

## Schenken mit Freude? JA 😊 ohne Steuern!

Bei Erbschaften und Schenkungen sieht der Gesetzgeber Freibeträge vor, die im ersten Moment üppig erscheinen, in der Praxis jedoch oftmals sehr schnell aufgebraucht sind.

Schätzungen zufolge wird in Deutschland jährlich ein Vermögen von ca. 400 Mrd. EUR vererbt bzw. verschenkt.

Für den größten Wertanteil an diesem „Vermögenstransfer“ zeichnen Immobilien verantwortlich. Wir alle haben in den vergangenen Jahren die Entwicklung am Immobilienmarkt erlebt. Abhängig von der Lage, kann auch heute noch ein Einfamilienhaus die 1 Mio. EUR-Grenze übersteigen. Über Werte von Mehrfamilienhäusern in Städten wie München, Frankfurt oder Berlin ganz zu schweigen.

Wie Sie als Beschenkter nach Abzug „üppiger“ Freibeträge entstehende (hohe) Steuern bestmöglich meiden bzw. ganz verhindern können, möchte ich Ihnen mit meinem Editorial 10-2023 näherbringen.

### Beraterhinweis:

*Als Erbe sind Sie, was legitime Gestaltungen anbelangt, stark eingeschränkt, da der Erblasser keinen konstruktiven Beitrag zum Gelingen mehr leisten kann.*

*Aus diesem Grund ist eine frühzeitige Nachfolgeregelung stets von Vorteil.*

Wie in all unseren Editorials gilt auch für diese Ausgabe, für entstehende Fragen zu diesem Themenbereich jederzeit hilfreich zu sein. Wir freuen uns, wenn Sie mit uns Kontakt aufnehmen.

### Neue Regeln beim Verschenken und Vererben.

Mit dem in Kraft treten des Jahressteuergesetz 2022 (JStG) wurden die Regeln, wie Immobilien im Erbfall und bei Schenkungen bewertet werden, geändert.

Im Wesentlichen richten sich die Verfahren nach der Art der Immobilie und nach der Menge der Informationen, die vorliegen.

### Das Vergleichswertverfahren:

Dieses Verfahren kommt zur Anwendung, wenn in einem Gebiet binnen Jahresfrist so viele Objekte gehandelt wurden, dass der örtliche Gutachterausschuss Durchschnittswerte er rechnen kann. Das ist etwa bei Eigentumswohnungen oftmals der Fall.

Schwieriger ist dies bei Einfamilienhäusern oder Doppelhaushälften, da es entsprechende Vergleichswerte kaum gibt.

In diesen Fällen kommen die angepassten Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren zur Anwendung, was zu deutlich höheren Immobilienbewertungen ab dem 1.1.2023 führen kann.

**Beraterhinweis:**

*Bei der Gegenüberstellung der Bewertungen mittels Ertrags- und Sachwertverfahren nach alter Fassung vs. neuer Fassung (nach JStG) ist festzustellen, dass es in beiden Verfahren zu einer Erhöhung der Grundbesitzwerte kommt.*

Ist beispielsweise das Sachwertverfahren (Ein- und Zweifamilienhäusern) anzuwenden, wird aktuell bei der Restnutzungsdauer nicht mehr angenommen, dass ein Haus 70 Jahre, sondern 80 Jahre bewohnt werden kann. Daneben wurde der sogenannte Sachwertfaktor, das ist der Faktor mit dem der Zeitwert des Hauses multipliziert wird, angehoben.

Allein diese beiden Änderungen erzeugen eine Wertsteigerung von 40 Prozent und mehr.

Das Ertragswertverfahren, anzuwenden bei Mietshäusern, gilt analog zum Sachwertverfahren auch die längere Restnutzungsdauer. Des Weiteren schlagen Änderungen beim Liegenschaftszins und den Bewirtschaftungskosten durch, die regelmäßig die Werte zugunsten der Finanzverwaltung steigen lassen.

**Beraterhinweis:**

*Der Umstand, dass die Immobilien steuerlich mehr wert sind wäre noch zu verstehen, wenn die gesetzlich festgelegten persönlichen Freibeträge entsprechend angepasst worden wären. Dies ist jedoch nicht geschehen, was faktisch zu einer Steuererhöhung in diesem Bereich führt.*

**Das ist zu tun, wenn Sie eine Immobilie verschenken oder vererben möchten**

Soll eine Immobilie verschenkt werden ist es ratsam, einen Gutachter zu beauftragen, den Wert der Immobilie zu ermitteln.

**Beraterhinweis.**

*Eine Garantie, dass sich die Finanzverwaltung an dieses Gutachten hält, gibt es nicht. Gleichwohl bietet das Gutachten eines entsprechend zertifizierten Gutachter eine gute Argumentationsgrundlage für das weitere Veranlagungsverfahren.*

Der Königsweg - um erst gar nicht Schenkungssteuer zu zahlen -, ist zu Lebzeiten Grundbesitz auf die zukünftigen Erben zu übertragen.

So lässt sich z. B. ein Haus in mehreren Teilen verschenken um bei diesen Schenkungen die alle zehn Jahre neu entstehenden Freibeträge auszunutzen.

Beraterhinweis:

*Es lohnt sich, damit früh anzufangen.*

Eine sinnvolle Gestaltung ist die Schenkung unter dem Vorbehalt eines Nießbrauchs.

Der Wunsch, dass der Beschenkte Eigentümer der Immobilie wird, Sie jedoch als Schenker weiterhin das Recht behalten, die Immobilie zu nutzen, wird damit erreicht.

Daneben wird die steuerlichen Bemessungsgrundlage der Schenkung vermindert, indem der Wert des Nießbrauchs vom Verkehrswert des Anwesens abgezogen wird. Zur Berechnung wird die Jahresmiete mit einem Faktor multipliziert.

Beraterhinweis:

*Je jünger Sie = Schenkender sind, desto höher ist der Vervielfältiger zur Berechnung des Kapitalwerts. Wie oben bereits ausgeführt: Es lohnt sich auch hier, damit früh anzufangen.*

*Beispiel:*

*Dem Sohn wird von der Mutter die Wohnung im Wert von 550.000 EUR übertragen.*

*Die fiktive Jahresmiete beträgt 14.000 EUR p. a.. Der Multiplikationsfaktor beträgt 12,642.*

*Der Nießbrauchwert beträgt 176.988 EUR (14.000 x 12,642).*

*Unter Berücksichtigung des Freibetrags für den Sohn in Höhe von 400.000 EUR ergibt sich eine steuerfreie Übertragung der Wohnung auf den Sohn.*

Exkurs:

**Aktien depot verschenken mit Nießbrauch**

Im Vergleich zur Immobilienübertragung ist die Übertragung eines Wertpapierdepots, was die Wertfeststellung betrifft einfach. Der Wert steht fest und ist unstrittig für den Übertragungszeitpunkt nachvollziehbar.

Wollen Sie ihr Depot zwar weitergeben, aber auf dessen Erträge nicht verzichten, können Sie ihre Wertpapiere gegen Nießbrauch verschenken.

Beraterhinweis:

*Wie bei Immobilien sorgen die Erträge dafür, dass der Depotwert aus steuerlicher Sicht sinkt. Idealerweise so weit, dass keine Steuern anfallen.*

*Beispiel:*

*Sie verschenken ein Depot im Wert von 1 Mio. EUR an Ihren Sohn. Sie sind 60 Jahre alt.*

*Angenommen, das Depot wirft jährlich 4 %, also 40.000 EUR, an Erträgen ab.*

**Berechnung:**

Der Faktor = ermittelt aus der durchschnittlichen Lebenserwartung durch das BMF - beträgt derzeit 13,879.

Der Nießbrauchwert beträgt demnach 555.160 EUR (40.000 x 13,879).

**Lösung:**

Depotwert	1.000.000 EUR
abzgl. Nießbrauchwert	555.160 EUR
abzgl. Freibetrag	400.000 EUR
Zuwendung stpfl.	44.840 EUR
Steuersatz (7%)	3.138 EUR
Ohne Nießbrauch beträgt die Schenkungsteuer	90.000 EUR

**Diese Regeln sollten beim Nießbrauch beachtet werden**

Der Vertrag sollte klare Regeln für die Verwaltung des Depots enthalten (z.B. Vereinbarungen über die dem Nießbraucher zustehenden Erträge – alle ordentlichen und/oder auch außergewöhnlichen [Kursgewinne] -.

Regelungen für Notfälle wie vorzeitiger Tod des Schenkers, Vertragspartners, Entfremdung der Parteien etc. mit eventueller Rückfallklausel.

**FAZIT:**

Ob Immobilien oder Depots; beim Verschenken sollte möglichst keine Steuer anfallen.

Aus diesem Grund lohnt es sich, uns zu diesen oder anderen Themen Fragen zu stellen.

Das Team der Weichselbaum & Sommerer GmbH StBG/WPG wird stets bemüht sein, alle ihre Fragen bestmöglich zu beantworten.

Mit freundlichen Grüßen aus dem Merian Forum

Gerhard Weichselbaum  
vereidigter Buchprüfer, Steuerberater

©