
2. Bad Honnefer Erbrechtstag

Immobilien und Steuern

-

steuerfreie Übertragung von Immobilien



2. Bad Honnefer Erbrechtstag

Aktuelle Steuerfreibeträge

Steuerklasse	Freibetrag
I Ehepartner	500.000
I Kinder und Stiefkinder	400.000
I Enkel	200.000
I Eltern und Großeltern (bei Erwerb von Todes wegen)	100.000

2. Bad Honnefer Erbrechtstag

Aktuelle Steuerfreibeträge

Steuerklasse	Freibetrag
II Eltern und Großeltern, soweit sie nicht zur Steuerklasse I gehören, Geschwister, Neffen, Nichten, Schwiegereltern, der geschiedene Ehegatte	20.000
III alle übrigen Erwerber und die Zweckzuwendungen	20.000
Ausnahme: Lebenspartner	500.000

2. Bad Honnefer Erbrechtstag

Erbschaften steuern

**Aktuelle Testamente/Erbverträge auf Ausnutzung
von Freibeträgen überprüfen**



2. Bad Honnefer Erbrechtstag

die aktuellen Steuersätze liegen derzeit zwischen 7 % und 50 %

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs bis einschließlich	Steuersatz in der Steuerklasse		
	I	II	III
75.000 €	7 %	15 %	30 %
300.000 €	11 %	20 %	30 %
600.000 €	15 %	25 %	30 %
6.000.000 €	19 %	30 %	30 %
13.000.000 €	23 %	35 %	50 %
26.000.000 €	27 %	40 %	50 %
über 26.000.000 €	30 %	43 %	50 %

2. Bad Honnefer Erbrechtstag

z.B. Familie mit zwei Kinder

Eltern setzen sich gegenseitig zum Erben ein, nach dem
Längstlebenden die Kinder

Freibetrag erster Erbfall		500.000 €
Freibetrag zweiter Erbfall	2 x	400.000 €
Gesamt		1.300.000 €

2. Bad Honnefer Erbrechtstag

z.B. Familie mit zwei Kinder

Abwandlung:

Eltern setzen sich gegenseitig zum Erben ein und der Längstlebende wird mit einem Vermächtnis belegt (z.B. Geldzahlung an die Kinder)

Freibetrag erster Erbfall	500.000 € zzgl. 2 x 400.000 €
Freibetrag zweiter Erbfall	2 x 400.000 €
Gesamt somit	2.100.000 €

2. Bad Honnefer Erbrechtstag

- die Freibeträge gelten für Schenkungen/Erbschaften innerhalb eines 10-Jahres Zeitraums
- bei großen Vermögen daher Nutzung von Freibeträgen durch vorweggenommene Erbfolge überdenken
- Nießbrauch- oder Nutzungsrechte mindern den steuerlichen Erwerb wie eine Kapitalschuld



2. Bad Honnefer Erbrechtstag

Vater möchte ein Mehrfamilienhaus auf seinen Sohn übertragen.

Annahme:

alle Wohnungen sind gleich groß und zum Mietpreis i.H.v. 800 € vermietet. Grundstücksfläche 1.000 qm. Das Gebäude liegt in der Innenstadt von Bad Honnef.

Baujahr des Hauses 1980 mit mittlerer Ausstattung.

Wieviel Schenkungsteuer wird für diese Übertragung fällig?



2. Bad Honnefer Erbrechtstag

Ermittlung der Summe der Jahresmieten für das Gebäude

Wohnung / Erdgeschoss	9.600
Wohnung / 1. Obergeschoss	9.600
Wohnung / 2. Obergeschoss	9.600
Wohnung / 3. Obergeschoss	9.600
Wohnung / Erdgeschoss	9.600
Wohnung / 1. Obergeschoss	9.600
Wohnung / 2. Obergeschoss	9.600
Wohnung / 3. Obergeschoss	9.600

Summe der Jahresmieten

76.800

2. Bad Honnefer Erbrechtstag

Grundbesitzbewertung für das Grundstück

Grundstücksart:

Mietwohngrundstück (§ 181 BewG)

Bewertungsverfahren:

Ertragswertverfahren (§§ 184-188 BewG)

Wert des Grund und Bodens (Bodenwert)

Bodenrichtwert pro m² 330,00 x Grundstücksfläche in m² 1.000

Wert des Grund und Bodens (= Bodenwert)

330.000

Gebäudeertragswert nach § 185 BewG

Jahresmiete (Rohertrag nach § 186 BewG)

76.800

Bewirtschaftungskosten (aus Anl. 23 zum BewG)

27 % von 76.800

20.736

Typisierte Restnutzungsdauer 34 Jahre

Grundstücksreinertrag

56.064

Verzinsungsbetrag des Bodenwerts

5,00 % von 330.000

16.500

Liegenschaftszins (aus § 188 Abs. 2 BewG) 5,00 %

Gebäudereinertrag

39.564

x Vervielfältiger (aus Anlage 21 zum BewG)

16,19

Gebäudeertragswert

640.541

Grundbesitzwert

Bodenwert

330.000

+ Gebäudeertragswert

640.541

Ertragswert

970.541

Grundbesitzwert

970.541

2. Bad Honnefer Erbrechtstag

Grundbesitzwert	970.541
da das Gebäude zu 100 % zu Wohnzwecken vermietet ist, wird ein Freibetrag in Höhe von 10 % gewährt	- <u>97.055</u>
Wert der Bereicherung	873.486



2. Bad Honnefer Erbrechtstag

Berechnung der Schenkungsteuer

Steuerklasse I: Sohn

Unbeschränkte Steuerpflicht (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG)

Ermittlung des steuerpflichtigen Erwerbs

Wert der Bereicherung	873.486
	<hr/>
Erwerb vor Freibetrag	873.486
- Freibetrag nach § 16 Abs. 1 Nr. 2 ErbStG	400.000
	<hr/>
Steuerpflichtiger Erwerb	473.486
Steuerpflichtiger Erwerb, abgerundet auf volle Hundert	473.400

Ermittlung der Schenkungsteuer

Bemessungsgrundlage	473.400
Steuersatz lt. Tabelle § 19 Abs. 1 ErbStG	15 %
Schenkungssteuer	15 % von 473.400 71.010

2. Bad Honnefer Erbrechtstag

Nun entschließt sich der Vater die Schenkung unter der Bedingung eines lebenslangen Nießbrauchsrechtes vorzunehmen.
Der Vater ist 65 Jahre alt.



2. Bad Honnefer Erbrechtstag

Ermittlung des Kapitalwerts

Nießbrauch - Last aus wiederkehrenden Nutzungen auf Lebenszeit

Angaben zur Person, von deren Lebenszeit die Dauer der Last abhängt:

Lebensalter			65
Geschlecht			männlich
Jahreswert			56.064

Begrenzung des Jahreswerts gem. § 16 BewG nach dem Wert des genutzten Wirtschaftsguts:

Wert nach BewG			970.541
Höchstbetrag für den Jahreswert	970.541 / 18,6	52.180	
Anzusetzender Jahreswert			52.180

Vervielfältiger nach § 14 Abs. 1 BewG

		11,346	
Kapitalwert	52.180 x 11,346		592.034

2. Bad Honnefer Erbrechtstag

Berechnung der Schenkungsteuer

Ermittlung des steuerpflichtigen Erwerbs

Wert der Gegenleistung nach Abzug von Steuerbefreiungen		873.486
Abzüglich Kapitalwert des Nießbrauchs	592.034	
Kürzung um 10 %, da i.Z.m steuerfreiem Erwerb	59.203	532.831

Wert der Bereicherung		340.655
- Freibetrag nach § 16 Abs. 1 Nr. 2 ErbStG		400.000

Steuerpflichtiger Erwerb		0
--------------------------	--	---

Steuerpflichtiger Erwerb, abgerundet auf volle Hundert		0
---	--	----------

Ermittlung der Schenkungsteuer

Bemessungsgrundlage		0
Steuersatz lt. Tabelle § 19 Abs. 1 ErbStG		0 %

Schenkungssteuer		0
-------------------------	--	----------

2. Bad Honnefer Erbrechtstag

Hinweis auf § 14 (2) BewG



2. Bad Honnefer Erbrechtstag

Familienwohnheim

- steuerfreie Übertragung zu Lebzeiten zwischen den Ehegatten möglich
- steuerfreie Übertragung im Erbfall auf den Ehegatten nur möglich, wenn der Erblasser bis zum Todestag darin gewohnt hatte oder aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung gehindert war und beim Erwerber unverzüglich zur Selbstnutzung bestimmt ist

Achtung:

die Steuerbefreiung fällt rückwirkend weg, wenn die Wohnung innerhalb von zehn Jahren nicht mehr zu Wohnzwecken selbst genutzt wird. Es sei denn, der Erwerber ist aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung gehindert

2. Bad Honnefer Erbrechtstag

Familienwohnheim

- steuerfreie Übertragung auf Kinder im Erbfall möglich,

wenn

- durch Erblasser zu Wohnzwecken genutzt (oder gehindert ist)
- beim Erwerber unverzüglich zur Selbstnutzung bestimmt ist
- die Wohnfläche nicht größer als 200 qm ist

Achtung:

auch hier ist der Wegfall der Steuerbefreiung möglich



2. Bad Honnefer Erbrechtstag

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Thomas Maschlinski

Steuerberater

Fachberater für Unternehmensnachfolge (DStV e.V.)

