

# Muss ich mein Haus verschenken?

Anwalt und Notar sieht nach Gesetzesänderung keinen Grund zur Panik / Frühzeitig mit Übertragung beschäftigen

Von Marius Blume

**DARMSTADT.** „Wie Sie noch dieses Jahr eine Immobilie verschenken“, erklärte das „Handelsblatt“ vor Kurzem und mahnte wie „Wirtschaftswoche“ und andere mit Blick auf den Jahreswechsel zur Eile. Hintergrund sind Änderungen über das Jahressteuergesetz 2022, die zu einer drastischen Erhöhung der Schenkungssteuer führen könnten – so die Befürchtungen und Warnungen. Das Jahressteuergesetz erfährt praktisch jedes Jahr Anpassungen, oft durch Formalia. Die aktuelle Version passierte vor einigen Tagen Bundestag und Bundesrat.

Auch das ECHO wollte genauer wissen, ob denn nun großer Handlungsdruck besteht. Experte Dr. Tim Becker von der Darmstädter Partnerschaftsgesellschaft Moog sieht den als Rechtsanwalt und Notar nicht. Zwar gab es Änderungen im Detail, vor allem bei Bodenwertverzinsung und Kriterien der Bewirtschaftungskosten; diese greifen aber nur in bestimmten Fällen. Wichtig festzuhalten bleibt zunächst, „dass sich für die allermeisten gar nichts geändert hat“. Anders gesagt: „Aus unserer Sicht ist da ein bisschen viel Panik entfaltet worden.“

Politisch motiviert, werde unter anderem die Schenkungssteuer absehbar grundsätzlich steigen, vermutet nicht nur Becker gleichwohl. Wer ein größeres Vermögen sein Eigen nennen kann – „und das ist schon beim einfachen Reihenhaus schnell der Fall“ –, sollte sich sowieso rechtzeitig mit dem Thema befassen. Schenken oder vererben? Lohnt sich Ersteres, und was heißt das für mich? Wen bedenke ich wann wie? Ob eine Schenkung sinnvoll ist, zeigen auch die Freibeträge: Bis zu 500.000 Euro kann der Eigentümer dem Ehegatten steuerfrei vermachen, der ohnehin unbehelligt im eige-

nen Heim bleiben könnte. Pro Kind sind es 400.000 Euro und pro Enkel 200.000.

Drei verschiedene Methoden bestimmen den Wert einer Immobilie: Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren. Ersteres bemisst den

”

*Ich bin mir ziemlich sicher, dass die Freibeträge nicht in Stein gemeißelt sind.*

Dr. Tim Becker, Rechtsanwalt und Notar

Wert anhand der erzielten Kaufpreise vergleichbarer Objekte in der Umgebung, über Lage sowie Größe und weitere Parameter. Der zuständige Gutachterausschuss ermittelt daraus die Datenbasis.

Das Vergleichswertverfahren ist das in Hessen flächendeckend übliche. Es greift zum Beispiel nur bei Mietwohn- und Geschäfts- oder gemischt

genutzten Grundstücken nicht sowie bei solchen von mehr als 1000 Quadratmetern. Auch exorbitante Bodenrichtwerte, wie in Darmstadt etwa an der Mathildenhöhe oder im Steinbergviertel, erfordern teils ein anderes Verfahren, wodurch aber zuletzt wie künftig im Allgemeinen auch keine drastischen Abweichungen zu erwarten seien.

Bei Ertrags- und Sachwertverfahren, beide Becker zufolge nicht besonders trennscharf zu erfassen, greifen besagte Änderungen. Von verschiedenen Seiten wurden diese so gezeichnet, als verursachten sie dreißigprozentige oder höhere Aufschläge beim Schenkungssteuer-Betrag.

„Die Werte sind nicht falsch, aber sie passen zu keinem normalen Haus und sind also nicht repräsentativ. Aus Hessen ist mir kein Beispiel bekannt“, beruhigt der Vorsitzende des Anwaltvereins Darmstadt und Südhessen. Eine alleinstehende Mutter

beispielsweise, die ihren beiden Kindern das Einfamilienhaus im Wert von 600.000 vermachen möchte, ist frei in ihrer Entscheidung. Je 300.000 Euro unterschreiten ohnehin den Steuerfreibetrag. Vielleicht wird sie aber noch Geld für ihre Pflege brauchen.

Der weit verbreitete Nießbrauch belässt der Schenkenden lebenslanges Wohnrecht plus Optionen wie Vermietung. Nur der Verkauf ist dann gegebenenfalls ohne Absprache nicht mehr möglich. Je nach Zeitpunkt der Schenkung bedingt die prognostizierte eigene Lebenserwartung eine erhebliche Reduktion der zu versteuernden Summe. Eine Erbschaftssteuer schlägt im Zweifel kräftiger ins Kontor.

Patchworkfamilien erleichtern nicht gerade die Verteilung, auch hier gilt: Frühzeitiges Planen hilft. Eigentlich komme dieser Zeitpunkt schon, wenn das Haus abbezahlt ist.

Angesprochen auf die von, je nach Lesart, Neid oder Gerechtigkeitssinn geprägte Debatte um das erleichterte Übertragen von Vermögen, verweist Becker auf Solidarleistungen wie die ja auch in Überarbeitung befindliche Grundsteuer. Er rechnet indes damit, dass der Bund angesichts immenser Sonderausgaben, allein über die Auswirkungen von Corona und des Ukraine-Kriegs, Ausgleichschancen sucht: „Ich bin mir ziemlich sicher, dass die Freibeträge nicht in Stein gemeißelt sind.“

Da es naheliegt und die populäre Annahme, es träfe ja nicht die Falschen, dem Bund dabei entgegenkäme, steigen aller Voraussicht nach Grund-, Grunderwerbs- und Schenkungssteuer. „Noch in dieser Legislaturperiode“, nimmt Becker an. Aber: „Steuerliche Überlegungen sollten nie der alleinige Antrieb für die Hingabe hoher Vermögenswerte sein.“