

Steuerfrei zum Eigenheim

Ehepaare und Kinder können eine Immobilie oft steuerfrei erben. Allerdings lauern dabei einige Fallen, die richtig teuer werden können.

Immobilienbesitzer können viel Familienzwist verhindern und Steuern sparen, wenn sie früh klären, wer später einmal das Haus oder die Wohnung übernehmen soll. Wird die Immobilie in der engsten Familie verschenkt oder vererbt, geht das Finanzamt meist leer aus. Darauf weist die Zeitschrift „Finanztest“ in ihrer aktuellen Ausgabe hin.

Zehn-Jahres-Frist für Steuerfreiheit

Überträgt ein Ehepartner dem anderen zu Lebzeiten die gemeinsam genutzte Familienwohnung, fallen keine Steuern an. Im Erbfall müssen dafür Bedingungen erfüllt sein: Die verwitwete Frau oder der Mann muss noch zehn Jahre in der Immobilie wohnen. Dann geht das Finanzamt immer leer aus. Zieht jedoch die Witwe vorher aus, rechnet das Finanzamt den Wert der Immobilie mit, wenn es die Steuern für ihr Erbe ermittelt. Oft bleibt das allerdings ohne steuerliche Folgen. Denn für Ehepartner gilt ein Steuerfreibetrag von 500 000 Euro. Erst wenn dieser ausgeschöpft ist, werden Steuern fällig.

Finanzamt rechnet nach Verkauf neu

Entscheiden sich Witwen oder Witwer zunächst für die Immobilie, verkaufen oder vermieten sie dann aber doch innerhalb von zehn Jahren, rechnet das Finanzamt neu.

Ein Beispiel: Vor zwei Jahren hat eine Frau das Haus ihres Mannes im Wert von 360 000 Euro und Wertpapiere für 480 000 Euro geerbt. Da sie das Haus weiter bewohnt, blieb die Immobilie steuerfrei. Auch für die Wertpapiere zahlte sie keine Steuern, da sie unter dem Freibetrag von 500 000 Euro blieben. Zieht die Witwe nun nach zwei Jahren aus und vermietet ihr Haus, wird es nachträglich steuerpflichtig. Dann kommt die Frau mit Immobilie und Wertpapieren insgesamt auf ein Erbe im Wert von 840 000 Euro. Für die 340 000 Euro über ihrem Freibetrag muss sie nachträglich 51 000 Euro

Steuern (15 Prozent Steuersatz für Ehepartner) zahlen.

Nur selten können nahe Angehörige vor Ende der Zehn-jahres-Frist ausziehen, ohne dass die Immobilie nachträglich versteuert wird. Eine Ausnahme machen die Finanzämter zum Beispiel, wenn eine Witwe pflegebedürftig wird und den Haushalt nicht mehr selbst führen kann (Finanzministerium Niedersachsen, Az.: S-3715-14-35 1). Nicht geklärt ist jedoch, ob sie Pflegestufe III haben muss oder ob eine niedrigere Stufe reicht.

200 Quadratmeter für Kinder

Die Zehn-Jahres-Frist gilt auch für Kinder, die eine Immobilie erben. Entscheiden sie sich, für mindestens zehn Jahre in die Immobilie zu ziehen, sind für sie jedoch höchstens 200 Quadratmeter Wohnfläche steuerfrei. Der Wert, den jeder Quadratmeter zusätzliche Wohnfläche hat, belastet den persönlichen Steuerfreibetrag. Er liegt für

Kinder bei 400 000 Euro. Der Freibetrag steht Kindern auch für Schenkungen zu Lebzeiten zu. Jeder Elternteil kann jedem Kind alle zehn Jahre Werte bis zu 400 000 Euro steuerfrei übertragen. Dieser Freibetrag gilt unabhängig davon, ob die Kinder die geschenkte Immobilie selbst bewohnen oder nicht.

Teuer für entfernte Verwandte

Weiter entfernte Verwandte, Freunde und Lebensgefährten ohne Trauschein müssen immer mit einer enormen Steuerbelastung für das Immobilienerbe rechnen, schreibt „Finanztest“, unabhängig davon, ob sie dort einziehen.

Ein Beispiel: Eine Nichte erbt das Haus ihrer Tante für 400 000 Euro. Nach Abzug ihres Freibetrags von nur 20 000 Euro bleiben 380 000 Euro, die sie in Steuerklasse II mit 25 Prozent versteuern muss. Das macht 95 000 Euro Erbschaftsteuer. Noch mehr

müsste die beste Freundin der Tante als Erbin zahlen. Ihr Freibetrag liegt ebenfalls bei 20 000 Euro, doch in Steuerklasse III verlangt das Finanzamt 30 Prozent von 380 000 Euro. Das sind 114 000 Euro.

Immobilienwert bestimmt der Markt

Den Wert der Immobilie bestimmen die Finanzbeamten mithilfe von Marktdaten für vergleichbare Objekte. Fehlen solche Werte, versuchen sie den „Sachwert“ der Immobilie zu ermitteln. Sie orientieren sich an Merkmalen wie dem Grundstückswert, den Baukosten und dem Ausstattungsstandard. Fühlen sich die Erben benachteiligt, können sie ein Gegengutachten in Auftrag geben. Dafür müssen sie aber selbst zahlen. Nur um die Steuer zahlen zu können, müssen Erben eine Immobilie aber nicht gleich verkaufen. Sie können beim Finanzamt beantragen, dass ihnen die Steuer für bis zu zehn Jahre gestundet wird.

Das Finanzamt hält die Hand auf, wenn eine geerbte Immobilie vor der Zehn-Jahres-Frist vermietet oder verkauft wird.

FOTOLIA

