

# Darum wird das Erben von Immobilien teurer

- Ab 2023 Steigerungen um bis zu 50 Prozent möglich
- Was man tun kann, um doch Geld zu sparen



VON SANDRA MARKERT  
wirtschafts@uedkurier.de

**Konstanz** – Monika Mustermann bewohnt ein freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr 2000 mit 180 Quadratmetern Wohnfläche am Bodensee. Das Haus wird irgendwann ihre Tochter erben. „Nach meinem Tod“, hatte sie bis vor wenigen Wochen gedacht. Doch dann hat Monika Mustermann mitbekommen, dass sich die Bewertung von Immobilien durch eine Änderung im Steuerrecht im Jahr 2023 ändern wird – mit gravierenden Folgen für die Erben.

Rechtsanwältin Tasja Pätzke, die bei Uricher Rechtsanwältinnen in Konstanz arbeitet, hat das Fallbeispiel von Monika Mustermann aus realen Fällen konstruiert. Sie rechnet vor, was die Änderung für die Tochter bedeutet: Würde sie das Haus noch im Jahr 2022 erben, würde der Sachwert bei 504 686 Euro angesetzt werden. Im Jahr 2023 erhöht sich dieser Wert durch Änderungen bei der Berechnung auf 722 100 Euro. Der Tochter steht ein Freibetrag von 400 000 Euro zu, wenn sie das Haus erbt. Alles, was über diese Freibetragshöhe hinausgeht, muss sie versteuern. „Im Ergebnis macht das einen Unterschied in Höhe von etwa 37 000 Euro, die 2022 noch nicht angefallen wären“, sagt Tasja Pätzke.

**1 Warum wird Erben und Schenken ab kommendem Jahr teurer?** Das liegt vor allem am sogenannten Sachwertfaktor von Immobilien. Er soll abbilden, wie begehrt die Immobilie aufgrund der Lage oder des Gebäudetyps am Markt



Das Erben von Immobilien wird im kommenden Jahr vielerorts teurer, weil der Sachwertfaktor neu berechnet wird. BILD: DPA

ist. Da die Immobilienpreise insbesondere in den begehrten Gegenden wie am Bodensee in den vergangenen Jahren stark gestiegen sind, wird erwartet, dass auch der Sachwertfaktor deutlich angehoben wird. Festgelegt wird dieser Faktor von den Gutachterausschüssen der Kommunen. Erste Schätzungen, etwa durch den Eigentümerverband Haus und Grund, gehen davon aus, dass die Wertsteigerung der Immobilien in zahlreichen Fällen zwischen 20 und bis 50 Prozent ausmachen könnte – mit der Folge, dass Betroffene dann bei Erbschaft oder Schenkung entsprechend höhere Steuern zu zahlen hätten. Haus und Grund fordert deshalb höhere Freibeträge bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer.

**2 Kann man auf die Schnelle noch et was tun, um diese höheren Erbkosten zu umgehen?** Eine Möglichkeit wäre, die Immobilie noch in diesem Jahr an Familienmitglieder zu schenken. Dann wird zwar auch eine Schenkungssteuer fällig – diese berechnet sich aber noch mit den niedrigeren Werten für 2022. Laut dem Verband Haus und Grund reicht es dafür aus, den Schenkungsvertrag noch dieses Jahr beim Notar zu unterschreiben. Das Problem dabei: „Wer jetzt in 2022 noch rasch zum Notar gehen möchte, um eine Immobilie zu übertragen, wird sich schwertun, einen freien Termin zu bekommen“, sagt Rechtsanwalt Elmar Uricher aus Konstanz. Er rechnet jedoch damit, dass viele Gutachterausschüsse es mangels Kapazitäten nicht bis zu Beginn

## Erbschaftsteuer

Familienangehörige haben bei der Erbschaftsteuer gewisse Freibeträge. Je enger die Verwandtschaft zwischen Erblasser und Erben, desto höher ist der Freibetrag. Bei Ehepartnern beträgt er 500 000 Euro, bei Kindern 400 000 Euro, bei Enkeln 200 000 Euro. Bei Immobilien, die über diese Werte hinausgehen, greift die Erbschaftsteuer – und zwar mit Sätzen von 7 bis 50 Prozent, je nach Höhe des Erbes. Die Freibeträge können alle zehn Jahre neu genutzt werden – weshalb auch schrittweises Vererben Steuern spart. (sam)

– es sei denn, sie wird an den Ehepartner vererbt.

**4 Was ist mit der Möglichkeit des Nießbrauchsrechts?** Wenn Monika Mustermann die Immobilie schon zu Lebzeiten ihrer Tochter schenkt, kann sie sich ein sogenanntes Nießbrauchsrecht an der Immobilie vorbehalten. Dadurch kann sie sich ein Wohnrecht in ihrem eigenen Haus sichern. Ein weiterer Vorteil: Die Belastung mit einem Nießbrauch wirkt sich mildernd auf den Wert der Immobilie aus. „Je jünger der Schenker ist, desto höher fällt der steuerrelevante Wert des Nießbrauchs aus, der dann vom ermittelten Grundstückswert abgezogen werden kann“, sagt Rechtsanwalt Elmar Uricher. Denn der Nießbrauch wird wie eine Art Jahresmiete vom Wert der Immobilie abgezogen – multipliziert mit dem Faktor aus dem Bewertungsrecht, der sich aus dem erreichten Lebensalter des Schenkers ergibt. Dieser Faktor wird immer niedriger je älter ein Schenker ist. Würde Monika Mustermann das Einfamilienhaus jetzt im Alter von 56 Jahren ihrer Tochter mit Nießbrauch schenken, würde dieser Abzug also deutlich höher ausfallen, als wenn sie diesen Schritt erst mit 70 Jahren macht.



„Die Erbschaftsteuer wird von den Fachleuten als Dummensteuer bezeichnet.“

Elmar Uricher, Rechtsanwalt in Konstanz

des Jahres 2023 hinbekommen, die Regionalfaktoren festzulegen. „Gerade in vielen kleinen Kommunen werden die neuen Werte dann noch gar nicht vorliegen.“

**3 Was kann man sonst noch tun?** Würde Monika Mustermann bis zu ihrem Tod in ihrem Einfamilienhaus wohnen bleiben, könnte die Tochter unter bestimmten Voraussetzungen die Immobilie sogar erben, ohne überhaupt Steuern zahlen zu müssen. Dann nämlich, wenn sie spätestens binnen sechs Monate nach dem Tod der Mutter selbst in das Haus einzieht und es mindestens zehn Jahre lang als Erstwohnsitz nutzt. Ist die Immobilie größer als 200 Quadratmeter, fallen dafür jedoch Steuern an

**5 Immobilien zu erben muss also auch 2023 nicht zwingend teurer werden?** „Die Erbschaftsteuer wird von den Fachleuten als Dummensteuer bezeichnet“, sagt Elmar Uricher. Der Grund: Durch rechtzeitig Gestalten des Erbes noch zu Lebzeiten lässt sich diese Steuerlast Uricher zufolge in der Regel vermeiden oder mindestens erheblich mindern.

Das lesen Sie zusätzlich online



Sechs Irrtümer, die beim Erben für Ärger sorgen:  
[www.sk.de/11357349](http://www.sk.de/11357349)