

## ***Was kommt steuerlich auf Sie zu, wenn Sie ein Familienheim erben oder geschenkt bekommen?***

Sehr geehrte Mandantin,  
sehr geehrter Mandant,

im Jahr 2020 haben Studien zufolge 10 % aller Erwachsenen in Deutschland geerbt oder größere Schenkungen erhalten. Oft wird dabei auch Immobilienbesitz übertragen. Sowohl bei einer Erbschaft als auch bei einer Schenkung sind die Regelungen der Erbschaft- und Schenkungsteuer zu beachten. Für die Ermittlung des steuerlichen Werts gibt es besondere Bewertungsverfahren, die je nach Art der Immobilie zur Anwendung kommen. All diese Verfahren sollen zumindest grob den realen Wert der Immobilie ermitteln. Da dies nicht immer möglich ist, kann der sog. Verkehrswert auch durch ein Gutachten nachgewiesen werden.

Allerdings muss nicht jeder Immobilienerwerb durch Erbschaft oder Schenkung auch tatsächlich Steuern auslösen: Bei einem sog. Familienheim, das vom Erben weitergenutzt wird, ist bis zu einer bestimmten Größe der Immobilie eine Steuerbefreiung möglich. Außerdem greifen, je nach Verwandtschaftsgrad zum Erblasser oder Schenker, unterschiedlich hohe persönliche Freibeträge.

In jedem Fall aber gilt: Jede Schenkung und jede Erbschaft ist gegenüber dem Finanzamt anzuzeigen.

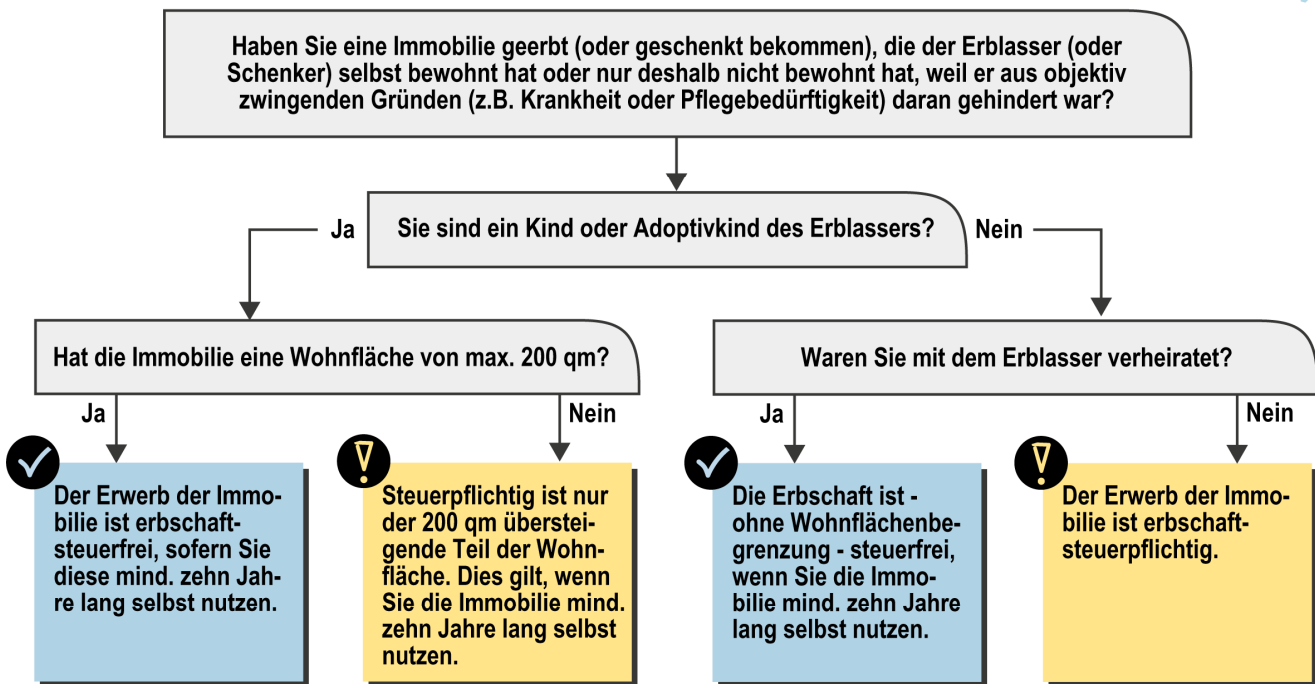


Mit Hilfe der **Infografik auf der nächsten Seite** können Sie herausfinden, ob Sie Ihre Erbschaft versteuern müssen und - wenn ja - welche Bewertungsmethode Sie heranziehen können. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

# Was kommt steuerlich auf Sie zu, wenn Sie ein Familienheim erben oder geschenkt bekommen?

Achtung: Sie müssen jede Erbschaft und jede Schenkung innerhalb von drei Monaten dem Finanzamt anzeigen!



Die Steuerbefreiung entfällt rückwirkend, wenn Sie innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb aus der Immobilie ausziehen - es sei denn, Sie sind aus objektiv zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert. Dies ist etwa bei Beschädigung oder Zerstörung durch höhere Gewalt (z.B. Hochwasser, Starkregen, Unwetter, Brand) der Fall.

Zerstörung: Sie sind nicht zum Wiederaufbau verpflichtet. Die Selbstnutzungsfrist endet mit der Zerstörung der geerbten Immobilie. Beschädigung: Eine zeitweise Unterbrechung der Selbstnutzung - etwa während der Sanierung - ist unschädlich, wenn Sie unverzüglich nach der Wiederherstellung wieder einziehen.

## Methoden zur Bewertung der Immobilie für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer

**Vergleichswertverfahren:** Zur Wertermittlung werden bereits erzielte Kaufpreise von vergleichbaren Immobilien als Berechnungsgrundlage genutzt. Dieses Verfahren findet Anwendung bei Eigentumswohnungen, sog. Teileigentum und Familienheimen, wenn valide Vergleichswerte vorliegen.

**Ertragswertverfahren:** Bei diesem Verfahren werden der Gebäudeertragswert (zu erwartende Mieterträge) und der Bodenwert addiert. So werden Mietwohn-, Geschäfts- und gemischt genutzte Grundstücke bewertet.

**Alternative Sachwertverfahren:** Es werden der Gebäudesachwert und der Bodenwert addiert. Ersterer berechnet sich auf Basis der sog. Regelherstellungskosten, Letzterer wird mit dem Vergleichswertverfahren oder auf Basis von Bodenrichtwerten ermittelt.

**Alternative Sachverständigengutachten:** Falls die anderen Verfahren zu einer überhöhten Bewertung führen, gibt es die Möglichkeit, durch ein Sachverständigengutachten einen niedrigeren Verkehrswert nachzuweisen.



### Gut zu wissen

Es sind persönliche Freibeträge von bis zu 500.000 € möglich, die bei Schenkungen alle zehn Jahre genutzt werden können. (Vgl. auch die Infografik „Vermögensübertragung auf Angehörige“.)

Bei weiter gehenden Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Bei individuellen Fragen zu Ihrer Erbschaft oder Schenkung (nicht nur von Immobilien) beraten wir Sie gern in einem persönlichen Gespräch.