

# Übertragung von Immobilien

Vererben mit „warmer Hand“ oder  
erst bei Tod?

# Motive

- “ „Steuer sparen“
- “ Kinder beim Aufbau einer eigenen Existenz helfen
- “ Eigene Pflege sichern
- “ „Lieblingskinder“ bevorzugen und/oder Pflichtteilsansprüche reduzieren
- “ Angst vor Altersarmut

# Steuern

- “ Ziel: Vermeidung bzw. Verminderung von Erbschaftsteuer
- “ Wann „lohnt“ es sich, wegen der Erbschaftsteuer an lebzeitige Übertragungen zu denken?
- “ Gesetzliche Freibeträge
  - . für Ehegatten: 500.000 €
  - . für Kinder: 400.000 € (je Kind)
  - . für Enkel: 200.000 € (je Enkel)

- . für Schwiegerkinder: 20.000 €
- . für Lebenspartner: 500.000 €
- . für Geschwister: 20.000 €
- . für sonstige Personen  
oder Institutionen: 20.000 €

# Bewertung der Immobilie

- “ Wertermittlung durch die Bewertungsstellen der Finanzämter
- “ Bewertungsziel: Ermittlung des sog. gemeinen Werts
- “ „Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen“ (§ 9 Absatz 2 Bewertungsgesetz).

Gemeiner Wert =  
Verkehrswert

# Bewertungsmethoden I

Richten sich nach der Art der Immobilie, unterschieden wird insoweit nach:

- Baugrundstücken
- Ein- und Zweifamilienhäusern
- Mietshäusern
- Eigentumswohnungen
- Geschäftsgebäuden
- Mischgebäuden

# Bewertungsmethoden II

- “ **Bodenrichtwerte** (siehe [www.boris.hessen.de](http://www.boris.hessen.de)): Werden vom Gutachterausschuss festgelegt. Nach ihnen richtet sich die Bewertung von Baugrundstücken
- “ **Vergleichswertverfahren**: Hier werden die Kaufpreise von Objekten herangezogen, „die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale“ mit dem zu bewertenden Objekt „hinreichend übereinstimmen. Grundlage sind vorrangig die von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs mitgeteilten Vergleichspreise“ (§ 183 Abs. 1 BewG).

# Vergleichswertverfahren

- “ Nach diesem werden bewertet:
  - Einfamilienhäuser
  - Zweifamilienhäuser
  - Eigentumswohnungen
- “ Der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses kommt somit entscheidende Bedeutung zu!
- “ **Aber:** Der Steuerpflichtige darf den Nachweis führen, dass der Wert in Wahrheit geringer als der vom Finanzamt angenommene ist.



# Bewertungsmethoden IV

Beispiel Ertragswertverfahren:

Mietshaus 25 Jahre alt, Jahresnettomiete 50.000  
€, Bodenwert 250.000 €:

50.000 – 23% Bewirtschaftungskosten

(diese richten sich nach der  
Restnutzungsdauer)

– 5% des Bodenwerts

= 26.000 x 18,63 (Vervielfältiger gem. Anlage 21  
des Bewertungsgesetzes)

= 484.380 + 250.000 (Bodenwert) = **734.380 €**

Anlage 22 (zu § 185 Abs. 3 Satz 3, § 190 Abs. 2 Satz 2)  
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

(Fundstelle: BGBI. I 2008, 3069)

Einfamilien- und Zweifamilienhäuser	80	Jahre
Mietwohngrundstücke	80	Jahre
Wohnungseigentum	80	Jahre
Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke:		
Gemischt genutzte Grundstücke (mit Wohn- und Gewerbeflächen)	70	Jahre
Hochschulen (Universitäten)	70	Jahre
Saalbauten (Veranstaltungszentren)	70	Jahre
Kur- und Heilbäder	70	Jahre
Verwaltungsgebäude	60	Jahre
Bankgebäude	60	Jahre
Schulen	60	Jahre
Kindergärten (Kindertagesstätten)	60	Jahre
Altenwohnheime	60	Jahre
Personalwohnheime (Schwesternwohnheime)	60	Jahre
Hotels	60	Jahre
Sporthallen (Turnhallen)	60	Jahre
Kaufhäuser, Warenhäuser	50	Jahre
Ausstellungsgebäude	50	Jahre
Krankenhäuser	50	Jahre
Vereinsheime (Jugendheime, Tagesstätten)	50	Jahre
Parkhäuser (offene Ausführung, Parkpaletten)	50	Jahre
Parkhäuser (geschlossene Ausführung)	50	Jahre
Tiefgaragen	50	Jahre
Funktionsgebäude für Sportanlagen (z.B. Sanitär- und Umkleideräume)	50	Jahre
Hallenbäder	50	Jahre
Industriegebäude, Werkstätten ohne Büro- und Sozialtrakt	50	Jahre
Industriegebäude, Werkstätten mit Büro- und Sozialtrakt	50	Jahre
Lagergebäude (Kaltlager)	50	Jahre
Lagergebäude (Warmlager)	50	Jahre
Lagergebäude (Warmlager mit Büro- und Sozialtrakt)	50	Jahre
Einkaufsmärkte, Großmärkte, Läden	40	Jahre
Tennishallen	40	Jahre
Reitsporthallen	40	Jahre

Teileigentum ist in Abhängigkeit von der baulichen Gestaltung den vorstehenden Gebäudeklassen zuzuordnen.

Anlage 23 (zu § 187 Abs. 2 Satz 2)

Pauschalisierte Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Prozent der Jahresmiete oder üblichen Miete (ohne Betriebskosten)

(Fundstelle: BGBI. I 2008, 3070)

	Grundstücksart			
	1	2	3	4
Restnutzungsdauer	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50% (berechnet nach der Wohn- bzw. Nutzfläche)	gemischt genutztes Grundstück mit einem gewerblichen Anteil von mehr als 50% (berechnet nach der Wohn- bzw. Nutzfläche)	Geschäftsgrundstück
# 60 Jahre	21	21	21	18
40 bis 59 Jahre	23	22	22	20
20 bis 39 Jahre	27	24	24	22
< 20 Jahre	29	26	26	23

Anlage 21 (zu § 185 Abs. 3 Satz 1,  
 § 193 Abs. 3 Satz 2, § 194 Abs. 3 Satz 3 und  
 § 195 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 3)

Vervielfältiger

(Fundstelle: BGBl. I 2008, 3066 - 3068)

Restnutzungsdauer; Restlaufzeit des Erbbaurechts bzw. des Nutzungsrechts (in Jahren)	Zinssatz										
	3 %	3,5 %	4 %	4,5 %	5 %	5,5 %	6 %	6,5 %	7 %	7,5 %	8 %
1	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,95	0,94	0,94	0,93	0,93	0,93
2	1,91	1,90	1,89	1,87	1,86	1,85	1,83	1,82	1,81	1,80	1,78
3	2,83	2,80	2,78	2,75	2,72	2,70	2,67	2,65	2,62	2,60	2,58
4	3,72	3,67	3,63	3,59	3,55	3,51	3,47	3,43	3,39	3,35	3,31
5	4,58	4,52	4,45	4,39	4,33	4,27	4,21	4,16	4,10	4,05	3,99
6	5,42	5,33	5,24	5,16	5,08	5,00	4,92	4,84	4,77	4,69	4,62
7	6,23	6,11	6,00	5,89	5,79	5,68	5,58	5,48	5,39	5,30	5,21
8	7,02	6,87	6,73	6,60	6,46	6,33	6,21	6,09	5,97	5,86	5,75
9	7,79	7,61	7,44	7,27	7,11	6,95	6,80	6,66	6,52	6,38	6,25
10	8,53	8,32	8,11	7,91	7,72	7,54	7,36	7,19	7,02	6,86	6,71
11	9,25	9,00	8,76	8,53	8,31	8,09	7,89	7,69	7,50	7,32	7,14
12	9,95	9,66	9,39	9,12	8,86	8,62	8,38	8,16	7,94	7,74	7,54
13	10,63	10,30	9,99	9,68	9,39	9,12	8,85	8,60	8,36	8,13	7,90
14	11,30	10,92	10,56	10,22	9,90	9,59	9,29	9,01	8,75	8,49	8,24
15	11,94	11,52	11,12	10,74	10,38	10,04	9,71	9,40	9,11	8,83	8,56
16	12,56	12,09	11,65	11,23	10,84	10,46	10,11	9,77	9,45	9,14	8,85
17	13,17	12,65	12,17	11,71	11,27	10,86	10,48	10,11	9,76	9,43	9,12
18	13,75	13,19	12,66	12,16	11,69	11,25	10,83	10,43	10,06	9,71	9,37
19	14,32	13,71	13,13	12,59	12,09	11,61	11,16	10,73	10,34	9,96	9,60
20	14,88	14,21	13,59	13,01	12,46	11,95	11,47	11,02	10,59	10,19	9,82
21	15,42	14,70	14,03	13,40	12,82	12,28	11,76	11,28	10,84	10,41	10,02
22	15,94	15,17	14,45	13,78	13,16	12,58	12,04	11,54	11,06	10,62	10,20
23	16,44	15,62	14,86	14,15	13,49	12,88	12,30	11,77	11,27	10,81	10,37
24	16,94	16,06	15,25	14,50	13,80	13,15	12,55	11,99	11,47	10,98	10,53
25	17,41	16,48	15,62	14,83	14,09	13,41	12,78	12,20	11,65	11,15	10,67
26	17,88	16,89	15,98	15,15	14,38	13,66	13,00	12,39	11,83	11,30	10,81
27	18,33	17,29	16,33	15,45	14,64	13,90	13,21	12,57	11,99	11,44	10,94
28	18,76	17,67	16,66	15,74	14,90	14,12	13,41	12,75	12,14	11,57	11,05
29	19,19	18,04	16,98	16,02	15,14	14,33	13,59	12,91	12,28	11,70	11,16
30	19,60	18,39	17,29	16,29	15,37	14,53	13,76	13,06	12,41	11,81	11,26
31	20,00	18,74	17,59	16,54	15,59	14,72	13,93	13,20	12,53	11,92	11,35
32	20,39	19,07	17,87	16,79	15,80	14,90	14,08	13,33	12,65	12,02	11,43
33	20,77	19,39	18,15	17,02	16,00	15,08	14,23	13,46	12,75	12,11	11,51
34	21,13	19,70	18,41	17,25	16,19	15,24	14,37	13,58	12,85	12,19	11,59
35	21,49	20,00	18,66	17,46	16,37	15,39	14,50	13,69	12,95	12,27	11,65
36	21,83	20,29	18,91	17,67	16,55	15,54	14,62	13,79	13,04	12,35	11,72
37	22,17	20,57	19,14	17,86	16,71	15,67	14,74	13,89	13,12	12,42	11,78
38	22,49	20,84	19,37	18,05	16,87	15,80	14,85	13,98	13,19	12,48	11,83
39	22,81	21,10	19,58	18,23	17,02	15,93	14,95	14,06	13,26	12,54	11,88

Restnutzungsdauer; Restlaufzeit des Erbbaurechts bzw. des Nutzungsrechts (in Jahren)	Zinssatz										
	3 %	3,5 %	4 %	4,5 %	5 %	5,5 %	6 %	6,5 %	7 %	7,5 %	8 %
52	26,17	23,80	21,75	19,97	18,42	17,06	15,86	14,80	13,86	13,02	12,27
53	26,37	23,96	21,87	20,07	18,49	17,12	15,91	14,84	13,89	13,04	12,29
54	26,58	24,11	21,99	20,16	18,57	17,17	15,95	14,87	13,92	13,06	12,30
55	26,77	24,26	22,11	20,25	18,63	17,23	15,99	14,90	13,94	13,08	12,32
56	26,97	24,41	22,22	20,33	18,70	17,28	16,03	14,93	13,96	13,10	12,33
57	27,15	24,55	22,33	20,41	18,76	17,32	16,06	14,96	13,98	13,12	12,34
58	27,33	24,69	22,43	20,49	18,82	17,37	16,10	14,99	14,00	13,13	12,36
59	27,51	24,82	22,53	20,57	18,88	17,41	16,13	15,01	14,02	13,15	12,37
60	27,68	24,94	22,62	20,64	18,93	17,45	16,16	15,03	14,04	13,16	12,38
61	27,84	25,07	22,71	20,71	18,98	17,49	16,19	15,05	14,06	13,17	12,39
62	28,00	25,19	22,80	20,77	19,03	17,52	16,22	15,07	14,07	13,18	12,39
63	28,16	25,30	22,89	20,83	19,08	17,56	16,24	15,09	14,08	13,19	12,40
64	28,31	25,41	22,97	20,89	19,12	17,59	16,27	15,11	14,10	13,20	12,41
65	28,45	25,52	23,05	20,95	19,16	17,62	16,29	15,13	14,11	13,21	12,42
66	28,60	25,62	23,12	21,01	19,20	17,65	16,31	15,14	14,12	13,22	12,42
67	28,73	25,72	23,19	21,06	19,24	17,68	16,33	15,16	14,13	13,23	12,43
68	28,87	25,82	23,26	21,11	19,28	17,70	16,35	15,17	14,14	13,24	12,43
69	29,00	25,91	23,33	21,16	19,31	17,73	16,37	15,19	14,15	13,24	12,44
70	29,12	26,00	23,39	21,20	19,34	17,75	16,38	15,20	14,16	13,25	12,44
71	29,25	26,09	23,46	21,25	19,37	17,78	16,40	15,21	14,17	13,25	12,45
72	29,37	26,17	23,52	21,29	19,40	17,80	16,42	15,22	14,18	13,26	12,45
73	29,48	26,25	23,57	21,33	19,43	17,82	16,43	15,23	14,18	13,27	12,45
74	29,59	26,33	23,63	21,37	19,46	17,84	16,44	15,24	14,19	13,27	12,46
75	29,70	26,41	23,68	21,40	19,48	17,85	16,46	15,25	14,20	13,27	12,46
76	29,81	26,48	23,73	21,44	19,51	17,87	16,47	15,26	14,20	13,28	12,46
77	29,91	26,55	23,78	21,47	19,53	17,89	16,48	15,26	14,21	13,28	12,47
78	30,01	26,62	23,83	21,50	19,56	17,90	16,49	15,27	14,21	13,29	12,47
79	30,11	26,68	23,87	21,54	19,58	17,92	16,50	15,28	14,22	13,29	12,47
80	30,20	26,75	23,92	21,57	19,60	17,93	16,51	15,28	14,22	13,29	12,47
81	30,29	26,81	23,96	21,59	19,62	17,94	16,52	15,29	14,23	13,30	12,48
82	30,38	26,87	24,00	21,62	19,63	17,96	16,53	15,30	14,23	13,30	12,48
83	30,47	26,93	24,04	21,65	19,65	17,97	16,53	15,30	14,23	13,30	12,48
84	30,55	26,98	24,07	21,67	19,67	17,98	16,54	15,31	14,24	13,30	12,48
85	30,63	27,04	24,11	21,70	19,68	17,99	16,55	15,31	14,24	13,30	12,48
86	30,71	27,09	24,14	21,72	19,70	18,00	16,56	15,32	14,24	13,31	12,48
87	30,79	27,14	24,18	21,74	19,71	18,01	16,56	15,32	14,25	13,31	12,48
88	30,86	27,19	24,21	21,76	19,73	18,02	16,57	15,32	14,25	13,31	12,49
89	30,93	27,23	24,24	21,78	19,74	18,03	16,57	15,33	14,25	13,31	12,49
90	31,00	27,28	24,27	21,80	19,75	18,03	16,58	15,33	14,25	13,31	12,49
91	31,07	27,32	24,30	21,82	19,76	18,04	16,58	15,33	14,26	13,31	12,49
92	31,14	27,37	24,32	21,83	19,78	18,05	16,59	15,34	14,26	13,32	12,49
93	31,20	27,41	24,35	21,85	19,79	18,06	16,59	15,34	14,26	13,32	12,49
94	31,26	27,45	24,37	21,87	19,80	18,06	16,60	15,34	14,26	13,32	12,49
95	31,32	27,48	24,40	21,88	19,81	18,07	16,60	15,35	14,26	13,32	12,49
96	31,38	27,52	24,42	21,90	19,82	18,08	16,60	15,35	14,26	13,32	12,49
97	31,44	27,56	24,44	21,91	19,82	18,08	16,61	15,35	14,27	13,32	12,49

# Bewertungsmethoden V

- “ **Sachwertverfahren:** Dieses wird angewandt, wenn sich für ein Objekt kein Vergleichswert (bzw. keine ortsübliche Vergleichsmiete) ermitteln lässt.
- “ Sachwert = Bodenwert + Gebäudesachwert x Wertzahl
- “ Ermittlung Gebäudesachwert:  
Regelherstellungskosten (nach Anlage 24 BewG) x  
Bruttogrundfläche abzügl. Alterswertminderung

1. Ein- und Zweifamilienhäuser (EUR/m² BGF) Typisierte Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre																			
Baujahr		bis 1945			1946-1959			1960-1969			1970-1984			1985-1999			ab 2000		
GKL	Ausstattungsstandard	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.
	mit Keller																		
1.11	Dachgeschoss ausgebaut	580	630	740	620	680	800	670	720	850	710	770	900	760	820	970	790	860	1010
1.12	Dachgeschoss nicht ausgebaut	520	570	660	560	610	720	600	650	760	640	690	810	680	740	870	720	770	910
1.13	Flachdach	590	630	740	630	680	800	680	730	850	720	770	900	770	830	960	800	870	1010
	ohne Keller																		
1.21	Dachgeschoss ausgebaut	660	720	860	710	770	930	760	820	990	800	870	1050	860	940	1130	900	980	1180
1.22	Dachgeschoss nicht ausgebaut	580	640	760	630	690	820	670	730	880	710	770	930	760	830	1000	800	870	1040
1.23	Flachdach	720	780	930	770	840	1000	830	900	1070	870	950	1130	940	1030	1220	990	1070	1270

2. Wohnungseigentum (EUR/m² BGF) Typisierte Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre																			
Baujahr		bis 1945			1946-1959			1960-1969			1970-1984			1985-1999			ab 2000		
GKL	Ausstattungsstandard	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.
2.11	Alle Gebäude	680	680	690	680	720	780	730	760	830	770	810	880	830	870	950	870	910	990
	Für Wohnungseigentum in Gebäuden, die wie Ein- und Zweifamilienhäuser gestaltet sind, werden die Regelherstellungskosten der Ein- und Zweifamilienhäuser zugrunde gelegt. Umrechnungsfaktor Wohnfläche (WF) – Brutto-Grundfläche (BGF); für Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhäusern (Mietwohngrundstücke): BGF = 1,55 x WF																		

Anlage 25 (zu § 191 Abs. 2)

Wertzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach § 181 Abs. 1 Nr. 1 BewG  
und Wohnungseigentum nach § 181 Abs. 1 Nr. 3 BewG

(Fundstelle: BGBI. I 2008, 3077)

Vorläufiger Sachwert § 189 Abs. 3		Bodenrichtwert				
		bis				
		15 EUR/m <sup>2</sup>	30 EUR/m <sup>2</sup>	50 EUR/m <sup>2</sup>	100 EUR/m <sup>2</sup>	150 E
bis	50 000 EUR	1,0	1,1	1,1	1,1	1,
	100 000 EUR	0,9	1,0	1,0	1,1	1,
	150 000 EUR	0,8	0,9	0,9	1,0	1,
	200 000 EUR	0,7	0,8	0,8	0,9	1,
	300 000 EUR	0,6	0,7	0,7	0,8	0,
	400 000 EUR	0,5	0,6	0,6	0,7	0,
	500 000 EUR	0,4	0,5	0,5	0,6	0,
über	500 000 EUR	0,3	0,4	0,4	0,5	0,

Vorläufiger Sachwert § 189 Abs. 3		Bodenrichtwert				üb
		bis				
		200 EUR/m <sup>2</sup>	300 EUR/m <sup>2</sup>	400 EUR/m <sup>2</sup>	500 EUR/m <sup>2</sup>	500 E
bis	50 000 EUR	1,2	1,2	1,3	1,3	1,
	100 000 EUR	1,1	1,2	1,2	1,3	1,
	150 000 EUR	1,1	1,1	1,1	1,2	1,
	200 000 EUR	1,0	1,1	1,1	1,2	1,
	300 000 EUR	0,9	1,0	1,0	1,1	1,
	400 000 EUR	0,8	0,9	1,0	1,0	1,
	500 000 EUR	0,7	0,8	0,9	0,9	1,
über	500 000 EUR	0,6	0,7	0,8	0,8	0,

Wertzahlen für Teileigentum,  
Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke  
und sonstige bebaute Grundstücke nach § 181 Abs. 1 Nr. 3 bis 6 BewG

Vorläufiger Sachwert § 189 Abs. 3		
bis	500 000 EUR	0,9
	3 000 000 EUR	0,8
über	3 000 000 EUR	0,7

# Bewertungsmethoden VI

## **Beispiel** Sachwertverfahren:

Einfamilienhaus, Baujahr 2000, Wohnfläche 200 qm, gehobene Ausstattung, ohne Keller, Dachgeschoss ausgebaut, kein Flachdach, Grundstücksgröße 500 qm, Bodenrichtwert 400 €/qm:

### 1. Gebäudewert:

$$1.180 \times 200 = 236.000 \text{ €}$$

abzügl. Alterswertminderung:

$$1,25\% \times 12 = 35.400 \text{ € ergibt: } \mathbf{200.600 \text{ €}}$$

2. Bodenwert:

$$500 \times 400 = 200.000 \text{ €}$$

3. „Vorläufiger Sachwert“: 400.600 €

4. Wertzahl nach Tabelle Anlage 25 BewG: 0,9

**Ergebnis:**

$$400.600 \text{ €} \times 0,9 = \mathbf{360.540 \text{ €}}$$

# Steuervergünstigungen

- “ „Familienheimprivileg“
- “ Bewertungsabschlag für zu Wohnzwecken vermietete Immobilien
- “ Schenkung unter Nießbrauchs- bzw. Wohnrechtsvorbehalt
- “ 10-Jahres-Frist für steuerrelevante Erwerbe

# Familienheimprivileg I

- “ **Begünstigtes Objekt:** Die Immobilie, in der der Verstorbene bzw. der Schenker bis zum Zeitpunkt der Übertragung selbst gelebt hat.
- “ **Begünstigter Personenkreis:**
  - Ehegatte und Lebenspartner: bei Schenkung und Vererbung
  - Kinder: nur bei Vererbung! Außerdem nur insoweit, als Wohnfläche nicht > 200 qm!

## Familienheimprivileg II

- “ **Voraussetzung:** Erwerber lebt selbst in dieser Immobilie oder zieht dort unmittelbar nach Tod des Verstorbenen ein.
- “ **Achtung:** Steuerbefreiung bei Erwerb von Todes wegen entfällt rückwirkend, wenn Erwerber innerhalb von 10 Jahren wieder auszieht!

## Vermietete Immobilien / Nießbrauch

- “ Für zu Wohnzwecken vermietete Immobilien (z.B. vermietete Eigentumswohnung oder Mietshaus) gibt es einen Bewertungsabschlag von 10%.
- “ Bei einer Schenkung unter Nießbrauchs- bzw. Wohnrechtsvorbehalt wird der Wert des vorbehaltenen Rechts in Abzug gebracht.  
Höchstbetragsbegrenzung: Jahreswert der Nutzung max. 18,6-facher Teil des Steuerwerts  
(Beisp.: Wert 250.000:18,6=13.440,86:12=1.120)

# 10-Jahres-Frist

- “ Wichtigstes Gestaltungsmittel zur Reduzierung der Erbschaftsteuerbelastung
- “ Mehrfache Ausnutzung der Freibeträge möglich
- “ Aber: Korrekte Gestaltung der Verträge notwendig

# Alternative zur Schenkung bei vermieteten Immobilien: **Verkauf**

- “ Keine Erbschaftsteuerbelastung (sofern Kaufpreis dem Verkehrswert entspricht - ansonsten Bemessungsgrundlage: Differenz zwischen Verkehrswert und Kaufpreis).
- “ Keine Grunderwerbsteuerbelastung bei Übertragung an Ehegatten, Kinder, Enkel und Schwiegerkinder.
- “ Einkommensteuersparnis für Erwerber durch AfA und Darlehenszinsen.

# Pflichtteilsreduzierung I

- “ Schenkungen – außer Schenkungen an den Ehegatten - können Pflichtteilsansprüche reduzieren.
- “ Auch hier gilt eine 10-Jahres-Regel: Nach Ablauf von 10 Jahren bleibt Schenkung für die Berechnung des Pflichtteils außen vor!
- “ Bei Tod vor Ablauf der 10 Jahre reduziert sich Wert der Schenkung für jedes Jahr um  $1/10$ .

## Pflichtteilsreduzierung II

- “ Außerdem gilt das Niederstwertprinzip: Schenkung wird mit dem niedrigeren Wert der beiden Bewertungsstichtage Schenkung und Tod bewertet.
- “ Aber: Korrekte Vertragsgestaltung hier noch entscheidender. Und vor allem: Kein Nießbrauch oder Wohnrecht vorbehalten!

# Rückforderung des Geschenks

- “ Oft übersehene Fälle einer lebzeitigen Übertragung
- “ Problem: Übergang des Anspruchs auf Sozialhilfeträger
- “ Auch hier gilt aber eine 10-Jahresfrist

Dr. Winkelmann & Dr. Vogt  
Rechtsanwälte und Notar

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**