

## DIE VERMÖGENSFRAGE

# Erben wird teuer

Wer Immobilien erbt, muss immer häufiger Erbschaftsteuer zahlen. Grund sind gestiegene Immobilienpreise und eine neue Bewertung. Hinzu können Kosten für Sanierung und Heizungswechsel kommen. Mit einer frühen Planung können die Kosten eines Erbes aber im Zaum gehalten werden.

Von Barbara Brandstetter

Wer heute eine Immobilie erbt, sieht sich zahlreichen Herausforderungen ausgesetzt. Denn anders als noch vor etlichen Jahrzehnten lässt sich das Familienheim je nach Lage und Familienkonstellation nicht mehr einfach steuerfrei erben. Grund dafür sind die stark gestiegenen Immobilienpreise und die seit Jahresbeginn reformierte Bewertung von Immobilien. Denn während die Freibeträge bei Erbschaften und Schenkungen seit Januar 2009 unverändert geblieben sind, haben sich die Preise für Immobilien in diesem Zeitraum in vielen Gegenden mehr als verdoppelt. Daher wird inzwischen häufig Erbschaft- oder Schenkungsteuer fällig.

„Wir haben in den ersten 40 Jahren des Bestehens unserer Kanzlei nicht annähernd so viele Erbschaft- und Schenkungsteuererklärungen erstellen müssen wie in den letzten zehn Jahren“, sagt der Münchener Steuerberater Christian Gerl von der Kanzlei Dr. Gerl & Partner mbB. Doch eine mögliche Erbschaftsteuer ist nicht die einzige finanzielle Herausforderung, auf die sich Erben einstellen müssen. Oft ist das Haus der Eltern in die Jahre gekommen und nicht mehr auf dem neuesten energetischen Stand.

Fast 60 Prozent der selbst genutzten Einfamilienhäuser wurden laut Statistischem Bundesamt bis 1978 gebaut und rund ein Viertel bis 1949. Die Erben müssen die geerbte Immobilie dann innerhalb von zwei Jahren sanieren, sollte diese die energetischen Vorgaben an Gebäudeenergiegesetz (GEG) festgehalten, das seit November 2020 in Kraft ist. Wer diesen gesetzlichen Vorschriften nicht nachkommt, dem droht ein Bußgeld von bis zu 50.000 Euro.

In der vergangenen Woche hat das Bundeskabinett eine Novelle des Gesetzes verabschiedet. So muss jede neu eingebaute Heizung ab dem 1. Januar 2024 mindestens 65 Prozent erneuerbare Energie verwenden. Bestehende Heizungen sind nicht betroffen und können weiter genutzt werden. Auch Reparaturen sollen weiter möglich sein. Was davon letztendlich in ein Gesetz gegossen wird, ist unklar.

Klar ist allerdings schon jetzt, dass sich eine frühzeitige Planung für den Übergang von Immobilien auf die nächste Generation auszahlt. Erben sind gut beraten, frühzeitig Geld zurückzulegen – insbesondere, wenn die Immobilie im Besitz der Familie bleiben soll. „Künftige Modernisierungen müssen von den Erben jetzt eingepreist werden“, sagt Kai Warnecke, Präsident des Eigentümerverbands Haus & Grund Deutschland.

Eine mögliche Erbschaft- oder Schenkungsteuer lässt sich mit langfristiger Planung deutlich minimieren oder gar komplett ausschließen. „Häufig trifft man die Situation an, dass das Einfamilienhaus in guter Lage nur auf einen Ehegatten im Grundbuch eingetragen ist“, sagt Elmar Uricher von der Anwaltskanzlei Uricher in Konstanz. „Haben die Eheleute ein gemeinsames Kind, dann kann zunächst die Übertragung des hälftigen Anteils an den anderen Ehegatten und anschließend die gemeinsame Schenkung an das Kind empfehlenswert sein.“ Der Bundesfinanzhof hat erst im vergangenen Jahr entschieden, dass diese sogenannten Kettschenkungen nicht zu beanstanden sind (BFH-Beschluss vom 28. Juli 2022 – II B 37/21).

Bedingung ist allerdings, dass der Beschenkte frei über seinen Anteil entscheiden darf. Die Übertragung an den Ehegatten darf also nicht mit dem Zusatz versehen werden, dass der Anteil später an den Nachwuchs übergeben werden muss. Auf diesem Weg lassen sich leicht Steuern sparen – schließlich fällt für Schenkungen des Familienheims unter Eheleuten keine Steuer an. Rechtsanwalt Uricher verdeutlicht dies an einem Beispiel: Der Vater ist Alleineigentümer des Familienheims im Wert von 800.000 Euro. Schenkt der Vater



Einfahrt eines Wohnhauses in Oberthausen

Foto: Lucas Bümmel

seiner Tochter das Haus, wird nach Abzug des Freibetrags von 400.000 Euro Schenkungsteuer in Höhe von 60.000 Euro fällig. Diese Steuer entfällt komplett, wenn der Vater zunächst die Hälfte der Immobilie an seine Frau überträgt. „Man muss zwar bedenken, dass für die Schenkung vom Vater an die Mutter auch Notar- und Grundbuchkosten anfallen“, sagt Uricher. Doch diese Kosten von knapp 3000 Euro seien im Vergleich zu einer möglichen Schenkungsteuer vergleichsweise gering.

Vereinbaren die Eltern einen Nießbrauch, mindert dieser den Wert der Immobilie. Dabei gilt die Faustregel: Je früher die Immobilie mit Nießbrauch übertragen wird, desto höher die restliche Lebenserwartung des Schenkenden und somit auch die Wertminderung auf dem Papier bei der Schenkung. Steuerberater Gerl verdeutlicht dies an einem Beispiel: Bei einem unterstellten Gesamtjahresmietwert des Familienheims von 24.000 Euro im Jahr beläuft sich bei einem 50 Jahre alten Vater der Kapital-

wert des Nießbrauchs auf rund 180.000 Euro. Bei einer 50 Jahre alten Frau beträgt der Nießbrauchwert aufgrund der höheren Lebenserwartung rund 195.000 Euro. Bei der ersten Schenkung könnte der Vater somit 580.000 Euro und die Mutter 595.000 Euro auf das Kind übertragen, ohne das Finanzamt mit einem Cent an der Schenkung beteiligen zu müssen.

Zehn Jahre später läge der Nießbrauch bei dem dann 60 Jahre alten Vater noch bei rund 150.000 Euro, bei der Mutter bei 165.000 Euro, nach weiteren zehn Jahren bei 120.000 beziehungsweise 135.000 Euro. „Somit könnten in drei Schritten innerhalb von 20 Jahren und zwei Tagen insgesamt rund 3,3 Millionen Euro schenkungsteuerfrei übertragen werden“, sagt Steuerberater Gerl. Auch wenn die Immobilie in dem Beispiel keine 3,3 Millionen Euro wert sein dürfte – das Beispiel zeigt, dass sich auch eine sehr teure Immobilie mit etwas Planung steuerfrei übertragen lässt.

Zum Vergleich: Würde das Kind eine Immobilie im Wert von 3,3 Millionen Euro erben, würden rund 475.000 Euro

Schenkungssteuer fällig – sofern der Sprossling die Immobilie nicht eigenhändig nutzen möchte. Denn wenn Sohn oder Tochter das Eigenheim übernehmen und innerhalb von sechs Monaten nach dem Tod der Eltern dort ihren Lebensmittelpunkt einrichten, wird auf die Immobilie keine Erbschaftsteuer fällig. Zudem verbleiben die vom Gesetzgeber gewährten Freibeträge dann für anderes Vermögen.

Weitere Bedingung ist allerdings, dass die Immobilie maximal 200 Quadratmeter groß ist. „Sollte die Tochter das Haus der verstorbenen Eltern nur am Wochenende oder in den Ferien nutzen, reicht das nicht aus, um die Privilegierung der Steuerfreiheit zu erlangen“, sagt Rechtsanwalt Uricher. „Der Gesetzgeber verlangt, dass der erwerbende Erbe des Hauses dort seinen Lebensmittelpunkt nehmen muss.“ Und diesen Lebensmittelpunkt zehn Jahre nicht verändern darf. Wird die Immobilie nur wenige Monate vor Ablauf der Zehn-Jahres-Frist verkauft, vermietet oder der Lebensmittelpunkt in eine andere Stadt

verlegt, wird sofort die Erbschaftsteuer in voller Höhe fällig. „Daher ergibt die Lösung nur in den Fällen Sinn, in denen das Kind immer schon im Ort gewohnt hat oder dorthin dauerhaft zurückkehren möchte und sich auch nach dem Tod der Eltern örtlich lange Zeit nicht mehr verändern möchte“, sagt Uricher.

Doch so schön das steuerfreie Erbe einer Immobilie trotz aller Bedingungen sein mag: Sofern die Eltern mehrere Kinder haben, müssen die Geschwister ausgezahlt werden. Denn ihnen steht mindestens der Pflichtteil zu. Auch dann, wenn die Eltern nur einem Kind das Haus schenken. „Schenkungen lösen bei Geschwistern im Erbfall Pflichtteilergänzungsansprüche aus“, sagt Steuerberater Gerl. Allerdings fallen diese Ansprüche umso geringer aus, je länger die Schenkung zurückliegt. So wird eine Schenkung im Jahr vor dem Erbfall beispielsweise in voller Höhe berücksichtigt, nach Ablauf von zehn Jahren spielt die Schenkung bei der Erbschaft keine Rolle mehr. Eine Besonderheit gibt es jedoch, wenn sich die Eltern bei der Übertragung der Immobilie einen Nießbrauch haben eintragen lassen. „Behalten sich die Eltern bei der Schenkung Nießbrauchrechte zurück, beginnt die Zehn-Jahres-Frist nicht zu laufen“, sagt Gerl.

Neben einer möglichen Erbschaftsteuer, dem möglichen Auszahlen von Geschwistern müssen sich Erben von Immobilien auch auf Sanierungskosten einstellen. Schließlich muss ein beheiztes oder klimatisiertes Gebäude bei einem Eigentümerwechsel innerhalb von zwei Jahren die im Gebäudeenergiegesetz vorgesehene energetischen Anforderungen erfüllen. So müssen beispielsweise bestimmte Heizkessel ausgetauscht werden, die älter als 30 Jahre sind. Auch müssen neue Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen sowie die obersten Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen gedämmt werden.

Aktuell schwanken die Angaben, welche Sanierungskosten auf Immobilien-eigentümer zukommen, sehr stark. Auch die Frage, welche weitere Maßnahmen der Einbau einer Wärmepumpe nach sich zieht. „Natürlich hängen die Sanierungskosten immer stark vom individuellen Zustand des Gebäudes ab und gehen daher mitunter weit auseinander“, sagt Kai Warnecke. Eine Studie des Eigentümerverbandes Haus & Grund Deutschland kommt zum Ergebnis, dass Paare im Schnitt zwölf Jahre für eine energetische Komplettsanierung sparen müssen, sofern sie die Maßnahmen für ihr Einfamilienhaus nicht über Kredite finanzieren wollen.

Laut Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) können für die energetische Sanierung eines 140 Quadratmeter großen Einfamilienhauses je nach Ausgangszustand Kosten zwischen 82.600 und 149.800 Euro anfallen (Zielstandard: Effizienzhaus 115). Die Einzelmaßnahmen wie etwa der Austausch von Fenstern oder Dämmmaßnahmen können allerdings auch über einen längeren Zeitraum verteilt werden. „Doch allein der Einbau einer Wärmepumpe kann Kosten von etwa 40.000 Euro verursachen“, sagt Warnecke. „Wenn hierfür noch die Heizkörper ausgetauscht und gewisse Dämmmaßnahmen durchgeführt werden, steigen die Kosten noch mal erheblich an.“

Erben in spe sind daher gut beraten, schon jetzt Geld für die energetische Sanierung zurückzulegen. „Diese Kosten und die höhere Belastung durch die Erbschaftsteuer werden für viele Erben voraussichtlich wirtschaftliche Probleme aufwerfen“, prognostiziert Warnecke. Daher dürfte der Verkauf als Alternative zur Selbstnutzung aufgrund dieser Rahmenbedingungen künftig wahrscheinlich vermehrt auftreten.

## Deutsche Bank kauft in London zu

Die Deutsche Bank kauft in London zu

## Kurze Meldungen

### Kursgewinne bei Anleihen

Die Kurse deutscher Bundesanleihen sind am Freitag gestiegen. Die Umlaufrendite fiel im Gegenzug von 2,45 Prozent am Vortag auf 2,37 Prozent, wie die Deutsche Bundesbank in Frankfurt mitteilte. Unter den Bundeswertpapieren gab es einen Verlierer mit einem Kursabschlag von 0,07 Prozentpunkten. Dem standen 72 Gewinner mit Aufschlägen von bis zu 1,52 Punkten gegenüber. Die Bundesbank verkaufte per Saldo Anleihen im Wert von 2,1 Millionen Euro. Der Rentenindex Rex stieg um 0,24 Prozent auf 125,78 Punkte. Diesen Index berechnet die Deutsche Börse auf Basis der Kassakurse ausgesuchter Anleihen. dpa-AFX

### Guter Start für Munich Re

Der weltgrößte Rückversicherer Munich Re wird nach überraschend guten Geschäften im ersten Quartal etwas optimistischer für das laufende Jahr. In den ersten drei Monaten erzielte der Dax-Konzern nach vorläufigen Zahlen einen Überschuss von 1,3 Milliarden Euro, wie er überraschend am Freitag in München mitteilte. Damit sei die Wahrscheinlichkeit gestiegen, den für das Gesamtjahr

angepeilten Überschuss von rund 4 Milliarden Euro zu übertreffen. Die Munich Re erklärte die Entwicklung mit guten Kapitalanlageergebnissen und erfreulichen Ergebnissen im laufenden Geschäft. Vom Konzern selbst erfasste Analysten hatten für das erste Quartal im Schnitt lediglich mit gut einer Milliarde Euro Gewinn gerechnet. An der Börse kamen die Neuigkeiten positiv an: Der Kurs der Munich-Re-Aktie legte in einer ersten Reaktion um fast zwei Prozent zu und erreichte den höchsten Stand seit dem Jahr 2001. Zuletzt notierte sie noch rund ein halbes Prozent im Plus. dpa-AFX

### Italiens Wirtschaft wächst

Die Wirtschaft in Italien ist zu Jahresbeginn stärker gewachsen als erwartet. Im ersten Quartal stieg die Wirtschaftsleistung (BIP) gegenüber dem Vorquartal um 0,5 Prozent, wie das Statistikamt Istat am Freitag in Rom mitteilte. Bankökonominnen hatten im Schnitt mit einem Zuwachs um 0,2 Prozent gerechnet. Das Wachstum folgt auf eine leichte Schrumpfung um 0,1 Prozent im Schlussquartal. Gestützt wurde die Konjunktur zum Jahresstart sowohl durch die Binnen- nachfrage als auch durch den Außenhandel. dpa-AFX

## Provisionsverbot für Finanzberater kommt vorerst nicht

EU-Kommissarin McGuinness will auf Vorschlag zunächst verzichten / Dennoch schärfere Regeln geplant

wmu. BRÜSSEL. Die EU-Kommission lässt vorerst ihre Absicht fallen, für die Finanzberatung ein Provisionsverbot vorzuschlagen. Finanzmarktkommissarin Mairead McGuinness sagte am Donnerstagabend auf einer Konferenz in Stockholm, im bevorstehenden Gesetzesvorschlag zur Förderung der Investitionen von Kleinanlegern („Retail Investment Strategy“) werde kein Provisionsverbot enthalten sein. Die Kommission habe denen zugehört, „die uns sagen, ein vollständiges Verbot könnte zu disruptiv sein“. Damit spielte die Kommissarin auf den massiven Widerstand an, dem sie nicht zuletzt aus Deutschland – aus der Branche wie aus der Bundesregierung – ausgesetzt war.

Ursprünglich galt die Irin als klare Verfechterin eines Provisionsverbots. Sie machte in Stockholm klar, dass für sie das Thema nur vorläufig vom Tisch sei. Der Vorschlag, der schon mehrfach verschoben wurde und nun in der zweiten Maihälfte vorgelegt werden soll, werde sicher kein Freibrief für die Finanzberater werden. „Wir haben auch von vielen gehört, dass die Verbraucher im Status quo nicht das bekommen, was sie bräuchten, und dass sie zu viel zahlen müssen.“ Die Argumente für ein Provisionsverbot

seien nicht verschwunden. Ein Finanzberater, der auf Provisionsbasis arbeite, empfehle seinen Klienten in der Regel nicht die für diesen günstigsten Produkte, sondern jene, für die er am meisten Provision kassiere. Auch wüssten die Kunden häufig nicht, wie viel sie für Finanzprodukte bezahlen oder wie sie die Produkte vergleichen könnten. McGuinness hat mehrfach klargemacht, dass sie eine Honorarberatung bevorzugt, bei der die Berater die Privatanleger gegen fixe Honorare informieren, an den Produkten aber nichts verdienen.

Das Problem dauernder Interessenkonflikte bestehe fort, lasse sich aber offenbar nicht über Nacht lösen, sagte die Kommissarin. Ihre Behörde werde auf jeden Fall neue Regeln vorschlagen, die über zusätzliche Transparenzverordnungen hinausgingen. „Die Privatkunden, die nun einmal keine Fachleute sein können, müssen auf Finanzexperten vertrauen können, wenn sie ihre Investitionsentscheidungen treffen.“ Prüfen wolle die EU-Behörde, inwieweit die Bedingungen, unter denen Provisionen zulässig sind, verschärft werden können. Ferner wolle sie untersuchen lassen, wie sich durch eine Neuregelung ein besseres Preis-Leistungs-Verhältnis sicherstellen

lasse. Auf alle Fälle werde sie vorschlagen, dass die Berater die Kosten der unterschiedlichen Angebote genauer aufschlüsseln müssten, um den Verbrauchern den Vergleich zu erleichtern. Außerdem werde der Gesetzesvorschlag eine starke Überprüfungs Klausel enthalten. Sie soll sicherstellen, dass ein vollständiges Provisionsverbot bei Bedarf später eingeführt werden kann.

Deutschland ist von dem Streit besonders betroffen. Etwa 80 Prozent der in Deutschland an Privatanleger verkauften Fonds werden über Banken vertrieben; die Berater kassieren dafür Provisionen. Deshalb war der Widerstand gegen die im Dezember bekannt gewordenen Kommissionspläne gerade aus Deutschland besonders groß gewesen. Die deutschen Branchenverbände hatten gewarnt, ein Verbot werde Zehntausende Arbeitsplätze kosten und Kleinanlegern eine „Beratungswüste“ bescheren. Verbraucherschützer hatten die Pläne dagegen unterstützt und für eine Honorarberaterlösung geworben.

Entsprechend unterschiedlich fielen am Freitag die Reaktionen aus. Der Verein Finanzwende, der sich für eine verbraucherorientierte Reform der Finanzmärkte einsetzt, zeigte sich enttäuscht. „Die EU-Kommission ist als Tiger gestartet und als Bettvorleger gelandet. Für Kunden im Finanzbereich bedeutet das: Provisionen und Interessenkonflikte bleiben Alltag. Es wäre an der Zeit gewesen, den Übergang zur Beratung gegen Honorar anzustößen“, sagte Finanzwende-Verbraucherschützerin Britta Langenberg. Der Bundesverband Finanzdienstleistung (AFW) begrüßte die Entscheidung. Der geschäftsführende Vorstand Norman Wirth warnte aber davor, dass die von McGuinness angekündigte Verschärfung der Regeln nicht mit „mehr Bürokratie und Verboten“ einhergehen dürfe.



Mairead McGuinness

Foto: EPA