

ERBSCHAFT PLANEN

Das können Sie tun, um richtig vorzusorgen

Erben könnte bald teurer werden

Das Bundesverfassungsgericht wird möglicherweise noch in diesem Herbst neue Bemessungsgrundlagen fürs Erbe fordern

Die unentgeltliche Übertragung von privaten Immobilien wird bald teurer werden. Darüber sind sich Fachleute einig. Das Bundesverfassungsgericht prüft nach 1990 jetzt erneut die Bemessungsgrundlagen für Schenkungs- und Erbschaftssteuer bei privatem Immobilienvermögen.

Bei Geldvermögen gilt der jeweilige Nominalbetrag und bei privatem Sachvermögen der volle Schätzwert für die steuerliche Berechnung. Bei privatem Immobilienvermögen hingegen lagen schon immer wesentlich niedrigere Wertansätze zu Grunde.

Bis 1994 wurde Immobilienvermögen durch einen veralteten Maßstab im wirtschaftlichen Ergebnis nur zu 10 bis 20 Prozent besteuert. Seit 1995 orientiert sich die Besteuerung am Ertragswert der Immobilien. Bei unbebauten Grundstücken und sonstigen Immobilien ohne Ertrag wird als Minimum der Bodenrichtwert herangezogen.

Im wirtschaftlichen Ergebnis unterwirft die jetzige Bewertungsmethode lediglich 40 bis 60 Prozent des Substanzwertes von Immobilien der Schenkungs- und Erbschaftssteuer.

Auch diese aktuelle Besteuerung von Immobilien bei Schenkung und im Erbfall prüft derzeit das Bundesverfassungsgericht. Die Fachwelt rechnet damit, dass die derzeitige Regelung noch in diesem Herbst als verfassungswidrig verworfen wird. Danach wird der Bundesgesetzgeber die Bemessungsgrundlage von unentgeltlichem Immobilienerwerb deutlich erhöhen, im Einzelfall möglicherweise sogar verdoppeln.

Heute noch völlig steuerfreie Immobilienschenkungen werden in Kürze erstmalig spürbar mit Steuern belastet. Ein Kind beispielsweise hat derzeit gegenüber jedem Elternteil einen Freibetrag von 205.000 Euro. Derzeit kann ein Elternteil private Immobilien mit einem Substanzwert von 400.000 Euro und einem Ertragswert von 200.000 Euro steuerfrei an ein Kind verschenken. Wird nicht mehr der Ertragswert, sondern der volle Substanzwert herangezogen, so würde obige Immobilienschenkung nach derzeitigen Tarifen und Freibeträgen beispielsweise über 21.000 Euro Steuern auslösen.

Auch die traditionelle Alterssicherung durch Testament für den überlebenden Ehepartner wird spürbar beeinträchtigt.

Ein Beispiel: Das Wohnhaus im Substanzwert von 400.000 Euro steht im Miteigentum je zur



Erneut beschäftigt sich das höchste deutsche Gericht mit der Besteuerung des Immobilienvermögens im Erbfall. FOTO: LBS

ERBSCHAFT PLANEN

Das können Sie tun, um richtig vorzusorgen

Hälfte beider Ehepartner. Beim Tod des zuerst versterbenden Ehepartners kann der überlebende Ehepartner als Alleinerbe die zweite Hälfte des Wohnhauses steuerfrei erben (Ehepartnerfreibetrag 307.000 Euro).

Mit dem Tod des zuletzt versterbenden Ehepartners kann diese Immobilie derzeit auch steuerfrei an das gemeinsame Kind vererbt werden (Kinderfreibetrag 205000 Euro). Künftig wird diese traditionelle Erbfolge für das Kind aber zirka 21000 Euro Erbschaftssteuer auslösen.

Das Zuwarten des Kindes auf elterliches Erbe bis zum Ableben beider Eltern wird somit teurer werden. Die steuerliche Mehrbelastung lässt sich nur vermeiden durch Beteiligung des Kindes gleich beim ersten Erbfall, zu Lasten der Alterssicherung des überlebenden Ehepartners.

Zwar ist noch offen, ab wann die erwartete Erhöhung gelten wird. Möglicherweise vergehen noch mehrere Jahre bis zur gesetzlichen Neuregelung, wie bereits in der Zeitspanne von 1990 bis 1995. Möglicherweise wird auch die anstehende gesetzliche Neuregelung aber bereits alle Vorgänge erfassen, von dem Zeitpunkt an, an dem das Bundesverfassungsgericht seine Entscheidung veröffentlicht. Damit wird Folgendes ersichtlich: Immobilienschenkungen sollten umgehend erfolgen, soweit sie ohnehin kurzfristig beabsichtigt sind. Schnelles Handeln wahrt dem Beschenkten zumindest die Chance, erhebliche Steuern zu sparen. Auch die bisherige Erbschaftsplanung einschließlich der Alterssicherung für den überlebenden Ehepartner sollte spätestens nach dem in Kürze erwarteten Urteil des Bundesverfassungsgerichts überprüft und erforderlichenfalls umgestaltet werden.

Rüdiger Wingert

Quelle: Badische Zeitung 14.10.2006