

EVALIO – Research Paper – Auf den Punkt gebracht

Erbschaft- und Schenkungsteuer in Deutschland – Einsparpotenzial durch ein Sachverständigengutachten? – Worauf ist zu achten?

Überblick

Die Erbgeneration umfasst diejenigen, die in den kommenden Jahren und Jahrzehnten ein enormes Vermögen erben werden. Dieses Vermögen kann von Immobilien und Aktien bis hin zu Bargeld, Schmuck und Kunstwerken reichen.

Der Anteil von Menschen mit einem Alter von über 70 Jahren liegt bei rund 13 % an der Gesamtbevölkerung und umfasst rund 10,5 Millionen Menschen. Bei einer durchschnittlichen Lebenserwartung von rund 80 Jahren für Männer und rund 83 Jahren für Frauen ergibt sich ein recht hoher Anteil an Personen die statistisch gesehen in den nächsten Jahren versterben werden und der jüngeren Generationen eine Erbschaft hinterlassen. Im Zeitraum 2011 – 2020 wurden in Deutschland durchschnittlich rund 900.000 Todesfälle verzeichnet. Und dies jährlich. Das Vermögen das bspw. im Jahr 2020 vererbt wurde lag bei rund 226 Milliarden Euro. [1] Die Einnahmen aus der Erbschaftsteuer schlugen im gleichen Jahr mit rd. 8 Milliarden Euro zu buche.

Steuern auf Immobilienvermögen

In Deutschland fallen in der Regel Erbschaftsteuern auf Immobilienvermögen an, wenn es den Freibetrag von 500.000 Euro für Ehepartner oder eingetragene Lebenspartner überschreitet. Für andere Erben, wie Kinder oder Enkel, beträgt der Freibetrag bis zu 400.000 Euro – abhängig vom Verwandtschaftsverhältnis gemäß § 16 ErbStG (siehe Tabelle Freibeträge auf der nächsten Seite). Es gibt jedoch folgende Ausnahmen, bei denen keine Erbschaftsteuer auf Immobilienvermögen anfällt.

- Wenn der Erblasser die Immobilie bis zum Erbfall zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat und der Erbe sie unverzüglich als Familienwohnheim weiter nutzt, ist die Übertragung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4b bzw. 4c ErbStG steuerfrei. Bei Ehepartnern oder eingetragenen Lebenspartnern gilt die Steuerbefreiung vollständig; bei Kindern ist sie auf eine Wohnfläche von 200 m² begrenzt.
- Wenn die Immobilie im Rahmen einer Betriebsaufspaltung übertragen wird.

- Wenn die Immobilie Teil eines begünstigten Betriebsvermögens ist (§§ 13a ff. ErbStG).

Es gibt noch weitere Ausnahmen und Sonderregelungen, die im Einzelfall geprüft werden müssen. Es empfiehlt sich daher, einen Steuerberater oder Notar zu konsultieren, um eine genaue Einschätzung für den individuellen Fall zu erhalten.

1. Die Erbschaftssteuer fällt auf Immobilienvermögen nicht an ...

- wenn Sie **Ehegatte** oder **eingetragener Lebenspartner** des Erblassers sind und weiterhin (mind. 10 Jahre) in der gemeinsamen Wohnung wohnen bleiben.
- wenn sie als **Kind** oder als Kind eines bereits verstorbenen Kindes selbst genutzten Wohnraum bis zu einer Wohnfläche von 200 m² geerbt haben und diesen weiterhin für mindestens 10 Jahre selbst bewohnen.
- wenn die Immobilie Teil eines **begünstigten Betriebsvermögens** ist. Differenzierte Verschonungsregelungen gelten für Betriebe, die 10 bzw. 7 Jahre fortgeführt werden, sowie für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, der Wohnungswirtschaft und für Beherbergungsbetriebe. Auch Denkmäler werden begünstigt.

Freibeträge

Die Freibeträge für die Erbschaftsteuer in Deutschland richten sich nach dem Verwandtschaftsverhältnis zwischen dem Erblasser und dem Erben. Die aktuell geltenden Freibeträge lauten:

- Ehepartner / Lebenspartner: 500.000 Euro
- Kinder / Stiefkinder: 400.000 Euro
- Enkel (wenn Eltern verstorben): 400.000 Euro
- Enkel (wenn Eltern leben): 200.000 €
- Eltern / Großeltern: 100.000 €
- Geschwister / alle übrigen Erben: 20.000 Euro

Diese Freibeträge gelten bundesweit einheitlich. Es können ggf. weitere Voraussetzungen gelten, um diese Freibeträge nutzen zu können.

EVALIO – Research Paper – Auf den Punkt gebracht

Erbschafts- und Schenkungsteuer in Deutschland – Einsparpotenzial durch ein Sachverständigengutachten? – Worauf ist zu achten?

Steuerklassen

Die Steuerklasse, in die der Erbe eingeordnet wird darf grundsätzlich nicht mit den Steuerklassen des Einkommenssteuergesetz verglichen werden und sind nach dem Verwandtschaftsgrad eingruppiert. In Deutschland gibt es drei verschiedene Steuerklassen:

- Steuerklasse I: Ehepartner, eingetragene Lebenspartner, Kinder und Stiefkinder
- Steuerklasse II: Enkel, Eltern, Großeltern, Geschwister, Nichten und Neffen, Schwiegereltern, geschiedene Ehepartner, Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft
- Steuerklasse III: alle übrigen Erben

2. Die Erbschaftssteuer fällt an ...

wenn Sie als Erbe nicht zu den in Kasten 1 genannten Fällen gehören und Sie in der Summe aus Geldvermögen, Aktien, Wertpapieren und Immobilien einen Betrag erben, der die nachstehenden Freibeträge übersteigt.

Steuerklasse	Verwandtschaftsverhältnis	Freibeträge
I	Ehegatten und eingetragene Lebenspartner	500.000 €
I	Kind; Stiefkind; Enkel, wenn Eltern verstorben	400.000 €
I	Enkelkinder	200.000 €
I	Urenkel; Eltern und Großeltern im Erbfall	100.000 €
II	Eltern und Großeltern bei Schenkungen; Geschwister; Neffen; Nichten; Stiefeltern; Schwiegerkinder; Schwiegereltern; geschiedener Ehegatte	20.000 €
III	Übrige Erwerber und Zweckzuwendungen	20.000 €

Steuersätze

Den einzelnen Steuerklassen sind entsprechende Steuersätze zugeordnet die nachfolgend dargestellt werden.

3. Die ab dem 01.01.2023 geltenden Steuersätze ...

Wert des Erbes nach Freibetrag	I	Steuerklasse II	III
bis 75.000 €	7 %	15 %	30 %
bis 300.000 €	11 %	20 %	30 %
bis 600.000 €	15 %	25 %	30 %
bis 6.000.000 €	19 %	30 %	30 %
bis 13.000.000 €	23 %	35 %	50 %
bis 26.000.000 €	27 %	40 %	50 %
Darüber	30 %	43 %	50 %

Rechtsgrundlage (ErbStG und BewG)

Die Rechtsgrundlage für die Erbschaftsteuer in Deutschland ist das Erbschafts- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG). Dieses Gesetz regelt die Besteuerung von Schenkungen unter Lebenden sowie von Erwerben von Todes wegen, also Erbschaften. Es legt unter anderem die Steuersätze, Freibeträge und Steuerklassen fest. Auch bestimmte Sonderregelungen für bestimmte Vermögensgegenstände sind im ErbStG enthalten. Die Bundesländer sind zuständig für die Durchführung des Steuerverfahrens und die Festsetzung und Erhebung der Erbschaftsteuer.

Das Bewertungsgesetz (BewG) bildet die Grundlage für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Erbschafts- und Schenkungsteuer in Deutschland. Es regelt die Bewertung von Vermögensgegenständen wie Immobilien, Unternehmen, Wertpapieren und anderen Vermögensgegenständen. Das Gesetz legt dabei fest, welche Bewertungsmethoden für welche Vermögensgegenstände angewendet werden müssen und welche Abzugsbeträge und Bewertungsfaktoren zu berücksichtigen sind.

EVALIO – Research Paper – Auf den Punkt gebracht

Erbschafts- und Schenkungsteuer in Deutschland – Einsparpotenzial durch ein Sachverständigengutachten? – Worauf ist zu achten?

Für die Erbschafts- und Schenkungsteuer ist insbesondere die Bewertung von Immobilien von Bedeutung, da sie in vielen Fällen den größten Vermögenswert darstellen. Hier wird in der Regel der steuerliche Verkehrswert (Berechnung durch das Finanzamt) zugrunde gelegt, der sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudesachwert ergibt. Die Bewertungsergebnisse werden dann zur Berechnung der Erbschafts- oder Schenkungsteuer herangezogen. Keine bzw. eine untergeordnete Berücksichtigung dabei finden jedoch Faktoren wie Baualter, Zustand, Ausstattung, Bauweise und erzielbare Mieteinnahmen. Dies kann zu einer erheblichen Abweichung des steuerlichen Verkehrswertes nach den Vorgaben des BewG zum tatsächlichen Verkehrswert nach den Vorgaben der ImmoWertV führen.

Überbewertung durch das Finanzamt

Eine Überbewertung der Immobilie droht, wenn das Gebäude einen hohen Instandhaltungsrückstau aufweist, die Immobilie einen hohen Leerstand aufweist, es sich um eine gemischt genutzte oder gewerbliche Immobilie handelt, Denkmalschutz besteht, das Objekt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet oder in einer unterdurchschnittlichen Lage liegt, oder das Grundstück privatrechtlich oder öffentlich-rechtlich belastet ist (Wohnungsrechte, Nießbrauch, Reallasten, Baulasten, Wege- oder Leitungsrechte, etc.). Das Finanzamt ermittelt den Wert einer Immobilie auf Grundlage des Bewertungsgesetzes (BewG), während ein Sachverständiger den Wert gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die Vorgaben des Bewertungsgesetzes sind in manchen Punkten sehr starr und stringent. Die ImmoWertV hingegen schließt weitläufigere Faktoren bei der Wertermittlung mit ein, um so einen realistischen Verkehrswert abbilden zu können.

Dadurch können sich durchaus Abweichungen zwischen den Bewertungsergebnissen ergeben. Nachfolgend dargelegt die unterschiedliche Behandlung der Einflussfaktoren im Rahmen der Wertermittlung auf Basis des BewG und der ImmoWertV.

	Finanzamt (BewG)	Sachverständiger (ImmoWertV)
<u>Bodenwert</u>	Bodenrichtwert	Bodenrichtwert (Anpassungen gem. §§ 40 bis 43 ImmoWertV möglich)
<u>Lasten und Beschränkungen</u>	Keine Berücksichtigung	Wertrelevante Berücksichtigung möglich
<u>Instandhaltungsrückstau</u>	Keine Berücksichtigung	Wertrelevante Berücksichtigung möglich
<u>Sachwertfaktor</u>	Verwendung von gesetzlich vorgeschriebenen Sachwertfaktoren, sofern keine Marktdaten vorliegen	Verwendung des gem. § 21 Abs. 3 ImmoWertV ermittelten Sachwertfaktors zusätzlich Marktanpassungs-Zu- bzw. Abschläge möglich
<u>Liegenschaftszinssatz</u>	Verwendung von gesetzlich vorgeschriebenen Liegenschaftszinssätzen, sofern keine Daten der Gutachterausschüsse vorliegen	Anpassung des Liegenschaftszinssatzes an die objektspezifischen Gegebenheiten möglich

EVALIO – Research Paper – Auf den Punkt gebracht

Erbschafts- und Schenkungsteuer in Deutschland – Einsparpotenzial durch ein Sachverständigengutachten? – Worauf ist zu achten?

Öffnungsklausel und niedriger gemeiner Wert gemäß § 198 BewG

Im Falle einer erheblichen Abweichung des steuerlichen Verkehrswertes einer Immobilie zu dem tatsächlichen Verkehrswert ist im BewG der Finanzämter eine sogenannte „Öffnungsklausel“ verankert. Wird demnach durch den Steuerpflichtigen nachgewiesen, dass der gemeine Wert der wirtschaftlichen Einheit (Immobilie) niedriger ist als der durch die Vorgaben des BewG ermittelte steuerliche Verkehrswert, ist dieser als Grundlage für die Berechnung der Erbschafts- und Schenkungsteuer anzusetzen. Hierbei sind die Vorgaben der ImmoWertV einzuhalten. Dieser Nachweis ist durch einen staatlich anerkannten oder zertifizierten Sachverständigen (DIN EN ISO/IEC 17024) für die Immobilienbewertung in Form eines Verkehrswertgutachtens zu erbringen. Dies bedeutet in der Folge also, dass durch eine Beauftragung eines Sachverständigen für die Immobilienbewertung und die Erstellung eines Gutachtens über den tatsächlichen Verkehrswert ein erheblicher Teil an Erbschafts- bzw. Schenkungsteuer eingespart werden kann. Hierbei ist grundsätzlich zwischen zwei verschiedenen Situationen zu unterscheiden. Zum einen kann bei einer bereits eingetretenen Erbschaft mittels einem Sachverständigengutachten ein niedrigerer gemeiner Wert nachgewiesen werden und zum anderen kann bei einer Übertragung in Form einer Immobilienschenkung durch den zukünftigen Steuerpflichtigen ein Sachverständigengutachten als Besteuerungsgrundlage angeführt werden.

Einspruch gegen die Bewertung des Finanzamts

Unabhängig von der vorliegenden Immobilienbewertung besteht das Recht, den Bescheid des Finanzamtes anzufechten. Innerhalb eines Monats nach Zustellung des Bescheids kann ein Einspruch eingelegt werden, der durch ein Gutachten eines qualifizierten Sachverständigen unterstützt werden kann, welches den tatsächlichen Verkehrswert belegt. Ein für das Objekt erzielter Kaufpreis kann ebenfalls als Nachweis für einen niedrigeren gemeinen Wert herangezogen werden, sofern ein Verkauf innerhalb eines Jahres nach der Erbschaft oder Schenkung erfolgte oder die Immobilie innerhalb eines Jahres vor dem relevanten Stichtag erworben wurde.

Sonderfall Nießbrauch

Der Nießbrauch ist ein Begriff aus dem deutschen Zivilrecht und beschreibt ein besonderes Nutzungs- und Fruchtziehungsrecht an einem Vermögensgegenstand, wie zum Beispiel einem Haus oder einem Grundstück. Der Nießbrauch gewährt dem Inhaber (Nießbraucher) ein Recht auf Nutzung sowie auf den Ertrag aus einem Vermögensgegenstand, während das Eigentum beim sogenannten "Nießbrauchgeber" bleibt. Der Nießbraucher hat das Recht, den Vermögensgegenstand selbst zu nutzen oder ihn zu vermieten und die Mieteinnahmen zu behalten. Er hat somit Anspruch auf alle Erträge, die aus dem Vermögensgegenstand erwirtschaftet werden (sog. Früchteziehung).

Das Recht auf Nießbrauch kann auf bestimmte Zeit oder auf Lebenszeit vereinbart werden.

EVALIO – Research Paper – Auf den Punkt gebracht

Erbschafts- und Schenkungsteuer in Deutschland – Einsparpotenzial durch ein Sachverständigengutachten? – Worauf ist zu achten?

Ein zeitlich begrenzter Nießbrauch ist eine Belastung, die für eine bestimmte Dauer gilt. In diesem Fall hat die Person, die den Nießbrauch ausübt, das Recht, die Sache während der vereinbarten Zeitperiode zu nutzen, aber nach Ablauf der Frist erlischt das Recht automatisch.

Ein lebenslanger Nießbrauch hingegen ist ein Recht, das einer Person für den Rest ihres Lebens zusteht. In diesem Fall hat die Person, die den Nießbrauch ausübt, das Recht, die Sache zu nutzen und von ihr zu profitieren, solange sie lebt. Das Recht geht nicht auf andere Personen über und erlischt mit dem Tod der Person, die den Nießbrauch innehat.

Bewertung Nießbrauch durch Finanzamt

Eine Bewertung des Nießbrauchs durch das Finanzamt erfolgt in der Regel im Rahmen einer Schenkung oder einer Erbschaft. Der Nießbrauch wird dabei als Belastung des Vermögens des Eigentümers betrachtet, da er dem Nießbraucher ein Nutzungsrecht an dem Vermögen einräumt, ohne dass dieser Eigentümer des Vermögens wird.

Zur Ermittlung des Wertes des Nießbrauchs wird die sogenannte Barwertmethode verwendet, bei der die zukünftigen Nutzungen des Nießbrauchers mit einem Zinssatz (gem. § 15 BewG 5,5 %) auf ihren Barwert abgezinst werden. Der ermittelte Barwert wird dann vom Verkehrswert des Vermögens abgezogen, um den Wert des belasteten Vermögens zu ermitteln.

Der Vervielfältiger für den Nießbrauch wird aus der Sterbetafel des statistischen Bundesamtes abgeleitet. Die Sterbetafel wird genutzt, um die statistische Lebenserwartung der betreffenden Personengruppe zu bestimmen. Je höher die statistische Lebenserwartung, desto höher ist der Vervielfältiger und umgekehrt.

Die Sterbetafel des statistischen Bundesamtes wird alle zehn Jahre aktualisiert und berücksichtigt die aktuellen Daten zur Lebenserwartung in Deutschland. Sie dient als Grundlage für die Berechnung von Versicherungsprämien, Rentenleistungen, aber auch für die Ermittlung des Nießbrauchswerts.

Gemäß § 16 BewG kann bei der Ermittlung des Kapitalwerts der Nutzungen eines Wirtschaftsguts der Jahreswert dieser Nutzungen höchstens den Wert betragen, der sich ergibt, wenn der für das genutzte Wirtschaftsgut nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes anzusetzende Wert durch 18,6 geteilt wird.

Darüber hinaus kann es zu einer Korrektur der Steuerfestsetzung kommen. Wird ein Nießbrauchsrecht oder eine vergleichbare Nutzung aufgrund des Todes des Berechtigten früher beendet, als es bei der ursprünglichen Bewertung zugrunde gelegt wurde, kann gemäß § 14 Abs. 2 BewG eine Berichtigung der Steuerfestsetzung beantragt werden. Dabei wird die tatsächliche Dauer der Nutzung berücksichtigt. Der Wert des Nießbrauchs kann sich dadurch bewertungsseitig reduzieren, wodurch sich der Immobilienwert rechnerisch erhöht. Eine steuerliche Neubewertung oder Erhöhung der Erbschaft- und Schenkungsteuer ist jedoch gesetzlich ausgeschlossen. Eine Berichtigung ist ausschließlich zugunsten des Steuerpflichtigen möglich (§ 14 Abs. 2 BewG). Siehe dazu nachfolgend die „Mindestlebenszeiten“ des Nießbrauchberechtigten nach Übertragung gemäß § 14 Abs. 2 BewG.

EVALIO – Research Paper – Auf den Punkt gebracht

Erbschafts- und Schenkungsteuer in Deutschland – Einsparpotenzial durch ein Sachverständigengutachten? – Worauf ist zu achten?

Darstellung der „Mindestlebenszeiten“ des Nießbrauchers bei der Bewertung durch das Finanzamt

Alter des Nießbrauchers	Tatsächliche Lebenszeit des Nießbrauchers
bis zu 30 Jahren	mindestens 10 Jahre
mehr als 30 Jahre bis 50 Jahre	mindestens 9 Jahre
mehr als 50 Jahre bis 60 Jahre	mindestens 8 Jahre
mehr als 60 Jahre bis 65 Jahre	mindestens 7 Jahre
mehr als 65 Jahre bis 70 Jahre	mindestens 6 Jahre
mehr als 70 Jahre bis 75 Jahre	mindestens 5 Jahre
mehr als 75 Jahre bis 80 Jahre	mindestens 4 Jahre
mehr als 80 Jahre bis 85 Jahre	mindestens 3 Jahre
mehr als 85 Jahre bis 90 Jahre	mindestens 2 Jahre
mehr als 90 Jahre	mindestens 1 Jahr

Bewertung Nießbrauch durch Sachverständigen

Gemäß der ImmoWertV ist bei der Bewertung von Immobilien der Wert des Nießbrauchs zu berücksichtigen, wenn dieser bei der Wertermittlung relevant ist. Im Normalfall entstehen durch einen Nießbrauch wirtschaftliche Nachteile für den Eigentümer der betreffenden Immobilie, da dieser durch den Nießbrauch eingeschränkt wird und nicht mehr frei über seine Immobilie verfügen kann.

Die Kapitalisierung von wirtschaftlichen Vor- und Nachteilen eines Rechts oder einer Belastung wird durch die Berechnung der Barwerte von jährlichen Zahlungen über die Restlaufzeit des Rechts oder der Belastung bestimmt (§ 47 Abs. 5 ImmoWertV).

Wenn das Recht oder die Belastung an das Leben gebunden ist (lebenslänglich), wird der Barwert unter Verwendung von Leibrentenbarwertfaktoren berechnet. Eine zeitliche Beschränkung auf einen Höchstwert oder eine rückwirkende Anpassung des wertbeeinflussenden Abzugs aufgrund des bestehenden Nießbrauchs sieht die ImmoWertV nicht vor.

Fazit

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Sachlage und der Öffnungsklausel gem. § 198 BewG ist im Falle von Schenkungen und Erbschaften ein Gutachten eines qualifizierten Sachverständigen ein adäquates Mittel einen realen Verkehrswert zum Zeitpunkt der Übertragung (Erbfalls) festzuhalten. So kann eine potenzielle Überbewertung der betreffenden Immobilie durch das Finanzamt auf Grund einer nahezu synthetischen und starren Vorgehensweise bei der Ermittlung des steuerlichen Verkehrswertes vermieden werden. Ein Gutachten eines qualifizierten und zertifizierten Sachverständigen beruht auf objektiven Daten, umfangreicher Marktforschung, Vergleichsanalysen und der Berücksichtigung aller relevanten Faktoren, die den realen Verkehrswert einer Immobilie beeinflussen.

Quellen: [1] Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW)

Gesetze und Verordnungen: Bewertungsgesetz (BewG), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021

Anmerkungen: Die Informationen in diesem Paper stellen keine Rechtsberatung und keine steuerliche Beratung dar und können diese auch nicht ersetzen. Die Autoren und Ersteller übernehmen keine Haftung für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen.

Autor: **Martin W. Halm MRICS (M.Sc.)** Immobiliengutachter HypZert F / RICS Registered Valuer
Verbandsgutachter BDGS / Mitglied in den Gutachterausschüssen der Landkreise
Aichach-Friedberg und Fürstentum