

& TRAUERN GEDENKEN



TRAUER IM NETZ

Mehr Informationen zum Thema Tod und Trauer finden Sie auf der Website wirtrauern.de

Der Wert des Bauwerks ist von Bedeutung
Foto: Thomas von Stetten/
adobeStock.com



Was Erben bei Immobilien zu beachten haben

Wer von Vorfahren ein Haus vermacht bekommt, muss womöglich Zahlungen leisten. Der Kölner Rechtsanwalt Prof. Dr. Rolf Bietmann erklärt, worauf es dabei ankommt

Herr Prof. Dr. Bietmann, es kommt nicht selten vor, dass Kinder oder Enkel ein Haus vererbt bekommen. Muss in diesem Fall Erbschaftsteuer gezahlt werden?

Prof. Dr. Bietmann: Es kommt im Detail darauf an, was für ein Haus vererbt wird. Handelt es sich beispielsweise um das Familienheim oder um ein Mehrfamilienhaus, was vererbt wird? Bei Familienheimen, die die Eltern zu eigenen Wohnzwecken genutzt haben und die Nachkommen dort Selbiges vorhaben, bleibt der Erwerb unter bestimmten Umständen steuerfrei (§ 13 Abs. 1 Nr. 4 c Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz). Bei einem zu Wohnzwecken fremdvermieteten Mehrfamilienhaus, welches der Erblasser im Privatvermögen hatte, sieht das anders aus: Zwar unterliegt der Wert dieses Mehrfamilienhauses der Erbschaftsteuer, aber diesbezügliche Grundstücke sind gemäß § 13d Abs. 1 Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG) nur mit 90 Prozent ihres Wertes anzusetzen. Dieser Wert wird abzüglich der für Kinder und Enkel geltenden Freibeträge der Versteuerung unterworfen.

Wie hoch sind die Freibeträge?

Bietmann: Die Freibeträge sind abhängig von der Steuerklasse des jeweiligen Erben. Kinder und Enkelkinder, deren Eltern verstorben sind, haben gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 ErbStG alle zehn Jahre von jedem Elternteil einen Freibetrag von 400.000 Euro. Enkel wiederum haben einen Freibetrag von 200.000 Euro pro Enkel pro Erblasser. Auch aufgrund der steigenden Zahl von Patchwork-Familien möchte ich in diesem Zusammenhang außerdem darauf hinweisen, dass Stiefkinder ebenfalls einen Freibetrag von 400.000 Euro erhalten.

Wie wird der Wert einer Immobilie festgestellt?

Bietmann: Einerseits besteht die Möglichkeit, diesen durch einen verein-

digten Sachverständigen feststellen zu lassen. Das Bewertungsgesetz sieht unterschiedliche Bewertungsverfahren, beispielsweise das Vergleichswert-, das Sachwert- und das Ertragswertverfahren vor. Letzteres dient der Ermittlung des Wertes durch Kapitalisierung der Reinerträge, während das Sachwertverfahren von Wiederbeschaffungs- und Herstellungskosten ausgeht.

Wie errechnet sich die zu bezahlende Summe, wenn der Freibetrag überschritten wurde?

Bietmann: Das hängt von der Steuerklasse des Erben ab. Dort kennt das ErbStG drei Steuerklassen. In der Steuerklasse I sind zum Beispiel der Ehegatte und der Lebenspartner, die Kinder und Stiefkinder sowie die Enkel. In der Steuerklasse II wiederum beispielweise die Geschwister, Nefen und Nichten sowie geschiedene Ehegatten. In der Steuerklasse III befinden sich letztlich alle übrigen Erwerber, die nicht in den ersten beiden Steuerklassen genannt sind. Von der Steuerklasse abhängig ist der Steuersatz, welcher für die Berechnung der Erbschaftsteuer herangezogen wird. Dabei gibt es je nach der Höhe des steuerpflichtigen Erwerbs unterschiedliche Steuersätze, die bei der oben genannten Steuerklasse I zwischen sieben und 30 Prozent, bei der Steuerklasse II zwischen 15 und 43 Prozent sowie bei der Steuerklasse III zwischen 30 und 50 Prozent betragen.

Angenommen, ein erwachsenes Einzelkind ist Alleinerbe eines elterlichen Wohnhauses, das einen Verkehrswert von 1.000.000 Euro hat. Welcher Betrag müsste in diesem Fall gezahlt werden?

Bietmann: Nach § 13 Abs.1 Nr.4c ErbStG ist auch der Erwerb des Eigentums oder Miteigentums an einem bebauten Grundstück durch Kinder von Todes wegen befreit, soweit der Erblasser darin bis zum Erbfall eine

Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat, die beim Erwerber (Kind) unverzüglich zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken bestimmt ist (Familienheim) und soweit die Wohnfläche des Familienheims 200 Quadratmeter nicht übersteigt.



Fachanwalt Prof. Dr. Rolf Bietmann
Foto: zVg

Wie und wann muss die Erbschaftsteuer gezahlt werden?

Bietmann: Wie auch bei anderen durch die Finanzbehörden erlassenen Verwaltungsakten sind die Steuern einen Monat ab Bekanntgabe des Bescheides zu entrichten. Erbschaftsteuererklärungen sollten nach Möglichkeit mit dem Steuerberater abgestimmt werden.

Gibt es Fristen?

Bietmann: Grundsatz ist gemäß § 30 ErbStG, dass jeder der Erbschaftsteuer unterliegende Erwerb binnen einer Frist von drei Monaten nach erlangter Kenntnis dem zuständigen Erbschaftsteuer-Finanzamt anzuzeigen ist.

Gibt es Möglichkeiten die Erbschaftsteuer zu umgehen?

Bietmann: Natürlich, indem Erblas-

ser alles verleben und nichts zu vererben haben. Im Ernst: Umgehung ist ein negativ besetzter Begriff und geht in Richtung Steuerhinterziehung. Den meisten Erben geht es sicherlich nicht darum, Steuern hinterziehen zu wollen. Sie sollten aber alle Freibeträge und sonstigen Einsparpotentiale nutzen. Dies muss rechtzeitig vorbereitet werden – möglichst zu Lebzeiten der späteren Erblasser. Qualifizierte Beratung ist zwingend geboten. Sonst freut sich der Staat. Es muss gesehen werden, dass die Erbschaftsteuer eine Substanzsteuer ist und das durch Leistung geschaffenes Vermögen nochmals der Besteuerung unterworfen wird. Viele streiten sich trefflich darüber, ob das „richtig“ und „gerecht“ ist.

Kann das Zahlen der Erbschaftsteuer vermieden werden, wenn eine Immobilie im Vorfeld des Todes einer Person an Nachkommen verschenkt wird?

Bietmann: Sofern frühzeitig genug über eine Immobilienübertragung an die nächste Generation nachgedacht wird, können sehr häufig viele Steuern gespart werden. Überlegen Sie, dass allein jedes Elternteil im Rahmen der aktuellen Freibeträge 400.000 Euro pro Kind alle zehn Jahre übertragen kann. Dies sind schon 800.000 Euro pro Kind. Darüber hinaus gibt es weitere steuerliche Möglichkeiten im Rahmen von Familiengesellschaften. Aber auch dort ist eine individuelle Beratung notwendig, da nicht jeder Fall gleichgelagert ist.

Was ist unter Schenkungsteuer zu verstehen?

Sowohl Schenkungen wie Erbschaften unterliegen beide dem Erbschaftsteuergesetz. Viele Regelungen gelten sowohl für Schenkungen als auch für Erbschaften. Die Schenkungssteuer wird auf Zuwendungen unter Lebenden erhoben, die Erbschaftsteuer auf Zuwendungen im Erbfall.

Alexander Büge

NACHRICHTEN

GERICHT HAT ENTSCIEDEN

Testament auf einer Tischplatte ist wirksam

Wo ein Testament niedergeschrieben wird, hat keinen Einfluss auf seine Wirksamkeit. Der letzte Wille ist auch dann gültig, wenn der Erblasser ihn beispielsweise mit einem Filzstift auf eine Tischplatte geschrieben hat, heißt es in der Zeitschrift „NJW Spezial“ (Heft 21, 2020) mit Blick auf ein Urteil des Amtsgerichts Köln (Az.: 30 VI 92/20). Allerdings muss auch in diesem Fall das Testament unterschrieben werden. Der Fall: Ein Erblasser schrieb sein Testament vor seinem Tod mit einem Filzstift auf die Platte eines Holztisches. Darin setzte er eine Frau als Alleinerbin für sein ganzes Vermögen ein. Dem Text auf der Tischplatte fehlte allerdings die Unterschrift. Der Erblasser hatte auch einen Bruder, der zwischenzeitlich in einem handschriftlichen Testament ebenfalls zum Alleinerben erklärt worden war. Diese Erbeinsetzung hatte der Verstorbene allerdings handschriftlich widerrufen und die entsprechenden Papiere auf den Holztisch mit dem Testament gelegt. Die Frau beantragte nun einen Alleinerbschein.



Die Unterschrift darf nicht fehlen. Egal, ob das Testament auf einem Blatt Papier oder auf Holz geschrieben wurde
Foto: d-photodesign/adobestock.de

Das Urteil: Die Richter wiesen den Antrag ab. Dem Testament auf dem Holztisch fehle ein entscheidendes Merkmal: die Unterschrift. Daher sei das Holztischtestament unwirksam. Grundsätzlich sei es aber zulässig, seinen letzten Willen auf eine Tischplatte zu schreiben, betonte das Gericht. Denn die Verwendung ungewöhnlicher Schreibmaterialien sei gesetzlich nicht untersagt. Zwingend notwendig sei aber die Signatur.
(mit Material von dpa)

SO ERREICHEN SIE UNS

Anzeigenservice:
0221/92586410
traueranzeigen.koeln@dumont.de

Über diesen QR-Code gelangen Sie zu den aktuellen Gedenkseiten von www.wirtrauern.de

