitte an:**

LBS Südwest  
Jägerstraße 36  
70174 Stuttgart

---