

Immobilien gut vererben: Strategien für Familienfrieden, Vermögensschutz und Steuroptimierung



Immobilien sind wertvoll und das eigene Zuhause oft das Wertvollste im Leben. Wer seinen Nachlass regelt, möchte dieses Lebenswerk in guten Händen wissen. Leider können Erbschaften mit Immobilien auch in Streit oder Notverkäufen enden, weil das Thema zu spät berücksichtigt wird. Diese vierteilige Serie zeigt Ihnen, wie Sie im Zusammenhang mit Immobilien Verträge rechtssicher gestalten, Steuern senken und den Familienfrieden sichern können.

Die Herausforderungen beim Immobilien-Erbe sind

- Familienstreit
- Zwangsverkauf
- Hohe Steuern
- Falsches Vertrauen in den Staat

Inhalt der **vierteiligen** Serie sind

- **Teil 1 Die gesetzliche Erbfolge und deren Folgen**
- **Teil 2 Steuerlich optimierte Übergabe des Familienheims im Erbfall**
- **Teil 3 Steuerlich optimierte Übergabe des Familienheims zu Lebzeiten/Schenkung**
- **Teil 4 Testament oder Erbvertrag als Lösung**

Teil 2: Steuerlich optimierte Übergabe des Familienheims im Erbfall

In Zeiten schnell steigender Immobilienpreise reichen im Erbfall schon ein normales Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung in guter Lage aus, um die gesetzlichen Freibeträge der Erben vollständig auszuschöpfen oder gar zu überschreiten. Umso wichtiger ist es, die gesetzlichen Sonderregelungen für die selbstgenutzte Wohnimmobilie zu kennen.

A) Das Familienheim im Erbschaftsteuergesetz

Das Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz (ErbStG) bestimmt die Besteuerung im Erb- und im Schenkungssteuerfall. Im ErbStG haben der Grad der Verwandtschaft, die Freibeträge und die Steuerbefreiungen Einfluss auf die Besteuerung und den Erhalt der Immobilie im Familienbesitz.

I) Grad der Verwandtschaft, Steuerklasse I bis III

Der Grad der Verwandtschaft bzw. das persönliche Verhältnis zwischen Erblasser und Erben oder Schenker und Beschenkten ist Voraussetzung für die Anwendung weiterer Vorschriften zum Freibetrag und zum Steuersatz. Die persönlichen Verhältnisse teilen sich in drei Steuerklassen auf (§ 15 ErbStG).

- Zur **Steuerklasse I** zählen z.B. der Ehegatte und der Lebenspartner, die Kinder und Stiefkinder, die Abkömmlinge der Kinder und Stiefkinder und im Erbfall auch die Eltern und Voreltern
- Zur **Steuerklasse II** zählen z.B. die Eltern und Großeltern, soweit sie nicht zur Steuerklasse I gehören (s.o.), die Geschwister, die Abkömmlinge ersten Grades der Geschwister, die Stiefeltern, die Schwiegerkinder, die Schwiegereltern sowie der geschiedene Ehegatte und der Lebenspartner einer aufgehobenen Lebenspartnerschaft
- Zur **Steuerklasse III** gehören alle übrigen Erwerber

II) Freibeträge

Die Freibeträge im Erbschaft- und Schenkungssteuerrecht richten sich nach dem Verhältnis zwischen den Beteiligten (§ 16 ErbStG) aufgrund der Steuerklassen (§ 15 ErbStG). Es gelten im Wesentlichen folgende Freibeträge:

- 500.000,00 EUR für Ehegatten und Lebenspartner
- 400.000,00 EUR für Kinder und Kinder vorverstorbenen Kinder (also Enkel, wenn die Kinder bereits verstorben sind)
- 200.000,00 EUR für Enkelkinder
- 100.000,00 EUR für z.B. Eltern, Großeltern, Urenkel
- 20.000,00 EUR für alle übrigen, also auch Geschwister

Dabei gilt der Freibetrag jeweils zwischen den Beteiligten. Beispielsweise stehen bei einem Ehepaar mit einem Sohn und einer Tochter vier Freibeträge von jeweils 400.000 EUR zur Verfügung, nämlich Vater zu Sohn, Vater zu Tochter, Mutter zu Sohn, Mutter zu Tochter, insgesamt also 1.600.000 EUR.

III) Steuersätze

Die Steuersätze richten sich ebenfalls nach den Steuerklassen (Verhältnis der Beteiligten zueinander) und nach der Höhe der Erbschaft bzw. der Schenkung. Der Steuersatz steigt bei Erbschaften und Schenkungen stufenweise an – je höher der Wert des Vermögens, desto höher fällt auch der Prozentsatz aus.

Der Steuersatz in Steuerklasse I liegt bei Erbschaften bis 75.000 Euro bei 7 % und steigt bei Beträgen von mehr als 26 Mio. EUR auf bis zu 30 %.

In der Steuerklasse II beträgt der Steuersatz 15 % bei einem Erbe bis zu 75.000 EUR und steigt auf 43 % bei einem Erwerb über 26 Mio. EUR an.

Die Steuerklasse III hält zwei Steuersätze bereit, nämlich 30 % bei einer Erbschaft bis zu 6 Mio. EUR und 50 % bei darüber hinausgehenden Erbschaften.

IV) Steuerbefreiungen für das Familienheim

Der Gesetzgeber möchte den Erhalt des familiären Wohnraums schützen. Es soll verhindert werden, dass Erben ihr Zuhause verkaufen müssen, um Erbschaftsteuer zu bezahlen. Unabhängig vom Wert der Immobilie bleibt diese unter weiteren Voraussetzungen vollständig steuerfrei, wenn der Ehegatte die Immobilie erbt. Erben Kinder die Immobilie bleibt der Erwerb ganz oder teilweise steuerfrei. Das Gleiche gilt für Enkelkinder, wenn die Kinder bereits verstorben sind. Geregelt ist die Steuerbefreiung in § 13 Abs. 1 Nr. 4b und Nr. 4c ErbStG.

1) Nutzung durch den Erblasser

Der Erblasser muss die Immobilie bis zu seinem Tod zu eigenen Wohnzwecken genutzt haben. Es muss sich um seinen tatsächlichen Lebensmittelpunkt gehandelt haben. Hiervon ausgeschlossen sind Ferienhäuser, Zweitwohnungen oder vermietete Objekte. Einzige Ausnahme von der Eigennutzung: Wenn der Erblasser aus zwingenden gesundheitlichen Gründen (z. B. Pflegebedürftigkeit) in ein Heim ziehen musste, bleibt der Status als Familienheim gewahrt, vorausgesetzt, das Haus stand in der Zwischenzeit leer oder wurde von Familienmitgliedern unentgeltlich bewohnt.

2) Die begünstigten Erben

Die vollständige Steuerfreiheit des Familienheims gilt ausschließlich für Erben der Steuerklasse I, genauer gesagt für den überlebenden Ehegatten, den eingetragenen Lebenspartner sowie die leiblichen Kinder und Stiefkinder. Sie gilt auch für Enkelkinder, wenn die Kinder bereits vorverstorben sind. Im Übrigen erben Enkelkinder, Geschwister oder nichteheliche Lebensgefährten ein Familienheim nicht steuerfrei.

3) Flächenbegrenzung für Kinder

Ehepartner erben ein selbstgenutztes Familienheim unabhängig von der Größe komplett steuerfrei. Für Kinder greift dagegen eine Beschränkung. Die Steuerbefreiung für die geerbte Immobilie gilt bis zu einer Wohnfläche von maximal 200 Quadratmetern. Ist das Haus größer, ist der anteilige, darüber hinausgehende Wert zu versteuern. Weist das Haus beispielsweise 300 Quadratmeter Wohnfläche auf, gelten 200 Quadratmeter als steuerfrei und 100 Quadratmeter als regulärer, steuerpflichtiger Erwerb, der auf den allgemeinen Freibetrag des Kindes angerechnet wird.

4) Pflicht zur unverzüglichen Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken

Der Ehegatte oder das Kind muss die Immobilie nach dem Erbfall „unverzüglich“ als Hauptwohnsitz beziehen. Die Finanzämter legen das Wort „unverzüglich“ streng aus. In der Regel muss der Einzug innerhalb von sechs Monaten nach dem Todestag erfolgen. Wer trödeln, verliert die Steuerbefreiung.

Nur objektive, nicht vom Erben verschuldete Gründe rechtfertigen eine Verzögerung. Anerkannt werden insbesondere

- gesundheitliche Gründe wie Pflegebedürftigkeit, die die Führung eines eigenen Haushalts nicht mehr zulassen
- der Tod des Erben

- Fälle höherer Gewalt (z.B. Hochwasser, Brand, Explosion, Unwetter), die das Bewohnen unmöglich machen
- Bei Kindern wird zudem die Minderjährigkeit als Hinderungsgrund akzeptiert.

Nicht anerkannt werden dagegen

- berufliche Gründe wie eine Versetzung oder Residenzpflicht, selbst wenn diese den Einzug verzögern.

Teilweise anerkannt werden

- Renovierungsmaßnahmen, sofern der Erbe die Verzögerung nicht zu vertreten hat und die Arbeiten unverzüglich fördert; dies ist im Zweifel durch geeignete Dokumentation nachzuweisen.

5) Die Sperrfrist von 10 Jahren

Die größte Herausforderung beim geerbten Eigenheim ist die 10-jährige Eigennutzungspflicht. Der Erbe muss das Familienheim für mindestens 10 Jahre ununterbrochen selbst bewohnen. Innerhalb dieser 10-Jahres-Frist darf er das Haus weder verkaufen noch vermieten noch verschenken oder für längere Zeit leer stehen lassen.

Zieht der Erbe vorzeitig aus, entfällt die Steuerfreiheit rückwirkend vollständig. Das Finanzamt fordert die Erbschaftsteuer basierend auf dem damaligen Verkehrswert nach.

Es gelten die gleichen Ausnahmen wie oben unter Punkt 4) genannt, also objektive, nicht vom Erben verschuldete Gründe, die ihn an der Selbstnutzung hindern.

V) Wertermittlung

Das Finanzamt ermittelt den Wert von Immobilien nach pauschalen Bewertungs- und Berechnungsverfahren (Vergleichswert,- Ertragswert- oder Sachwertverfahren). Erscheint Ihnen der Wert zu hoch, können Sie mit einem Gutachten eines zertifizierten Gutachters nach § 198 Bewertungsgesetz (BewG) den tatsächlichen, niedrigeren Marktwert nachweisen. Das reduziert die Erbschaftssteuer.

B) Steuerfalle „Berliner Testament“

Das Berliner Testament kann aus erbschaftsteuerlicher Sicht tatsächlich eine Steuerfalle darstellen. Grund dafür ist, dass beim klassischen Berliner Testament beide Ehegatten sich gegenseitig zu Alleinerben einsetzen und die gemeinsamen Kinder erst nach dem Tod des zweiten Elternteils als Schlusserben eingesetzt werden.

Beim Tod des ersten Ehegatten geht das gesamte Vermögen auf den überlebenden Ehegatten über. Die Kinder erhalten in diesem Zeitpunkt nichts und können daher ihre persönlichen Freibeträge (400.000 EUR pro Kind, § 16 Abs. 1 Nr. 2 ErbStG) nicht nutzen.

Beim Tod des zweiten Ehegatten fällt das gesamte Vermögen an die Kinder. Die Freibeträge der Kinder stehen ihnen jetzt zwar zu, aber nur einmal – die Freibeträge, die beim ersten Erbfall hätten genutzt werden können, sind endgültig verloren.

Auch ohne Berliner Testament kann man mit entsprechender Gestaltung des Testaments das Familienheim allein auf den Ehegatten übertragen.

C) Das „Super-Vermächtnis“

Das Super-Vermächtnis ist eine erbrechtliche Gestaltung, bei der beispielsweise im Rahmen eines Berliner Testaments den Kindern (oder anderen Schlusserben) bereits beim Tod des erstversterbenden Ehegatten ein Vermächtnis in Höhe ihrer erbschaftsteuerlichen Freibeträge zugewendet wird, das der überlebende Ehegatte als Alleinerbe aus dem Nachlass des Erstverstorbenen zu erfüllen hat. Ziel ist es, die Freibeträge der Kinder beim ersten Erbfall steuerlich optimal auszunutzen und so die erbschaftsteuerliche Doppelbelastung des klassischen Berliner Testaments zu vermeiden.

Funktionsweise:

- Die Kinder erhalten beim Tod des ersten Elternteils ein Vermächtnis (z. B. in Höhe von 400.000 EUR pro Kind), das sofort fällig oder aufschiebend bedingt ausgestaltet sein kann.
- Der überlebende Ehegatte bleibt Alleinerbe, ist aber verpflichtet, das Vermächtnis zu erfüllen.
- Die Kinder versteuern das Vermächtnis als Erwerb vom zuerst verstorbenen Elternteil und können dafür ihren Freibetrag nutzen.
- Der überlebende Ehegatte kann den Wert des Vermächtnisses als Nachlassverbindlichkeit abziehen, was seine eigene Steuerlast mindert.

Erbschaftsteuerlicher Vorteil:

Durch das Super-Vermächtnis werden die Freibeträge der Kinder beim ersten Erbfall genutzt; beim Tod des zweiten Elternteils stehen die Freibeträge erneut zur Verfügung. Das Vermögen wird so nicht zweimal mit Erbschaftsteuer belastet, wie es beim klassischen Berliner Testament ohne Vermächtnis der Fall wäre.

Gestaltungshinweise:

Das Super-Vermächtnis kann flexibel ausgestaltet werden, z. B. als Zweckvermächtnis, das dem überlebenden Ehegatten die Auswahl der zu übertragenden Vermögenswerte überlässt. Es ist möglich, das Vermächtnis aufschiebend zu bedingen oder die Erfüllung zeitlich zu strecken, um die Versorgung des überlebenden Ehegatten sicherzustellen.

Die Finanzverwaltung erkennt die Gestaltung grundsätzlich an, sofern das Vermächtnis klar und wirksam ausgestaltet ist.

- Ende Teil 2 -

Fortsetzung folgt

Wir beraten Sie bei der Prüfung Ihrer individuellen Situation und der Umsetzung möglicher Gestaltungsspielräume.

Kontakt

Prof. Dr. K. Schwantag · Dr. P. Kraushaar

Steuerberatungs GbR

Prof. Dr. K. Schwantag · Dr. P. Kraushaar GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Zeilweg 42

60439 Frankfurt am Main

- Telefon [+49 69 971 231-0](tel:+49699712310)
- E-Mail ms@sk-berater.com