

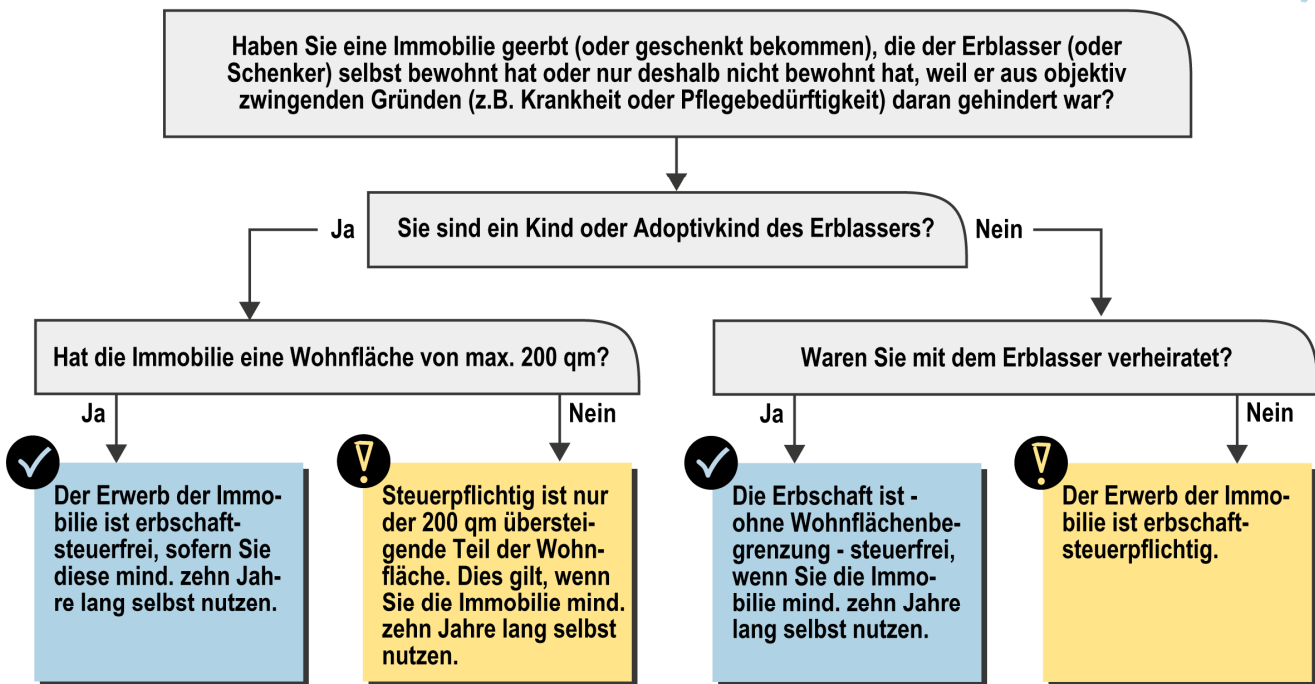


Kreuztaler Treuhand GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft

Was kommt steuerlich auf Sie zu, wenn Sie ein Familienheim erben oder geschenkt bekommen?

Achtung: Sie müssen jede Erbschaft und jede Schenkung innerhalb von drei Monaten dem Finanzamt anzeigen!



Die Steuerbefreiung entfällt rückwirkend, wenn Sie innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb aus der Immobilie ausziehen - es sei denn, Sie sind aus objektiv zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert. Dies ist etwa bei Beschädigung oder Zerstörung durch höhere Gewalt (z.B. Hochwasser, Starkregen, Unwetter, Brand) der Fall.

Zerstörung: Sie sind nicht zum Wiederaufbau verpflichtet. Die Selbstnutzungsfrist endet mit der Zerstörung der geerbten Immobilie. Beschädigung: Eine zeitweise Unterbrechung der Selbstnutzung - etwa während der Sanierung - ist unschädlich, wenn Sie unverzüglich nach der Wiederherstellung wieder einziehen.

Methoden zur Bewertung der Immobilie für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer

Vergleichswertverfahren: Zur Wertermittlung werden bereits erzielte Kaufpreise von vergleichbaren Immobilien als Berechnungsgrundlage genutzt. Dieses Verfahren findet Anwendung bei Eigentumswohnungen, sog. Teileigentum und Familienheimen, wenn valide Vergleichswerte vorliegen.

Ertragswertverfahren: Bei diesem Verfahren werden der Gebäudeertragswert (zu erwartende Mieterträge) und der Bodenwert addiert. So werden Mietwohn-, Geschäfts- und gemischt genutzte Grundstücke bewertet.

Alternative Sachwertverfahren: Es werden der Gebäudesachwert und der Bodenwert addiert. Ersterer berechnet sich auf Basis der sog. Regelherstellungskosten, Letzterer wird mit dem Vergleichswertverfahren oder auf Basis von Bodenrichtwerten ermittelt.

Alternative Sachverständigengutachten: Falls die anderen Verfahren zu einer überhöhten Bewertung führen, gibt es die Möglichkeit, durch ein Sachverständigengutachten einen niedrigeren Verkehrswert nachzuweisen.



Gut zu wissen

Es sind persönliche Freibeträge von bis zu 500.000 € möglich, die bei Schenkungen alle zehn Jahre genutzt werden können. (Vgl. auch die Infografik „Vermögensübertragung auf Angehörige“.)

Bei weiter gehenden Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Bei individuellen Fragen zu Ihrer Erbschaft oder Schenkung (nicht nur von Immobilien) beraten wir Sie gern in einem persönlichen Gespräch.