



Nur noch in diesem Jahr: Steuerfreie bzw. steuerbegünstigte Übertragung von Immobilien

Wer mit dem Gedanken spielt, einen Teil seines Vermögens in Form von Immobilien auf seine Kinder zu übertragen, um im Erbfall unter den Freibetrag für Erbschaftssteuer zu gelangen, sollte dies nicht länger aufschieben. Vom nächsten Jahr an sollen Immobilien mit angehobenen Rechenfaktoren bewertet werden. Dies führt im Ergebnis zu erheblich höher bewerteten Immobilien – mit der Folge, dass dann die Freibeträge sehr schnell überschritten sind. Der Eigentümer-Verband befürchtet, dass Immobilien, die nach der neuen gesetzlichen Methodik bewertet werden, 20 bis 30 Prozent höher angesetzt werden, in Einzelfällen auch deutlich mehr.

avocado rechtsanwälte
thurn-und-taxis-platz 6
60313 frankfurt am main
t +49 69 913301-0
f +49 69 913301-19
frankfurt@avocado.de
www.avocado.de



Was wird verändert?

Wenn in der betreffenden Kommune keine Marktdaten vorliegen, anhand derer eine Bewertung vorgenommen werden kann, wird auf die gesetzliche Bewertungsmethodik zurückgegriffen. Die dabei verwendeten Rechenfaktoren werden in regelmäßigen Abständen angepasst, um eine gewisse Marktnähe zu bewahren. Nach dem in den letzten zehn Jahren die Immobilienpreise explodiert sind, wird ab dem kommenden Jahr eine Anpassung der Rechenfaktoren vorgenommen.

Was Sie jetzt tun sollten!

Wenn Sie Eigentümer einer Immobilie sind und diese an Ihre Kinder übertragen möchten, sollten Sie dies möglichst noch in diesem Jahr tun. Damit nutzen Sie die Tatsache, dass die steuerlichen Freibeträge von 400.000 Euro alle zehn Jahre wieder aufleben. Mit diesem Modell der vorgezogenen Erbschaft können Sie Ihren Erben einen Steuervorteil verschaffen, da das die Erbmasse im Erbfall verringert wird. Von der bisherigen Berechnungsgrundlage profitieren Sie jedoch nur, wenn der notarielle Vertrag noch auf das Jahr 2022 datiert ist. Eine tatsächliche Umschreibung erst im Jahr 2023 ist jedoch unschädlich.

Sollte die Immobilie trotzdem die Steuerfreigrenze übersteigen, besteht die Möglichkeit sich selbst ein lebenslanges Wohnrecht einräumen zu lassen. Dies hat für Sie einerseits den Vorteil, dass Sie bezüglich Ihrer Wohnsituation abgesichert sind. Andererseits stellt das Wohnrecht für die Immobilie eine Belastung dar, die sich wertmindernd auswirkt. Daher wird eine Immobilie mit lebenslangem Wohnrecht immer deutlich günstiger bewertet wie eine Immobilie ohne ein solches.

Sie möchten noch von der alten Berechnungsgrundlage profitieren?

Sprechen Sie gerne unsere Notare direkt an:

Nina Horbach

n.horbach@avocado.de

Lars-Henning Behrens, LL.M.

l.behrens@avocado.de

Dr. Udo A. Zietsch

u.zietsch@avocado.de



Impressum

Verantwortlich für den Inhalt des Newsletters sind:

Nina Horbach, Lars-Henning Behrens LL.M., Dr. Udo A. Zietsch

avocado rechtsanwälte

thurn-und-taxis-platz 6

60313 **frankfurt**

t +49 [0]69.9133010

f +49 [0]69.91330119

frankfurt@avocado.de

www.avocado.de

www.brak.de

ust-id-nr. de 814 17 29 76

steuer nr. 13/225/62722

fa berlin-charlottenburg

Die Berger, Figgen, Gerhold, Kaminski, Voß Rechtsanwälte Part mbB sowie deren Partner sind im Partnerschaftsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter PR 331 b eingetragen. Salary Partner, Counsel, Of Counsel und Associates sind nicht Partner der Partnerschaftsgesellschaft.

avocado rechtsanwälte ist eine eingetragene Dienstleistungsmarke der Berger, Figgen, Gerhold, Kaminski, Voß Rechtsanwälte Part mbB.

Diese Publikation wird an unsere Mandanten und Kontakte verteilt und informiert sie von Zeit zu Zeit über die Rechtsentwicklungen und/oder Dienstleistungen der Kanzlei, die unserer Meinung nach für sie von Interesse sein könnten. Wenn Sie keine solchen Mitteilungen erhalten möchten, informieren Sie uns bitte per E-Mail an k.kuehn@avocado.de (Katja Kühn), um aus unserem Verteiler entfernt zu werden.