



Immobilien zu Lebzeiten übertragen – 2022 noch Steuern sparen

Wer eine Immobilie erbt oder geschenkt bekommt, könnte hierauf ab 2023 mehr Steuern zahlen. „Ein Grund mehr, sich mit dem Thema vorweggenommene Erbschaft zu beschäftigen“, meint David Sommer, Geschäftsführer der Landesnotarkammer Bayern.

Hintergrund des zu erwartenden Anstiegs der Erbschaft- und Schenkungsteuer ist der Entwurf des Jahressteuergesetzes 2022. Der Gesetzentwurf sieht Änderungen bei der steuerlichen Bewertung von Immobilien vor. Dadurch können die Werte, die von den Finanzämtern zur Berechnung der Erbschaft- und Schenkungsteuer bei Immobilien herangezogen werden, ab kommendem Jahr steigen. Es handelt sich um eine notwendige Anpassung an die Immobilienwertermittlungsverordnung aus dem Jahr 2021. Dabei muss der Gesetzgeber die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts beachten, wonach sich die Bewertung von Immobilien am Verkehrswert zu orientieren hat.

Wer also ohnehin über eine schenkweise Übertragung von Immobilien nachdenkt, könnte von einer Übertragung noch in diesem Jahr steuerlich profitieren. „Dabei kann der Schenker auch nach der Übertragung in der Immobilie wohnen bleiben oder sie weiterhin vermieten“, erklärt Sommer. „Zur Absicherung des Schenkers kann ein Wohnungsrecht oder ein Nießbrauch im Grundbuch eingetragen werden.“ Solche vorbehaltenen Nutzungsrechte reduzieren auch den für die Steuerbemessung anzusetzenden Wert der geschenkten Immobilie.

Es sprechen aber nicht nur steuerliche Aspekte dafür, Immobilien nicht erst mit dem Tod zu vererben, sondern schon zu Lebzeiten zu übertragen. Beispielsweise lassen sich mögliche Ansprüche Dritter, etwa Pflichtteilsberechtigter oder Sozialleistungsträger, vermeiden oder zumindest reduzieren. Für viele steht auch der Wunsch im Vordergrund, bereits zu Lebzeiten klare Verhältnisse zu schaffen und die Verantwortung für die Immobilie auf die nächste Generation zu übertragen.

Frühzeitige Vermögensübertragungen können unter einer Vielzahl von Gesichtspunkten sinnvoll sein. Notarinnen und Notare beraten hierzu gerne.