

Erbschaftsteuer bei Immobilien sparen – vor Jahresende handeln!

„Die Bemessungsgrundlage der Erbschaft- und Schenkungsteuer ist der Grad der Unwissenheit des Steuerpflichtigen“, lautet ein Sprichwort unter Steuerberatern. Wer jetzt handelt, kann Erbschaft- und Schenkungssteuer sparen. Wer die Übertragung von Immobilienvermögen beabsichtigt, sollte rasch handeln, um legitim alle Vorzüge der aktuellen Gesetzeslage vor der geplanten Änderung zu nutzen.

Für die Ermittlung von Erbschaft- und Schenkungsteuer bei Immobilienübertragungen wird heute Immobilienvermögen gemäß Bewertungsgesetz (BewG) im Schnitt mit lediglich 60 % bis 70 % des Verkehrswertes angesetzt. Wertpapiere oder Barvermögen fließen dagegen mit 100 % in die Bewertung ein. Je höher das der Besteuerung zugrunde zu legende Vermögen, desto höher ist die abzuführende Steuer. In der unterschiedlichen Bewertung von Barvermögen und Immobilienvermögen sieht der Bundesfinanzhof eine grundgesetzwidrige Ungleichbehandlung (Verstoß gegen Artikel 3 GG) und lässt bestimmte Vorschriften des Erbschaftsteuergesetzes derzeit vom Bundesverfassungsgericht überprüfen. Vor diesem Hintergrund sieht sich der Gesetzgeber aktuell dazu veranlasst, die Bewertungsrichtlinien für Grundstücke zu ändern. Die Änderungen könnten bereits zum **1. Januar 2007** in Kraft treten.

Experten raten daher, beabsichtigte Übertragungen von Grundvermögen nicht aufzuschieben, da entsprechendes Vermögen derzeit noch niedrig bewertet wird. Das gleiche gilt für Betriebsvermögen.

Es ist wichtig, die Systematik der Steuererhebung im Erb- und Schenkungsfall zu kennen, um die aktuellen Vorteile ausschöpfen zu können: Erbschaft- und Schenkungsteuer werden nach nahezu identischen Regeln erhoben. Erbschaftsteuer fällt an bei Vermögensübertragung im Todesfall, Schenkungsteuer dagegen bei lebzeitiger Vermögensübertragung. Steuerpflichtig ist der Erwerber. Dabei regelt das BewG, mit welchem Wert Vermögensgegenstände – wie z.B. Barvermögen, Immobilien, Betriebsvermögen, land- und forstwirtschaftliches Vermögen – anzusetzen sind. Der Vermögenswert ist die Bemessungsgrundlage der abzuführenden Steuer, d.h. für ein größeres Vermögen wird eine höhere Steuer fällig. Die Besteuerung bemisst sich dabei nach dem aufgrund des Erbschaftsteuergesetzes zu ermittelnden Steuersatz des Vermögensempfängers. Der Steuersatz richtet sich nach Verwandtschaftsnähe und Wert des übertragenen Vermögens. Zu berücksichtigen sind auch Freibeträge, die sich nach dem Verwandtschaftsgrad richten. So profitieren z.B. Ehegatten von einem Steuerfreibetrag von EUR 307.000,-, Kinder von einem Freibetrag von EUR 205.000,-.

Nichteheliche Lebenspartner fallen unter die ungünstige Steuerklasse III und unterliegen somit einem Steuersatz von bis zu 50 %, profitieren gleichzeitig aber nur von einem Freibetrag in Höhe von EUR 5.200,-. Sämtliche Freibeträge können allerdings alle zehn Jahre erneut in voller Höhe Anspruch genommen werden, so dass auch größere Vermögen etappenweise durch wiederholte Ausnutzung der Freibeträge weitgehend steuerfrei übertragen werden können.

Wie man sieht, kommt der Bewertung des übertragenen Vermögens erhebliche Bedeutung für die Höhe der Steuer zu.

Erbschaft- und Schenkungsteuer lassen sich übrigens auch sparen, wenn Bargeld oder Wertpapiere unter der Auflage verschenkt oder vererbt werden, dass der Empfänger mit diesem Vermögen eine bestimmte Immobilie kaufen oder bauen muss. In diesem Fall wird der Besteuerung der derzeit noch günstigere Immobilienwert zugrunde gelegt.

Wer mit Immobilienvermögen beschenkt wird oder solches erbt, kann übrigens in erhebliche Schwierigkeiten geraten, wenn Erbschaft- oder Schenkungsteuer anfällt, für die keine liquiden Mittel zur Verfügung stehen und Liquidität aus einer Verwertung der Immobilie nicht sofort erlangt werden kann. Jeder Erblasser oder Schenker sollte sich daher rechtzeitig beraten lassen, wenn er eine Vermögensübertragung beabsichtigt, denn Geschenke können dem Beschenkten sonst teuer zu stehen kommen.

KH&S

Dr. Kruse, Hansen & Sielaff

Rechtsanwälte
Fachanwälte
Notare

Stuhrs Allee 35
24937 Flensburg

Tel. [0461] 520 77 – 0
Fax [0461] 520 77 – 77

info@khs-flensburg.de
www.khs-flensburg.de
www.khs-flensburg.dk