

Erbschaftsteuer

**Richtige und rechtzeitige Vermögens-
und Nachlassplanung**

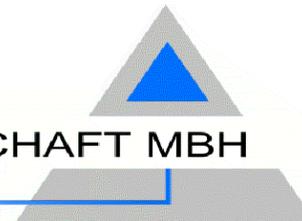
Axel Seebach

Wirtschaftsprüfer - Steuerberater

TREUHAND

STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

Bruchsal



Erbschaftsteuer

- **Rechtsentwicklung**
- **Freibeträge und Steuerklassen**
- **Übertragung von Immobilien**
- **Übertragung von Betriebsvermögen**
- **Sonstige Änderungen**
- **Gestaltungsmöglichkeiten**
- **Zusammenfassung**

Erbschaftsteuer

- **Rechtsentwicklung**
- **Freibeträge und Steuerklassen**
- **Übertragung von Immobilien**
- **Übertragung von Betriebsvermögen**
- **Sonstige Änderungen**
- **Gestaltungsmöglichkeiten**
- **Zusammenfassung**

Rechtsentwicklung

Beschluss des Bundesverfassungsgerichts:

- Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit nicht gegeben
- Keine Anwendung einheitlicher Steuersätze auf unterschiedlich bewertete Vermögensgegenstände

Rechtsentwicklung

Änderung des Erbschaftsteuergesetzes:

- **Anpassung der Freibeträge**
- **Anpassung der Steuersätze (Klassen II und III)**
- **Neue Verschonungsregelungen bei Betriebsvermögen**
- **Begünstigungsregeln für Immobilien**
- **Vermeidung einer Doppelbesteuerung mit ErbSt und ESt**

Rechtsentwicklung

Anwendungsregelung:

- **Grundsatz: Erwerbe nach dem 31.12.2008**
- **Wahlrecht für Erwerbe von Todes wegen nach dem 31.12.2006 (Antrag bis 30.06.2009!)**
Aber: Bei Ausübung des Wahlrechts keine Anwendung der neuen Freibeträge

Erbschaftsteuer

- **Rechtsentwicklung**
- **Freibeträge und Steuerklassen**
- **Übertragung von Immobilien**
- **Übertragung von Betriebsvermögen**
- **Sonstige Änderungen**
- **Gestaltungsmöglichkeiten**
- **Zusammenfassung**

Freibeträge und Steuerklassen

	bisher	künftig
Ehegatten, Lebenspartner	307.000 €	500.000 €
Kinder und Stiefkinder	205.000 €	400.000 €
Enkel	51.200 €	200.000 €
Eltern, Großeltern (Erbfall)	51.200 €	100.000 €
Eltern, Großeltern (Schenkung)	10.300 €	20.000 €
Geschwister, Nichten, Neffen	10.300 €	20.000 €

Freibeträge und Steuerklassen

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs bis einschließlich ... €	I %	II %	III %
75.000 (52.000)	7 (7)	30 (12)	30 (17)
300.000 (256.000)	11 (11)	30 (17)	30 (23)
600.000 (512.000)	15 (15)	30 (22)	30 (29)
6.000.000 (5.113.000)	19 (19)	30 (27)	30 (35)
13.000.000 (12.783.000)	23 (23)	50 (32)	50 (41)
26.000.000 (25.565.000)	27 (27)	50 (37)	50 (47)
über 26.000.000	30 (30)	50 (40)	50 (50)

Erbschaftsteuer

- **Rechtsentwicklung**
- **Freibeträge und Steuerklassen**
- **Übertragung von Immobilien**
- **Übertragung von Betriebsvermögen**
- **Sonstige Änderungen**
- **Gestaltungsmöglichkeiten**
- **Zusammenfassung**

Übertragung von Immobilien

- **Bewertung unbebauter Grundstücke**
- **Bewertung bebauter Grundstücke**
 - ⇒ **Vergleichswertverfahren**
 - ⇒ **Ertragswertverfahren**
 - ⇒ **Sachwertverfahren**
- **Begünstigungsregelungen**

Übertragung von Immobilien

Bewertung unbebauter Grundstücke

- **Grundstücksfläche (qm) x Bodenrichtwert**
- **Bisheriger Abschlag von 20% nicht mehr zulässig**
- **Zuletzt ermittelter Bodenrichtwert des Gutachterausschusses maßgebend**

Übertragung von Immobilien

- **Bewertung bebauter Grundstücke**

Übertragung von Immobilien

- **Vergleichswertverfahren**
 - ⇒ **Wohnungseigentum**
 - ⇒ **Teileigentum**
 - ⇒ **Ein- und Zweifamilienhäuser**

Übertragung von Immobilien

Vergleichswertverfahren

- Ableitung aus dem Verkauf vergleichbarer Grundstücke
- Rückgriff auf Werte der Gutachterausschüsse
- Keine Berücksichtigung wertbeeinflussender Faktoren wie Wohn- und Nießbrauchsrechte

Übertragung von Immobilien

➤ Ertragswertverfahren

⇒ Mietwohngrundstücke

⇒ Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, für die auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermittelt werden kann

Übertragung von Immobilien

Ertragswertverfahren

- Summe aus Bodenwert und Gebäudeertragswert
- Bodenwert entspricht dem Wert des unbebauten Grundstücks
- Ermittlung Gebäudeertragswert erfolgt in mehreren Schritten

Übertragung von Immobilien

Ermittlung Gebäudeertragswert

- Ausgangspunkt Rohertrag (Jahreskaltmiete) des Grundstücks
- Kürzung um pauschalisierte Bewirtschaftungskosten und pauschalisierte Bodenwertverzinsung
- Multiplikation des ermittelten Gebäudereinertrags mit einem Vervielfältiger

Übertragung von Immobilien

➤ Sachwertverfahren

- ⇒ Grundstücke der Vergleichswertmethode, für die keine Vergleichswerte vorliegen
- ⇒ Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, für die keine übliche Miete ermittelt werden kann
- ⇒ Sonstige bebaute Grundstücke

Übertragung von Immobilien

Sachwertverfahren

- Summe aus Bodenwert und Gebäudesachwert
- Bodenwert entspricht dem Wert des unbebauten Grundstücks
- Ermittlung Gebäudesachwert erfolgt in mehreren Schritten

Übertragung von Immobilien

Ermittlung Gebäudesachwert

- Multiplikation der Regelherstellungskosten mit der Bruttogrundfläche
- Nach Abzug Alterswertminderung ergibt sich Gebäudesachwert
- Multiplikation der Summe aus Gebäudesachwert und Bodenwert mit Wertzahl ergibt Grundbesitzwert

Übertragung von Immobilien

Für alle Verfahren gilt:

- **Nachweis des geringeren Verkehrswertes durch Gutachten möglich!**

Übertragung von Immobilien

Begünstigungsregelungen

- Wertabschlag von 10% für zu Wohnzwecken vermietete bebaute Grundstücke (unabhängig von Behaltensfristen und späterer Nutzung)
- Schenkung der selbstgenutzten Immobilie an Ehepartner und eingetragenen Lebenspartner ist steuerfrei

Übertragung von Immobilien

Begünstigungsregelungen

- **Steuerfreier Erwerb der selbstgenutzten Immobilien von Todes wegen durch Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartner bei bestimmten Voraussetzungen**
 - ⇒ Nutzung zu eigenen Wohnzwecken durch Erblasser
 - ⇒ Unverzögliche Nutzung zu eigenen Wohnzwecken durch Erwerber
 - ⇒ Unmittelbare zehnjährige Selbstnutzung durch Erwerber

Übertragung von Immobilien

Begünstigungsregelungen

- ⇒ Hinderung an der Selbstnutzung aufgrund zwingender Gründe ist unschädlich
- ⇒ Ein Verstoß gegen die Selbstnutzungsfrist führt zum vollständigen, rückwirkenden Wegfall der Steuerbefreiung

Übertragung von Immobilien

Begünstigungsregelungen

- **Steuerfreier Erwerb der selbstgenutzten Immobilien von Todes wegen durch Kinder und Kinder verstorbenen Kinder**
 - ⇒ Voraussetzungen wie bei Erwerb durch Ehegatten
 - ⇒ Zusätzlich: Maximale Wohnfläche 200 qm
 - ⇒ Bei Überschreitung der Grenze Aufteilung in begünstigten und nicht begünstigten Teil

Übertragung von Immobilien

Begünstigungsregelungen

- Auf Antrag Stundung der Steuer auf für zu Wohnzwecke vermietete Grundstücke bis zu zehn Jahre, wenn Steuer nur durch Veräußerung der Immobilie beglichen werden kann
- Auf Antrag Stundung der Steuer auf selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohneigentum bis zu zehn Jahre, wenn Steuer nur durch Veräußerung der Immobilie beglichen werden kann

Erbschaftsteuer

- **Rechtsentwicklung**
- **Freibeträge und Steuerklassen**
- **Übertragung von Immobilien**
- **Übertragung von Betriebsvermögen**
- **Sonstige Änderungen**
- **Gestaltungsmöglichkeiten**
- **Zusammenfassung**

Übertragung von Betriebsvermögen

- **Bewertungsverfahren**
 - ⇒ Börsenkurs
 - ⇒ Ableitung aus Verkaufspreisen
 - ⇒ Vereinfachtes Ertragswertverfahren
 - ⇒ Bewertungsgutachten

- **Begünstigungsregelungen**

Übertragung von Betriebsvermögen

Begünstigungsregelungen

- Vergünstigungen für Betriebsvermögen, land- und forstwirtschaftliches Vermögen und Anteile an Kapitalgesellschaften (> 25%)
- Verschonungsabschlag von 85% (100%) und Abzugsbetrag von maximal 150.000 Euro
- Voraussetzungen
 - ⇒ Anteil des Verwaltungsvermögens zum Zeitpunkt der Übertragung maximal 50% (10%)
 - ⇒ Keine schädliche Verwendung (Veräußerung, Betriebsaufgabe etc.) innerhalb von sieben (zehn) Jahren nach der Übertragung
 - ⇒ Erhalt von mindestens 650% (1000%) der Ausgangslohnsumme im Zeitraum von sieben (zehn) Jahren
 - ⇒ Verstoß gegen die Behaltensfrist und die Unterschreitung der Mindestlohnsumme führt zu anteiliger Kürzung des Verschonungsabschlags
 - ⇒ Wegfall des Abzugsbetrages bei Verstoß gegen die Behaltensfrist

Erbschaftsteuer

- **Rechtsentwicklung**
- **Freibeträge und Steuerklassen**
- **Übertragung von Immobilien**
- **Übertragung von Betriebsvermögen**
- **Sonstige Änderungen**
- **Gestaltungsmöglichkeiten**
- **Zusammenfassung**

Sonstige Änderungen

- **Bewertung nicht fälliger Lebensversicherungen mit dem Rückkaufswert**
- **Vollständiger Abzug von Nutzungs- und Rentenlasten bei der Ermittlung des zu versteuernden Erwerbs**
- **Einkommensteuerermäßigung unter bestimmten Voraussetzungen möglich**

Erbschaftsteuer

- **Rechtsentwicklung**
- **Freibeträge und Steuerklassen**
- **Übertragung von Immobilien**
- **Übertragung von Betriebsvermögen**
- **Sonstige Änderungen**
- **Gestaltungsmöglichkeiten**
- **Zusammenfassung**

Gestaltungsmöglichkeiten

- **Rechtzeitige Planung und Optimierung der Vermögensübertragung**
 - ⇒ Ausnutzung der Zehnjahresfrist
 - ⇒ Ausnutzung der Steuersätze
 - ⇒ Aufteilung von Grundbesitz in Teileigentum
- **Gleichmäßige Verteilung des Vermögens unter den Eheleuten**

Gestaltungsmöglichkeiten

- **Ausnutzung der höheren Freibeträge für Kinder und Enkelkinder**

	Vater	Mutter
Kind 1	400.000	400.000
Kind 2	400.000	400.000
Enkel 1	200.000	200.000
Enkel 2	200.000	200.000
Summe	1.200.000	1.200.000

Gestaltungsmöglichkeiten

- **Schenkung der eigengenutzten Immobilie an den Ehepartner**
- **Entschuldung der privaten Immobilie**
- **Schenkung von Immobilien unter Nießbrauchsvorbehalt**
- **Umwandlung von nicht begünstigtem Kapitalvermögen in steuerfreies Immobilienvermögen durch Verkauf des selbstgenutzten Hauses von den Kindern an die Eltern**

Erbschaftsteuer

- **Rechtsentwicklung**
- **Freibeträge und Steuerklassen**
- **Übertragung von Immobilien**
- **Übertragung von Betriebsvermögen**
- **Sonstige Änderungen**
- **Gestaltungsmöglichkeiten**
- **Zusammenfassung**

Zusammenfassung

- **Keine pauschale Aussage zur Vorteilhaftigkeit des neuen Rechts möglich**
- **Höhere Bewertung des Immobilienvermögens**
- **Höhere Freibeträge**
- **Schlechterstellung der Erwerber in den Steuerklassen II und III**
- **Übertragung von Geldvermögen an nahe Angehörige wird günstiger**
- **Steuerbefreiung bei selbstgenutzten Immobilien von Todes wegen**
- **Abzug von Grundstückslasten**

**Sie finden die Präsentation unter
www.treuhand-steuerberatung.de**

Axel Seebach
Wirtschaftsprüfer - Steuerberater

TREUHAND

STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

Bruchsal

