Immobilien und Steuern

Steuern sparen bei der Schenkung oder Vererbung von Immobilien

Dipl.-oec. Oliver Warneboldt | Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Fachberater für Unternehmensnachfolge (DStV e. V.)
Dr. iur. Otto Lüders | Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt für Steuerrecht, Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
LÜDERS WARNEBOLDT & PARTNER, Lehrte und Hannover

Die Uhr tickt … Zum 30.06.2016 wird es eine Änderung des Erbschaftsteuergesetzes geben. Dann wird die steuerbegünstigte Übertragung von Immobilien, die sich zwar im Betriebsvermögen befinden, aber nicht unmittelbar betrieblich genutzt werden, nicht mehr möglich sein. Solche Immobilien werden dann wie Privatvermögen behandelt. Wer also eine Übertragung seines Unternehmens auf die nächste Generation beabsichtigt, sollte dieses Vorhaben sehr bald umsetzen, gerade wenn sich im Betriebsvermögen solche Immobilien befinden.

Welche Möglichkeiten bestehen aber, steuergünstig eine Übertragung von Immobilien vorzunehmen, die sich im Privatvermögen befinden?

Die Finanzverwaltung legt bei der Bewertung dieser Immobilien einen groben Maßstab an, welcher sich im Wesentlichen an den Mieteinnahmen orientiert. Individuelle Kriterien (Lage, Zustand, Restnutzungsdauer) bleiben unberücksichtigt. Es ist eine Bewertung vom grünen Tisch. Da bietet es sich häufig an, durch ein qualifiziertes Gutachten eines vereidigten Sachverständigen den realistischen Verkehrswert ermitteln zu lassen.

Aber auch die richtige Gestaltung der Übertragung spart Steuern. Bei der Vereinbarung eines Nießbrauchsrechtes verbleiben die Einkünfte aus der Immobilie bei dem Schenker. Dieser trägt auch sämtliche Kosten der Immobilie (Abschreibung, Zinsen, Reparaturkosten usw.). Ihm werden diese Werbungskosten steuerlich zugerechnet. Der Übernehmer erhält erst einmal nichts weiter als die formelle Eigentümerstellung. Bei einer solchen Übertragung wird der Wert des Nießbrauchsrechtes von dem schenkungsteuerlichen Wert der Immobilie in Abzug gebracht.

Zum 01.01.2016 wurden gerade die Sterbetabellen angepasst. Die statistische Restlebensdauer eines 70-jährigen Mannes beträgt 13,87 Jahre, bei einer Frau liegt sie bei 16,61 Jahren. Aus dieser Lebenserwartung leitet sich ein Kapitalisierungsfaktor von 9,792 bzw. 11,005 ab. Beträgt die jährliche Kaltmiete der Immobilie 100 000 Euro, so ist vom Verkehrswert der Immobilie, ausgehend von dem obigen Kapitalisierungsfaktor, ein Betrag von 979 200 Euro (wenn der Übertragende männlich ist) bzw. 1 100 500 Euro (wenn die übertragende Person weiblich ist) abzuziehen.

Je jünger der Schenker, desto höher der Abzugsbetrag aufgrund des Nießbrauchsrechtes. Dieses Nießbrauchsrecht kann sich der Übertragende nicht nur zu eigenen Gunsten, sondern auch zugunsten Dritter, z. B. des Ehegatten, vorbehalten. Wenn nun der Nießbrauchsberechtigte möchte, dass die Erträge nicht mehr ihm zufließen, sondern dem Beschenkten, kann er auf sein Nießbrauchsrecht verzichten. Dieses ist abermals eine Schenkung. Allerdings kann der Beschenkte nach Ablauf von zehn Jahren wiederum einen Freibetrag von 400 000 Euro geltend machen, wenn dieser nicht anderweitig verbraucht worden ist. Durch fachkundige Gestaltung lässt sich also eine Menge Schenkungsteuer einsparen.

Der größte Teil der Immobilien in Deutschland wird nach wie vor vererbt. Gerade bei größerem Immobilienvermögen lohnt es sich sehr, über eine richtige testamentarische Gestaltung nachzudenken. Das „Berliner Testament“ ist mit Sicherheit nicht der richtige Weg. Erst einmal erbt der überlebende Ehegatte und anschließend erben die Kinder. Zwei Erbfälle, zweimal Erbschaftsteuer.

Auch für den Erbfall lässt sich eine Nießbrauchskonstruktion wählen, um Steuern zu sparen. Die Übertragung erfolgt auf die übernächste Generation; die Enkelkinder erhalten die Immobilien, während den Kindern ein Nießbrauchsrecht eingeräumt wird und diese zusätzlich zu Testamentsvollstreckern eingesetzt werden. So entsteht, zwischen den Generationen, ein erbschaftsteuerliches Splitting, das nicht nur wegen der Aufteilung der Immobilienwerte auf verschiedene Generationen, sondern auch wegen der Degression in den Erbschaftsteuersätzen zu erheblichen Vorteilen führt.

FAZIT

Es lohnt sich in jedem Fall fachkundigen Rat einzuholen, um Schenkung- und Erbschaftsteuer zu sparen.

Foto: panthermedia/mpanch