

Vererben und Verschenken von vermieteten Immobilien - ARAG Experten über die Weitergabe von Mietobjekten an die nächste Generation



ARAG Tower und Umgebung

© ARAG

Die eigene Immobilie ist für viele Menschen ein Lebenstraum, den sie auch über den eigenen Tod hinaus erhalten wissen wollen: als Wohnraum oder als Wertanlage für den Partner, die Kinder oder Enkel. Die Erben sollen sich darüber freuen - der Fiskus verlangt unter Umständen aber auch seinen Anteil. Was beim Vererben und Verschenken von vermieteten Immobilien zu beachten ist, erläutern ARAG Experten.

Selbstgenutzte Immobilien vererben

Kinder und Ehepartner erben selbstgenutzte Immobilien komplett steuerfrei, wenn diese danach mindestens 10 Jahre weiter bewohnt werden. Dabei spielt der Verkehrswert der Immobilie keine Rolle. Bei Kindern beschränkt sich diese Regelung allerdings auf eine Wohnfläche von 200 m². Diese Steuerfreiheit gilt laut ARAG Experten nur im Erbfall und nicht beim Verschenken der Immobilie zu Lebzeiten.

Mietobjekte vererben

Soll eine vermietete Immobilie vererbt werden, kommen die Erben nicht ganz so gut davon. Die Steuerlast errechnet sich dann aus dem Verkehrswert der Immobilie. Bei Mietobjekten nimmt das Finanzamt allerdings einen Bewertungsabschlag von zehn Prozent des Verkehrswertes vor. Der Bewertungsabschlag wird nicht gewährt, wenn das Immobilienvermögen zu einem begünstigten Betriebsvermögen oder zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört. Der Steuerfreibetrag richtet sich nach dem Grad der Verwandtschaft. Ehepartnern steht ein Steuerfreibetrag von 500.000 Euro zu, den Kindern von 400.000 Euro. Auch Enkel, deren Eltern

bereits verstorben sind, erhalten den Steuerfreibetrag von 400.000 Euro; Enkel, deren Eltern noch leben, erben nur bis 200.000 Euro Wert steuerfrei. Eltern und Großeltern haben einen Freibetrag von 100.000 Euro. Geschwistern, Neffen, geschiedene Partnern, Stief- und Schwiegereltern steht wie allen übrigen Personen nur ein Steuerfreibetrag von 20.000 Euro zu.

Mietobjekte verschenken

Es kann durchaus Vorteile haben, mit dem Erben und Vererben nicht bis zum unausweichlichen Ende zu warten, sondern Immobilien schon zu Lebzeiten zu verschenken. Zwar sind Schenkung und Erbe gesetzlich gleich geregelt. Bei Schenkungen können die Freibeträge jedoch mehrfach im Abstand von zehn Jahren genutzt werden, so ARAG Experten. So können Vater und Mutter jedem Kind Immobilien im Wert von jeweils 400.000 Euro – also insgesamt 800.000 Euro – steuerfrei schenken. Nach zehn Jahren kann dieses Prozedere wiederholt werden. Diese Möglichkeit führt, besonders bei großem Vermögen, zu erheblicher Steuerersparnis. Eine Schenkung kann außerdem so gestaltet werden, dass der Schenkende seine Rechte am Objekt behält.

Wohnungsunternehmen vererben

Je mehr man zu vererben hat, desto nachsichtiger ist offensichtlich der Fiskus. Für Wohnungsunternehmen, deren Hauptzweck des Betriebs die Vermietung von Wohnungen ist, und die für die Erfüllung dieses Zwecks einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb im Sinne des § 14 AO benötigen, kann sogar die Verschonung für Betriebsvermögen in Betracht kommen.

Unzumutbare Steuern

In Folge eines Erbes müssen unter Umständen plötzlich hohe Steuern gezahlt werden. Hat der Erbe keine liquiden Mittel zur Verfügung, kann er die Immobilie meist trotzdem behalten. Das Finanzamt stundet bei einer vermieteten Immobilie die darauf entfallende Erbschaftssteuer bis zu 10 Jahre. Wird die Immobilie selbst bewohnt, erfolgt die Stundung für die gesamte Wohnzeit – und das zinsfrei, wenn die Immobilie nicht geschenkt, sondern geerbt wurde. Erst wenn der Erbe die Immobilie verkauft, wird die Steuerabgabe fällig, so ARAG Experten.

Ihre Ansprechpartnerin

Brigitta Mehring Konzernkommunikation ARAG SE
Fachpresse/Kunden PR
Telefon: 0211 963-2560
Fax: 0211 963-2025
E-Mail: brigitta.mehring@arag.de
www.arag.de