



Plininger & Partner

Steuerberatung | Wirtschaftsprüfung



Eigenheimerverband Bayern e.V.

Der starke Partner für Eigenheimer

Übertragung von Immobilien

**Erbschaftsteuer, Freibeträge,
Nießbrauchvarianten**

Dr. Martin Raßhofer
Steuerberater

6. Oktober 2023



Inhalt

1. Steuerklassen, Steuersätze, Freibeträge
2. Steuerbefreiungen
3. Nießbrauch und weitere Gestaltungen
4. Fazit



1. Steuerklasse, Steuersätze, Freibeträge

Steuerklassen		
I	II	III
Ehegatte	Geschwister	alle übrigen
Lebenspartner	Abkömmlinge von Geschwistern (Neffen/Nichten)	
Kinder	Stiefeltern	
Stiefkinder	Schwiegereltern	
Abkömmlinge von (Stief-)Kindern	Schwiegerkinder	
Eltern bei Erbschaft	Eltern bei Schenkung	
	Geschiedene Ehegatte/Lebenspartner	



1. Steuerklasse, Steuersätze, Freibeträge

Steuersätze			
Wert des steuerpflichtigen Erwerbs bis... Euro	Steuerklasse I	Steuerklasse II	Steuerklasse III
75.000	7%	15%	30%
300.000	11%	20%	30%
600.000	15%	25%	30%
6.000.000	19%	30%	30%
13.000.000	23%	35%	50%
26.000.000	27%	40%	50%
> 26.000.000	30%	43%	50%



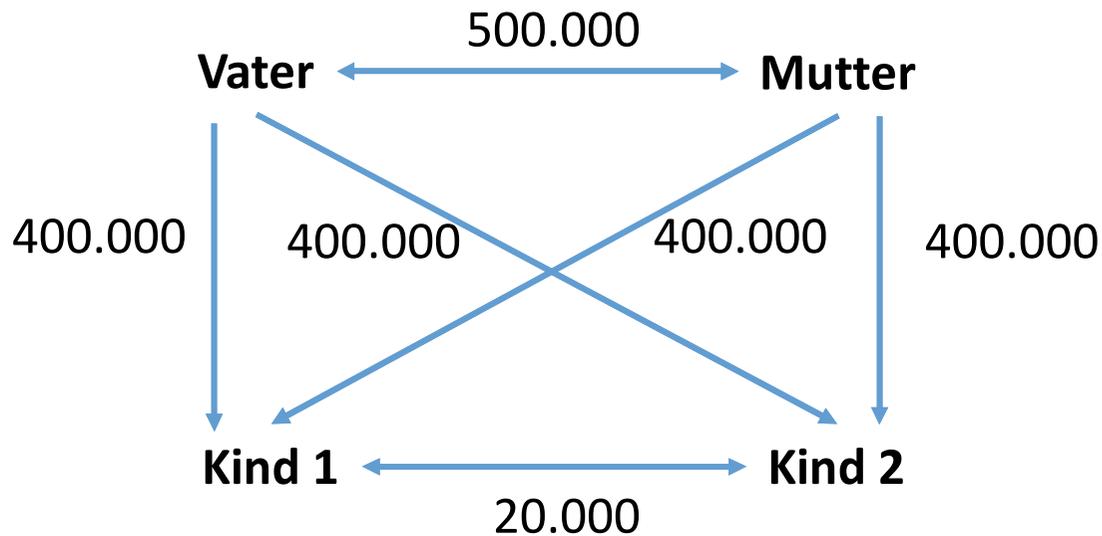
1. Steuerklasse, Steuersätze, Freibeträge

Freibeträge (in Euro)				
500.000	400.000	200.000	100.000	20.000
Ehegatten	Kinder	Kinder der Kinder (Enkel/Enkelin)	weitere Abkömmlinge von Kindern	Geschwister
Lebenspartner	Kinder verstorbener Kinder		Eltern bei Erbschaft	Abkömmlinge von Geschwistern (Neffen/Nichten)
				Stiefeltern
				Schwiegereltern
				Schwiegerkinder
				Eltern bei Schenkung
				Geschiedene Ehegatte/Lebens- partner
				alle übrigen

1. Steuerklasse, Steuersätze, Freibeträge

Freibeträge

- Freibeträge gelten jeweils zwischen zwei Personen d.h.



- Erwerbe innerhalb von 10 Jahren zusammenzurechnen bzw.
- Freibeträge alle 10 Jahre neu nutzbar



2. Steuerbefreiungen

- **Zugewinnausgleich** falls Ehegatten im gesetzlichen Güterstand (Zugewinnngemeinschaft) verheiratet waren
- Steuerbefreiung für selbstgenutzte Wohnung (**Familienheim** = Whg. zu eigenen Wohnzwecken) bei
 - Schenkung von Ehegatten
 - Erbschaft von Ehegatten (grds. 10 Jahre Behaltensfrist und eigene Nutzung)
 - Erbschaft von Eltern (grds. 10 Jahre Behaltensfrist und eigene Nutzung + größenmäßige Beschränkung auf 200qm Wohnfläche)
- Bewertungsabschlag von 10% bei **zu Wohnzwecken vermieteten Grundstücken**
- Verschonungsregelung für **Betriebsvermögen**
 - Betriebsvermögen (Einzelunternehmen, Personengesellschaften) und Anteile an Kapitalgesellschaft > 25% Beteiligungsquote
 - 85% oder sogar 100% steuerfrei
 - Voraussetzungen u.a.:
 - Behaltensfrist: 5 bzw. 7 Jahre mit Entnahme- bzw. Ausschüttungsbegrenzung
 - Lohnsummenregelung: 400% bzw. 700% der Ausgangslohnsumme



3. Nießbrauch und weitere Gestaltungen

Nießbrauch und Wohnrecht

- Großzügigkeit und Steuergestaltung vs. Versorgungsaspekt
- Vorbehalt des Wohnrechts: ermöglicht die Selbstnutzung der Immobilie; gilt i.d.R. bis zum Auszug (auch wenn aus Alters- oder Krankheitsgründen)
- Vorbehalt des Nießbrauchs: grds. bei Vermietung; ermöglicht aber auch die Selbstnutzung der Immobilie und eine ggfs. spätere Vermietung zur Finanzierung von alters-, krankheits- oder pflegebedingten Kosten
- Zu beachten:
 - Eintragung von Nießbrauch und Wohnrecht im Grundbuch zur Absicherung (z.B. bei Verkauf)
 - Falls Immobilie nur einem Ehegatten gehört, muss auch an den überlebenden Ehegatten gedacht werden



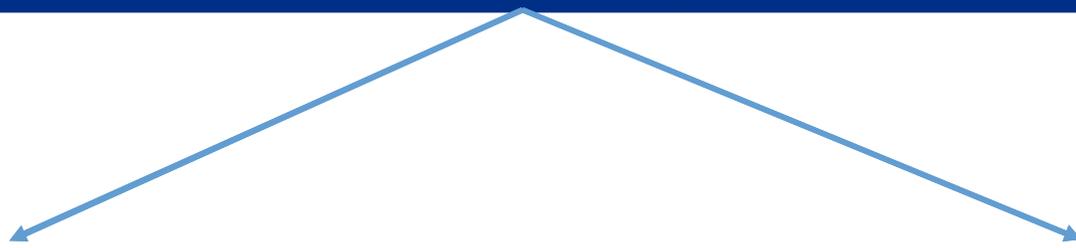
3. Nießbrauch und weitere Gestaltungen

Nießbrauch und Wohnrecht

- Die Schenkung unterliegt der Erbschaft- und Schenkungsteuer
- Der Wert von Nießbrauch oder Wohnrecht mindert den Wert der Schenkung; Wert des Nießbrauchs bemisst sich nach der verbleibenden Lebenserwartung (sinkt mit zunehmendem Alter).
- Beachte: Verstirbt der Schenker und Berechtigte (aus Nießbrauch oder Wohnrecht) innerhalb einer gesetzlich geregelten Frist nach Schenkung ist der Wert von Nießbrauch oder Wohnrecht nachträglich zu berichtigen (Vorsicht falls durch Berichtigung die Freibeträge überschritten werden)
- Vorsicht: Vorzeitiger Verzicht auf Nießbrauch oder Wohnrecht löst erneut eine Schenkung aus; Vorsicht falls Verzicht innerhalb von 10 Jahren und Freibeträge z.B. durch die 1. Schenkung bereits ausgenutzt.

3. Nießbrauch und weitere Gestaltungen

Weitere Gestaltungen



Erbfall

- Erbausschlagung
- Geltendmachung Pflichtteil

Lebzeitige Übertragung (Schenkung)

- Testamentarische Vorsorge (z.B. Vermächtnis)
- Teilentgeltliche Schenkungen
- Adoption
- Familiengesellschaften
- Güterstand-/Familienheimschaukel zwischen Ehegatten



4. Fazit

- Sehr hohe Freiheitsgrade im Bereich der Formulierung von Wünschen, Anforderungen und Notwendigkeiten
- Erbschaft- und schenkungsteuerlich erhebliches Gestaltungspotential
- Bodenrichtwerte sind Teil der erbschaft- und schenkungsteuerlichen Bewertung. Diese wurden in Bayern zuletzt auf den 01.01.2022 neu ermittelt (nächster Stichtag voraussichtlich 01.01.2024)
- Nutzung von Nießbrauch, Freibeträgen alle 10 Jahre und Steuersatzgefälle; ggfs. niedrigsten Steuersatz in Kauf nehmen.
- Individuelle und sorgfältige Beratung/Prüfung von Verträgen und Übertragungen erforderlich



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Dr. Martin Raßhofer
Steuerberater
Diplom-Kaufmann

Plininger & Partner PartG mbB

Steuerberater vereidigter Buchprüfer Wirtschaftsprüfer

Stadtplatz 20
D – 84453 Mühldorf am Inn
Phone +49 8631 1879-0
Fax +49 8631 1879-19

Werner-Eckert-Straße 8
D – 81829 München
Phone +49 89 4510963-250
Fax +49 89 4510963-299

m.rasshofer@plininger.de | www.plininger.de