



## Steuern sparen: Immobilien vererben oder verschenken?

Infolge der hohen Preissteigerungen bei Immobilien haben sich die Vermögenswerte der Deutschen in den vergangenen Jahren enorm erhöht. Im Erbschaftsfall kann das zum Problem werden: Wenn der Wert der Immobilie die Freibeträge für die Erben übersteigt, fallen hohe Erbschaftssteuern an.

*Damit Erben das Elternhaus wegen der hohen Erbschaftsteuern nicht verkaufen müssen, können Immobilien zu Lebzeiten verschenkt statt vererbt werden. Zwar sind Freibeträge und Steuersatz beim Vererben und Verschenken identisch, doch beim Schenken können Beschenkte ihre Freibeträge mehrfach nutzen. Sie gelten alle zehn Jahre neu.*

*Für Kinder gilt bei Erbschaften beispielsweise ein allgemeiner Freibetrag von*

400.000 Euro für jedes Kind. Der ist bei den aktuellen Immobilienpreisen schnell überschritten. Für den darüber liegenden Betrag werden dann, je nach Höhe der Erbschaft, sieben bis 30 Prozent Erbschaftssteuer fällig.

Eine Alternative bietet die Schenkung. Beim Schenken sollte in einem notariellen Schenkungsvertrag geregelt werden, welche Rechte und Pflichten nach der Schenkung für beide Seiten gelten.

Die Schleswig-Holsteinische Notarkammer rät Immobilienbesitzern, die ihr Haus oder ihre Wohnung den eigenen Kindern übertragen wollen, das Erbe frühzeitig zu regeln. Nach einer Schenkung müssen die alten Eigentümer nicht zwingend ausziehen. Sie können sich das Recht zum Nießbrauch vorbehalten, dort wohnen bleiben oder das Objekt zur Altersvorsorge vermieten.

Nießbraucher müssen den Zustand des Hauses oder der Wohnung erhalten und gewöhnliche Unterhaltskosten übernehmen. Das können Malerarbeiten oder Verschleißreparaturen sein. Kosten für außergewöhnliche Arbeiten, wie beispielsweise den Austausch der Heizung, sind dagegen vom neuen Eigentümer zu tragen. Der Nießbraucher ist verantwortlich für die Versicherung und zahlt die regelmäßigen öffentlichen Abgaben. Bestimmte Nutzungsarten können vertraglich ausgeschlossen werden.

Die Verteilung der Rechte und Pflichten wird in einem notariellen Nießbrauchvertrag geregelt. Notare unterscheiden zahlreiche Arten des Nießbrauchs. So bezieht sich der Bruchteilnießbrauch nur auf Teile eines Grundstückes oder einer Immobilie. Das Nießbrauchrecht ist nicht verkäuflich oder vererbbar. Der Nießbraucher darf über den Gegenstand verfügen, ihn aber nicht wesentlich verändern. Er darf zum Beispiel auf einem überlassenen Grundstück kein Haus errichten.

Wurde vertraglich keine andere Regelung getroffen, gilt das Nießbrauchrecht bis zum Tod des Nießbrauchers und erlischt nicht, wenn er oder sie auszieht. Verstirbt der neue Eigentümer der Immobilie, bleibt das Nießbrauchrecht bestehen und muss auch von dessen Erben eingeräumt werden.

Es gibt noch eine weitere Möglichkeit, die Erbschaftssteuer zu umgehen: Kinder können eine von ihren Eltern bewohnte Immobilie steuerfrei erben, wenn sie selbst innerhalb von sechs Monaten nach dem Erbfall in das Elternhaus einziehen. Das hat der Bundesfinanzhof entschieden (BFH, 28. Mai 2019 II R 37/16). Ein neues Urteil ergänzt: Ein Erbe verliert die Erbschaftsteuerbefreiung für ein Familienheim nicht, wenn ihm die eigene Nutzung des Familienheims später aus gesundheitlichen Gründen unmöglich wird oder unzumutbar ist (BFH, 01.12.2021, II R 18/20).

*Haben Sie Fragen dazu, welche weiteren Möglichkeiten es gibt, um Ihr Immobilieneigentum zu übertragen.*

*Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.*

*Wir beraten Sie gern.*

*Das könnte Sie auch interessieren: [Hohe Grunderwerbsteuer behindert Eigentumsbildung](#)*