

# Immobilien verschenken?

Zum Weihnachtsfest Immobilien verschenken und dabei auch noch **Steuern sparen**? Wer mit diesem Gedanken spielt, sollte einige Dinge beachten, wie ADS-Autor Marko Sonnefeld in seinem folgenden Beitrag deutlich macht.

Bei der Übertragung einer Immobilie zu Lebzeiten – zum Beispiel auf die Kinder oder den Ehegatten – kann man steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen. Durch den kontinuierlichen Wertzuwachs von Immobilien in den letzten Jahren ist eine rechtzeitige Planung unabdingbar, um eine große Erbschaft- oder Schenkungsteuerbelastung zu vermeiden. Vor allem Immobilien sind für eine Schenkung zu Lebzeiten geeignet, da man bei der Übertragung die steuerlichen Freibeträge nutzen und sich durch verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten auch die Erträge aus diesem Vermögen sichern kann.



»So großzügige Weihnachtsgeschenke wie die vorzeitige Vermögensübertragung sollten gut durchdacht werden.«

Marko Sonnefeld, ADS-Steuerberater, Leiter der Zweigniederlassung Dortmund

dann nur noch wenig oder keine Erbschaftsteuer an, da das geschenkte Vermögen nicht mehr im Erbnachlass enthalten ist.

So ist es beispielsweise möglich, dem Ehepartner oder eingetragenen Lebenspartner Vermögen im Wert von 500.000 Euro steuerfrei zu schenken. Für die Kinder gilt, dass jeder Elternteil jeweils einen steuerfreien Wert von 400.000 Euro verschenken darf. Wird hingegen Nichten, Neffen oder Lebensgefährten Vermögen übertragen, wird lediglich ein steuerfreier Betrag von 20.000 Euro gewährt. Daher empfiehlt es sich, schon frühzeitig mit der Übertragung des Vermögens anzufangen.

## STEUERFREIBETRÄGE NUTZEN

Der Steuerfreibetrag wird dem Beschenkten, anders als bei der Erbschaft, alle zehn Jahre neu gewährt. So lassen sich Vermögenswerte nach und nach steuerfrei übertragen. Im Erbfall fällt

## SCHENKEN STATT VERERBEN

Liegen die Werte der Immobilie weit über dem Steuerfreibetrag, ist eine Schenkung umso mehr dem Erbfall vorzuziehen. Als Schenker kann man sich nicht nur ein lebenslanges Wohnrecht,



ILLUSTRATION: NIELS SCHRÖDER

sondern auch ein Nießbrauchrecht an der Immobilie sichern. Wer beispielsweise ein Vermietungsobjekt unter Nießbrauchvorbehalt an seine Kinder überträgt, sichert sich damit die Einnahmen aus der Vermietung des Objekts. Gleichzeitig wird so eine niedrigere Schenkungsteuerbelastung bei der Übertragung erreicht.

## STREITIGKEITEN VERMEIDEN

Aber nicht nur der finanzielle Vorteil steht bei der Schenkung im Fokus. Wird eine Immobilie vererbt und sind mehrere Erben vorhanden, geht das Vermögen an eine Erbengemeinschaft über. Oftmals ist dies mit potenziellen Streitigkeiten zwischen den Erben verbunden.

Befindet sich beispielsweise ein Vermietungsobjekt im Vermögen, geht dies im Erbfall anteilig auf alle Erben über, soweit dies nicht in einem Testament anders festgelegt wurde. Die Erben müssen dann einvernehmlich über Verkauf, Renovierungsarbeiten oder Vermietung entscheiden. Bei unterschiedlichen Interessen der Erben kann es deshalb leicht zu Auseinandersetzungen in der Familie kommen.

Auch wenn Weihnachten kurz vor der Tür steht, sollten so großzügige Weihnachtsgeschenke wie die vorzeitige Vermögensübertragung gut durchdacht werden. Die Steuerberater der ADS helfen dabei gerne weiter.

Wünschen Sie weitere Informationen zu diesem Thema? Wenden Sie sich gern an Ihre ADS-Zweigniederlassung vor Ort oder rufen Sie uns an:

☎ 040 63305-5050  
☎ 040 63305-95050  
🏠 www.ads-steuer.de

**ADS**  
Was wirklich zählt