

19. MÄRZ 2020

McMakler GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

Grundstück steuerfrei vererben? Vier Tipps, um Erbstreitigkeiten zu vermeiden

- *Mit einem Testament rechtzeitig das Erbe regeln, spart Ärger und Zeit, ohne Testament gilt die gesetzliche Erbfolge*
- *Grundstück steuerfrei erben durch die Beantragung eines sachlichen Erbes*
- *Um Steuern zu sparen, sollte der Verkehrswert der zu vererbenden Immobilie innerhalb des gesetzlichen Freibetrags liegen*
- *Schenkungssteuer erlaubt die gestückelte Schenkung größerer Vermögenswerte innerhalb des Freibetrags von bis zu 500.000 Euro*

Berlin, 19. MÄRZ 2020 – Immobilien gehören zu den wirtschaftlich und emotional bedeutendsten Vermögenswerten. Daher ist es wichtig sicherzustellen, dass das hinterbliebene Grundstück an den richtigen Menschen übergeben wird. Die Experten des Full-Service Immobiliendienstleisters McMakler (www.mcmakler.de) zeigen Wege, die Erbstreitigkeiten verhindern können und Möglichkeiten, das Erbe effizienter zu gestalten.

Tipps 1: Grundstück vererben mit Testament

Wer seinen Hinterbliebenen viel Zeit und Geld sparen möchte, setzt frühzeitig ein Testament auf, das den Erbfall transparent regelt. Dabei wird zwischen dem privatschriftlichen und dem notariellen Testament unterschieden. Das privatschriftliche Testament, auch eigenhändiges Testament, wird von dem Testator selbst handschriftlich verfasst, ohne Mitwirkung von Dritten. Hierbei ist eine Unterschrift unter Angabe von Zeit und Ort empfehlenswert. Das notarielle Testament erfolgt mit der Erklärung des letzten Willens vor einem Notar oder der Übergabe einer Schrift an den Notar.

„Der Testator muss in seinem Testament die Anweisungen für die Einrichtung einer Testamentsvollstreckung geben. Er hat die Möglichkeit, einen Testamentsvollstrecker zur Durchsetzung seines letzten Willens zu ernennen“, erklärt Lukas Pieczonka, Mitgründer und Geschäftsführer von McMakler.

Sollte der Erblasser kein Testament verfasst haben, setzt die gesetzliche Erbfolge ein. In diesem Fall erben die Angehörigen in einer vom Erbrecht vorgegebenen Rangordnung. Unterschieden wird zwischen Erben der ersten Ordnung (Kinder, Enkel), der zweiten Ordnung (Eltern, Geschwister, Neffen/Nichten) und der dritten Ordnung (Großeltern, Onkel, Tanten, Cousins und Cousinen). Dabei erben nur die Hinterbliebenen mit der höchsten Ordnung. Ein Sondererbrecht besteht für Ehegatten. Die Höhe der Erbschaft hängt davon ab, neben wem der Ehegatte zur Erbfolge gelangt.

„Vorher nicht festgehaltene Wünsche, wie das Hinterlassen einzelner Wertgegenstände an Freunde oder gemeinnützige Organisationen und das Vermachen ganzer Grundstücke an einzelne Erben, können dabei nicht berücksichtigt werden“, lässt Pieczonka von McMakler wissen.

Tipps 2: Vererben, verkaufen oder verschenken?

Eine effiziente Aufteilung des Gesamtvermögens ist der Schlüssel zur Vermeidung von Ärger und gegebenenfalls auch Erbschaftssteuern. Bei mehreren Erben erster Ordnung und ohne ein Testament, wird das Gesamterbe durch die vorgegebene Erbfolge geteilt. Dabei ist es ratsam, unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten, den Erbfall noch zu Lebzeiten zu koordinieren.

Variante 1: Vererben innerhalb der Freibeträge

Bei dem Vererben von Immobilien sollten geltende Steuerbestimmungen vorzeitig berücksichtigt werden. Eine Erbschaft ist generell am lohnendsten, wenn der Verkehrswert der zu vererbenden Immobilie innerhalb des gesetzlichen Freibetrags liegt.

Begünstigte/r	Freibetrag pro Erbschaft/Schenkung (alle zehn Jahre)
Ehe- & eingetragene Lebenspartner	500.000 Euro
Kinder	400.000 Euro
Enkel	200.000 Euro
Eltern, Großeltern	100.000 Euro / 20.000 Euro
Nicht-Verwandte	20.000 Euro

Tab: Freibeträge der Erbschaftsteuer

Unter der Beantragung eines sachlichen Erbes, wird dem Erbe die Immobilie zur Selbstnutzung komplett steuerbefreit überlassen. „Bei der Beantragung ist jedoch zu beachten, dass die Immobilie zehn Jahre lang als Hauptwohnsitz genutzt werden muss und weder vermietet, noch veräußert werden darf“, erklärt Lukas Pieczonka von McMakler.

Variante 2: Steuern sparen durch Schenkung

Die Schenkungssteuer erlaubt die gestückelte Schenkung größerer Vermögenswerte innerhalb des Freibetrags von bis zu 500.000 Euro und kann von dem Beschenkten alle zehn Jahre neu in Anspruch genommen werden. Diese Variante ist besonders lohnend für das Vererben von Eigentumswohnungen.

Für die Schenkung wird ein notariell beglaubigter Schenkungsvertrag benötigt. Es besteht die Möglichkeit, die Vermögensübertragung aktiv zu gestalten sowie die Übertragung erst im Rahmen des Erbfalls eintreten zu lassen.

Variante 3: Verkaufen zu Lebzeiten

Falls keiner der Angehörigen die Nutzung oder die Verwaltung der Immobilie in Erwägung zieht, kann ein Verkauf die Lösung sein. Statt einer Immobilie wird ein Betrag vererbt, der optimalerweise von den Freibeträgen gedeckt wird. Unter Berücksichtigung der Pflichtteilberechtigung, liegt es im Ermessen des Erblassers, wie das Gesamtvermögen unter den Hinterbliebenen aufgeteilt wird.

Die Leibrente bildet eine weitere Option, bei der der Verkäufer vom Käufer eine lebenslange monatliche Immobilienleibrente sowie ein lebenslanges Wohnrecht erhält.

Tip 3: Enterbung innerhalb gewisser Schranken

Grundsätzlich kann ein Erblasser Verwandte jedes Verwandtschaftsgrades enterben. Dabei steht Verwandten erster Ordnung (Kinder, Enkel, eingetragene Lebenspartner und Ehepartner) im Falle einer Enterbung ein Pflichtanteil zu. Kinder erhalten einen Pflichtanteil zwischen 25 Prozent und 50 Prozent. In besonders schwierigen Fällen ist es jedoch auch möglich, Erben erster Ordnung vom Erbe auszuschließen. Die Begründung erfolgt detailliert und schriftlich im Testament.

Tip 4: Steuern sparen bei Werteinschätzung

Der errechnete Wert der Immobilie ist entscheidend für die Höhe der Erbschafts- oder Schenkungssteuer. Das Finanzamt setzt dabei je nach verfügbaren Referenzen eines der drei Wertermittlungsverfahren ein: Ertragswertverfahren, Vergleichswertverfahren oder Sachwertverfahren.

Bei Abweichungen des errechneten zu dem realen Verkehrswert, kann eine zusätzliche Wertermittlung angefordert werden. Diese muss berücksichtigt werden.

Eine kostenlose Immobilienbewertung anhand erster Objektdaten sowie auf Wunsch auch einen Vor-Ort-Besichtigungstermin durch einen hauseigenen Makler bietet McMakler auf seiner Website unter: www.mcmakler.de/immobilienbewertung

Wissenswerte Informationen zur [Erbschaftssteuer](#) und [Schenkungssteuer](#) bietet McMakler auf seiner Website.

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 550 Mitarbeiter, davon 270 eigene Makler. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion. Mitgründer und Geschäftsführer ist Lukas Pieczonka.