



Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung und Unternehmensberatung **aus einer Hand**

Bonn, 3. November 2018

Immobilien & Steuern

Steuerschonende Übertragung von Immobilien

**Referenten:
Rainer Zimmermann / Melanie Ketterle**

Gliederung

- I. Erbschaftsteuer / Schenkungsteuer im Überblick**
- II. Ausgewählte Bewertungsverfahren**
- III. Steuerbefreiungen im Überblick**
- IV. Übertragungen unter Nießbrauch**
- V. Immobilien im Ausland**
- VI. Fazit**

I. Erbschaftsteuer / Schenkungsteuer im Überblick

- besteuert werden **Erwerbe von Todes wegen**:
 - Erbanfall (gesetzliche oder testamentarische / erbvertragliche Nachfolge)
 - Vermächtnisse
 - (geltend gemachte) Pflichtteilsansprüche

- besteuert werden **Schenkungen unter Lebenden**

- **Weltvermögensprinzip** bei unbeschränkter Erbschaftsteuerpflicht

- Prinzip der **Doppelanknüpfung** in Deutschland:
 - selbst wenn der Erblasser bereits seit mehreren Jahren im Ausland wohnt, unterliegt der Erwerb von Todes wegen eines in Deutschland wohnenden Erben der unbeschränkten Erbschaftsteuerpflicht in Deutschland
 - aber auch wenn der Erblasser in Deutschland wohnt, spielt es für die unbeschränkte Erbschaftsteuerpflicht keine Rolle, ob ein Erbe seit mehreren Jahren im Ausland wohnt

I. Erbschaftsteuer / Schenkungsteuer im Überblick

- Bemessungsgrundlage für die Steuerermittlung ist der **steuerpflichtige Erwerb**:

Berechnung	Bewertung
Wert des gesamten Vermögensanfalls	Nennwert, Kurswert, Grundbesitzwert bei Grundvermögen, Ertragswert oder Substanzwert bei Unternehmen
- Nachlassverbindlichkeiten	Nennwert
- sachliche Freibeträge	
- persönliche Freibeträge	
= steuerpflichtiger Erwerb	

- Steuerentstehung: Tod, Ausführung der Schenkung = Bewertungsstichtag
- Steuerschuldner: Erbe, bei Schenkung Erwerber oder Schenker
- Anzeigepflicht innerhalb von 3 Monaten

I. Erbschaftsteuer / Schenkungsteuer im Überblick

sachliche Befreiungen

ausgewählte Tatbestände		Befreiung
Hausrat einschl. Wäsche und Kleidungsstücke	Stkl. I	41.000 €
andere bewegliche Gegenstände	Stkl. I	12.000 €
Familienheim bei (Weiter-)Nutzung zu eigenen Wohnzwecken in den nächsten 10 Jahren	Ehegatte	100 %
Familienheim bei (Weiter-)Nutzung zu eigenen Wohnzwecken in den nächsten 10 Jahren	Kinder/ 200 qm	100 %
Grundbesitz, Kunstgegenstände und -sammlungen, wissenschaftliche Sammlungen, Bibliotheken		60 % bis zu 100 %

I. Erbschaftsteuer / Schenkungsteuer im Überblick

Tatbestände		Befreiung
persönliche Befreiungen	Ehegatte / Lebenspartner	Stkl. I
	Versorgungsfreibetrag	500.000 €
	(fiktiver) steuerfreier Zugewinnausgleich	max. 256.000 €
		individuell
	Kinder (und Kinder vorverstorbenen Kinder)	Stkl. I
	Versorgungsfreibetrag (altersabhängig)	400.000 €
		10.300 € - 52.000 €
Enkelkinder	Stkl. I	
	200.000 €	
Eltern, Großeltern (bei Erwerben von Todes wegen)	Stkl. I	
	100.000 €	
Eltern, Großeltern, Geschwister, Neffen, Nichten	Stkl. II	
	20.000 €	
übrige Erwerber	Stkl. III	
	20.000 €	

I. Erbschaftsteuer / Schenkungsteuer im Überblick

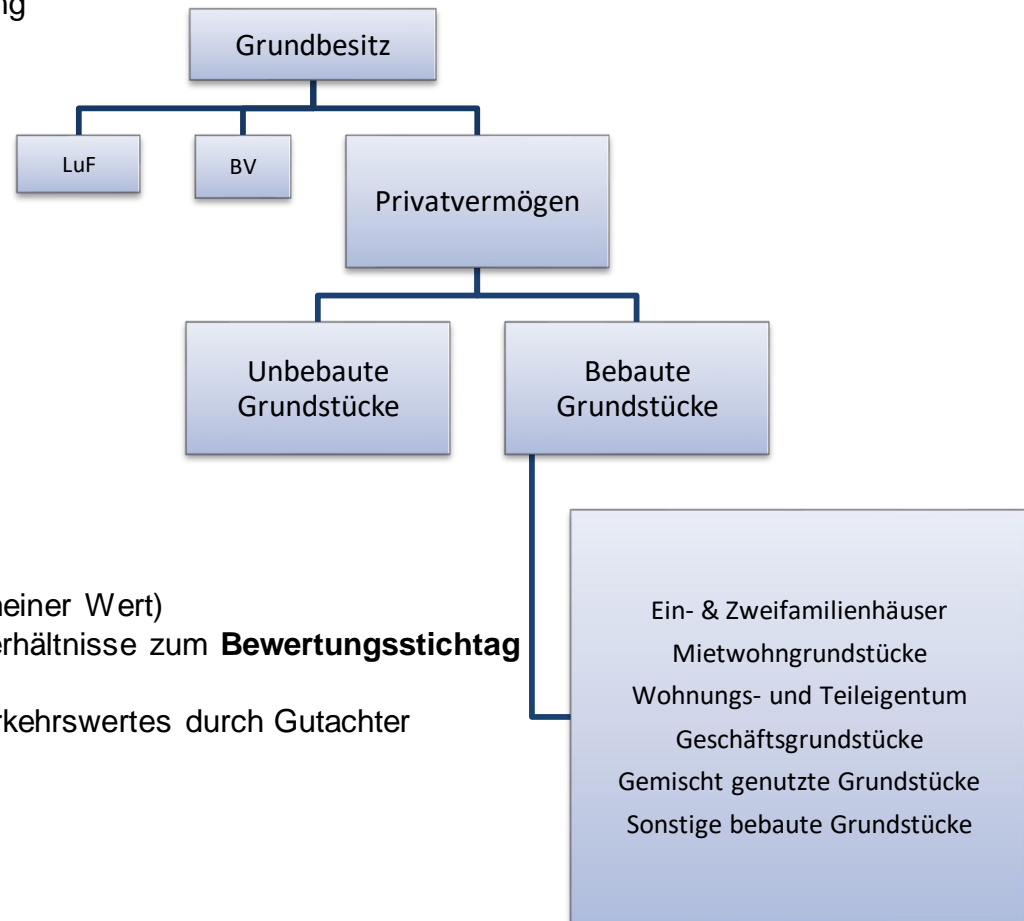
- Anwendung **Steuersätze** auf steuerpflichtigen Erwerb zwecks Ermittlung der Erbschaftsteuer
- **drei Steuerklassen** mit progressivem Steuertarif (Vollmengentarif), ggf. Progressionsabmilderung durch sog. Härteausgleich

- **Tabelle :**

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs bis einschließlich ... €	Steuerklasse I	Steuerklasse II	Steuerklasse 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 %

II. Bewertung von Immobilien

- Stichtagsbewertung des **Grundbesitzes** (Oberbegriff) für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke nach typisierten Verfahren der Finanzverwaltung



- Ziel:** Fiktion eines **Verkehrswertes** (gemeiner Wert)
- maßgeblich sind tatsächliche und Wertverhältnisse zum **Bewertungsstichtag**
- Escape:** Nachweis eines niedrigeren Verkehrswertes durch Gutachter

II. Bewertung von Immobilien

Grundstücksarten und anzuwendendes Bewertungsverfahren



III. Steuerbefreiungen im Überblick

A. Schenkung Familienheim an Ehegatten

- Ehegatte verschafft dem anderen Ehegatten Eigentum oder Miteigentum an einem im Inland oder in der EU belegenen Grundstück, soweit darin eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird (= **Familienheim**) oder
- Ehegatte trägt Herstellungs- oder Erhaltungsaufwendungen am Familienheim im gemeinsamen Eigentum oder im Eigentum des anderen Ehegatten

B. Erwerb von Todes wegen beim Ehegatten

- Erwerb des Familienheims (Inland/EU-Ausland) durch den überlebenden Ehegatten, soweit **Erblasser** darin bis zum Erbfall eine Wohnung **zu eigenen Wohnzwecken** genutzt hat und der überlebende **Ehegatte** in den folgenden **10 Jahren** darin **wohnt** (unverzögliche Selbstnutzung)
- Ausschluss der Steuerbefreiung, wenn Erwerber das Familienheim z.B. aufgrund eines Vermächtnisses übertragen muss
- Wegfall Steuerbefreiung für Vergangenheit, wenn Familienheim innerhalb von 10 Jahren nicht mehr zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird (Ausnahmen möglich)

III. Steuerbefreiungen im Überblick

C. Erwerb von Todes wegen bei Kindern

- Erwerb des **Familienheims** (Inland/EU-Ausland) durch Kinder soweit Erblasser darin bis zum Erbfall eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat und die Kinder das Familienheim **unverzüglich selbst zu eigenen Wohnzwecken** nutzen
- Ausschluss der Steuerbefreiung, wenn Kind das Familienheim z.B. aufgrund eines Vermächtnisses übertragen muss oder i.R.d. Teilungsanordnung überträgt
- Wegfall Steuerbefreiung für Vergangenheit, wenn Familienheim innerhalb von **10 Jahren** nicht mehr zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird (Ausnahmen möglich)
- Steuerbefreiung auf **200 m²** begrenzt

III. Steuerbefreiungen im Überblick

D. Steuerbefreiung bei zu Wohnzwecken vermieteten Grundstücken

- Teilsteuerbefreiung des Grundstücks, wenn zu **Wohnzwecken** vermietet
- **Abschlag** von **10 %** auf den Verkehrswert des jeweiligen Grundstücks
- Begünstigte Grundstücke (Inland/EU):
 - Ein- und Zweifamilienhäuser
 - Mietwohngrundstücke
 - Wohnungseigentum
- Keine Weitergabeverpflichtung (letztwillige Verfügung / Nachlassteilung)
- **Schuldenabzug** auf 90 % **begrenzt**
- Anspruch auf **Stundung**, wenn Steuer nur durch Veräußerung des Objektes aufgebracht werden kann
- Vermietungsabsicht im Zeitpunkt des Erwerbs
- Keine Behaltensfrist

III. Steuerbefreiungen im Überblick

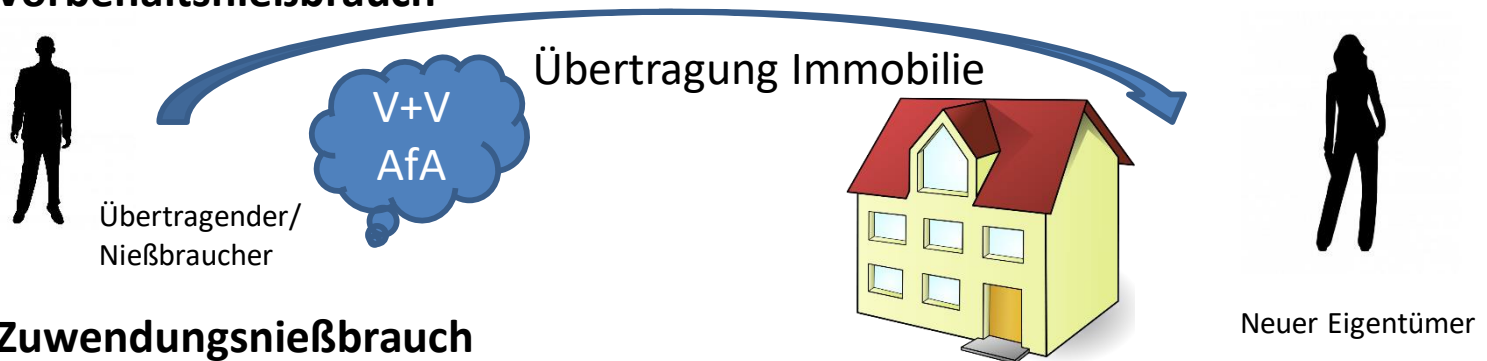
E. Steuerbefreiung für Kulturgüter

- Grundbesitz
- Voraussetzung:
 - Bedeutung für Kunst, Geschichte oder Wissenschaft im öffentlichen Interesse
 - Jährliche Kosten übersteigen die erzielten Einnahmen
 - Für Zwecke der Forschung und Volksbildung nutzbar
- **Steuerbefreiung** von **85 %** des Verkehrswerts des jeweiligen Grundstücks
 - für Zwecke der Volkswohlfahrt ohne gesetzliche Verpflichtung zur Benutzung zugänglich gemacht – ggf. Eintragung in Denkmalrolle
 - Erhaltung im öffentlichen Interesse
 - Jährliche Kosten übersteigen Einnahmen
- **Steuerbefreiung** von **100 %** des Verkehrswerts des jeweiligen Grundstücks, aber 10-Jahresfrist

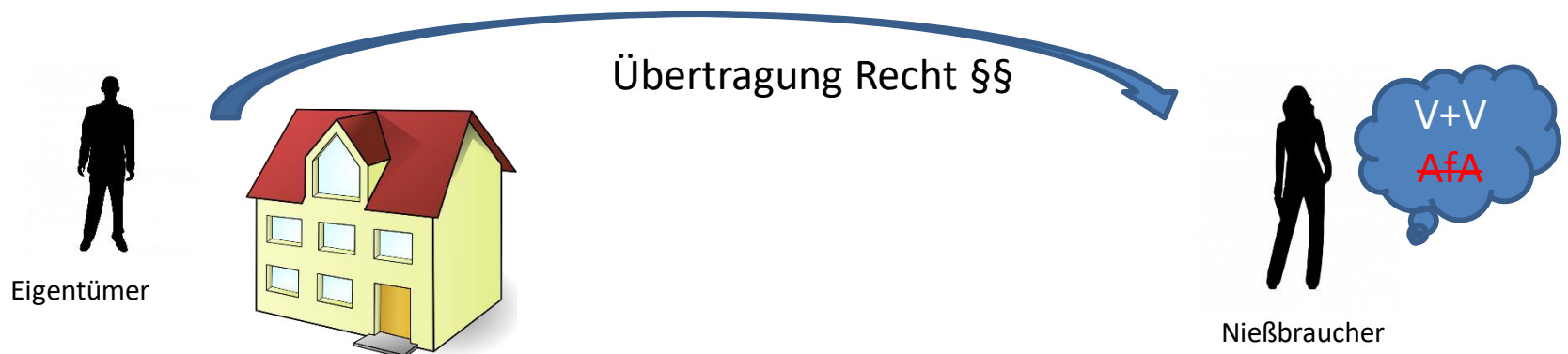
IV. Übertragungen unter Nießbrauch

Was ist Nießbrauch? Ein dingliches Recht!

1. Vorbehaltsnießbrauch



2. Zuwendungsnießbrauch



IV. Übertragungen unter Nießbrauch

Bewertung:

- Nießbrauchsrechte und Wohnrechte sind sog. wiederkehrende Nutzungen
- Bewertung abhängig von der Laufzeit:
 - Begrenzt – bestimmte Laufzeit
 - Immerwährend (kein Ende)
 - Unbestimmte Dauer (Ende ungewiss)
 - Lebenslänglich

$$\text{Jahreswert} \times \text{Vervielfältiger} = \text{Kapitalwert}$$

- Jahreswert Wohnrecht/Nießbrauchsrecht = ortsübliche Miete für 12 Monate
- Begrenzung des Jahreswerts: Wert der Immobilie/18,6

IV. Übertragungen unter Nießbrauch

Beispiel: A (m, 80 J.) hat lebenslängliches Nießbrauchsrecht an einem MWG

Mieterträge der letzten 3 Jahre

Jahr 1: 55.000 €

Jahr 2: 60.000 €

Jahr 3: 65.000 €

Grundbesitzwert MWG

600.000 €

Durchschnittlicher Jahreswert der Miete

60.000 €

Begrenzung des Jahreswerts: 600.000 € : 18,6

32.258 €

Vervielfältiger Sterbetafel

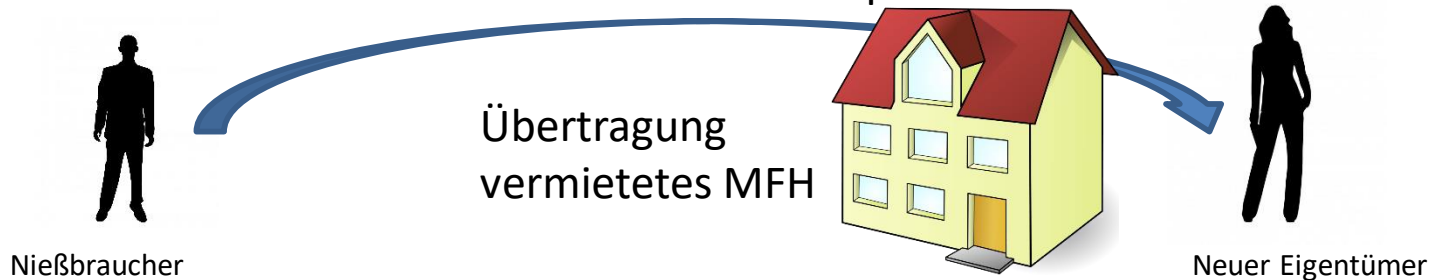
x 6,384

= Kapitalwert des Nießbrauchs

205.935 €

IV. Übertragungen unter Nießbrauch

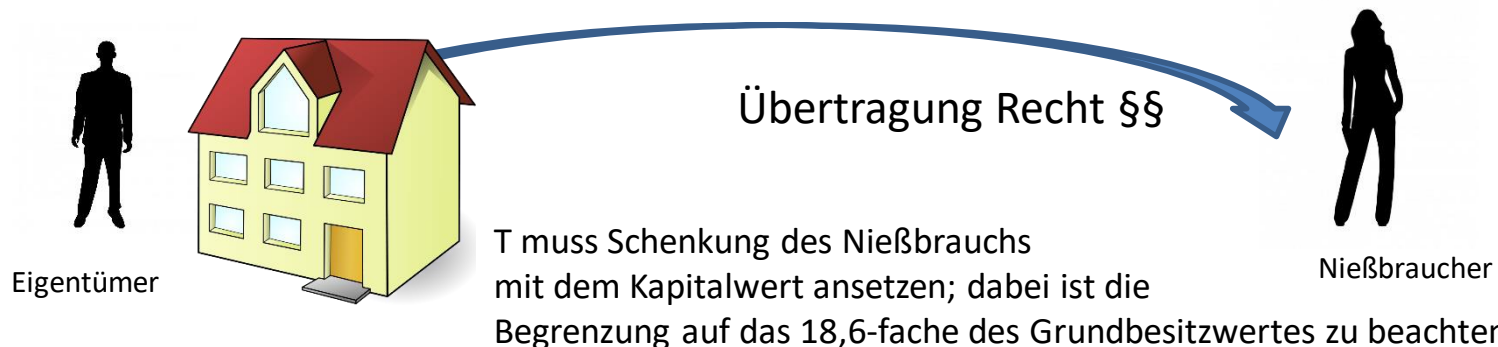
1. Vorbehaltsnießbrauch – erbstl. Konsequenzen



- T muss Schenkung des Grundstücks mit dem Grundbesitzwert ansetzen
- Steuerbefreiung in Höhe von 10 % möglich, da vermieteter Grundbesitz
- Nießbrauch kann mit dem Kapitalwert in Höhe von 90 % abgezogen werden

Grundstück (Grundbesitzwert)
./. Kapitalwert des Nießbrauchs
= steuerpflichtiger Erwerb

2. Zuwendungsnießbrauch – erbstl. Konsequenzen

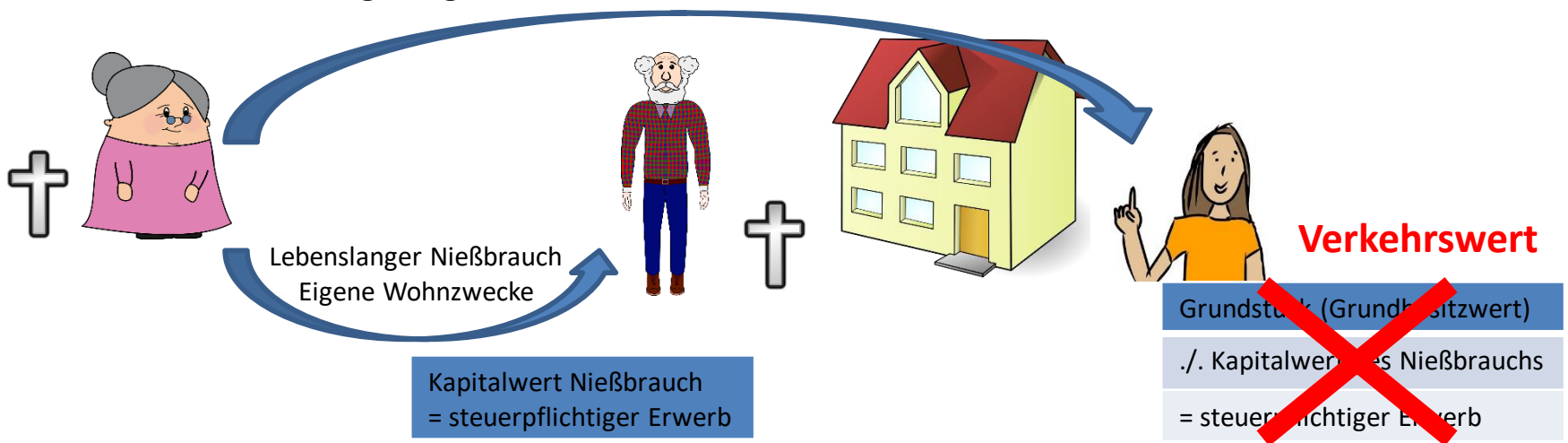


Kapitalwert Nießbrauch = steuerpflichtiger Erwerb
--

IV. Übertragungen unter Nießbrauch

Beispiel – Auswirkungen Grundstücksbewertung Gutachten vs. steuerliche Bewertung

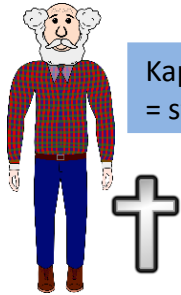
- ❖ Belastungen auf übertragenen Grundstücken werden i.R.d. ErbSt/SchSt berücksichtigt (§ 14 BewG Kapitalwert oder § 198 BewG Gutachterwert)
 - Gestaltungsmöglichkeit Gutachterwert



- ❖ Problem: Vater stirbt früher als bei Bewertung des Kapitalwerts zugrunde gelegt
- ❖ Gesetz schreibt Anpassung der Bewertung vor
 - ❖ Bei Vater wird Kapitalwert geringer → Steuersenkung auf Antrag T
 - ❖ Bei Tochter wird Abzug geringer → Steuererhöhung

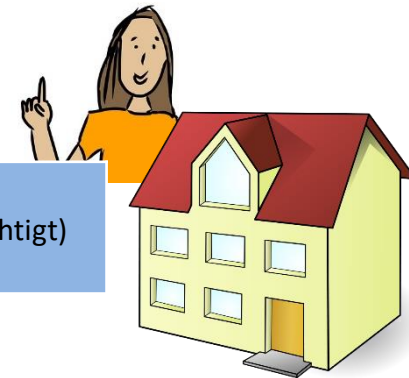
IV. Übertragungen unter Nießbrauch

Beispiel – Auswirkungen Grundstücksbewertung Gutachten vs. steuerliche Bewertung



Kapitalwert Nießbrauch
 = steuerpflichtiger Erwerb

Grundstück mit Verkehrswert
 (Nießbrauchsbelastung bereits berücksichtigt)
 = steuerpflichtiger Erwerb



Variante a) Bewertung ohne Gutachten

- Grundstück = Grundbesitzwert 220 T€
- Nießbrauch = Kapitalwert 80 T€, Neubewertung 60 T€

Variante b) Bewertung mit Gutachten

- Grundstück = Verkehrswert 140 T€
- Nießbrauch = Kapitalwert 80 T€, Neubewertung 60 T€

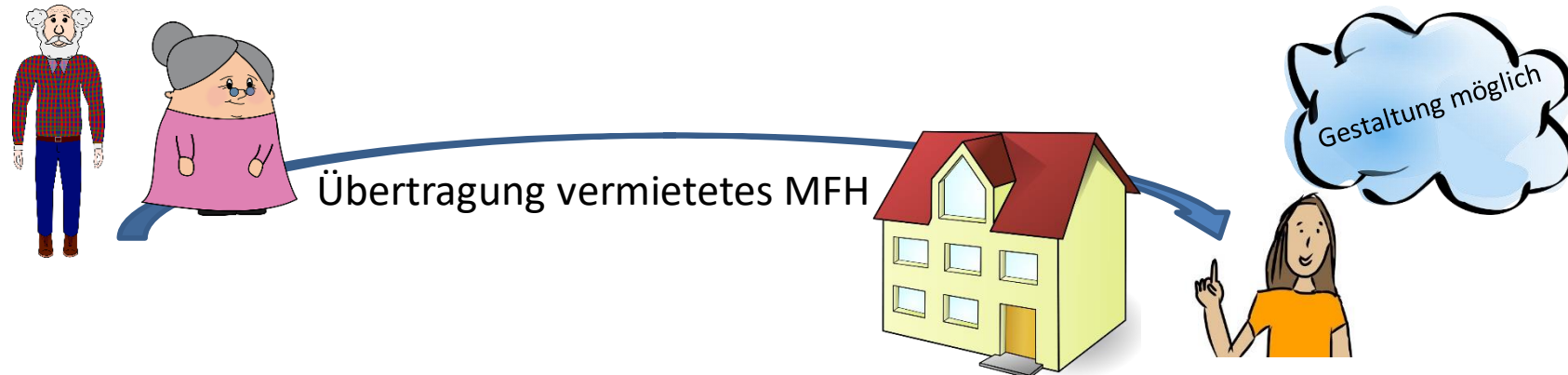
Vater:	Variante a) und b)	80.000 €	60.000 €	Steuerentlastung (auf Antrag T)
---------------	--------------------	----------	----------	---------------------------------

Tochter:	Variante a)	140.000 €	160.000 €	Steuererhöhung
	Variante b)	140.000 €	Keine Anpassung	Steuer unverändert



IV. Übertragungen unter Nießbrauch

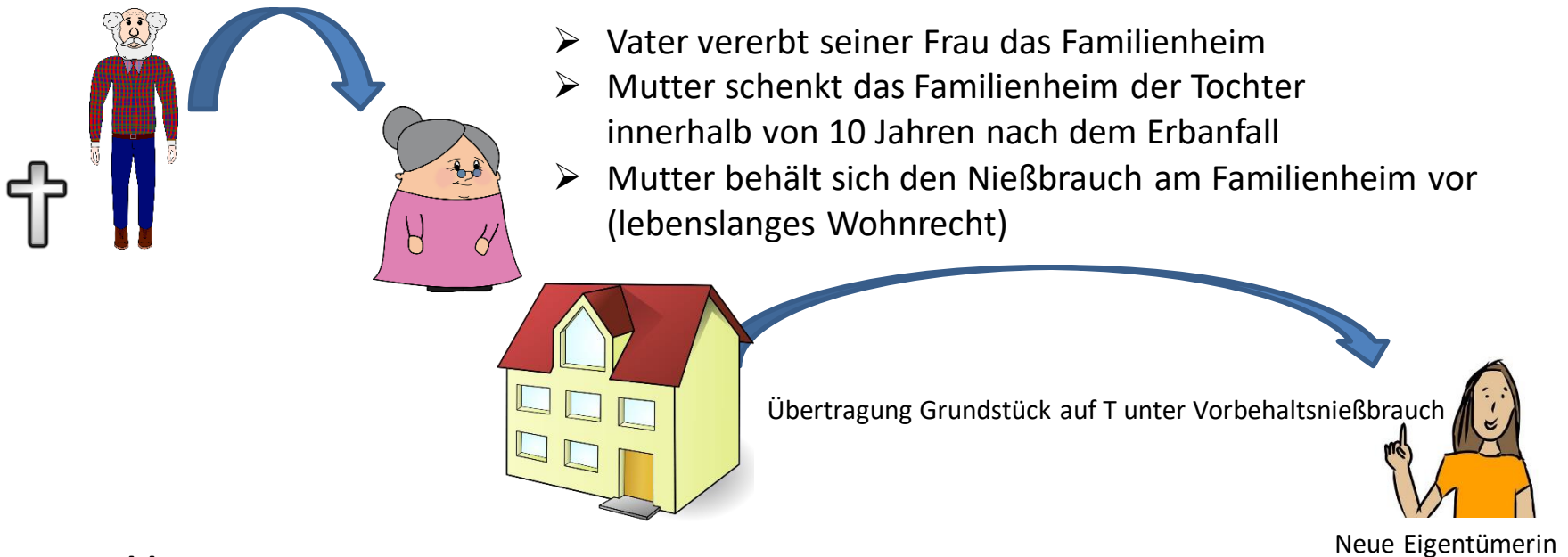
Beispiel – Übertragung Grundbesitz unter Nießbrauchsvorbehalt für Ehegatten



- V schenkt seinen Grundbesitz an T und behält für sich und seine Frau ein Nießbrauchsrecht vor
- Die Ehefrau erhält in dieser Eigenschaft einen **Zuwendungsnißbrauch**
 - wenn sie als Vermieterin in Erscheinung tritt -> ½ der AfA geht ertragsteuerlich verloren, da der Zuwendungsnißbraucher nicht zum Abzug der AfA berechtigt
 - Tritt die Ehefrau nicht in Erscheinung bleibt es beim 100 %-igen Abzug der AfA bei V
- ✚ ➤ Verstirbt V und setzt die Ehefrau die Vermietung fort, fällt die AfA insgesamt weg
- Erst beim Tod der Ehefrau lebt die AfA zugunsten der T wieder auf

IV. Übertragungen unter Nießbrauch

Beispiel – Nießbrauch bei Inanspruchnahme Steuerbefreiung Familienwohnheim



Problem:

Rückwirkend Wegfall Freibetrag für Familienheim bei Mutter

→ Voraussetzung für Freibetrag: Ehegatte = Eigentümer muss Familienheim mindestens 10 Jahre zu eigenen Wohnzwecken nutzen



IV. Übertragungen unter Nießbrauch

Nießbrauchrechte – weitere Konsequenzen/Aktuelles

- ❖ Grundstücksschenkungen unter Nießbrauch unterliegen der Grunderwerbsteuer, wenn Schenkung nicht an Ehegatte oder Verwandte in gerader Linie
 - ❖ Bemessungsgrundlage = Wert des Nießbrauchs

- ❖ Aktuelle Rechtsprechung:
 - ❖ Erhaltungsaufwendungen nach § 82b EStDV beim Tod des Erblassers/Wegfall des Nießbrauchs können nicht vom Erben/Eigentümer als Werbungskosten abgezogen werden

V. Die Immobilie im Ausland

- **Grundüberlegungen zu Immobilieneigentum im Ausland:**
 - Weltvermögensprinzip: bei unbeschränkter Erbschaftsteuerpflicht in Deutschland unterliegt weltweit vorhandenes Vermögen der deutschen Erbschaftsteuer
 - **Abmilderung:**
 - Doppelbesteuerungsabkommen (derzeit nur mit 6 Ländern)
 - Anrechnung ausländischer Erbschaftsteuer, aber nur auf bestimmte Vermögenswerte
 - **Achtung:** Anzeigepflichten

IV. Fazit

- ❖ Vermögensübertragung zu **Lebzeiten** vielfach vorzugswürdig
 - ❖ Steuerentstehung planbar
 - ❖ Frühzeitige Beratung und Gestaltung durch Steuerberater
 - ❖ Steuerreduzierung durch entsprechende Gegenleistungen wie z.B. Nießbrauchsvorbehalt (Verkehrswertgutachten)

- ❖ Ggf. abwägen, ob lebzeitige vollentgeltliche Veräußerung vorteilhafter sein kann (außerhalb 10-Jahresgrenze) – Hebung AfA-Potenzial für nachfolgende Generation

- ❖ Bei umfangreichem Immobilienvermögen ggf. die Einbringung in eine GmbH oder GmbH & Co. KG



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**