

HANDELSBLATT, Montag, 7. August 2006, 07:00 Uhr

Erbschaftssteuer

## Wie Eltern intelligent schenken können

Von Daniel Schönwitz

**In wenigen Monaten wird die Erbschaftsteuer auf Immobilien deutlich erhöht. Eltern, die jetzt Vermögen übertragen, können ihren Kindern viel Geld sparen.**



Wie man Vermögen schon zu Lebzeiten steuerlich optimiert verteilt, lesen Sie in unserem Special.

Um Meinungen kann man streiten, um Weltanschauungen und um Geschmack - am heftigsten aber ums Geld. 235 Milliarden Euro werden allein in diesem Jahr in Deutschland vererbt und verschenkt, und kaum ist die Schenkung zu Lebzeiten vollzogen oder das Testament des Verbliebenen verlesen, folgen oft erbitterte Auseinandersetzungen. Selten, weil sich die Beschenkten als undankbare Gören erweisen; ständig, weil die Erben sich untereinander ums Tafelsilber streiten.

>>> [Zur Wohnungssuche und Immobilien-Datenbank](#)

Der Ärger nimmt zu, schon weil das zu verteilende Privatvermögen der Deutschen rapide wächst: von derzeit 10 Billionen auf rund 14 Billionen Euro im Jahr 2015. Von diesem Kuchen möchte sich auch der Finanzminister ein größeres Stück abschneiden. Dazu muss er nicht einmal aktiv werden, vermutlich hilft ihm das Bundesverfassungsgericht. Die Richter wollen "im vierten Quartal" die jahrzehntelang diskutierte Frage beantworten, ob es mit der Verfassung im Einklang steht, dass Immobilienerben im Schnitt nur 70 Prozent des Marktwerts ihres Erbes versteuern müssen, während die Empfänger von Wertpapieren und Sparkonten den aktuellen Wert komplett zu Grunde legen müssen.

Kaum einer zweifelt noch an der Antwort: "Das Ergebnis des Verfahrens ist absehbar", meint Klaus Fella, Steueranwalt der Kanzlei FSR in Erlangen, die Verfassungshüter werden das jetzt noch gültige Erbrecht kippen. Die Regierung hat bereits angekündigt, zum Jahreswechsel die Regeln zu ändern. Und das wohl schon rückwirkend zum Tag der Urteilsverkündung. Rückwirkend, dürfen die das? Ja, die dürfen das. Sobald das Urteil raus ist, muss jeder damit rechnen, dass sich die Regeln ändern. Juristen sagen: Ab dann gilt kein Vertrauensschutz mehr, niemand kann sich mehr darauf berufen, auf das bestehende Recht vertraut zu haben.

Wer wertvolle Immobilien erbt oder geschenkt bekommt, muss künftig auf jeden Fall mehr an den Fiskus zahlen (zu den Freibeträgen siehe

Tabelle "Verwandte im Vorteil", nächste Seite). Einziges Schlupfloch: Eltern übertragen ihre Immobilie schon in den nächsten Monaten an ihre Lieben und sichern ihnen so die auslaufenden Vorzugskonditionen. Doch Vorsicht: Schenkungen müssen gut geplant sein, damit Eltern im Alter versorgt und gegen Streitigkeiten gewappnet sind.

"Günstiger wird's nicht mehr für Immobilienerben", sagt Franz-Georg Lauck, Erbrechtsanwalt in Dresden. Die Frage ist nur noch, wie hoch die Steuern steigen. Im schlechtesten Fall muss künftig der volle Immobilienwert versteuert werden, ohne dass steigende Freibeträge oder sinkende Steuersätze die Belastung abfedern. Wenn zwei Kinder eine Immobilie im Wert von 750 000 Euro erben oder geschenkt bekommen, bekäme das Finanzamt statt 2 800 Euro künftig 37 400 Euro (siehe Seite 3: Beispielrechnung / Tabelle "2007 höhere Steuern"). Als Kinder steht ihnen immerhin noch der nach dem Gattenfreibetrag zweithöchste Freibetrag von 205 000 Euro zu.

Bei Enkeln, Nichten und Neffen und erst recht bei Lebensgefährten und Herzensfreunden statt Blutsverwandten sieht das viel schlechter aus. "Manche Erben werden wegen der höheren Steuern wohl zu Notverkäufen gezwungen sein", fürchtet Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des Immobilienverbands Deutschland. Wer das bevorstehende Urteil zum Anlass nimmt, über den Gang alles Irdischen im eigenen Haus nachzusinnen, sollte drei Punkte schleunigst klären. Denn eine Immobilie ist erst dann übertragen, wenn es der Notar beurkundet hat.

**»Dem Fiskus Paroli bieten - mit dem Handelsblatt  
Steuersparbuch 2005 und den Konz-Steuertipps.  
Hier gehts zu den kostenlosen Downloads ...**

*Lesen Sie weiter auf Seite 2: Vermögen geschickt verteilen*

| Verwandte im Vorteil                    |                      |
|---|----------------------|
| Was der Fiskus abzwackt                 |                      |
| Bestimmter<br>Freibetrag (Euro)         | Freibetrag (in Euro) |
| Ehepartner (I)                          | 307 000              |
| Kind(er) (I)                            | 205 000              |
| Enkel, Urenkel (I)                      | 51 200               |
| Nichten und Neffen* (II)                | 10 300               |
| Sonstige Personen (II)                  | 5 200                |
| Schenkungen über<br>Hilfsleistung (III) | 7, 12, 17            |
|   | 11, 12, 17           |
| 256 000                                 |                      |

Zur Vollsicht der Grafik bitte Pluszeichen anklicken.

Erstens: Vermögensverteilung. Gehört eine Eigentumswohnung oder ein Haus dem Schenkenden allein, so kann der Begünstigte - zum Beispiel das Kind - den Freibetrag von 205 000 Euro nur einmal nutzen. Gehört die Immobilie aber je zur Hälfte Vater und Mutter und beide vererben oder verschenken ihm ihren Anteil, gibt es für beide Hälften je den vollen Steuerbonus. Das gilt auch für alle anderen Teile des Vermögens. Für das Weiterreichen an den Ehepartner im ersten Schritt fällt bei einer selbstgenutzten Immobilie keine Schenkungssteuer an.

Per Ehevertrag lässt sich die so genannte Zugewinnsgemeinschaft auflösen. Keine Sorge, das ist jederzeit und auch ohne Scheidung möglich. "Damit wird das bis dahin während der Ehe erwirtschaftete Vermögen zur Hälfte zwischen den Partnern aufgeteilt", erklärt Fella.

Mit dieser Strategie bereitete ein insolventer Unternehmer aus Süddeutschland nicht nur die Übertragung seines Privatvermögens an seine beiden Kinder vor, er rettete auch eine millionenschwere Villa vor seinen Gläubigern. Denn nach Auflösung der Zugewinnsgemeinschaft fiel der Prachtbau an seine Frau - und an deren Vermögen kamen die

Gläubiger nicht ran.

---

» **Kinder & Geld:**  
**Die neue Handelsblatt Anleger-Akademie**  
**Alles, was Eltern in puncto Finanzen wissen müssen.**

---

Lesen Sie weiter auf Seite 3: Die Altersvorsorge absichern

**2007 höhere Steuern**  
 Beispielrechnung: Ein Vater überträgt ein Mehrfamilienhaus an zwei Kinder

|  | Altreise<br>in Euro | Künftige<br>Kontingente<br>in Euro |
|--|---------------------|------------------------------------|
| Verkaufswert                             | 750.000             | 750.000                            |
| Steuerwert                               | 450.000             | 750.000                            |
| Jedes Kind erbt einen Anteil im Wert von | 225.000             | 375.000                            |
| Freibetrag                               | 205.000             | 205.000                            |
| zu versteuern                            | 20.000              | 170.000                            |
| Schenkungssteuer                         | 1.400               | 18.700                             |

Zur Vollansicht der Grafik bitte Pluszeichen anklicken.

Zweitens: Altersvorsorge. Wenn die Immobilie als sicherer Hort im Alter gedacht war, müssen Eltern sich absichern - gerade wenn sie sonst kein nennenswertes Vermögen haben.

Die wichtigste Strategie: Schenkung mit Gegenleistung. Die Sprösslinge erhalten die Immobilie, müssen sich dafür aber erkenntlich zeigen. Eltern können sich etwa vertraglich zusichern lassen, dass sie lebenslang in ihrem Haus

wohnen bleiben, dass sie weiterhin die Miete für die verschenkte Wohnung kassieren oder dass die Kinder die Raten für den Immobilienkredit übernehmen. Ebenfalls beliebt: Der Nachwuchs überweist den Eltern eine Art Zusatzrente - mit Steuervorteil. Denn das Finanzamt zieht den aktuellen Wert der vereinbarten, künftig zu zahlenden Gegenleistungen vom Steuerwert der Immobilie ab. Von 750 000 Euro bleiben schnell nur 450 000 Euro übrig, die sofort versteuert werden müssen. Die Steuer auf den Rest ist erst fällig, wenn der Verschenkende frühzeitig verstorben ist oder den Nachwuchs aus der Pflicht lässt.

Wird die Zusatzrente vereinbart, lockt ein weiterer Bonus: Das Kind kann die Überweisungen als "dauernde Last" von der Steuer absetzen. Mit überhöhten Summen die Steuerlast drücken, das funktioniert aber nicht. Lauck: "Die Höhe müssen die Kinder aus dem übertragenen Vermögen realistisch erwirtschaften können." Das wäre bei Immobilien die ortsübliche Miete. "Zudem muss der Schenkungsvertrag vorsehen, dass die zu zahlende Summe geändert werden darf."

Wichtig auch: Wenn der Finanzbeamte die Summe als Abzug bei den Kindern akzeptiert, fordert er im Gegenzug darauf Einkommensteuer von den Eltern. Aber das muss den Gewinn aus der umgangenen Schenkungssteuer nicht über die Maßen schmälern, vor allem wenn die großzügigen Schenker selbst schon Rentner mit niedrigerem Steuersatz sind.

Eine andere Möglichkeit Eigentum zu übertragen: Die Eltern gründen eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), in die sie ihren Immobilienbesitz einbringen. Anschließend beteiligen sie ihre Kinder an der GbR - vorzugsweise alle zehn Jahre mit zusätzlichen Anteilen, um so die Schenkungssteuerfreibeträge auszunutzen, die für je zehn Jahre gelten. Ihren Einfluss sichern sie, indem sie die Stimmenmehrheit behalten. "Das ist auch möglich, wenn den Kindern der überwiegende Teil des Gesellschaftsvermögens gehört", sagt Fella. Allerdings lohnt sich diese Variante wegen hoher Notar- und Anwaltskosten beispielsweise bei zwei Kindern erst ab einem Immobilienvermögen über zwei Millionen Euro.

Statt einer GbR können Eltern auch eine GmbH & Co. KG gründen. Damit machen sie die Immobilien zum Betriebsvermögen und sichern den Kindern zusätzliche Steuervorteile (siehe Artikel "Wie man Ärger vermeidet"). Diesem Steuersparmodell wollte Hessen bereits 2005 den Garaus machen, das Gesetz blieb aber im parlamentarischen Dschungel stecken. Ein Risiko des Modells: Wenn die Kinder die Immobilien später wieder ins Privatvermögen zurückholen wollen, drohen Steuern auf den Wertzuwachs. Stille Reserven müssen dann aufgelöst und versteuert werden.

Wer sein Haus lieber behält, kann auch Sparbücher oder Wertpapierdepots steuergünstig übertragen: mit einer "mittelbaren Grundstücksschenkung". Dabei verpflichten sich die Kinder, mit dem Geld ein bestimmtes, konkret benanntes Grundstück zu kaufen. Statt der Spar- oder Depotsumme ist dann dessen Wert zu versteuern. Der Schenkungsvertrag muss aber vor dem Kauf unterschrieben sein. Längst erworbene Häuser in mittelbare Geschenke verwandeln, dieser Schummel schiebt der Fiskus den Riegel vor. Wichtig: Eltern sollten Kinder nicht ungewollt zu Grundbesitzern machen. Mittelbare Schenkungen sind nur sinnvoll, wenn die Kinder wirklich diese Immobilie haben wollen.

---

### »Lesen Sie hier mehr zum Thema (Alters-)Vorsorge & Versicherung ...

---

*Lesen Sie weiter auf Seite 4: Widerruf vereinbaren*



Drittens: Widerruf. Das Vermögen früh an die nächste Generation zu übertragen spart Steuern, birgt aber Risiken. Wie verantwortungsbewusst die Kinder einmal mit dem Erbe umgehen werden, das wissen auch die liebevollsten Eltern nicht. Schon gar nicht, wie es sich mit möglichen Schwiegerkindern verhält. "Der Schenkungsvertrag sollte für bestimmte Fälle Widerrufsrechte enthalten", rät Anwalt Lauck.

Das musste auch der Industrielle Hans-Heinrich Thyssen-Bornemisza feststellen. Über einen Erbstreit mit seinem Sohn, der ihm eine vermeintlich zu kleine Millionenrente aus seinem ererbten Imperium überwies, schaffte er es, unter Anwälten unsterblich zu werden. Vater und Sohn beschäftigten fünf Jahre dutzende der teuersten Rechtsanwälte, ehe sie sich einigten - und mussten den Advokaten eine dreistellige Millionensumme als Honorar überweisen - Weltrekord. Kaum hatten sie sich geeinigt, verschied Hans-Heinrich.

Schon bei bürgerlichen Summen kann Ärger drohen. So kann bei einem frühen Tod des erwachsenen Kindes die Immobilie an den Schwiegersohn oder die Schwiegertochter fallen, was nicht immer im Sinne des Schenkenden war. Eltern sollten die Schenkung widerrufen können, wenn das Kind vor einer Zwangsvollstreckung steht - oder sich undankbar zeigt. Wie ein Sachse, der in Mamas Haus gezogen war, nachdem sie es ihm übertragen hatte. Während des Zusammenlebens stritten sie bis aufs Blut, der Filius sperrte seine Mutter mehrfach in eine Kammer. Jetzt kämpft die alte Dame vor Gericht um den Widerruf.

Anwalt Lauck: "Sähe der Schenkungsvertrag ein Widerrufsrecht für den Fall der Undankbarkeit vor, wäre das kein Problem."

Bei aller Sorgfalt sollte der Widerruf aber nicht schon bei Kleinigkeiten erlaubt sein, sonst erkennt das Finanzamt die Schenkung womöglich gar nicht an und setzt die steuerschonende Zehnjahresfrist außer Kraft.

Quelle: *Wirtschaftswoche*

---

»**Hier lesen Sie mehr zum Thema Steuerrecht ...**

---

## Vergleichsrechner

Nutzen Sie hier unseren kostenlosen und unabhängigen Service:  
Wer bietet Ihnen aktuell die besten Zinsen und Konditionen?



- » **Ratenkreditvergleich**
  - » **Festgeldrechner**
  - » **Tagesgeldrechner**
  - » **Girorechner**
  - » **Sparbriefrechner**
  - » **Hypothekenrechner**
- 

## Informationen zur Zeitverzögerung und Nutzungshinweise:

Die in Handelsblatt.com veröffentlichten Artikel, Daten und Prognosen sind mit größter Sorgfalt recherchiert. Nachrichten und Artikel beruhen teilweise auf Meldungen der Nachrichtenagenturen AP, dpa, sid, Reuters und Dow Jones. Dennoch können weder die Verlagsgruppe Handelsblatt, noch deren Lieferanten für die Richtigkeit eine Gewähr übernehmen. Das Handelsblatt weist ausdrücklich darauf hin, dass die veröffentlichten Artikel, Daten und Prognosen keine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder Rechten darstellen. Sie ersetzen auch nicht eine fachliche Beratung. Die Verlagsgruppe Handelsblatt versichert zudem, dass persönliche Kundendaten mit größter Sorgfalt behandelt und nicht ohne Zustimmung der Betroffenen an Dritte weitergegeben werden. Alle Rechte vorbehalten.

Währungsdaten sowie die Kurse von Lang & Schwarz werden soweit technisch möglich ohne Zeitverzögerung angeboten. Andere Börsenkurse werden zeitverzögert um mindestens folgende Zeitspannen angezeigt: Deutsche Börse AG 15 Min., Börse Stuttgart AG 15 Min., AMEX 20 Min., NASDAQ 15 Min., NYSE 20 Min.

Die Reproduktion oder Modifikation ganz oder teilweise ohne schriftliche Genehmigung des Verlages ist untersagt.

All rights reserved. Reproduction or modification in whole or in part without express written permission is prohibited.