

Infobrief der Kanzlei Uhl

Konrad-Adenauer-Allee 25
86150 Augsburg
Telefon: 0821/3 55 30
Fax: 0821/51 26 82
E-Mail: info@raau.de
Homepage: www.raau.de
oder www.rechtsanwalt-uhl.de

Datum: 13.03.2023

Besteuerung von vererbten Immobilien: Achtung gestiegener Sachwertfaktor

Zum neuen Jahr 2023 wurde die steuerliche Bewertung von Häusern und Eigentumswohnungen geändert. Eine wichtige Änderung betrifft den sogenannten "**Sachwertfaktor**" von Immobilien.

Mit diesem Faktor wird nun die Lage am Immobilienmarkt in die Bewertung aufgenommen. In einfachen Worten soll aufgezeigt werden, wie begehrt die Immobilie am Markt ist.

Dieser Faktor soll von einem Gutachterausschuss für die jeweiligen Regionen festgelegt werden, wobei die Wertsteigerung bei 20 Prozent und mehr liegen soll.

Hier ist aber Erbrecht mit den **steuerrechtlichen Freibeträgen** zu beachten:

Wenn jemand sich überlegt, welche Wohnung oder welches Haus wem vererbt werden sollte, dann sollte man die Freibeträge und die Wertsteigerung mit 20 Prozent und mehr im Sinn haben:

Beispiele von Freibeträgen:

Ehegatten/Lebenspartner: 500.000 Euro

Kinder und Stiefkinder: 400.000 Euro

Berliner Testament

Viele Eheleute nutzen auch das Berliner Testament. Hier erbt die Witwe / der Witwer des zuerst verstorbenen Ehegatten alles. Erst wenn der zweite Ehepartner verstorben ist, erben die gemeinsamen Kinder von dieser Person alles.

Damit ist das Berliner Testament steuerlich ungünstig, weil die Kinder den Freibetrag nur nach dem Tode eines der Elternteile geltend machen können. Denn von dem zuerst verstorbenen Elternteil haben sie nichts geerbt.

Fazit:

Deshalb könnte es sinnvoll sein, durch den gestiegenen Sachwertfaktor auch die Freibeträge zu überprüfen und ggf. eine Anpassung des Testaments durchzuführen.

Rechtsanwalt Robert Uhl, 13.03.2023