



Eigentumserwerb an Immobilien durch Erbschaft und Erbschaftssteuer (ab 01.01.2009)

1. Verschonungs-Regelungen

2. Bewertung des Grundvermögens

Aufgrund einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes wurde die Erbschaftssteuer reformiert; die neuen Regeln gelten ab 01.01. 2009.

1. Verschonungs-Regelungen

1.1. Vermieteter Wohnraum

Wenn der Grundbesitz, der vererbt wird, zu Wohnzwecken vermietet ist, wird er für die Erbschaftssteuer **nur mit 90%** seines Wertes angesetzt (§ 13 c Abs. 1 ErbStG). Dies gilt für Grundstücke in Deutschland oder in einem EU-Staat, sofern sie weder zum Betriebsvermögen noch zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehören.

Die Verschonungs-Regelung gilt allerdings **nicht**, wenn der Erbe das erworbene Grundstück aufgrund einer testamentarischen Verfügung des Erblassers auf einen Dritten übertragen muss (Vermächtnis).

1.2. Stundung der Erbschaftssteuer (§ 28 Abs. 3 ErbStG)

Wenn die Steuer nur durch Verkauf des Grundstücks aufgebracht werden kann, so kann diese auf Antrag bis zu 10 Jahre gestundet werden. Die Stundung erfolgt zinslos; sie endet spätestens bei Veräußerung des Grundstücks oder Schenkung an andere Personen.

1.3. Vom Ehegatten selbstgenutztes Familienwohnheim (§ 13 Abs. 1 Nr. 4 b ErbStG)

Nach bisherigem Recht war die Schenkung des Familienwohnheims an den Ehegatten zu Lebzeiten steuerfrei.



Seite 2/3

Zukünftig gilt die Steuerfreiheit auch bei Erwerb von Todes wegen, sofern der Erblasser die Immobilie entweder selbst zu Wohnzwecken genutzt hat oder aus zwingenden Gründen an dieser eigenen Nutzung gehindert war. Dabei sind auch Grundstücke erfasst, die im EU-Gebiet belegen sind.

Die Befreiung entfällt rückwirkend, wenn der Erwerber das Familienwohnheim innerhalb von 10 Jahren nach Erwerb nicht mehr selbst nutzt. Von der vorgenannten Regel gibt es eine Ausnahme, wenn der Ehegatte aus zwingenden Gründen an der eigenen Nutzung gehindert ist.

1.4. Familienwohnheim und Kinder (§ 13 Abs. 1 Nr. 4 c ErbStG)

Der Erwerb des Familienwohnheims durch Kinder oder Enkel des Erblassers ist gleichfalls steuerbefreit, wenn der Erblasser das Familienwohnheim bis zum Tode als Wohnung genutzt hat oder an dieser Nutzung aus zwingenden Gründen gehindert war, weiterhin das Familienwohnheim zur unverzüglichen Nutzung zu eigenen Wohnzwecken der Kinder oder Enkel bestimmt ist und die Wohnfläche der Wohnung 200 m² nicht übersteigt.

Die Befreiung entfällt rückwirkend, wenn der Erwerber das Familienwohnheim innerhalb von 10 Jahren nach Erwerb nicht mehr selbst nutzt. Von der vorgenannten Regel gibt es eine Ausnahme, wenn der Erwerber aus zwingenden Gründen an der eigenen Nutzung gehindert ist.

2. Bewertung des Grundvermögens

Rechtlicher Ausgangspunkt für die steuerliche Bewertung ist § 12 ErbStG in Verbindung mit den einzelnen Regelungen des Bewertungsgesetzes (BewG). Die Bewertung erfolgt zukünftig nach dem objektivierten "gemeinen Wert" (Verkehrswert), § 9 Abs. 2 BewG.

2.1. Unbebaute Grundstücke (§ 178 BewG):

hierbei handelt es sich um Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden.

Nach § 179 BewG wird bei der Steuer der **Bodenrichtwert x Fläche** des Grundstücks zu Grunde gelegt. Der früher wirksame Bewertungsabschlag von 20% ist ersatzlos entfallen.

Wertminderungen zum Beispiel durch Altlasten, Lärmbelästigung etc. können nur noch auf der Basis eines Sachverständigengutachtens Berücksichtigung finden (§ 198 BewG).



Seite 3/3

Soweit es sich um Grundstücke im Privatvermögen handelt sind zukünftig Schulden sowohl im Erbfall als auch bei Schenkungen in voller Höhe absetzungsfähig. Andererseits erhöht sich durch die Gesetzesänderung die Bemessungsgrundlage für die Steuer um circa 25%.

2.2. Bebaute Grundstücke (§ 180 Abs. 1 BewG):

dies sind Grundstücke, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden.

Die Bewertung ist davon abhängig, in welche der sechs vom Gesetz vorgegebenen verschiedenen Grundstücksarten (§ 181 BewG) das jeweilige Grundstück fällt. Folgende Bewertungsmethoden sollen gemäß § 182 Abs. 2 - 4 BewG maßgeblich sein:

Vergleichswertverfahren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohnungseigentum und Teileigentum; bei diesem Verfahren wird auf vergleichbare Objekte abgestellt, sofern diese zeitnah durch eine konkrete Veräußerung bewertet worden (§ 183 Abs. 1 BewG). Es können statt dessen auch Werte herangezogen werden, die sich aus Ermittlungen von Gutachterausschüssen ergeben (Quadratmeterpreise pro Wohnfläche). Da die Lage der verglichenen Objekte kaum jemals identisch sein wird, ist insoweit mit Zuschlägen bzw. Abschlägen zu arbeiten.

Ertragswertverfahren für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke; hierbei wird der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert ermittelt, und zwar auf der Grundlage des Ertrags (Mieteinnahmen), die erzielt werden (§ 184 Abs. 1 BewG). Der Bodenwert ergibt sich nach den Grundsätzen, die für unbebaute Grundstücke oben dargelegt sind.

Sachwertverfahren für sonstige bebaute Grundstücke; dabei werden der Wert der baulichen Anlagen und der Bodenwert getrennt ermittelt und anschließend addiert. Der Wert der baulichen Anlagen wird festgestellt auf der Grundlage der "Gebäude-Normalherstellungskosten".

* * *