

WILDER
& Partner

Immobilien im Steuerrecht

Sebastian Wilder
Dipl.-Kaufmann (Univ.)
Steuerberater

Allgemeines

„ Laut ChatGPT werden in Deutschland jährlich etwa 200.000 bis 300.000 Immobilien vererbt. Laut statistischen Bundesamts betrug die festgesetzte Erbschaft- und Schenkungsteuer im Jahr 2023 11,8 Milliarden Euro. Dabei entfielen auf die Erbschaftsteuer 7,7 Milliarden Euro und auf die Schenkungsteuer 4,1 Milliarden Euro. Ein signifikanter Anteil dieser Einnahmen entsteht durch die Vererbung bzw. Schenkung von Immobilien.“

Übersicht | Immobilien im Steuerrecht

Die Bewertung von Immobilien nach dem BewG

1. Bewertung bebauter Grundstücke
 - a. Vergleichswertverfahren
 - b. Ertragswertverfahren
 - c. Sachwertverfahren
2. Steuerbefreiungen
3. Nießbrauch
4. Freibeträge

Die Übertragung von Immobilien

1. Übertrag durch Vererbung
2. Übertrag durch Schenkung
3. Übertrag durch Veräußerung

Die Bewertung von Immobilien nach BewG

Immobilienbewertung nach BewG | Bewertung bebauter Grundstücke

Grundstücksarten	
Ein- und Zweifamilienhäuser	Wohngrundstücke, die bis zu zwei Wohnungen enthalten und kein Wohnungseigentum sind
Mietwohngrundstücke	Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent Wohnzwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohneigentum sind
Wohnungseigentum	Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum
Teileigentum	Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum

Immobilienbewertung nach BewG | Bewertung bebauter Grundstücke

Grundstücksarten	
Geschäftsgrundstücke	Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent eigenen oder fremden betrieblichen Zwecken dienen und nicht Teileigentum sind
Gemischt genutzte Grundstücke	Grundstücke die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum, Teileigentum oder Geschäftsgrundstücke sind
Sonstige bebaute Grundstücke	Grundstücke, die nicht unter eine andere Grundstücksart fallen

Einordnung siehe Einheitswertbescheid

Immobilienbewertung nach BewG | Bewertung bebauter Grundstücke

Vergleichswertverfahren	Ertragswertverfahren	Sachwertverfahren
Wohnungseigentum	Mietwohngrundstücke	Grundstücke lt. Vergleichswertverfahren wenn kein Vergleichswert vorliegt
Teileigentum	Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt	Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke mit Ausnahme der Grundstücke die im Ertragswertverfahren zu bewerten sind
Ein- und Zweifamilienhäuser		Sonstige bebaute Grundstücke

Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts durch Gutachten möglich!!

Immobilienbewertung nach BewG | Vergleichswertverfahren

Vergleichspreise

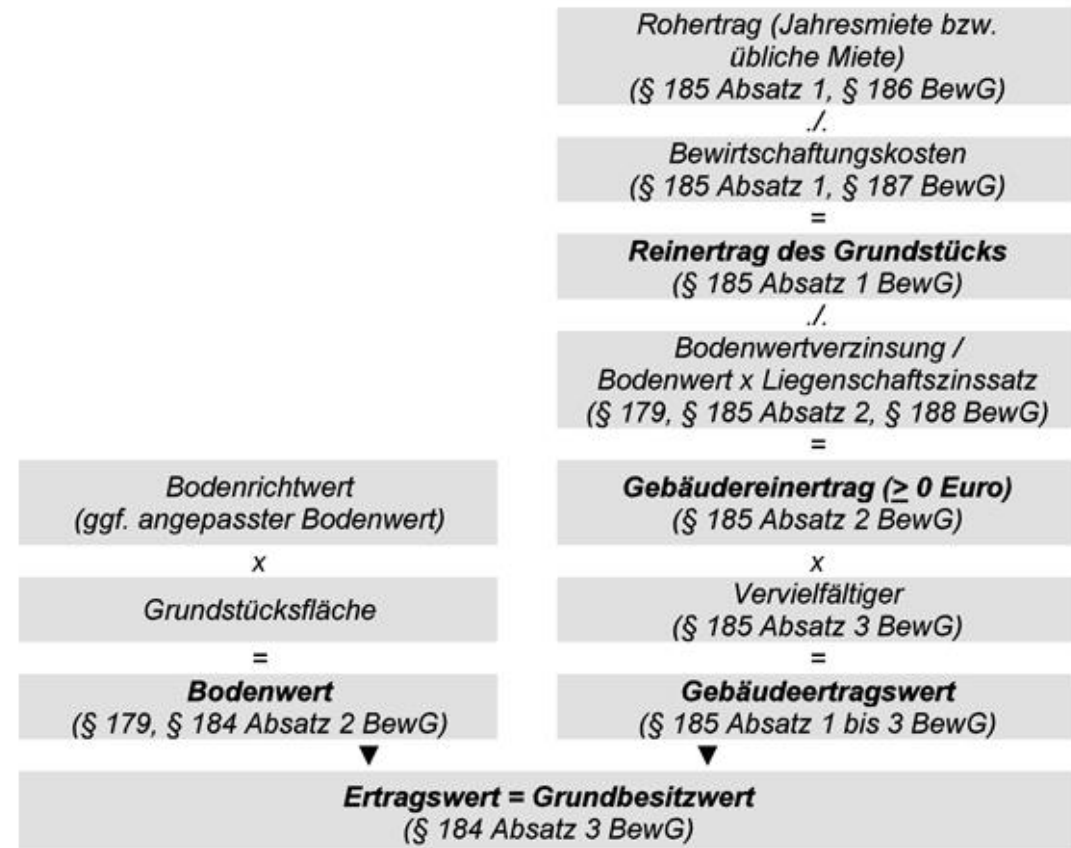
Für die Bewertung werden Kaufpreise herangezogen die hinsichtlich ihrer Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Grundlage sind vorrangig die von den Gutachterausschüssen mitgeteilten Vergleichspreise

Vergleichsfaktoren

Anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können von den Gutachterausschüssen für geeignete Bezugseinheiten des Gebäudes , ermittelte und mitgeteilte Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

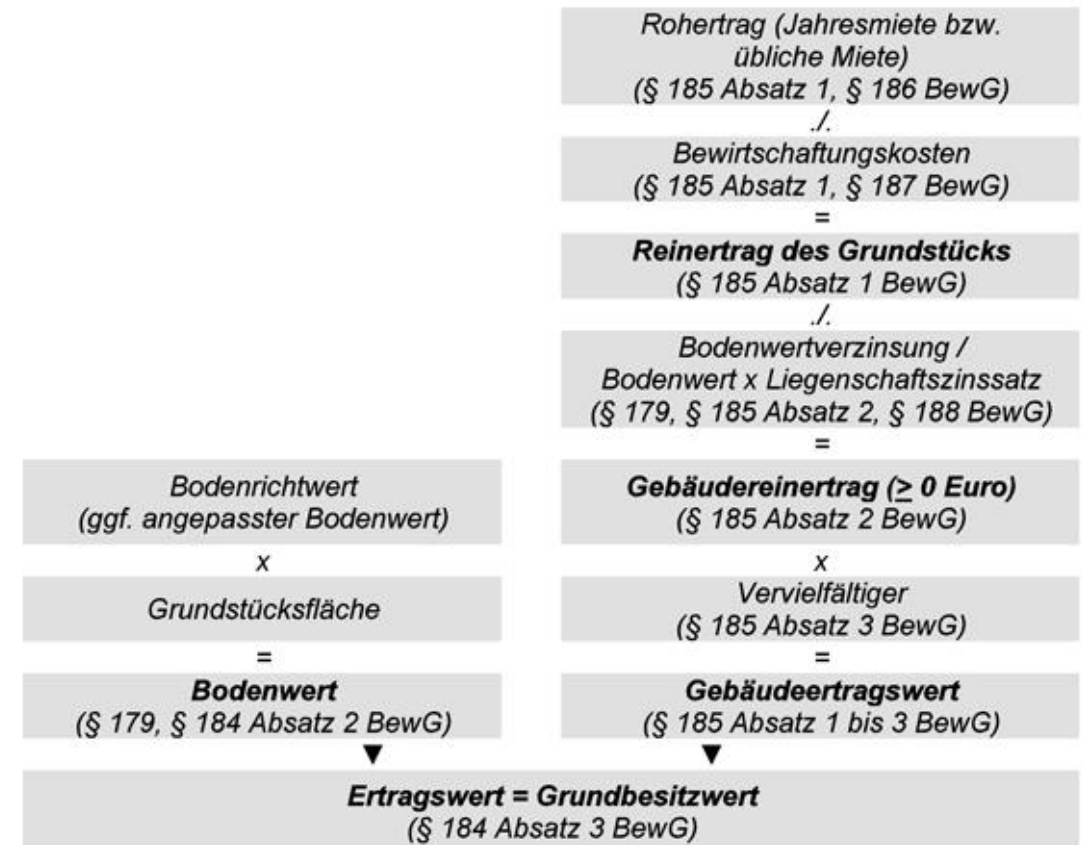
Immobilienbewertung nach BewG | Ertragswertverfahren

Die Bewertung basiert auf den erzielbaren Mieten der Immobilie.



Immobilienbewertung nach BewG | Ertragswertverfahren

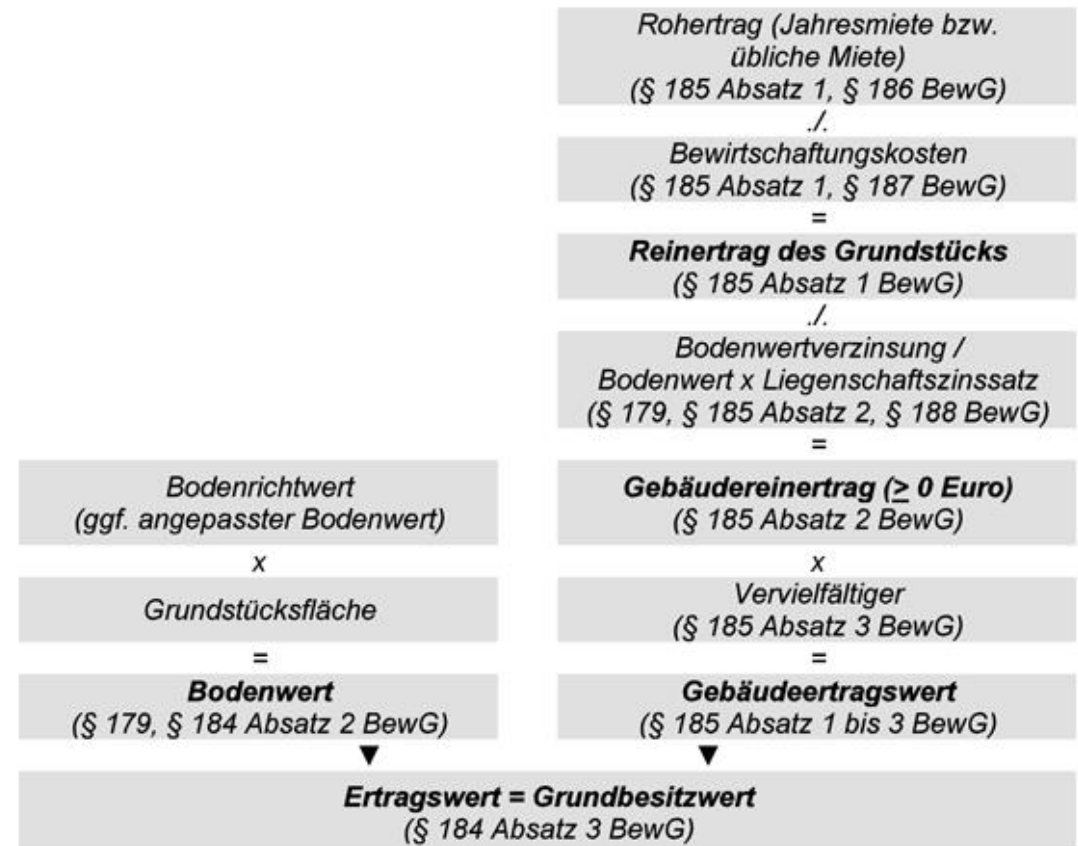
Rohertrag | Kaltmiete, die am Bewertungsstichtag für die nächsten zwölf Monate zu zahlen ist oder die übliche Miete bei unentgeltlicher Überlassung, Eigennutzung, Leerstand oder falls die vereinbarte Miete um mehr als 20 Prozent von der üblichen Miete abweicht.



Immobilienbewertung nach BewG | Ertragswertverfahren

I. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung	
1. Verwaltungskosten (Basiswerte)	
jährlich je Wohnung	230 Euro
jährlich je Garage oder ähnlichen Einstellplatz	30 Euro
2. Instandhaltungskosten (Basiswerte)	
jährlich je Quadratmeter Wohnfläche	9 Euro
jährlich je Garage oder ähnlichen Einstellplatz	68 Euro
3. Mietausfallwagnis	
jährlicher Rohertrag	2 Prozent
II. Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung	
1. Verwaltungskosten	
jährlicher Rohertrag	3 Prozent
2. Instandhaltungskosten	
jährlich je Quadratmeter Nutzfläche (alle Gebäudearten der Anlage 24, Teil II., mit Ausnahme der nachfolgend genannten Gebäudearten)	100 Prozent der Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche gemäß I.2
jährlich je Quadratmeter Nutzfläche (Gebäudeart 13 der Anlage 24, Teil II.)	50 Prozent der Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche gemäß I.2
jährlich je Quadratmeter Nutzfläche (Gebäudearten 15 bis 16 und 18 der Anlage 24, Teil II.)	30 Prozent der Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche gemäß I.2
3. Mietausfallwagnis	
jährlicher Rohertrag	4 Prozent

Anpassung der Basiswerte anhand Verbraucherpreisindex an den Bewertungsstichtag.



Immobilienbewertung nach BewG | Ertragswertverfahren

Liegenschaftszinssatz | Anzuwenden sind die von den jeweiligen Gutachterausschüssen veröffentlichten Liegenschaftszinssätze. Soweit keine Ermittlung erfolgte sind folgende Zinssätze anzuwenden:

3,5 % Mietwohngrundstücke

4,5 % gemischt genutzte Grundstücke gewerblicher Anteil = < 50 %

5,0 % gemischt genutzte Grundstücke gewerblicher Anteil > 50 %

6,5 % Geschäftsgrundstücke



Immobilienbewertung nach BewG | Ertragswertverfahren

Vervielfältiger | Kapitalisiert, in Abhängigkeit von Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer, den Gebäudereinertrag.

Restnutzungsdauer ermittelt sich aus dem Unterschied zwischen der typisierten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag.

Alter des Gebäudes ermittelt sich aus der Differenz zwischen dem Jahr der Bezugfertigkeit des Gebäudes und dem Bewertungsstichtag.



Immobilienbewertung nach BewG | Ertragswertverfahren

Gebäudeart	Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhaus	80 Jahre
Mietwohngrundstücke	80 Jahre
Wohnungseigentum	80 Jahre
Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke	Je nach Gebäude zwischen 80 bis 30 Jahre
Teileigentum	Ist in Abhängigkeit von der baulichen Gestaltung den vorstehenden Gebäudearten zuzuordnen

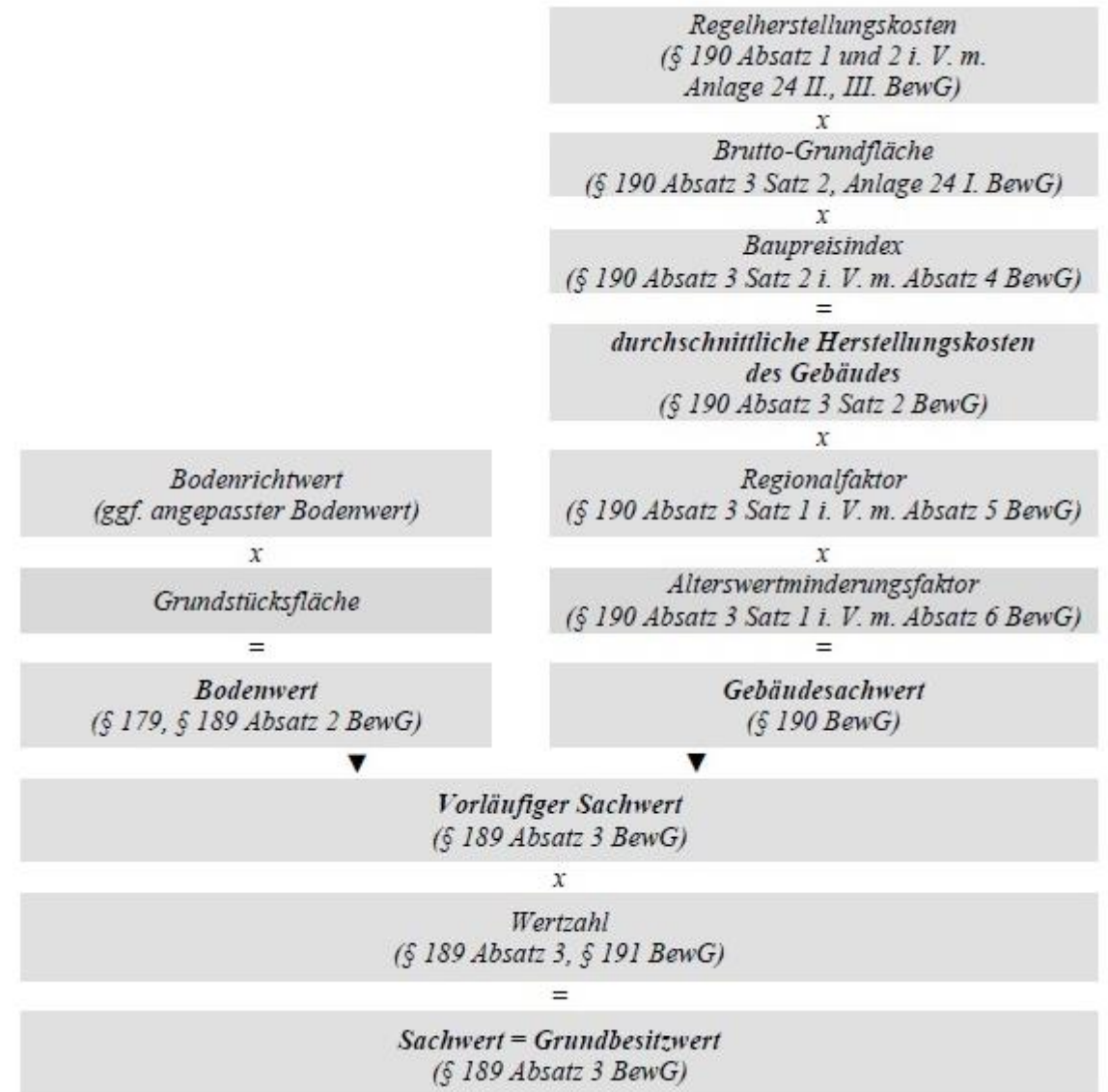
Modernisierungen innerhalb der letzten 10 Jahre können die Restnutzungsdauer verlängern.

Modernisierungselemente	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

14 bis 16 Punkte: überwiegend modernisiert
 18 oder mehr Punkte: umfassend modernisiert

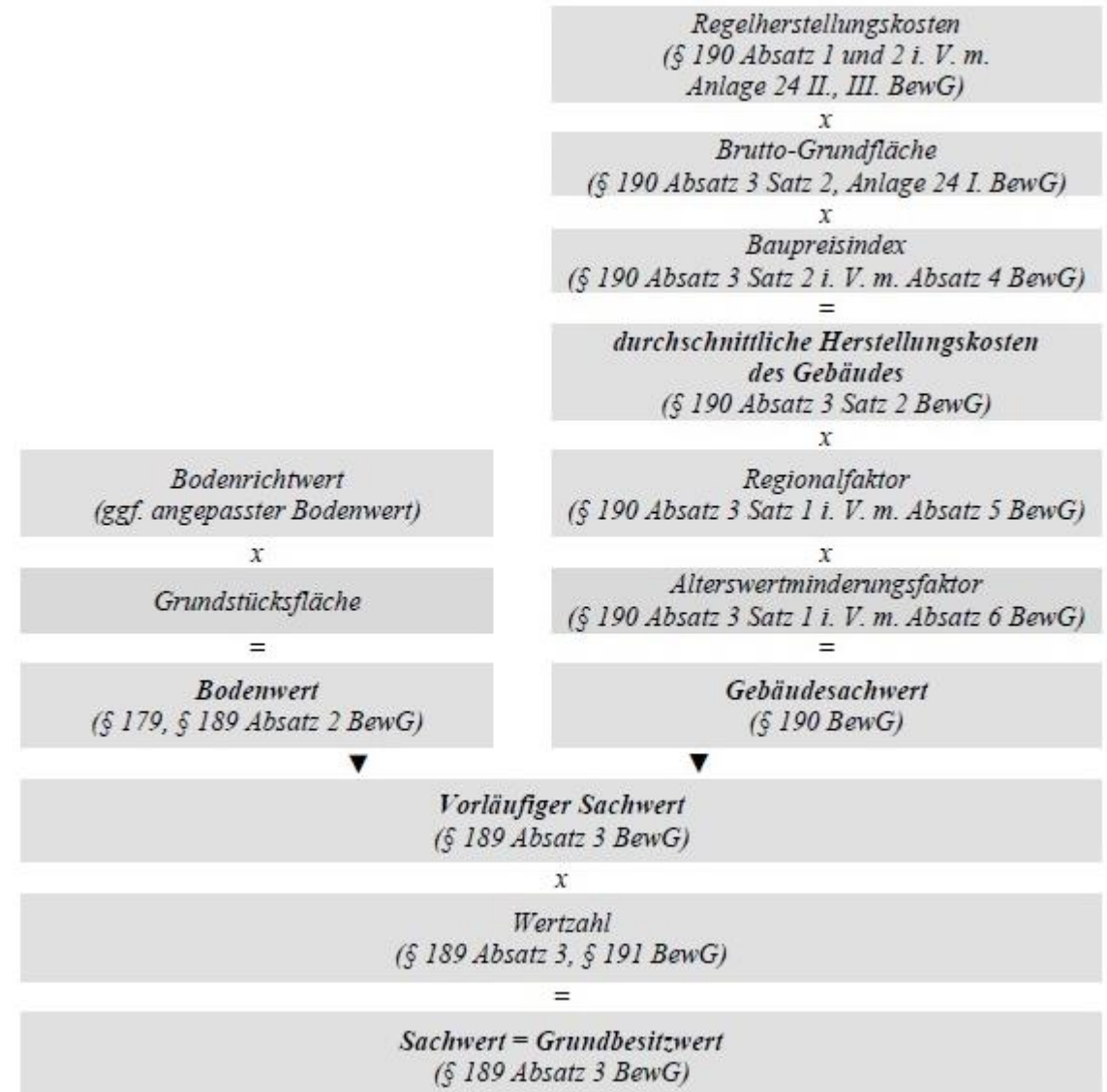
Immobilienbewertung nach BewG | Sachwertverfahren

Die Bewertung basiert auf Herstellungskosten der Immobilie.

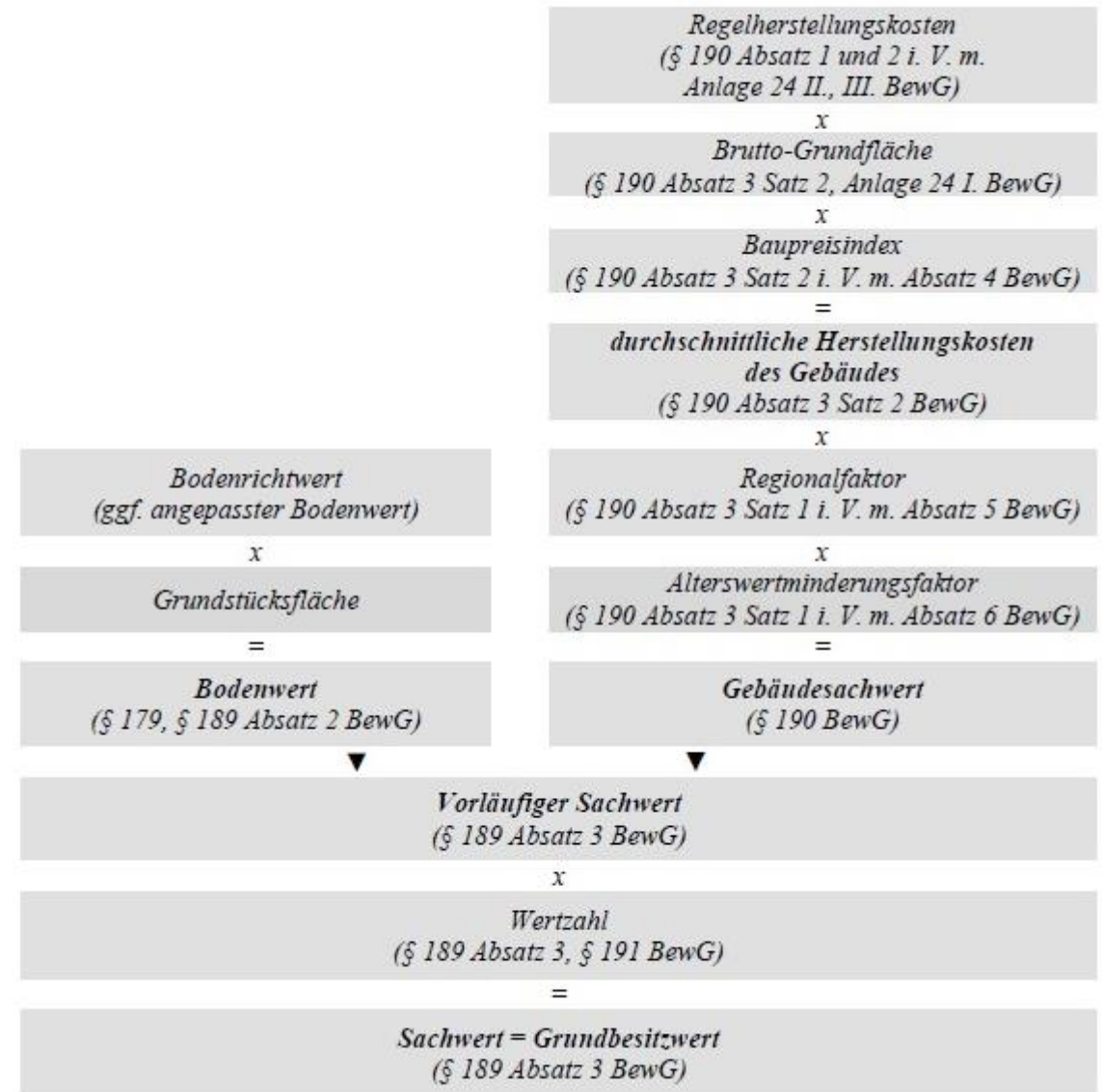
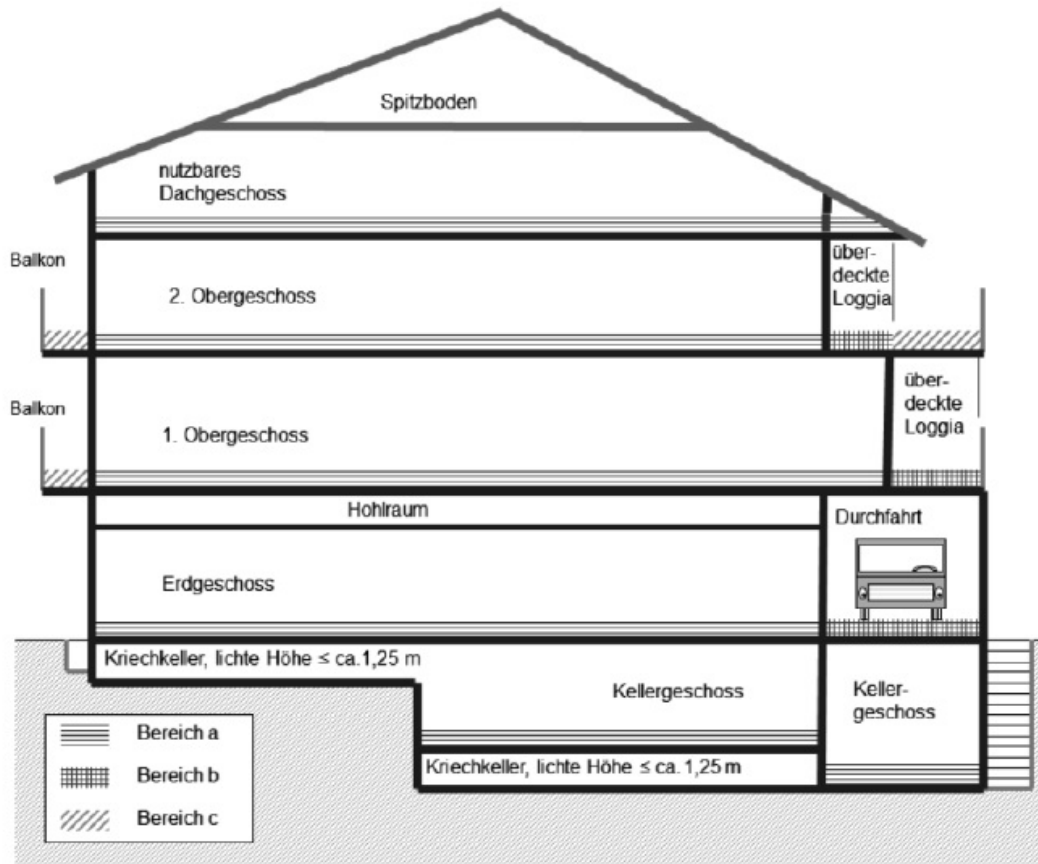


Immobilienbewertung nach BewG | Sachwertverfahren

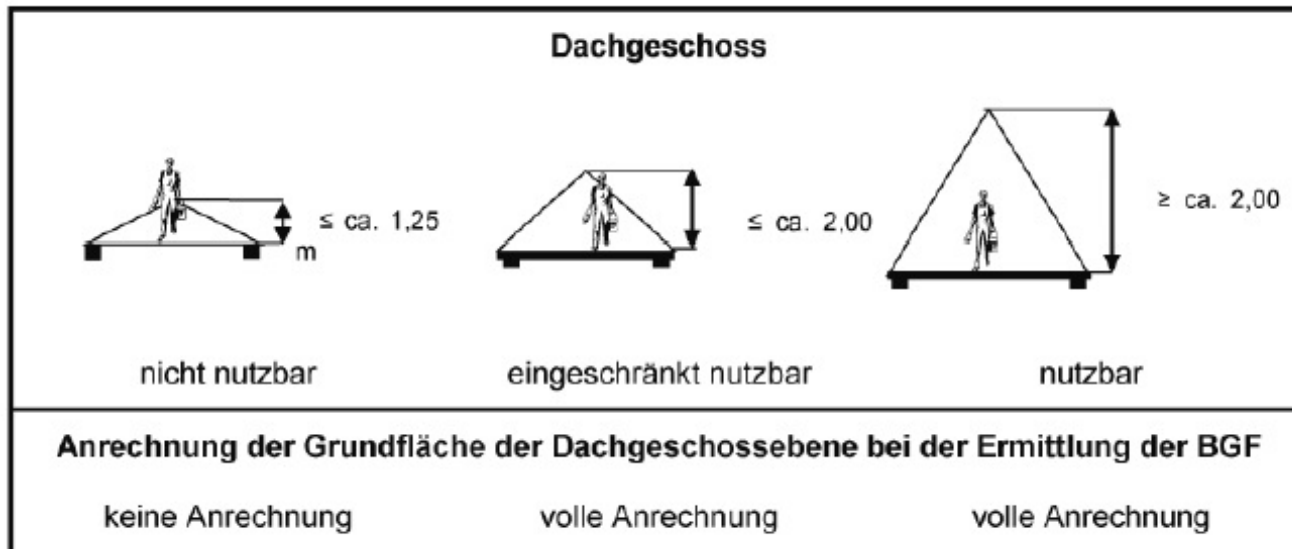
Regelherstellungskosten | Durchschnittliche Herstellungskosten je m² BGF inkl. Umsatzsteuer unterteilt nach Grundstücksart, Gebäudeart und Gebäudestandard. Ableitung erfolgt aus den Normalherstellungskosten 2010.



Immobilienbewertung nach BewG | Sachwertverfahren



Immobilienbewertung nach BewG | Sachwertverfahren

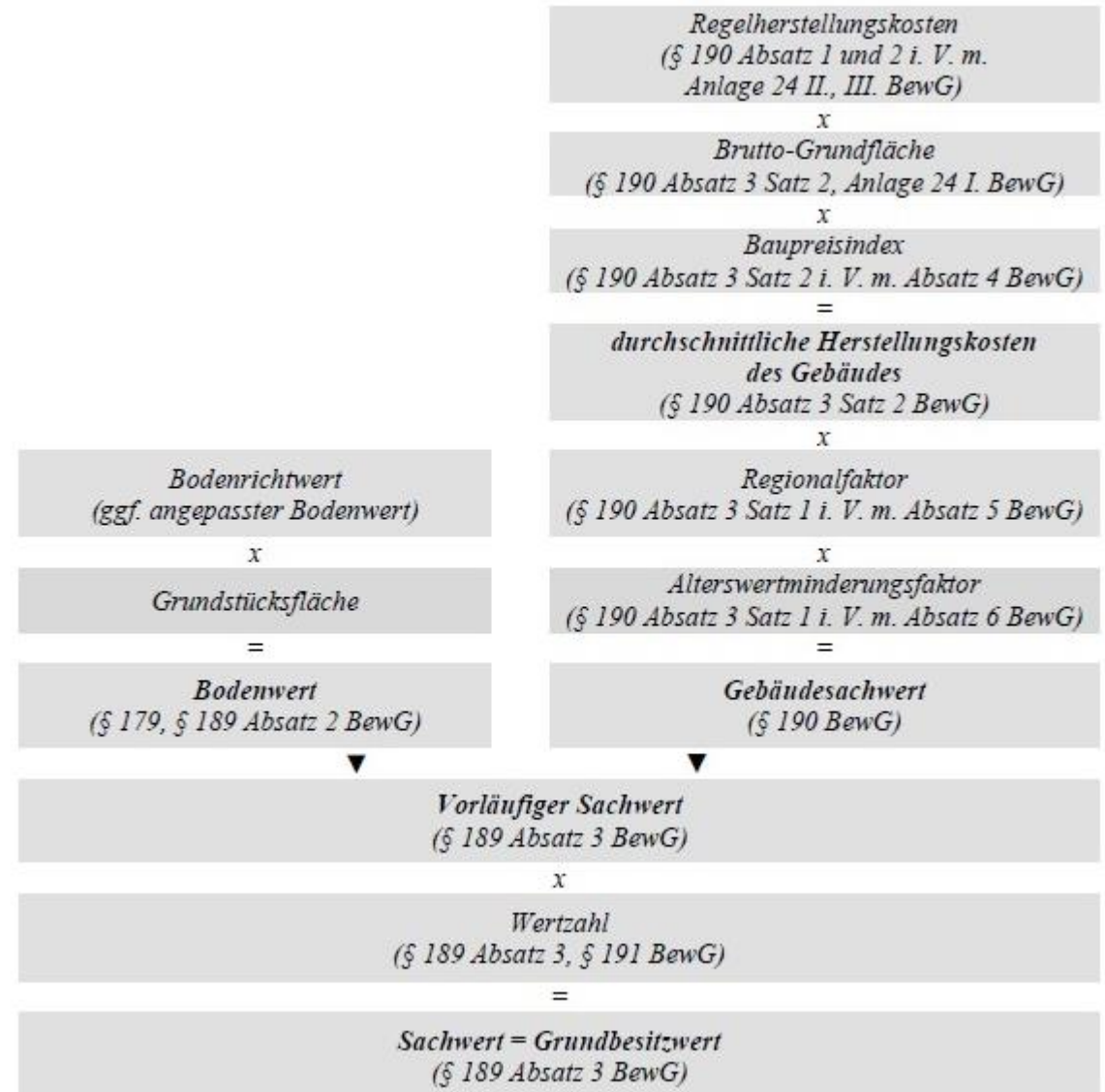


- BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung (z.B. Putz, Außenschalen, mehrschaliger Wandkonstruktionen)
- Berücksichtigt werden nur die Bereiche a und b
- Nicht zur BGF gehören:
 - Kriechkeller, Kellerschächte
 - Außentreppen, Balkone
 - nicht nutzbare Dachflächen auch Zwischendecken
 - Spitzböden

Immobilienbewertung nach BewG | Sachwertverfahren

Baupreisindex | Anpassung der Regelherstellungskosten mit Kostenstand 2010 auf den Bewertungsstichtag anhand der Preisindizes für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes.

Regionalfaktor | Anpassung vom bundesdurchschnittlichen an das regionale Baukostenniveau. Liegt vom Gutachterausschuss kein Wert vor ist dieser mit eins anzusetzen.

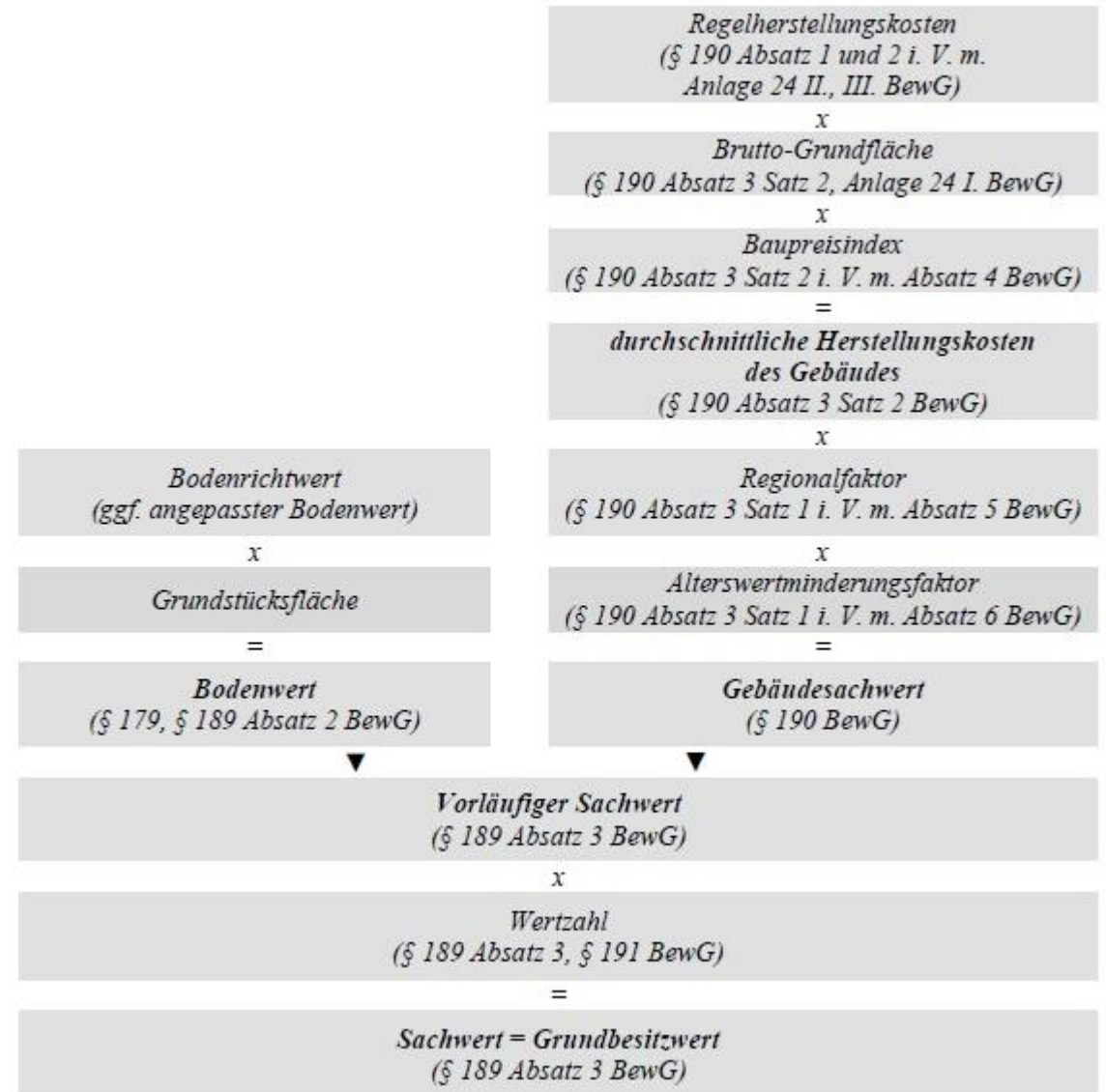


Immobilienbewertung nach BewG | Sachwertverfahren

Alterswertminderungsfaktor | Entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer des Gebäudes am Bewertungsstichtag zur Gesamtnutzungsdauer.

Restnutzungsdauer ermittelt sich aus dem Unterschied zwischen der typisierten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag.

Alter des Gebäudes ermittelt sich aus der Differenz zwischen dem Jahr der Bezugfertigkeit des Gebäudes und dem Bewertungsstichtag.



Immobilienbewertung nach BewG | Sachwertverfahren

Gebäudeart	Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhaus	80 Jahre
Mietwohngrundstücke	80 Jahre
Wohnungseigentum	80 Jahre
Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke	Je nach Gebäude zwischen 80 bis 30 Jahre
Teileigentum	Ist in Abhängigkeit von der baulichen Gestaltung den vorstehenden Gebäudearten zuzuordnen

Modernisierungen innerhalb der letzten 10 Jahre können die Restnutzungsdauer verlängern.

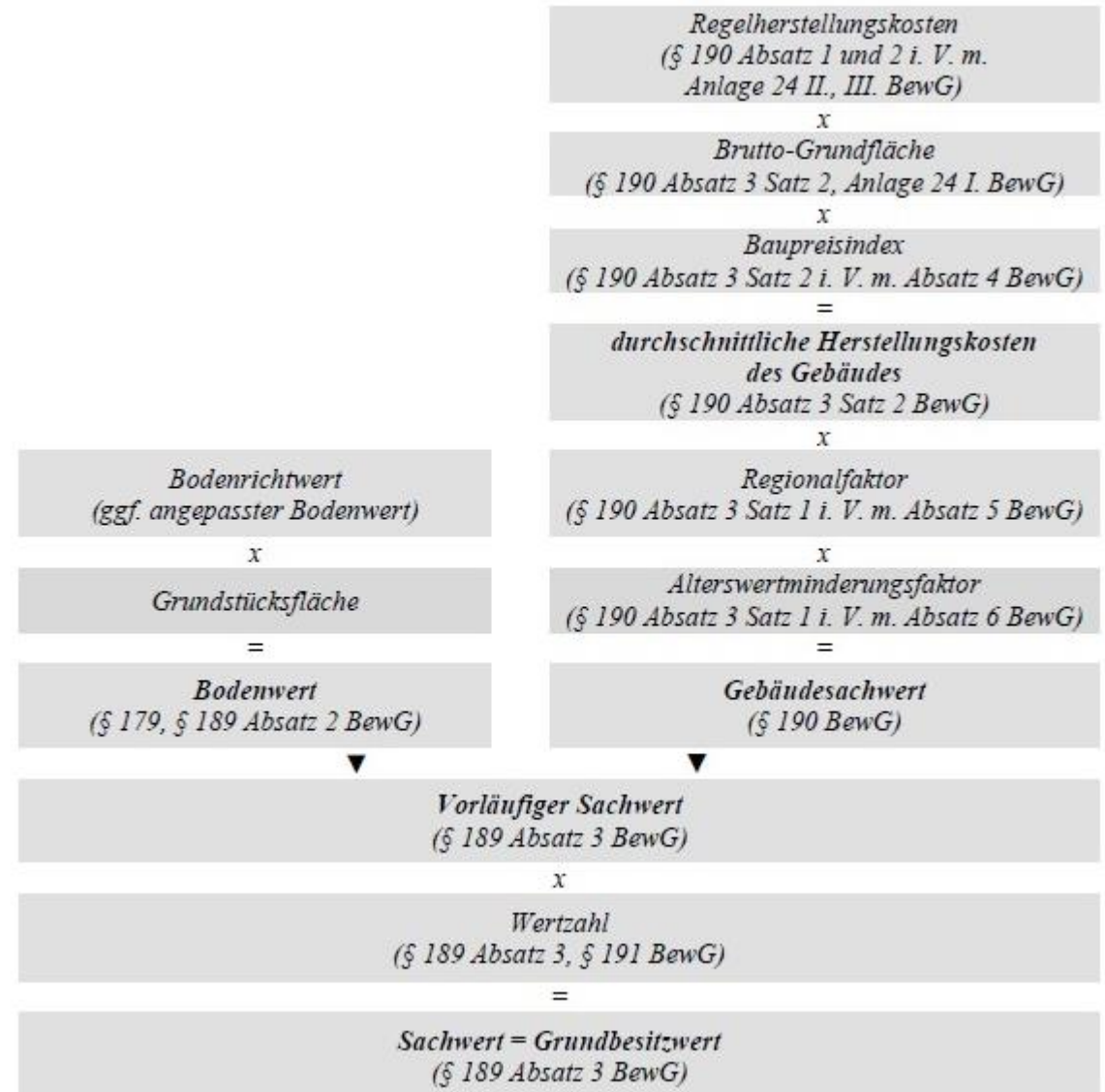
Modernisierungselemente	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

14 bis 16 Punkte: überwiegend modernisiert
 18 oder mehr Punkte: umfassend modernisiert

Immobilienbewertung nach BewG | Sachwertverfahren

Wertzahl | Vom Gutachterausschuss ermittelte Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) durch deren Multiplikation mit dem vorläufigen Sachwert, dieser an den gemeinen Wert des Grundstücks angepasst wird.

Liegt vom Gutachterausschuss kein Sachwertfaktor vor findet der standardisierte Sachwertfaktor laut BewG Anwendung.



Immobilienbewertung nach BewG | Steuerbefreiungen

Familienwohnheim

Ehegatten und eingetragene Lebenspartnerschaften | Der vollständige oder anteilige Erwerb des Familienheims durch Zuwendung unter lebenden oder Erwerb von Todes wegen ist vollständig von der Steuer befreit, soweit das Familienheim zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird.

Bei Erwerben von Todes wegen fällt die Steuerbefreiung mit Wirkung für die Vergangenheit weg, wenn das Familienheim innerhalb von zehn Jahren nicht mehr zu eigenen Wohnzwecken genutzt oder veräußert wird.

Kinder | Der vollständige oder anteilige Erwerb des Familienheims durch Erwerb von Todes wegen soweit das Familienheim unverzüglich durch den Erwerber zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird ist für eine Wohnfläche bis zu 200 m² vollständig von der Steuer befreit. Die Steuerbefreiung fällt mit Wirkung für die Vergangenheit weg, wenn das Familienheim innerhalb von zehn Jahren nicht mehr zu eigenen Wohnzwecken genutzt oder veräußert wird.

Zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke

Zu Wohnzwecken vermietete, im Inland, in einem Mitgliedstaat der EU oder in einem Staat des Europäischen Wirtschaftsraum belegene Grundstücke, die nicht zum begünstigten Betriebsvermögen oder begünstigten Vermögen eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft im Sinne des §13a ErbStG gehören sind mit 90 Prozent ihres Werts anzusetzen

Immobilienbewertung nach BewG | Nießbrauch

Der Nießbrauch stellt ein sogenanntes Nutzungsrecht dar. Die Bestellung eines Nießbrauches an einer Immobilie mindert als Nachlassverbindlichkeit die Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer. Folgende Nießbräuche sind denkbar:

- **VorbehaltNießbrauch** | Der Erwerber wird zivilrechtlicher Eigentümer der Immobilie, gleichzeitig behält die schenkende Person die Nutzungsrechte an der Immobilie für sich. Die Einnahmen verbleiben beim Übergeber. Das Recht der Abschreibung verbleibt beim Schenker der Immobilie.
- **ZuwendungsNießbrauch** | Die Nutzungsrechte an der Immobilie gehen auf die beschenkte Person über, während das Eigentum an der Immobilie beim Schenker verbleibt. Das Recht der Abschreibung verbleibt beim Eigentümer der Immobilie.
- **VermächtnisNießbrauch** | Erbe wird zivilrechtlicher Eigentümer der Immobilie, gleichzeitig geht das Nutzungsrecht auf eine Dritte Person über. Das Recht der Abschreibung geht auf den Erben als zivilrechtlicher Eigentümer über.

Immobilienbewertung nach BewG | Nießbrauch

Wertermittlung Nießbrauch

Als Wertminderung des Nießbrauchs ist dessen Kapitalwert anzusetzen. Dieser wird wie folgt ermittelt:

Jahreswert des Nießbrauchs (entspricht den tatsächlichen oder fiktiven Mieteinnahmen)

X

Vervielfältiger in Abhängigkeit vom Lebensalter des Nießbrauchsberechtigten

Immobilienbewertung nach BewG | Freibeträge

Ehegatten, Lebenspartner	500.000 Euro
Kinder, Stiefkinder Kinder verstorbener Kinder	400.000 Euro
Enkel, Eltern und Voreltern bei Erwerb von Todes	100.000 Euro
Alle anderen	20.000 Euro

Freibeträge können alle 10 Jahre ausgeschöpft werden !

Die Übertragung von Immobilien

Die Übertragung von Immobilien | Übertrag durch Vererbung

- Übertragung der Immobilie erfolgt per Testament oder soweit kein Testament vorhanden per gesetzlicher Erbfolge
- Versteuerung des Werts der Immobilie nach Abzug von Steuerbefreiungen und Freibeträgen durch den oder die Erben
- Erbe tritt in die Stellung des Erblassers
 - versteuert künftig die Mieteinnahmen
 - Werbungskostenabzug
 - führt die Abschreibungen des Erblassers fort „Fußstapfentheorie“
 - übernimmt die Vorbesitzzeiten hinsichtlich der Spekulationsfrist

Die Übertragung von Immobilien | Übertrag durch Vererbung

Gestaltungsoption Vermächtnisnießbrauch

Eigentümer	Nießbrauchsberechtigter
Verminderte Erbschaftsteuer aufgrund Abzug des Kapitalwerts des Vermächtnisnießbrauches als Nachlassverbindlichkeit	Kapitalwert des Nießbrauches unterliegt der Erbschaftsteuer
Übernahme Vorbesitzzeit hinsichtlich der Spekulationsfrist	Versteuerung der Mieteinnahmen
Kein Werbungskostenabzug	Werbungskostenabzug
Keine Abschreibung mangels Mieteinnahmen	Recht der Abschreibung geht auf den Erwerber als Eigentümer über

Die Übertragung von Immobilien | Übertrag durch Vererbung

Pro	Contra
Übernahme Vorbesitzzeiten Erblasser i.S.d. § 23 EStG => Möglichkeit der steuerfreien Veräußerung durch die Erben, soweit die Spekulationsfrist von 10 Jahren eingehalten wird	Wert der Immobilie zum Bewertungsstichtag (Todesstag) aufgrund künftiger Wertsteigerungen nicht genau vorhersehbar
Möglichkeit der steuerfreien Übergabe Familienheim an Ehepartner oder Kinder	Wenig Gestaltungsspielraum bei der Ausnutzung von Freibeträgen
	Nur Vermächtnisnießbrauch möglich => Verlust der Abschreibung für die Dauer des Nießbrauchs
	Fortführung der Abschreibung des Erblassers

Die Übertragung von Immobilien | Übertrag durch Schenkung

- Versteuerung des Werts der Immobilie nach Abzug von Steuerbefreiungen und Freibeträgen durch den Erwerber
- Erwerber tritt in die Stellung des Schenkers
 - versteuert künftig die Mieteinnahmen
 - Werbungskostenabzug
 - führt die Abschreibungen des Erblassers fort „Fußstapfentheorie“
 - übernimmt die Vorbesitzzeiten hinsichtlich der Spekulationsfrist

Die Übertragung von Immobilien | Übertrag durch Schenkung

Gestaltungsoption Vorbehaltsnießbrauch

Eigentümer	Nießbrauchsberechtigter
Verminderte Schenkungsteuer aufgrund Abzugs des Kapitalwerts des Vorbehaltsnießbrauches als Verbindlichkeit	Versteuerung der Mieteinnahmen
Übernahme Vorbesitzzeit hinsichtlich der Spekulationsfrist	Werbungskostenabzug
Kein Werbungskostenabzug	Fortführung der Abschreibung
Keine Abschreibung mangels Mieteinnahmen	

Die Übertragung von Immobilien | Übertrag durch Schenkung

Gestaltungsoption Immobilien GbR

- Im Rahmen einer Immobilien GbR können deren Anteile beliebig auf die Beteiligten übertragen werden
- Freibeträge können unter Einhaltung der 10-Jahresfrist ausgenutzt werden
- Anteilsübertragung kann auch unter Nießbrauch erfolgen
- Anteilsübertragungen müssen nicht notariell beurkundet werden

Die Übertragung von Immobilien | Übertrag durch Schenkung

Pro	Contra
Übernahme Vorbesitzzeiten Schenker i. S. d. § 23 EStG => Möglichkeit der steuerfreien Veräußerung durch den Erwerber, soweit die Spekulationsfrist von 10 Jahren eingehalten wird	Steuerfreie Übergabe Familienheim an Kinder nicht möglich
Möglichkeit der steuerfreien Übergabe Familienheim an Ehepartner ohne 10-Jahresfrist	Fortführung der Abschreibung des Schenkers
Vorbehaltensnießbrauch für den Schenker möglich => kein Verlust der Abschreibung	
Anteilmäßige Übertragung unter Ausnutzung der Freibeträge möglich	
Rückfallklauseln bei Übertragung möglich	

Die Übertragung von Immobilien | Übertrag durch Veräußerung

- Steuerfreie Veräußerung, statt Schenkung oder Vererbung der Immobilie, an den Nachfolger (soweit Spekulationsfrist verstrichen)
- Vereinbarung einer verzinslichen Kaufpreisforderung im Kaufvertrag für den Veräußerer
- Finanzielle Absicherung des Verkäufers erfolgt über die Ratenzahlung der Kaufpreisforderung und dessen Verzinsung
- Ratenzahlung stellt beim Empfänger keine Einnahme dar
- Versteuerung Zinszahlung erfolgt beim Empfänger mit 25% KapESt

Die Übertragung von Immobilien | Übertrag durch Veräußerung

Gestaltungsoption Rentenzahlung

- Modell der Ratenzahlung berücksichtigt nicht folgende Aspekte
 - Abzahlung der Kaufpreisforderung zu Lebzeiten des Veräußerers => finanzielle Absicherung endet
 - vorzeitiger Tod des Veräußerers => Kaufpreisforderung wird vererbt
- => **Vereinbarung einer Rentenzahlung statt einer Ratenzahlung im Kaufvertrag**
- Rentenzahlung erfolgt über die gesamte Lebensdauer des Veräußerers => finanzielle Absicherung bis ans Lebensende
- Rentenhöhe richtet sich nach dem Kapitalwert (Kaufpreis der Immobilie in Abhängigkeit der noch zu erwartenden Lebensdauer)
- Wegfall der Rentenzahlung durch Tod des Veräußerers vor Tilgung Kapitalwerts führt nicht zu einer Erbschaftsteuerbelastung
- Kapitalwert der Rente stellen AK dar. Ertragsanteil der Rente als WK abziehbar.

Die Übertragung von Immobilien | Übertrag durch Veräußerung

Pro	Contra
Außerhalb der Spekulationsfrist erfolgt die Veräußerung steuerfrei	Spekulationsfrist gem. § 23 EStG beginnt neu zu laufen => steuerfreie Veräußerung erst wieder nach Ablauf der Spekulationsfrist von 10 Jahren möglich
Anschaffungskosten sind als Abschreibung anzusetzen	
Neues Abschreibungsvolumen	
Freibeträge der Erbschaftsteuer werden nicht in Anspruch genommen	
Keine Grunderwerbsteuer bei Veräußerung an Verwandte in gerader Linie	

Fazit

Die Übertragung von Immobilien, sei es durch Erbschaft, Schenkung oder Veräußerung bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. Welche Form der Übertragung die richtige ist, ist nicht pauschal zu beantworten, sondern für jeden Einzelfall unter den gegebenen Voraussetzungen gesondert zu entscheiden. In jeden Fall ist eine frühzeitige Planung sinnvoll und empfehlenswert, um etwaige Steuerbelastungen zu minimieren.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

WILDER
& Partner

Johann-Brunner-Str. 7

93413 Cham

09971. 85290

kontakt@wilder-partner.de

www.wilder-partner.de