

Immobilien: Vererben oder verschenken? Tipps, um Haus oder Wohnung weiterzugeben

Die Deutschen erben und vererben so viel wie nie - immer häufiger auch Immobilien. Was es bei der Weitergabe von Häusern oder Wohnungen an die nächste Generation zu beachten gilt, weiß Michaela Rassat, Juristin der D.A.S. Rechtsschutz Leistungs-GmbH (D.A.S. Leistungsservice). Sie erklärt, wann eine Schenkung sinnvoll sein kann und wie Immobilienbesitzer juristisch auf der sicheren Seite sind.

Niemand beschäftigt sich gerne mit dem Tod. Wer allerdings die eigene Immobilie vererben möchte, sollte sich rechtzeitig Gedanken machen: Wer soll das Haus oder die Wohnung bekommen? Wie viel Erbschaftsteuer würde fällig? Ist eine Schenkung sinnvoller? „Wer die Dinge frühzeitig regelt und sich fachlichen Rat einholt, kann dafür sorgen, dass die Immobilie ohne viel Aufwand und unnötige Kosten an die Begünstigten übergeht“, weiß Michaela Rassat.

Vererben oder Verschenken - eine Frage des Gesamtvermögens

Wer die Immobilie an Familienmitglieder weitergeben möchte, sollte sich darüber Gedanken machen, ob er sie vererben oder bereits zu Lebzeiten verschenken möchte. „In beiden Fällen müssen Begünstigte Steuern zahlen. Die im individuellen Fall geltenden Sätze sind bei Erbschafts- und Schenkungssteuer gleich hoch“, so Rassat. „Auch die nach Verwandtschaftsgrad gestaffelten Steuerfreibeträge sind dieselben.“ So können beispielsweise Ehe- oder eingetragene Lebenspartner eine Immobilie bis zu einem Wert von 500.000 Euro erben oder geschenkt bekommen, ohne darauf Steuern zahlen zu müssen. Bei Kindern liegt der Freibetrag bei 400.000 Euro, bei Enkeln bei 200.000 Euro. Das Besondere bei einer Schenkung ist aber, dass Betroffene den Freibetrag alle zehn Jahre neu ausschöpfen können. „Will jemand also ein Vermögen verschenken, dessen Höhe über dem persönlichen Freibetrag des Beschenkten liegt, kann er dies steuergünstig oder gar steuerfrei bereits zu Lebzeiten etappenweise tun“, erläutert die D.A.S. Juristin. „Ein Kind kann beispielsweise erst die Eigentumswohnung im Wert von 350.000 Euro und dann nach zehn Jahren noch Geldvermögen von 100.000 Euro erhalten.“ Egal ob Schenkung oder Erbe: Überschreitet der Immobilienwert den persönlichen Freibetrag, fällt Erbschaftsbeziehungsweise Schenkungssteuer an – und zwar auf den Betrag, der nach Abzug des Freibetrags übrig bleibt. Eine Besonderheit gilt für die engsten Angehörigen: Vererbt ein Ehemann seiner Frau das bisher selbst genutzte Haus, kann sie unabhängig vom Freibetrag steuerfrei erben, wenn sie mindestens zehn Jahre darin wohnen bleibt. Auch für Kinder gilt das, allerdings mit einer Einschränkung: Das Erbe bleibt steuerfrei, wenn die Wohnfläche der Immobilie nicht größer als 200 Quadratmeter ist. Ansonsten fallen für die darüber liegenden Quadratmeter Steuern an.

Rechtliche Absicherung der Erbschaft ...

Bevor die Entscheidung fällt, auf welchem Weg der Besitzer die Immobilie weitergeben möchte, sollte er sich auf jeden Fall rechtlich beraten lassen. Denn oft steckt die Tücke im Detail. „Die Berechnung der Erbschafts- oder Schenkungssteuer beispielsweise ist sehr komplex“, weiß die D.A.S. Juristin. Wer seine Immobilie vererben möchte, sollte ein Testament aufsetzen – handschriftlich, mit Datum versehen und unterschrieben. „Wer ganz sicher sein möchte, dass sein Testament rechtskräftig ist, der kann ein notarielles Testament erstellen lassen. Der Notar beurkundet dabei nicht nur den Inhalt des Testaments, er kann auch beim Aufsetzen des Textes beraten. Das fertige Dokument leitet er dann zur amtlichen Aufbewahrung an das Nachlassgericht weiter“, so Rassat.

... oder der Schenkung

Ein Vertrag über eine geplante Schenkung erfordert immer eine notarielle Beurkundung – egal, was der Betreffende verschenken will. Das gilt also auch für jede Übertragung des Eigentums an einer Immobilie. Es muss ein vom Notar beurkundeter Übergabe- oder Schenkungsvertrag her, in dem der Eigentümer festlegen kann, was bis zu seinem Tod mit der Immobilie geschieht: So kann er beispielsweise mit dem Wohnrecht oder Nießbrauch – das Nutzungsrecht an der Immobilie – regeln, dass er noch lebenslang in dem Haus oder der Wohnung wohnen bleiben oder im Falle eines Mehrfamilienhauses auch anfallende Mieten für sich behalten darf. Er kann sich aber auch ein Rückforderungsrecht in Form einer Rückfallklausel vorbehalten, etwa wenn der Beschenkte insolvent wird oder die Immobilie weiterverkaufen möchte. Eine weitere Möglichkeit: Der bisherige Eigentümer kann sich ein Widerrufsrecht einräumen. Sollte er selbst in finanzielle Not geraten, kann er so die Schenkung rückgängig machen. Denn selbst wenn Immobilieneigentümer ihrer Nachfolgegeneration Gutes tun wollen: „Sie sollten auch ihr eigenes Wohl, etwa die Vorsorge fürs Alter, im Blick behalten und sich nicht beispielsweise aufgrund einer Steuerersparnis voreilig für eine Schenkung entscheiden“, so der abschließende Tipp von Rassat.

KONTAKT

D.A.S. Rechtsschutz Leistungs-GmbH
Media Relations
Dr. Claudia Wagner
Tel. 0211 477-2980
claudia.wagner@ergo.de