

ANZEIGE

Übertragung von Immobilien – Steueroptimal schenken und vererben!

Das Ziel eines jeden Erblassers ist es, sein Vermögen den Erben zu übertragen – und nicht dem Finanzamt. Sichern Sie durch Schenkungen zu Lebzeiten Ihr Vermögen für Kinder und Enkel.

Nur wer die gesetzlichen Rahmenbedingungen bei der Schenkungs- und Erbschaftsteuer kennt, kann vorausschauend planen. Denn im Gegensatz zu Erbschaften können bei Schenkungen die Steuerfreibeträge alle zehn Jahre aufs Neue ausgeschöpft werden. Die ST Steuerberatungsgesellschaft ist auf Erb- und Schenkungssteuerrecht spezialisiert, ihr Geschäftsführer Dipl.-Kfm. Helmut Philippi ist in Deutschland als Steuerberater und Fachberater für Internationales Steuerrecht sowie in Luxemburg als Expert Comptable tätig. Durch das Institut für Erbrecht ist Philippi seit 2011 als Testamentsvollstrecker zertifiziert und als Steuerexperte im Bereich Erben-Vererben-Nachfolge ausgewiesen.

Immobilienschenkung gegen Rentenzahlung

Zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke werden nicht mit ihrem vollen Steuerwert, sondern nur mit 90 Prozent ihres Wertes besteuert. Bei der Schenkungssteuer kann

der Beschenkte die Rentenzahlungsverpflichtung vom Wert der Schenkung abziehen und Steuern sparen. An einem Beispiel demonstriert ergibt sich folgende Berechnung: Der 65 Jahre alte Vater hat ein Mietwohnhaus mit einem Wert von 1.000.000 Euro, aus dem er einen jährlichen Mietzins ertrag von 70.000 Euro erzielt. Der Vater schenkt nun seiner Tochter das Wohnhaus gegen die Verpflichtung der Tochter, eine Leibrente von jährlich 45.000 Euro an den Vater zu zahlen. Für den Wert der Schenkung ergibt sich: Vom Wert der Immobilie (1.000.000 Euro) erfolgt der Abzug von 10 Prozent, das sind 900.000 Euro (Ansatz mit 90 Prozent als Steuerwert). Danach erfolgt der Abzug des Barwertes der Rentenverpflichtung von 514.980 Euro (= 45.000 Euro x 11,444). Das ergibt den relevanten Steuerwert der Immobilie von 385.020 Euro. Unter Berücksichtigung des Freibetrages für die Tochter von 400.000 Euro erfolgt die Schenkung schenkungssteuerfrei. Ohne Rentenverpflichtung wäre die Schenkungssteuer nach Freibetrag mit

15 Prozent von 500.000 Euro, also mit 75.000 Euro, angefallen.

Die Übertragung einer Immobilie gegen Rentenzahlungspflicht hat auch Auswirkungen auf die Einkommenssteuer der Beteiligten. Der Vater hat die Rentenzahlungen mit dem Ertragsanteil zu versteuern, der vom Alter des Rentenberechtigten bei Beginn der Rentenzahlungen abhängig ist. In unserem Beispiel beträgt der Ertragsanteil 18 Prozent der Rentenverpflichtung von 45.000 Euro, also 8.100 Euro. Bei

keinen weiteren Einkünften vereinnahmt der Vater die Rentenzahlungen einkommenssteuerfrei, da das zu versteuernde Einkommen unterhalb des Grundfreibetrages (Stand 2019) liegt. Bei der Tochter stellt der Rentenbarwert Anschaffungskosten dar, von dem die jährliche Abschreibung von dem auf das Gebäude entfallenden Teil als Werbungskosten geltend gemacht werden kann. Zusätzlich kann die Tochter den Zinsanteil der jährlichen Rentenzahlungen als Werbungskosten abziehen.

An diesem Beispiel wird klar: Aufgrund der vielen Details und gesetzlichen Rahmenbedingungen, die sich auch immer wieder ändern, ist es sinnvoll, aktuelle Festschreibungen wie Erbvertrag, Testament oder Vermächtnis regelmäßig zu überprüfen und nach den aktuellen gesetzlichen Vorgaben steuerlich optimieren zu lassen. Die ST Steuerberatungsgesellschaft ist Ihr Spezialist für Erb- und Schenkungssteuerrecht und kann Sie in allen Fragen zuverlässig und kompetent beraten. PR

ST STEUERBERATUNGS-GESELLSCHAFT mbH

Sulzbachtalstr. 131 - 66125 Saarbrücken
Tel.: 0 68 97-9 00 90 www.st-steuern.de

E r b s c h a f t s b e s t e u e r u n g
Erben - Vererben - Nachfolge