



# PRIVATE IMMOBILIEN

**Steuerfrei vererben  
oder verschenken**

SEIT DER ERBSCHAFTSTEUERREFORM ZUM 01.01.2009 KANN IMMOBILIENVERMÖGEN GRUNDSÄTZLICH NUR NOCH AUF BASIS DES VERKEHRSWERTS VERSCHENKT BZW. VERERBT WERDEN; DIE BIS DAHIN ÄUSSERST GÜNSTIGE BESTEUERUNG NACH DEN NIEDRIGEN EINHEITSWERTEN WAR VERFASSUNGSRECHTLICH NICHT MEHR ZULÄSSIG. AUS GRÜNDEN DES GEMEINWOHLS – INSBESONDERE DES ERHALTS VON ARBEITSPLÄTZEN – HAT DER GESETZGEBER JEDOCH BETRIEBLICH GENUTZTE IMMOBILIEN VON DER ERBSCHAFTS- BZW. SCHENKUNGSTEUER IN GROSSEM UMFANG FREIGESTELLT. DEMGEGENÜBER WURDEN FÜR GRUNDVERMÖGEN, DAS PRIVAT GENUTZT ODER VERMIETET WIRD, FREISTELLUNGEN NUR GANZ BEGRENZT GEWÄHRT. OBWOHL SICH DARAN AUCH DURCH DIE ANPASSUNG DER STEUERBEFREIUNGEN ZUM 01.07.2016 NICHTS GEÄNDERT HAT, LOHNT SICH EIN BLICK IN DAS GESETZ. Text: Wirtschaftsprüfer Roland Chmiel, München

## A ALLGEMEINER VERSCHONUNGSABSCHLAG FÜR WOHNIMMOBILIEN

Für zu Wohnzwecken vermietete, nicht betriebliche Immobilien wird ein Bewertungsabschlag von lediglich 10% gewährt. Von entscheidender Bedeutung ist diese Regelung wohl nur in Fällen, in denen dadurch die persönlichen Steuerfreibeträge – für Ehegatten bzw. eingetragene Lebenspartner € 500.000 und für jedes Kind pro Elternteil € 400.000 – nicht überschritten werden. Der Gesetzgeber hat diese Befreiung vermutlich nur getroffen, um sich nicht dem Vorwurf der einseitigen Begünstigung von Betriebsvermögen auszusetzen.

## SCHENKUNG DES FAMILIENHEIMS AN DEN EhePARTNER

Sofern eine eigengenutzte Wohnimmobilie den Mittelpunkt des familiären Lebens darstellt, kann sie unter den Ehepartnern vollständig steuerfrei verschenkt werden. Dies gilt unabhängig von Größe, Ausstattung und Wert der Immobilie sowie von der Dauer der Eigennutzung vor oder nach der Schenkung. Ferner können während des Bestehens der Ehe mehrere Familienheime steuerfrei verschenkt werden. Dadurch sind unter Umständen erhebliche Vermögenswerte steuerfrei auf den Ehepartner übertragbar, die dieser anschließend in der Regel auch noch einkommensteuerfrei veräußern kann. Ausgenommen von der Befreiung sind – mangels dortigem Lebensmittelpunkt – z.B. Ferien- oder Wochenenddomizile. Überlegenswert ist die Inanspruchnahme dieser Steuerbefreiung bei geplantem Wegzug ins Ausland. Sofern kein Verkauf vorgesehen ist, sollte das Familienheim noch vor Aufgabe des inländischen Wohnsitzes an den ver-

mutlich überlebenden Ehepartner übertragen werden. Denn der Wegzug ändert nichts an der Erbschaftsteuerpflicht von inländischem Grundbesitz.

## STEUERBEFREIUNG FÜR DAS FAMILIENHEIM IM ERBFALL

Geht das Familienheim erst von Todes wegen auf den Ehepartner über, bleibt dies ebenfalls erbschaftsteuerfrei. Jedoch ist dafür zusätzliche Voraussetzung, dass der überlebende Ehepartner das Objekt noch mindestens zehn Jahre weiter selbst bewohnt. Im Falle von Verkauf, Vermietung oder längerem Leerstand fällt die gesamte Befreiung rückwirkend weg. Die gleiche Steuerbefreiung wird Kindern als Erben eines Familienheims gewährt. Sofern die Kinder beim Erbfall nicht mehr bei den Eltern gewohnt haben, müssen sie innerhalb von sechs Monaten die Selbstnutzung aufnehmen. Ferner ist die Befreiung auf eine Wohnfläche von 200 m<sup>2</sup> beschränkt.

## STEUERBEFREIUNG FÜR DENKMALSCHUTZOBJEKTE

Grundbesitz unter Denkmalschutz bleibt bei Schenkungen oder im Erbfall – unabhängig von der Nutzungsart (eigene oder fremde Wohn- oder betriebliche Zwecke) – zu 85% steuerfrei. Voraussetzung ist, dass die Erhaltungskosten voraussichtlich dauerhaft die Einnahmen aus dem Objekt übersteigen. Zusätzlich müssen die Gebäude – z.B. durch geregelte Besichtigungsmöglichkeiten („Tag des offenen Denkmals“) – interessierten Kreisen zugänglich sein. Sofern solche Gebäude zum Zeitpunkt des Erbfalls oder der Schenkung seit mindestens 20 Jahren in Familienbesitz sind, bleiben sie zu 100% steuerfrei. Behaltensfristen nach der Übertragung müssen nicht eingehalten werden

## Fazit

»Im Vergleich zu betrieblichem Grundbesitz können private Immobilien nur sehr begrenzt steuerschonend verschenkt oder vererbt werden. Jedoch eröffnen sich bei genauerem Hinsehen insbesondere im Bereich des privaten Wohnens Möglichkeiten, nicht unerhebliche Vermögenswerte innerhalb der Familie steuerfrei weiterzugeben. Für deren effektive Nutzung ist eine rechtzeitige Nachlassplanung in sachlicher und personeller Hinsicht unabdingbar.«



Dipl.-Kfm. Roland Chmiel

## KONTAKT

Kanzlei Weiss Walter  
Fischer-Zernin  
Rechtsanwälte  
Wirtschaftsprüfer  
Steuerberater  
Kardinal-Faulhaber-Straße 10  
D-80333 München  
T +49 (0)89 290719-16  
F +49 (0)89 290719-17  
r.chmiel@rae-weiss.de  
www.rae-weiss.de



Die Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin liegt in Münchens historischem Zentrum, in bester Lage zwischen Maximiliansplatz und Theatiner Straße.