



### **Bundesverfassungsgericht verlangt, Immobilien genau wie Geld oder Wertpapiervermögen zu behandeln und damit auch so zu besteuern!**

Eigentümer wertvoller Immobilien geben diese Werte am besten noch in diesem Jahr an die nächste Generation weiter.

Grund: Noch gelten beim Verschenken und Vererben von Immobilien günstige Steuerregeln. Im nächsten Jahr wird's wahrscheinlich deutlich teurer.

Das Bundesverfassungsgericht entscheidet über die steuerliche Bewertung fürs Schenken und Vererben. Bisher schneiden Immobilien dabei im Vergleich zu Geld- und Wertpapiervermögen sehr günstig ab.

Wie können Sie sich und den Erben den Steuervorteil von heute sichern.

### **Immobilien erben noch im Vorteil**

Wenn das Bundesverfassungsgericht verlangt, Immobilien genau wie Geld oder Wertpapiere zu behandeln, kommt das den oder die Erben von Haus und Hof teuer zu stehen. Ein Haus mit einem Verkehrswert von gut 400 000 Euro kann derzeit meist noch steuerfrei an Kinder verschenkt oder vererbt werden.

Grund: Nicht der Verkehrswert, sondern ein besonderer Steuerwert ist entscheidend. Dieser macht im Durchschnitt rund die Hälfte des Verkehrswerts aus. Für Kinder gilt bei der Erbschaftssteuer ein Freibetrag von 210 000 Euro. Muss künftig dagegen der volle Immobilienwert versteuert werden, würden bei heutigen Steuersätzen für eine 400 000 Euro-Immobilie 21 450 Euro Erbschaftssteuer fällig.

### **Steuern sparen durch Geschenke!**

Der Ausweg aus der Steuerfalle: Die Immobilie schon jetzt an die nächste Generation geben. Dazu ist der Abschluss eines Schenkungsvertrags beim Notar nötig. Dabei können Eltern sich ein lebenslanges Wohnrecht und/oder die Zahlung einer Rente sichern. Möglich ist auch die Vereinbarung von Auflagen. Wenn die Kinder sich nicht an bestimmte Regeln halten, kann der Vertrag rückabgewickelt werden.

### **Geld für den Immobilienkauf.**

Auch beim Verschenken von Geld ist durch Einbeziehung eines Grundstücksgeschäfts eine satte Steuerersparnis möglich.

So geht`s: Das Geldgeschenk wird mit der Auflage verbunden, eine bestimmte Immobilie zu kaufen. Soweit das Geldgeschenk den Kaufpreis nicht übersteigt, kommt es für die Schenkungssteuer auf den geringeren steuerlichen Wert des Grundstücks an.

### **Jonglieren mit Wohnrecht.**

Die Übertragung von Immobilien schon zu Lebzeiten birgt eine weitere Chance: Wenn der Eigentümer das Haus selbst bewohnt, lässt sich die derzeit noch ohnehin schon günstige Besteuerung von Immobilien-Schenkungen noch etwas drücken.

So geht`s: Bei der Schenkung behält sich der Schenker ein lebenslanges Wohnrecht vor. Der Beschenkte muss dann sofort nur Steuern für den um den Wert des Nutzungsrechts gekürzten Steuerwert der Immobilie zahlen. Den Rest der Steuer stundet das Finanzamt zinslos. Wer trotzdem sofort bezahlt, erhält eine Art Frühzahlerrabatt.

### **Rechnen mit Unkosten.**

Stets zu berücksichtigen: Bei der Schenkung von Immobilien sind die Gebühren für den Notar einzukalkulieren. Der Schenkungsvertrag muss notariell beurkundet werden. Notar- und Grundbuchgebühren machen zusammen meist zwischen 0,5 und 1 Prozent des Verkehrswerts der Immobilie aus. Beim Vererben per gesetzlicher Erbfolge oder durch handschriftliches Testament nach dem Tod des Erblassers fallen dagegen keine Notargebühren an. Mit anderen Worten: Nur bei Immobilien (oder bei mehreren Erben: Anteilen daran) mit einem Wert deutlich über dem Freibetrag bei Schenkungs- und Erbschaftssteuer lohnt die Übertragung schon zu Lebzeiten.

Quelle: FINANZtest 8/2004