



Erbschaft- und Schenkungsteuer

Steuerklassen und Freibeträge

Grad der Verwandtschaft	Steuerklasse	Persönlicher Freibetrag	Versorgungsfreibetrag ¹⁾	Selbstgenutztes Eigenheim ²⁾	Hausrat	Persönliche Gegenstände
Ehegatte	I	500.000.-	bis 256.000.-	Steuerfrei	41.000.-	12.000.-
Kinder / Stiefkinder Enkel (wenn Eltern verstorben)	I	400.000.-	bis 52.000.-	Steuerfrei bis 200 qm	41.000.-	12.000.-
Enkel	I	200.000.-	-----	-----	41.000.-	12.000.-
Eltern / Großeltern (im Erbfall)	I	100.000.-	-----	-----	41.000.-	12.000.-
Eltern / Großeltern (bei Schenkung) Geschwister Nichten / Neffen Stiefeltern / Schwiegereltern Schwiegerkinder Geschiedener Ehegatte	II	20.000.-	-----	-----	12.000.-	
Eingetragene Lebenspartner	III	500.000.-	bis 256.000.-	Steuerfrei	41.000.-	12.000.-
Sonstige Personen	III	20.000.-	-----	-----	12.000.-	

¹⁾ Sind erbschaftsteuerfreie Hinterbliebenenbezüge (Renten, Pensionen etc.) vorhanden, wird der Versorgungsfreibetrag für den Ehegatten um den Kapitalwert dieser Versorgungsbezüge gekürzt oder entfällt ganz. Der Versorgungsfreibetrag für Kinder ist gestaffelt und bewegt sich, je nach Alter des Kindes (Höchstalter 27 Jahre), zwischen 10.300 Euro und 52.000 Euro.

²⁾ Voraussetzung für die Steuerfreiheit ist, dass das Eigenheim nach dem Erwerb zehn Jahre lang selbst zu Wohnzwecken genutzt wird. Die Steuerfreiheit entfällt rückwirkend, wenn das Objekt innerhalb der Zehnjahresfrist verkauft oder vermietet wird, es sei denn, der Erwerber ist aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert.

Steuersätze

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs	Steuersatz in % in Steuerklasse		
	I	II	III
bis 75.000.-	7	30	30
bis 300.000.-	11	30	30
bis 600.000.-	15	30	30
bis 6.000.000.-	19	30	30
bis 13.000.000.-	23	50	50
bis 26.000.000.-	27	50	50
über 26.000.000.-	30	50	50

Bei Erwerb von vermieteten Wohnimmobilien, eines selbst genutzten Ein- oder Zweifamilienhauses oder einer selbst genutzten Eigentumswohnung kann die darauf entfallende Steuer auf Antrag **bis zu zehn Jahre gestundet** werden, wenn andernfalls zur Errichtung der Steuer das Objekt veräußert werden müsste. Die Stundung erfolgt bei einem Erwerb von Todes wegen zinslos.

- bitte wenden -

Bewertung von Haus- und Grundbesitz

- Für die Bewertung des Haus- und Grundbesitzes ist der gemeine Wert (Verkehrswert) maßgeblich.
- Der Wert für **unbebaute** Grundstücke bestimmt sich regelmäßig nach deren Fläche und den Bodenrichtwerten, die von den Gutachterausschüssen festgesetzt werden.
- Der Wert für **bebaute** Grundstücke wird wie folgt ermittelt:
 - **Ein- oder Zweifamilienhäuser** und **Eigentumswohnungen** werden, soweit möglich, nach dem **Vergleichswertverfahren** bewertet. Dabei wird der Kaufpreis solcher Objekte herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen. Grundlage dafür sind vorrangig die von den Gutachterausschüssen mitgeteilten Vergleichspreise. Anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden, die von den Gutachterausschüssen ermittelt werden.
 - **Mietwohngrundstücke** sowie **Geschäftsgrundstücke** sind, soweit möglich, nach dem **Ertragswertverfahren** zu bewerten. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der Gebäude (Gebäudeertragswert) getrennt vom Bodenwert zu ermitteln. Der Gebäudeertragswert orientiert sich am erzielten oder am ortsüblichen Mietzins. Der Bodenwert bestimmt sich wie bei unbebauten Grundstücken nach der Fläche und dem von den Gutachterausschüssen festgesetzten Bodenrichtwerten. Der Gebäudeertragswert und der Bodenwert zusammen ergeben den Ertragswert des Grundstückes.
 - Das **Sachwertverfahren** findet Anwendung auf Ein- oder Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen, wenn kein Vergleichswert vorliegt, für Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, für die sich keine ortsübliche Miete ermitteln lässt, sowie für **sonstige bebaute Grundstücke**. Im Sachwertverfahren ist der Wert der Gebäude (Gebäudesachwert) getrennt vom Bodenwert zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Gebäudesachwertes ist von den Regelherstellungskosten, die in der Anlage 24 zum Bewertungsgesetz festgesetzt sind, auszugehen. Die Regelherstellungskosten multipliziert mit der Bruttogrundfläche des Gebäudes ergeben den Gebäuderegulierungswert. Von diesem darf zum Ausgleich für die Wertminderung des Gebäudes wegen Alters für jedes Jahr, das seit Bezugsfertigkeit bis zum Bewertungszeitpunkt vollendet wurde, ein von der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes abhängiger Prozentsatz (bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen zum Beispiel 1,25 % je Jahr) als Abschreibung abgezogen werden, maximal aber 60 %. Der Bodenwert bestimmt sich wie bei unbebauten Grundstücken nach der Fläche und dem von den Gutachterausschüssen festgesetzten Bodenrichtwerten. Der Gebäudesachwert und der Bodenwert zusammen ergeben den vorläufigen Sachwert des Grundstückes. Dieser wird dann zur Anpassung an den Verkehrswert noch mit einer Wertzahl multipliziert, die, soweit die Gutachterausschüsse keine besonderen Wertzahlen festgelegt haben, der Anlage 25 zum Bewertungsgesetz entnommen werden können.
 - Für **zu Wohnzwecken vermietete Objekte** darf der ermittelte Grundstückswert um 10 % pauschal gemindert werden.
- Der Steuerpflichtige hat die Möglichkeit, nachzuweisen, dass der tatsächliche Wert geringer ist, als der vom Finanzamt ermittelte. Dieser Nachweis kann in der Regel aber nur durch ein Wertgutachten geführt werden, dessen Kosten der Steuerpflichtige zu tragen hat.