

Immobilien steuerfrei erben: So klappt es

Erben? Hört sich gut an. Oft musst du aber kräftig zahlen. Und zwar genau dann, wenn dein Erbe über dem Freibetrag liegt. Und besonders bei Immobilien ist das in beliebten Wohngebieten inzwischen bei jeder Kaschemme der Fall. Im schlechtesten Fall fällt die Erbschaftssteuer so hoch aus, dass du das Haus nicht halten kannst und verkaufen musst. So wird die Erbschaft zur Last. Aber so weit muss es nicht kommen. ZASTER weiß, wie du vorsorgen kannst.

So hoch sind die Freibeträge bei einer Erbschaft

Dazu musst du wissen: Die Höhe der Freibeträge, nach der die Erbschaftssteuer vom Finanzamt berechnet wird, hängt vom Verwandtschaftsverhältnis zwischen dir und dem Erblasser ab. Die Freibeträge sind umso höher, desto näher du mit dem Erblasser verwandt warst. Dabei gilt: Angeheiratete Familienmitglieder wie Ehegatten, also der Ehemann beziehungsweise die Ehefrau des Verstorbenen, gelten als engste Verwandte innerhalb der Erbschaft. Abhängig vom Verwandtschaftsgrad, wirst du in eine Erbschaftssteuerklasse eingeordnet.

Ehepartner und Lebenspartner einer eingetragenen Lebenspartnerschaft: 500.000 € / Steuerklasse I

Kinder, sowie Stief- und Adoptivkinder: 400.000 € / Steuerklasse I

Enkelkinder, deren Eltern verstorben sind: 400.000 € / Steuerklasse I

Enkelkinder: 200.000 € / Steuerklasse I

Eltern und Großeltern: 100.000 € / Steuerklasse I

Geschwister, Kinder der Geschwister, Stiefeltern, Schwiegerkinder, Schwiegereltern, geschiedene Ehepartner und Lebenspartner einer aufgehobenen Lebenspartnerschaft: 20.000 € / Steuerklasse II

Alle anderen: 20.000 € / Steuerklasse III

Rechenbeispiele Erbschaftssteuer

Bleiben wir beim Beispiel Immobilien: Heutzutage sind Häuser in Ballungsgebieten schnell mehr als 400.000 Euro wert. Liegt der Wert darüber, fallen bei Kindern bereits Erbschaftssteuern an. Drei Beispiele:

a) Deine Eltern versterben und vererben dir eine schnuckelige Eigentumswohnung im Wert von 400.000 Euro. Weiteres Vermögen ist nicht vorhanden. Mit dieser Erbschaft schöpfst du deinen Freibetrag nicht aus, folglich musst du keine Erbschaftssteuer zahlen.

b) Deine Eltern versterben und vererben dir eine schnuckelige Eigentumswohnung im Wert von 400.000 Euro. Zusätzlich erbst du ein Aktiendepot im Wert von 100.000 Euro sowie Barvermögen im Wert von 50.000 Euro. Die Gesamterbschaft beläuft sich somit auf 550.000 Euro, was deinen Freibetrag um 150.000 Euro übersteigt. Diese 150.000 Euro musst du zu deinem persönlichen Steuersatz versteuern. Wie hoch der persönliche Steuersatz ausfällt, hängt wiederum von deiner Erbschaftssteuerklasse und der Höhe der Erbschaft ab.

So erbst du steuerfrei eine Immobilie

Es gibt allerdings eine Ausnahme: Kinder, die eine Immobilie erben, müssen keine Steuern zahlen, sofern sie in das Haus oder die Wohnung einziehen. Es gibt aber zwei Haken bei dieser Sache.

1. Wenn die Wohnfläche 200 m² übersteigt, muss du doch Erbschaftssteuer zahlen. In diesem Fall gilt es den Wert der

Immobilie zu ermitteln und anteilig die überschüssigen Quadratmeter zu mit deinem persönlichen Steuersatz zu versteuern.

2. Du musst die Immobilie mindestens 10 Jahre lang selbst bewohnen. Falls du auch nur einen Tag vor Ablauf der Frist umziehen musst oder willst, wird die Erbschaftssteuer doch noch fällig.

Erbschaftssteuer umgehen

Es gibt aber auch noch eine andere Möglichkeit, der Erbschaftssteuer zu entkommen. Wenn deine Eltern clever sind, sorgen sie am besten dafür, dass du möglichst wenig Erbschaftssteuer zahlen musst. Dazu musst du wissen: Vermögen lässt sich vollkommen steuerfrei verschenken. Und auf Dinge, die bereits verschenkt wurden, fallen keine Erbschaftssteuern mehr an. Der Freibetrag pro Kind beträgt bei einer Schenkung ebenfalls 400.000 Euro und kann alle zehn Jahre neu genutzt werden. Deine Eltern müssen keine Angst haben: Ein ausgefeilter Übergabevertrag regelt Wohnungsrecht, Nießbrauch oder auch ein Rückforderungsrecht, falls die Beschenkten zahlungsunfähig werden oder sich scheiden lassen.

Erbschaft ablehnen

Es bleibt dir sogar noch eine dritte Möglichkeit. Angenommen, das Haus deiner Eltern ist ein Sanierungsfall und zudem noch längst nicht abbezahlt. Die noch nicht abgezahlten Kredite „erbst“ du aber mit. Sprich: Du hast überhaupt keine Lust auf die Altlasten und den Stress. In diesem Fall kannst du das Erbe ablehnen. Hier gilt allerdings: Alles, oder nichts. Und: Du hast lediglich sechs Wochen nach dem Tod Zeit, die Entscheidung das Erbe abzulehnen kundzutun. Machst du das nicht, gilt das Erbe automatisch als angenommen.

Fazit

Wenn du Immobilien erbst, musst du dafür meist auch Steuern

aufbringen. Allerdings kannst du mithilfe einiger Tricks deine Steuerlast deutlich senken oder sogar auf Null drücken. Weitere Tipps rund um die Erbschaftssteuer, sowie Informationen zu anderen Steuerthemen findet ihr in den entsprechenden [Fachbüchern des Haufe Shops](#). Neben ganz spezifischen Themen (wie z.B. Erbschaftssteuer) gibt es dort auch Fachliteratur, die sich mit allgemeineren Themen wie Steuern sparen auseinandersetzt.