

Immobilien vererben:

So vermeiden Sie Erbschaftsteuer

---



Für Immobilieneigentümer ist der enorme Anstieg der Immobilienpreise in den letzten Jahren eine sehr erfreuliche Entwicklung. So sind allein im letzten Jahr die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland um 14,5 % gestiegen.

Bezüglich der Vererbung der Immobilie hat diese Wertsteigerung jedoch Nachteile, denn sie kann anfallende Erbschaftsteuern erheblich in die Höhe treiben. Basis für die Erbschaftsteuer ist der aktuelle Marktwert der Immobilie zum Zeitpunkt der Erbschaft. Die vorhandenen Freibeträge von 500.000 Euro für Ehegatten, 400.000 Euro für Kinder und 200.000 Euro für Enkel bzw. 20.000 Euro für Nichten und Neffen reichen angesichts der immer höheren Immobilienwerte nur noch selten aus, um Erbschaftsteuer zu vermeiden.

Welche Vorkehrungen können getroffen werden, um Erbschaftsteuer zu vermeiden? Hierzu ein aktuelles Beispiel aus der Praxis: Der verwitwete Vater eines Sohnes hat vor neun Jahren eine Neubauwohnung in München für 600.000 Euro erworben. Aufgrund der enormen Wertsteigerung in den letzten Jahren hat ein Gutachter den aktuellen Wert mit 1,3 Mio. Euro festgestellt. Der Wohnungseigentümer fühlt sich ausgesprochen wohl in seiner Wohnung und möchte daher weiterhin in seinem liebgewonnenen Zuhause leben. Als die Mietwohnung des Sohnes wegen Eigenbedarf gekündigt wurde, stand die Suche nach einer neuen Wohnung für den Sohn an. Gleichzeitig wurden die Auswirkungen einer späteren Vererbung der Wohnung des Vaters diskutiert. Bei einem Freibetrag von 400.000 Euro ist bereits zum heutigen Zeitpunkt ein Betrag von 900.000 Euro steuerpflichtig. Das würde für den Sohn eine Erbschaftsteuerzahlung von 161.120 Euro bedeuten!

HausplusRente schlug daher folgende Lösung vor: Die Wohnung des Vaters wurde unter dem Vorbehalt der lebenslangen und unentgeltlichen Nutzung für ihn auf Basis des deutschen Nießbrauchsrechts verkauft. Vom Verkaufserlös in Höhe von 890.000 Euro konnte der Vater seinem Sohn im Rahmen einer steuerfreien Schenkung 400.000 Euro für den Kauf einer eigenen Wohnung in München beisteuern. Die gewünschte Wohnung wurde rasch gefunden, so dass der Sohn nunmehr auch über Wohneigentum verfügt, das ihm nicht mehr gekündigt werden kann. Der Vater kann - wie bisher - ohne jegliche Einschränkungen sein Zuhause lebenslang unentgeltlich bewohnen und hat zugleich eine hohe Bargeldreserve von 490.000 Euro für seine eigenen Bedürfnisse. Sollte er vorzeitig aus dieser Wohnung ausziehen, hätte er Anspruch auf Mieterlöse oder einer Ablösung des Nießbrauchs durch eine weitere Einmalzahlung. Das Gute: In weiteren zehn Jahren kann der Sohn erneut bis zu 400.000 Euro vom Vater erhalten, ohne dass Schenkungs- oder Erbschaftsteuer anfällt, denn die Erbschaftsteuerfreibeträge können alle zehn Jahre erneut genutzt werden. Die Verrentung der Immobilie war somit der Schlüssel dazu, hohe Erbschaftsteuer zu vermeiden.