

Erbschaftssteuer sparen – so geht's



ARAG Tower und Umgebung

© ARAG

Werden Immobilien vererbt, muss ihr Wert im Erb- oder Schenkungsfall seit 2023 unter Umständen neu berechnet werden. So sieht es das Jahressteuergesetz 2022 vor, das im Januar 2023 in Kraft getreten ist. Diese Berechnung geht zu Lasten der Erben bzw. Beschenkten – mit anderen Worten: Erben kann teurer werden, denn die Höhe der Freibeträge bleibt bestehen. Wie man eine Erbschaft trotzdem steuergünstig gestalten kann, verraten die ARAG Experten.

„Anpassung der Vorschriften der Grundbesitzbewertung“

Dieser Passus aus dem Gesetzestext hat es in sich und macht das Erben von Immobilien laut Einschätzung der ARAG Experten in manchen Fällen teurer. Dabei geht es um die Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie. Vorrangig wird – wie auch bisher schon – das sogenannte Vergleichswertverfahren angewendet. Dabei zieht das Finanzamt nach Möglichkeit Vergleichswerte aus Verkäufen in der Umgebung heran. Es werden beispielsweise Größe des Grundstücks, regionale Lage, Wohnfläche oder Baujahr berücksichtigt. Durch die enormen Preissteigerungen von Immobilien in den letzten Jahren kann das vor allem in hochpreisigen Regionen deutlich höhere Erbschafts- und Schenkungssteuern zur Folge haben.

Wenn keine Vergleichswerte oder üblichen Mieten für ein Vergleichswertverfahren vorliegen, kann für selbstgenutzte Ein- oder Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen das sogenannte Sachwertverfahren herangezogen werden. Der Wert der Immobilie wird dabei anhand der pauschalierten Kosten, die für einen Neubau pro Quadratmeter anfallen würden, ermittelt. Und seit Januar folgt diese Ermittlung strengeren Regeln. So wird die mögliche Gesamtnutzungsdauer der Immobilie von 70 auf 80 Jahre hochgesetzt. Immobilien sind also zehn Jahre länger bewohn- oder nutzbar, was den Restwert steigert. Zudem wurden die gesetzlich angesetzten Sachwertfaktoren laut ARAG Experten von 0,5 bis 1,5 auf 0,8 bis 1,8 erhöht. Auch das führt zu höheren Immobilienwerten.

Neu eingeführt wurde darüber hinaus ein so genannter Regionalfaktor, der in besonders teuren oder beliebten Regionen hinzugezogen wird und auf den errechneten Sachwert aufgeschlagen wird.

Freibeträge und Steuerklassen

Je nach Verwandtschaftsgrad reicht die Höhe der Freibeträge von 20.000 bis zu 500.000 Euro. Wird eine Immobilie jedoch günstig bewertet und bleibt unterhalb der jeweiligen Freibeträge, fällt keine Erbschaftssteuer an. Für Ehe- oder Lebenspartner liegt der Freibetrag beispielsweise bei 500.000 Euro, bei Kindern beträgt er 400.000 Euro. Erben Enkelkinder, müssen sie erst auf Erbschaften von über 200.000 Euro Steuern zahlen. Die ARAG Experten weisen darauf hin, dass nur der Betrag versteuert werden muss, der über dem jeweiligen Freibetrag liegt. Allerdings werden viele Immobilien durch die Gesetzesänderung nun höher bewertet, so dass Freibeträge schneller ausgeschöpft sind.

Zusätzlich kommt es laut ARAG Experten aber auch auf die Steuerklasse an. Anders als bei den Steuerklassen der Einkommenssteuer gibt es hier nur Steuerklasse I bis III. Welche Steuerklasse für wen gilt, ist im [Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz](#) (ErbStG) geregelt. Die erste Klasse gilt für die engsten Verwandten, hier gelten die geringsten Steuersätze. Neffen und Nichten gehören z. B. in die Klasse II, während Tanten, Cousins oder alle anderen Erben in Klasse III mit dem höchsten Steuersatz gehören. Hier muss je nach Höhe der Erbschaft bis zu 50 Prozent an das Finanzamt gezahlt werden.

Erbschaftssteuer sparen: Ganz legale Steuertipps

Wer einen Teil des Vermögens schon zu Lebzeiten an die Erben verschenkt, kann den [Schenkungssteuerfreibetrag](#) nutzen. Die Freibeträge für Schenkungen gelten nach zehn Jahren wieder neu und lassen sich so mehrmals nutzen. Eine andere Möglichkeit, den Wert der Immobilie zu reduzieren, ist ein lebenslanges Wohnrecht, auch Nießbrauchrecht genannt. Dabei dürfen die Erblasser die Immobilie bereits zu Lebzeiten an die Erben überschreiben, aber bis ans Lebensende darin wohnen.

Um die Erbschaftssteuer ganz zu umgehen, können Kinder oder Enkelkinder selbst in die geerbte Immobilie einziehen und mindestens zehn Jahre dort wohnen bleiben. Allerdings weisen die ARAG Experten hierbei auf eine Einschränkung hin: Steuerfrei ist eine Wohnfläche von 200 Quadratmetern. Alles was darüber hinaus geht, unterliegt der Erbschaftssteuer.