

Gute Chancen



st es fair, dass Immobilienerben deutlich weniger Steuern zahlen müssen als solche, die Bargeld oder Wertpapiere bekommen? Nein, entschied das Bundesverfassungsgericht vergangene Woche nach fünf Jahren Bedenkzeit (1 BvL 10/02). Der Gesetzgeber muss jetzt bis Ende 2008 dafür sorgen, dass von 2009 an Häuser und Wohnungen so wie andere Erbschaften auch mit ihren Marktwerten in die Steuerberechnung einfließen – und nicht wie bisher im Schnitt nur mit der Hälfte. Und das auch noch nach recht willkürlichen Maßstäben.

Wer ein Haus erbt oder geschenkt bekommt, muss also bald mehr ans Finanzamt überweisen. Die gute Nachricht: Es hätte viel schlimmer kommen können. Denn erstens gewähren die Verfassungsrichter der Regierung Spielraum in der Frage, welche Ansprüche das Finanzamt zukünftig stellen darf. Zweitens wird die Regelung wohl nicht, wie lange Zeit befürchtet, schon rückwirkend angewandt, sondern womöglich gar erst mit dem Jahresbeginn 2009. Das bedeutet: Eigentümer haben jetzt gute Chancen, Immobilien noch rechtzeitig den Verwandten zu schenken

und damit als Familie Tausende Euro Steuern zu sparen. Zudem wird ein großer Teil der Erben auch in Zukunft dank der hohen Freibeträge von 307 000 Euro für Ehepartner und 205 000 Euro für Kinder steuerfrei davonkommen (siehe Grafik Seite 102). Das Karlsruher Gericht überraschte die Juristenschar mit der frohen Botschaft, prinzipiell sei nichts dagegen einzuwenden, Erben von Immobilien besser zu stellen. Schließlich sei Wohnraum wichtig fürs Gemeinwohl. Nur die derzeitige Variante sei verfassungswidrig, vor allem weil sie Nachkommen nicht nach einheitlichen Maßstä-

ben entlaste und die Besteuerung damit „etwas Zufälliges und Willkürliches“ habe, so die Richter um den Gerichtspräsidenten Hans Jürgen Papier.

Fast die Hälfte aller Erbschaften sind Immobilien, bis 2015 nach Schätzung der Unternehmensberatung BBE allein rund 1,2 Billionen Euro (siehe Grafik Seite 102). Bisher setzen die Finanzämter Häuser und Wohnungen pauschal mit dem 12,5-Fachen der Jahresmiete an, wenn sie ihre Steuerforderung an die Erben berechnen. Das hat abenteuerliche Folgen: In Ballungsgebieten mit wachsender Bevölkerung und steigenden Immobilienpreisen erreichten sie oft weniger als die Hälfte des tatsächlichen Wertes, nur in strukturschwachen Gebieten treffen sie den Marktwert manchmal genau – oder schießen gar darüber hinaus.

Die Frage ist nun: Was macht die Berliner Koalition aus den Vorgaben der Verfassungshüter? Das Karlsruher Votum bedeutet nicht automatisch, dass die Steuern im selben Maße wie die Immobilienwerte steigen. „Die Richter haben Spielraum gelassen, Immobilienerben an anderer Stelle zu entlasten“, sagt Franz-Georg Lauck, Fachanwalt für Erbrecht aus Dresden. Das Verfassungsgericht gebe der Politik „eindeutig Ermessensfreiheit“, meint auch Verfassungsjurist Rainer Kirchdörfer von der Kanzlei Hennerkes, Kirchdörfer & Lorz.

Zunächst müssen die Koalitionäre für eine einheitliche und transparente Bewertung sorgen. Ist der Wert korrekt ermittelt, können sie die steigende Steuerbelastung in einem zweiten Schritt abfedern. Wie könnte so eine Entlastung aussehen? „Denkbar ist ein Bewertungsabschlag oder ein zusätzlicher Freibetrag, wie das bei Betriebsvermögen bereits praktiziert wird“, sagt Lauck.

Firmenerben profitieren von einem einheitlichen Bewertungsabschlag von 35 Prozent auf das errechnete Vermögen und einem Extra-Freibetrag von 225 000 Euro, der zusätzlich zu den persönlichen Freibeträgen gilt. Auch niedrigere Steuersätze für die Erben eines Eigenheims kämen infrage, so Lauck.

Ein Szenario: Durch einen zusätzlichen Freibetrag müssen Erben künftig nicht 100, sondern nur 80 Prozent des Marktwertes versteuern. Damit würde die Belastung in den meisten Fällen zwar steigen, aber der schlimmste Fall wäre abgewendet (siehe Beispielrechnung). Entscheidend ist jetzt, ob Schwarz-Rot das



Bundesverfassungsrichter Papier
Urteil weniger unangenehm für Erben als im Vorfeld befürchtet

Karlsruher Votum für eine deutliche Steuererhöhung nutzen will, um Geld für die Staatskasse hereinzuholen.

Schon tönt der Berliner Chor politisch korrekt: Werte in der Höhe eines kleinen Einfamilienhauses bleiben selbstverständlich unangetastet. CDU-Finanzexperte Otto Bernhardt beteuert, die Belastung solle nur „um ein Stückchen angehoben werden“. SPD-Politiker drängen aber darauf, große Erbschaften künftig höher zu besteuern. Aber wo fangen große Erbschaften an?

Auch die Gefahr einer rückwirkenden Steuererhöhung zum Tag der Urteilsverkündung ist noch nicht ganz verschwunden. Nach Ansicht des Verfassungsrechtlers Michael Uechtritz von der Kanzlei Gleiss Lutz in Stuttgart ist ein Gesetz mit Rückwirkung theoretisch möglich, wenn auch „sehr unwahrscheinlich“ (siehe Interview Seite 102). Ein klares Signal aus Berlin ist bisher ausgeblieben.

In den Startlöchern für eine rechtzeitige Planung sollten gerade Eigentümer stehen,

deren Immobilien nach der derzeitigen Regelung besonders günstig wegkommen. „Vor allem Erben von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern profitieren von der aktuellen Rechtslage“, sagt Klaus Fella, Steueranwalt in der Kanzlei FSR in Erlangen. Sie bleiben dank niedriger Wertansätze oft unter den persönlichen Freibeträgen – und damit steuerfrei.

Wer schon jetzt die Weichen stellt, kann mit einer vorzeitigen Schenkung die Chance nutzen, seinen Lieben die aktuellen Steuerkonditionen noch zu sichern, statt zu warten, bis es zum Ernst- und Erbfall kommt. Der Zeitvorsprung kann wichtig werden, wenn die Regierung jetzt schnell ein Gesetz auf den Weg bringt und doch die Option zieht, noch vor 2009 die geltenden Steuervorteile einzukassieren.

Auf folgende Punkte sollte achten, wer die Finanzen in der Familie jetzt mit Blick auf die Änderungen ordnen will. Wichtig: Ohne vom Notar beurkundeten Schenkungsvertrag geht nichts.

Gegenleistung fordern. War das Haus zur Altersvorsorge der Schenkenden gedacht, müssen die sich absichern, um noch so wie nach ihrer alten Planung mit der Rente auszukommen. Sie können sich etwa vertraglich von ihren Kindern garantieren lassen, dass sie lebenslang im Haus wohnen bleiben dürfen, dass sie weiter die Miete für die verschenkte Immobilie kassieren oder dass die Sprösslinge ihnen künftig eine Zusatzrente überweisen.

Wird die Rentenvariante vereinbart, lockt ein zusätzlicher Steuerbonus: Der Beschenkte darf die Überweisungen als „dauernde Last“ von der Steuer absetzen. Allerdings darf die Rente nicht höher ausfallen als die Miete, die mit der übertragenen Immobilie erzielbar wäre.

Der Haken: Die Eltern müssen die kassierte Rente versteuern. Haben sie als Rentner einen niedrigen Steuersatz, ist das aber zu verschmerzen.

Gesellschaft gründen. Eltern können ihren Immobilienbesitz auch in eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) einbringen und anschließend ihre Kinder Schritt für Schritt an der GbR beteiligen. Selbst wenn den Sprösslingen dann der überwiegende Teil des Gesellschaftsvermögens gehört, können Eltern die Stimmenmehrheit behalten und so ihren Einfluss sichern.

Allerdings lohnt sich diese Variante wegen hoher Notar- und Anwaltskosten beispie-

Steigende Steuern

Beispielrechnung: Ein Vater überträgt ein Mehrfamilienhaus an zwei Kinder

	Aktuelle Rechtslage (in Euro)	Künftige Rechtslage (in Euro)	
		Szenario 1: 80 % des Marktwerts	Szenario 2: Voller Marktwert
Verkehrswert	800 000	800 000	800 000
Steuerwert	450 000	640 000	800 000
Wert je Kind	225 000	320 000	400 000
abzüglich Freibetrag	205 000	205 000	205 000
zu versteuern	20 000 (7 Prozent) ¹	115 000 (11 Prozent) ²	195 000 (11 Prozent) ²
Schenkungsteuer pro Kind	1 400	12 650	21 400

¹ Steuerklasse I bei steuerpflichtigem Schenkungswert von bis zu 52 000 Euro; ² Steuerklasse I bei steuerpflichtigem Schenkungswert von bis zu 256 000 Euro; Quelle: Eigene Berechnung

FOTOS: IFA, IMAGO

Verfassungsrechtler Michael Uechtritz über die Folgen des Karlsruher Urteils.

Herr Uechtritz, das Bundesverfassungsgericht hat die Regierung aufgefordert, bis 2009 die Erbschaftsteuer neu zu regeln. Bis Ende 2008 ist jeder davor geschützt, dass der Gesetzgeber die Regeln ändert? Aus verfassungsrechtlicher Sicht nicht. Die Neuregelung könnte rückwirkend zum Tag der Urteilsverkündung, also zum 31. Januar 2007, in Kraft treten. Seit diesem Tag weiß die Öffentlichkeit, dass sich die Vorschriften ändern werden, damit besteht



Uechtritz, 55, ist Rechtsanwalt in der Kanzlei Gleiss Lutz und Mitglied des Verfassungsrechtsausschusses der Bundesrechtsanwältkammer. Er lehrt Verfassungs- und Verwaltungsrecht an der Uni Stuttgart.

kein Vertrauensschutz mehr. **Und wie wahrscheinlich ist das?** Ich halte eine rückwirkende Änderung für sehr unwahrscheinlich. Die Richter haben den Gesetzgeber keineswegs dazu verpflichtet, sondern ausdrücklich gesagt, die jetzigen Regeln dürften vorerst weiter gelten. **Müssen Häuser und Wohnungen künftig**

zum vollen Marktwert angesetzt werden?

Nein, die Richter haben deutlich gemacht: Es gibt gute Gründe, Immobilien wegen ihrer besonderen Bedeutung fürs Gemeinwohl bei Erbschaften weiter günstiger zu behandeln als Geldvermögen. Es ist etwa im öffentlichen Interesse, dass Privatleute in Immobilien investieren, damit ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht. **Warum muss die Besteuerung überhaupt geändert werden, wenn Vorteile für Immobilienerben nicht verfassungswidrig sind?**

Nach den Verfassungshütern ist ein Steuervorteil nur verfassungsgemäß, wenn eine abgrenzbare Gruppe von Steuerzahlern zielgenau und gleichmäßig profitiert. Das ist bei Immobilien nicht so, denn die für die Erbschaftsteuer berechneten Werte schwanken je nach Fall zwischen 20 und mehr als 100 Prozent des Marktwerts. Deshalb fordert das Gericht, Wohnungen und Häuser im ersten Schritt sauber und transparent zu bewerten, also einheitlich mit ihrem Marktwert, so wie Bargeld oder Wertpapiere. Gleiches gilt für Betriebsvermögen. Im zweiten Schritt ist es dann sehr wohl zulässig, Erben gezielt zu entlasten. Dafür lassen die Richter viel Spielraum.

weise bei zwei Kindern erst ab einem Immobilienvermögen von mehr als zwei Millionen Euro.

Mittelbar schenken. Wer sein Haus lieber behält, kann auch Sparbücher oder Wertpapierdepots steuergünstig übertragen. Das Zauberwort: eine „mittelbare 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.

Widerruf ermöglichen. Schenkende sollten ihre Gabe nicht nur widerrufen können, wenn die Steuern doch noch rückwirkend steigen, sondern auch wenn das Kind früh stirbt und der Besitz an ein ungeliebtes Schwiegerkind zu fallen droht. Auch wenn das Kind vor einer Zwangsvollstreckung steht, sollte der nachträgliche Widerruf möglich sein.

Ein überlebendes Steuerprivileg: Gehört das gemeinsame Haus der Familie bisher einem Gatten alleine, darf er die Hälfte steuerfrei dem Ehepartner schenken. Danach können beide ihre Hälfte an einen Sprössling weiterreichen. Das Schöne daran: Juristisch gesehen sind das zwei Schenkungen – und der Beschenkte hat bei jeder einzelnen Anspruch auf den vollen Freibetrag. Bei Kindern sind das jeweils 205 000 Euro.

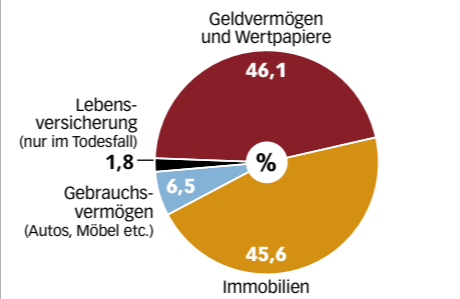
Noch schöner: Die Richter sind dabei großzügig. So hat das Finanzgericht Nürnberg in einem aktuellen Urteil entschieden, dass Häuser auch steuerfrei übertragen werden können, wenn ein kleiner Teil familienfremd vermietet ist (siehe Seite 104).

Betriebsvermögen.

Auch Familienunternehmer haben gespannt auf das Karlsruher Urteil gewartet. Das Ergebnis. Die Bewertung von Betriebsvermögen ist ebenfalls verfassungswidrig. Statt des Marktwerts setzen Finanzbeamte bisher den Bilanzwert an. Damit bleiben stille Reserven außen vor, was in aller Regel zu einer deutlichen Wertminderung führt. Besonders problematisch sei, so die Richter, dass Unternehmer durch Bilanzkosmetik

Fast die Hälfte in Immobilien

2,5 Billionen Euro vererben die Deutschen zwischen 2006 und 2015



Quelle: BBE Unternehmensberatung | WirtschaftsWoche

die Steuerlast senken können und dass gerade Erben gesunder Betriebe wenig zahlen müssten. Die Bundesregierung hat vorgesorgt. Ihre Alternative, um höhere Steuern für Firmenerben zu verhindern: ein Gesetzentwurf, wonach die höhere Erbschaftsteuer zwar festgesetzt, aber gestundet und nach zehn Jahren erlassen werden kann – sofern der Erbe das Unternehmen bis dahin „in vergleichbarem Umfang“ fortführt. Kriterien dafür sollen Umsatz, Auftragsvolumen, Betriebsvermögen, vor allem aber die Zahl der Arbeitsplätze sein.

Die Details sind zwar noch offen, aber gegen die Stundung haben die Verfassungshüter wohl nichts einzuwenden. „Dieser Steuervorteil ist mit dem Urteil vereinbar“, sagt Steueranwalt Fella. Jetzt sei der Weg frei für die lange aufgeschobene Reform der Erbschaftsteuer auf Betriebsvermögen.

Also alles eitel Sonnenschein? Nein, die Forderung, Unternehmen „in vergleichbarem Umfang“ fortzuführen, ist den Unternehmensvertretern ein Dorn im Auge. Denn gerade wenn Veränderungen anstehen, drohen Erben deshalb trotz Stundung am Ende deutlich höhere Steuern als bisher.

Matthias Lefarth, Steuerexperte des Handwerkerverbands: „Wer in den nächsten Jahren seinen Betrieb umstrukturieren oder verkaufen will, sollte prüfen, ob er nicht besser jetzt schenkt.“

Verwandte im Vorteil

So viel ist steuerfrei

Beschenkter (Steuerklasse)	Freibetrag (in Euro)
Ehegatte (I)	307 000
Kinder (I)	205 000
Enkel, Urenkel (II)	51 200
Neffen und Nichten ¹ (II)	10 300
sonstige Personen (III)	5 200

Was der Fiskus abzwackt?

Schenkungswert über Freibetrag (bis Euro):	Steuerklasse		
	I	II	III
52 000	7	12	17
256 000	11	17	23
512 000	15	22	29
5 113 000	19	27	35
12 783 000	23	32	41
25 565 000	27	37	47
über 25 565 000	30	40	50

¹ ebenso: Eltern, Großeltern, Geschwister, Stiefeltern, Schwiegerkinder, Schwiegereltern, Exgatten; ² Steuersatz in Prozent; Quelle: Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz

Noch Fragen?

▶ daniel.schoenwitz@wivo.de, christian.ramthun | Berlin



Sparspaß für ein Jahr: 4% p.a. Superzins

Für ein rundum erfolgreiches Jahr.

- 4% p.a. Zinsen fest für ein Jahr
- Anlagebeträge von 2.500 bis 100.000 Euro
- Sichere Sparanlage ohne Kursrisiko
- Nur für Neuanlagen bei der Deutschen Bank

Sprechen Sie mit uns in einem unserer Investment & FinanzCenter in Ihrer Nähe. Weitere Informationen unter 0 18 18 - 100 45* oder www.deutsche-bank.de/start

*9,9 Cent pro Minute (Deutsche Telekom-Tarif)

Leistung aus Leidenschaft.

Deutsche Bank

