



Gottfried Urban
Geschäftsführer
Dipl. Bankbetriebswirt

2023: Neubewertung von Immobilien beim Erben und Schenken.

Die Wertsteigerung der letzten Jahre wird stärker berücksichtigt.

Das **Chartbild der Woche** zeigt die Neubewertungen einer Immobilie (oben) und die Möglichkeit der Schenkungen im Rahmen eines Nießbrauchs (unten). Lesebeispiel: Durch die Neubewertung von Immobilien erhöht sich im Beispiel die Steuerlast von 9.625 € auf 57.855 €. Im u.a. Beispiel kann eine Immobilie unter Nutzung der Freibeträge und des Nießbrauchs im Wert von 1,8 Mio € steuerfrei verschenkt werden. Quelle: BMF, VZ-Vermögenszentrum, Wirtschaftswoche 32/2022.

Wo liegt genau das Problem ab 2023? Durch die Neuregelung wird der Immobilienwert den Marktentwicklungen angepasst. Doch die Freibeträge des Schenkens/Erbens werden nicht nach oben angehoben. 2009 wurde letztmals von Herrn Peer Steinbrück diese Grenze angehoben. Die Folge: Der Staat bekommt somit mehr Erbschafts- und Schenkungssteuer.

Es gibt generell einige Gestaltungsmöglichkeiten. Wir dürfen und können keine steuerliche Beratung anbieten und empfehlen in jedem Fall den Rat von Steuerexperten zu nutzen. Nachfolgend einige nicht vollständige Möglichkeiten, die Sie nutzen können.

Schenkung zu Lebzeiten mit der Möglichkeit auf familiärer Ebene an die Kinder bzw. über eine GbR mit dem Übertragen einzelner Vermögenswerte zu starten und die Steueruhr nach 10 Jahren immer wieder auf 0 zu stellen. Somit können alle 10 Jahre neue Teile übertragen werden. Eine weitere Option ist die gemischte Schenkung.

Geldvermögen verschieben z.B. in eine Immobilie mit Nießbrauch. Wenig bekannt, aber sinnvoll ist das Verschieben von Geldvermögen in ein Aktiendepot mit Nießbrauch. Nießbrauchdepots bieten nur wenige ausgewählte Banken an. Gerne unterstützen wir hier. Einen ersten Überblick gibt unser Nießbrauchrechner: <https://www.urban-kollegen.de/leistungen/niessbrauchrechner>

Testament optimieren, indem Sie z.B. Wertgegenstände oder Sammlerstücke extra aufführen und somit extra Freibeträge nutzen.

Kapital kann auch steuerwirksam bei voller Kontrolle über sein Vermögen übertragen werden. Hierfür können wir gemeinsam Gestaltungsmöglichkeiten erarbeiten.

Wir halten für Interessenten einen umfangreichen Ratgeber zum Thema Schenken und Erben bereit. Bitte einfach über info@urban-kollegen.de anfordern.

So wird ein Haus künftig bewertet

Beispielrechnung: Freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr 2004, 220 m² Grundfläche, 700 m² Grundstücksfläche, Bodenrichtwert: 500 €/m²

	2022	2023
Gebäudeherstellungswert	259 017 €	259 017 €
- Alterswertminderung	67 344 €	59 573 € ¹⁾
= Gebäudesachwert	191 673 €	199 444 €
+ Bodenwert	350 000 €	350 000 €
= Summe	541 673 €	549 444 €
multipliziert mit Sachwertfaktor	x 0,9	x 1,3
= Summe	487 505 €	714 277 €
multipliziert mit Regionalfaktor	kein Regionalfaktor	x 1,1 ²⁾
= Summe	487 505 €	785 704 €
Die Wertsteigerung beträgt 61 % ↗		
- Freibetrag (bei 1 Kind)	400 000 €	400 000 €
= zu versteuernde Summe	87 505 €	385 704 €
Steuersatz	11 %	15 %
zu zahlende Erbschaft- bzw. Schenkungssteuer	9625 €	57 855 €

1) Die Nutzungsdauer wird von 70 auf 80 Jahre erhöht, dadurch fällt die Alterswertminderung geringer aus;
2) angenommener Wert für dieses Rechenbeispiel

STEUERFREI SCHENKEN

Ein 65-jähriger Mann will seinen vier Kindern ein Ferienhaus auf Sylt schenken. Verkehrswert: 1,8 Millionen Euro

Szenario 1: Vater schenkt Haus an Kinder

	Betrag (in Euro)
Steuerpflichtiges Vermögen	1 800 000
Freibetrag pro Kind	400 000
minus Summe der Freibeträge	1 600 000
= zu versteuerndes Vermögen	200 000

Szenario 2: Vater schenkt Haus an Kinder, behält aber das Nutzungsrecht (Nießbrauch)

Wert des Nießbrauchs errechnet sich wie folgt

Jahresnettokaltmiete	17 354
* Kapitalwertfaktor (Zins: 5,5 Prozent, Restlebenserwartung des Vaters: 17,92 Jahre)	11,525
= Wert des Nießbrauchs	200 000
Steuerpflichtiges Vermögen abzüglich Nießbrauch	1 600 000
minus Summe der Freibeträge	1 600 000
= zu versteuerndes Vermögen	0



Glossar:

Wichtige Hinweise:

Wenn börsennotierte Aktienunternehmen oder andere Finanzinstrumente genannt werden, sind dies keine Empfehlungen, sondern nur allgemeine Informationen.

Bei diesen Informationen handelt es sich um Werbung der Urban & Kollegen GmbH (UK) allgemeiner Art und beinhaltet u. U. keine vollständige Darstellung von Wertpapieren oder Märkten. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen genügen nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Anlageempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen.

Auch berücksichtigt die Darstellung von Marktentwicklungen u.U. keine Kosten, die beim Kauf oder Verkauf oder dem Halten von Wertpapieren entstehen. Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist weder ein verlässlicher Indikator für die aktuelle oder zukünftige Wertentwicklung noch stellt sie eine Garantie für die Zukunft dar. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nichtzutreffend oder nicht korrekt herausstellen können.

Mögliche wesentliche Risiken: Kursrisiken im Aktien-, Zins- und Währungsbereich sowie Bonitätsrisiken, die zu starken Kapitalverlusten führen können. Dieses Dokument enthält lediglich generelle Informationen. Diese stellen keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar. Keine Empfehlung oder Aufforderung zum Kauf von Finanzinstrumenten oder Anlagestrategien.

Diese Informationen können eine auf den persönlichen Kenntnissen und Erfahrungen, Anlageziele und finanziellen Verhältnisse des Anlegers zugeschnittenen Aufklärung, über die mit Wertpapieren und Anlagestrategien verbundenen Risiken nicht ersetzen. Es wird keine Haftung für Verluste übernommen, die durch den Erwerb oder die Veräußerung von Wertpapieren oder Anlagestrategien auf Grundlage dieses Werbedokumentes entstanden sind.

Über Kosten, Provisionen und Risiken informieren die offiziellen Anlegerinformationen, Vertragsunterlagen, Faktenblätter und Verkaufsprospekte. Für Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit des Inhalts übernehmen wir keine Haftung. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der Urban & Kollegen wieder, die jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann.

Die UK hat weder die Rechte noch die Lizenz zur Wiedergabe von evtl. dargestellten Handelsmarken, Logos oder Bilder erworben, die im Werbedokument dargestellt sind und dienen lediglich der Veranschaulichung.

Weitere Informationen finden Sie in unseren Kundenerstinformationen sowie im [Impressum](#) der Urban & Kollegen GmbH Vermögensmanagement (www.urban-kollegen.de).

Urban & Kollegen GmbH Vermögensmanagement

Josef-Neumeier-Str. 2
84503 Altötting

Tel.: +49 (0)8671 / 9690-0
Fax: +49 (0)8671 / 9690-11

info@urban-kollegen.de
www.urban-kollegen.de