

Erben wird teuer

Immobilie Wer sein Haus noch zu Lebzeiten übertragen möchte, sollte sich beeilen. Zum Jahreswechsel werden Immobilien deutlich höher besteuert. *Von Sabine Rößing*

Die an Fahrt aufnehmende Diskussion in den vergangenen Tagen hat auch Ottmar Wernicke überrascht. „Die Änderungen im Jahressteuergesetz und ihre Auswirkungen auf das Vererben und Verschenken von Immobilien sind bislang eher untergegangen“, berichtet der Experte vom Eigentümerverband Haus und Grund. Die Folgen der angestrebten Gesetzesänderungen sind jedoch nicht zu unterschätzen. In den vergangenen zehn Jahren haben sich die Immobilienwerte nahezu verdoppelt. Diese Wertsteigerung hat jetzt Einfluss auf das Erbschaftsteuerrecht. Erben wird teurer, voraussichtlich schon vom 1. Januar an.

Wenn Eltern ihren Kindern ein Haus vermachen wollen, gilt zunächst ein Freibetrag von 400 000 Euro pro Kopf, bei Enkelkindern sind es 200 000 Euro. Wird diese Schwelle überschritten, greift der Fiskus zu. Der Prozentsatz steigt mit der zu steuernden Summe von 7 auf bis zu 30 Prozent in der Spitze, wenn Kinder und Enkel erben. Der Grundsatz „Omas Häuschen soll steuerfrei bleiben“, galt über lange Zeit, weil die Bewertung im Erbschaftsteuerrecht eher hinter den tatsächlichen Verkehrswerten zurückblieb.

Das ändert sich jetzt drastisch – und zur Unzeit, wie Experten sagen, denn die Immobilienpreise seien immer noch so hoch, dass

der zugestandene Freibetrag oft ohnehin nicht mehr ausreicht. „Ich kenne mittlerweile keine größere Stadt mehr, bei der ein Eigenheim für eine Familie einen Wert von weniger als 400 000 Euro hat“, sagt Jürgen Lindauer, Steuerberater bei KPMG.

„Nutzungsdauer wird auf 80 Jahre angehoben.“

Zur Anwendung kommt das neue Bewertungsrecht, wenn es im Dezember vom Bundestag beschlossen wird, bei Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, aber auch bei Eigentumswohnungen und Geschäftsgrundstücken. Die Mehrkosten für Erben können erheblich sein: Ein Einfamilienhaus, nach geltendem Recht mit 615 000 Euro bewertet, kommt ab Januar

auf einen Wert von rund 968 000 Euro. Der bewertungsrechtliche Wertzuwachs von mehr als 350 000 Euro würde etwa bei einem Steuersatz von 15 Prozent zusätzliche Erbschaftssteuern von rund 52 000 Euro auslösen.

Der Eigentümerverband Haus und Grund rechnet in der Folge mit einer steigenden Anzahl von Immobilienverkäufen an institutionelle Investoren. Nicht selten werde abgerissen und unter Ausnutzung der zulässigen Baugrenzen neu gebaut. „Die liquiden Mittel hierfür haben Privateigentümer häufig nicht“.

Verantwortlich für den beträchtlichen Bewertungs-Hebel ist im Ertragswertverfahren, das insbesondere bei vermieteten Wohnimmobilien angesetzt wird, die vorgesehene Senkung der Liegenschaftszinsen von 5 auf 3,5 Prozent. Dadurch steigt der Kapitalisierungsfaktor und damit

der Steuerwert der Immobilie. Außerdem wird die angenommene Nutzungsdauer von 70 auf 80 Jahre verlängert. Somit fällt die Minderung des Alterswerts der Immobilie geringer aus. Die Folge: der Restwert steigt. „Die Anpassung des Liegenschaftszinses kommt zum falschen Zeitpunkt“, kritisiert Lindauer. „Das neue Bewertungsrecht bildet die Situation von vor einem Jahr ab.“ Der Markt habe sich im laufenden Jahr aber gewandelt. Der Zinsanstieg verteuere Immobilienfinanzierungen erheblich. Die Folgen sei eine sinkende Nachfrage, die sich auch auf die Immobilienpreise auswirken werde.

Bei selbstgenutzten Immobilien wirkt sich vor allem die Anhebung des Sachwertfaktors aus, mit dem der ermittelte Sachwert der Immobilie multipliziert wird, um einen realistischen Marktwert zu erreichen. Zudem wird ein Regionalfaktor eingeführt, der sich wohl in Metropolregionen auswirken wird.

Die geplanten Änderungen greifen auch, wenn die Immobilie noch zu Lebzeiten übertragen wird. Das Bundes-Finanzministerium weist allerdings darauf hin, dass das Erbe eines Eigenheims, welches der Erblasser bewohnt hat, steuerfrei bleibt, wenn der oder die Erben unverzüglich einziehen und die Wohnfläche 200 Quadratmeter nicht übersteigt.

[Kommentar](#)

Nichts überstürzen

Wer die Immobilie noch vor dem Jahresende im Rahmen einer Schenkung übertragen will, sollte dennoch vorausschauend planen und etwa Wohn- oder Nießbrauchrecht in Betracht ziehen. Ottmar Wernicke warnt vor

übereilten Entscheidungen. Und die Beteiligten müssten sich über die Konsequenzen einer Schenkung im Klaren sein. Künftig komme es auf eine kluge Nutzung der Freibeträge an: So können Erblasser etwa eine Immobilie zu Leb-

zeiten zur Hälfte an den Ehepartner übertragen. Dadurch verdoppelt sich der Freibetrag für die Erben. Auch können die zu vererbenden Vermögenswerte schrittweise übertragen werden. Alle zehn Jahre fällt ein neuer Freibetrag an.