



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentümerschutz - Gemeinschaft

# **Erbschaftsteuerreform 2009**

## **Das ändert sich für Immobilieneigentümer**

RA Stefan Walter, Geschäftsführer Haus & Grund Deutschland



# Inhalt

Zusammenfassung.....	2
Verkehrswertermittlung.....	2
Vergleichswertverfahren.....	3
Ertragswertverfahren.....	3
Sachwertverfahren.....	4
Verkehrswertnachweis/Öffnungsklausel.....	5
Steuerfreibeträge.....	6
Persönliche Freibeträge.....	6
Versorgungsfreibeträge.....	6
Pflegepauschbetrag.....	6
Freibeträge für Hausrat und sonstige Gegenstände.....	7
Zugewinnausgleich weiterhin steuerfrei.....	7
Steuertarif.....	7
Begünstigungen für Erben von Grundvermögen.....	7
Steuerfreistellung selbst genutzter Wohnimmobilien im Erbfall.....	8
Verschonungsabschlag für vermietete Wohnimmobilien.....	8
Stundungsanspruch für Wohnimmobilienerben.....	8
Begünstigungen für die Betriebsnachfolge.....	9
Begünstigung für bestimmte Wohnungsunternehmen.....	10
Begünstigung für Baudenkmale.....	10
Sonstiges.....	10
Einkommensteueranrechnung.....	11
Inkrafttreten der Neuregelung.....	11

## **Neuregelung der Erbschaftsteuer Die wichtigsten Änderungen für Immobilienerwerber**

Wenige Wochen vor dem Jahreswechsel 2008/2009 haben Bundestag und Bundesrat ein Gesetz zur Neuregelung der Erbschaft- und Schenkungsteuer verabschiedet. Nach jahrelanger Diskussion findet somit eine „Reform“ ihr vorläufiges Ende, die das deutsche Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht entscheidend verändert. Nachfolgend die wesentlichen Regelungen des neuen Erbschaft- und Schenkungsteuerrechts für die Erwerber von Immobilienvermögen, das im Wesentlichen zum 1. Januar 2009 in Kraft tritt.

### **Zusammenfassung**

- Bewertung aller Vermögensarten – Betriebsvermögen, Grundvermögen, Geldvermögen, Wertpapiere – mit dem Verkehrswert
- Anhebung der persönlichen Freibeträge
- Anhebung des Steuertarifs in den Steuerklassen II und III für Geschwister, Neffen und Nichten des Erblassers und Nichtverwandte
- Steuerfreistellung der Vererbung von selbstgenutzten Wohnimmobilien an Ehegatten und Kinder
- Steuerfreistellung von Betriebsvermögen bei Fortführung eines Unternehmens und Erhalt der Arbeitsplätze
- Einführung einer Stundungsmöglichkeit für Erben von Grundvermögen

### **Verkehrswernermittlung**

Nach dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 7. November muss sich die Bewertung aller Vermögensarten bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer an dem tatsächlichen Wert orientieren. Das neue Erbschaftsteuerrecht setzt diese Entscheidung scheinbar um und beinhaltet Regelungen, die dazu führen sollen, Annäherungswerte an den tatsächlichen Verkehrswert der unterschiedlichen Vermögensgegenstände zu finden. Für Immobilien bedeuten die neuen Bewertungsregelungen teilweise stark ansteigende Erbschaftsteuerwerte.

Der Wert unbebauter Grundstücke wird bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer mit dem sogenannten Grundbesitzwert angesetzt. Dieser ergibt sich aus dem aktuellen Bodenrichtwert multipliziert mit der Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte werden in regelmäßigen Abständen von den örtlichen Gutachterausschüssen ermittelt. Der bislang geltende pauschale Bewertungsabschlag von 20 Prozent entfällt mit der Neuregelung.

Die Bewertung von Immobilien ist deutlich komplizierter geworden. Hier muss zunächst unterschieden werden, um welche Immobilienart es sich überhaupt handelt. So unterliegen beispielsweise Einfamilienhäuser anderen Wertermittlungsvorschriften als Mehrfamilienhäuser. Für die unterschiedlichen Bebauungsarten gelten unterschiedliche Bewertungsverfahren, die im Folgenden kurz vorgestellt werden.

## Vergleichswertverfahren

Im sogenannten Vergleichswertverfahren werden Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungseigentum und Teileigentum bewertet. Bei diesem Verfahren sind Kaufpreise von bebauten Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Die Vergleichswerte werden periodisch in der Regel von den örtlichen Gutachterausschüssen ermittelt.

## Ertragswertverfahren

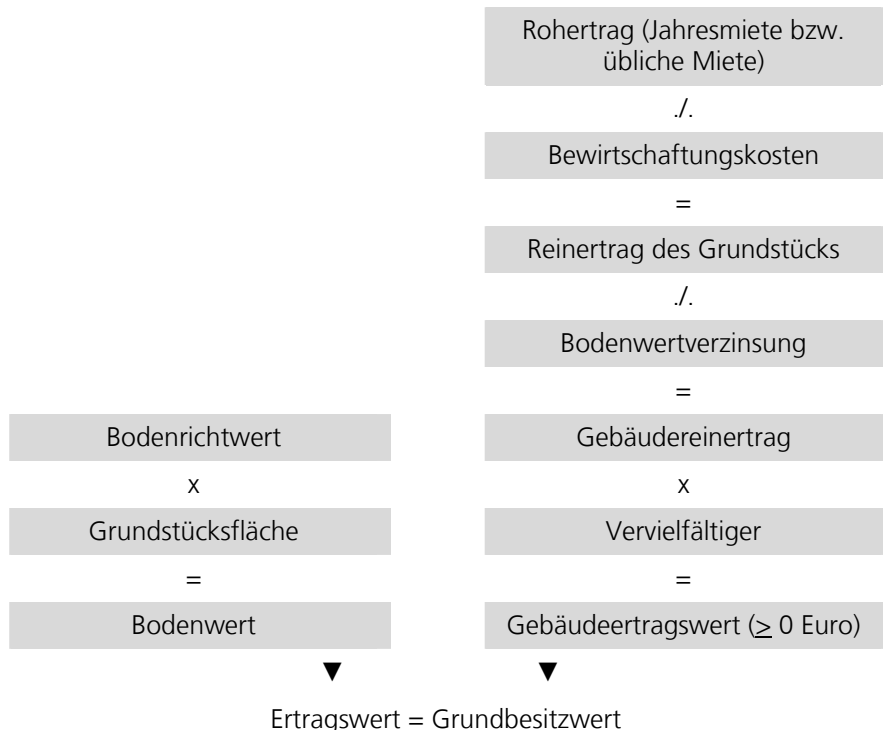
Das Ertragswertverfahren gilt für Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke sowie gemischt genutzte Grundstücke, wenn sich eine übliche Miete ermitteln lässt. Beim Ertragswertverfahren ist der Wert der Gebäude, der sogenannte Gebäudeertragswert, getrennt vom Bodenwert auf Grundlage des Ertrags zu ermitteln. Bei ungenügenden Erträgen einer Immobilie ist immer mindestens der Bodenwert anzusetzen.

Der Immobilienertrag ergibt sich dabei aus der Summe der vereinbarten Jahresmiete abzüglich der für die Immobilie anfallenden Bewirtschaftungskosten. Diese werden ebenfalls von den örtlichen Gutachterausschüssen ermittelt oder in Ermangelung solcher Daten pauschal mit 23 bis 30 Prozent der Jahresmiete angesetzt (vgl. Tabelle 1). Das Ergebnis ist der sogenannte Reinertrag der Immobilie.

Restnutzungsdauer	Grundstücksart			
	1	2	3	4
	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50% (berechnet nach der Wohn- bzw. Nutzfläche)	gemischt genutztes Grundstück mit einem gewerblichen Anteil von mehr als 50% (berechnet nach der Wohn- bzw. Nutzfläche)	Geschäftsgrundstück
≥ 60 Jahre	21	21		18
40 bis 59 Jahre	23	22		20
20 bis 39 Jahre	27	24		22
< 20 Jahre	29	26		23

Tabelle 1: Pauschalierte Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Prozent der Jahresmiete oder üblichen Miete (ohne Betriebskosten)

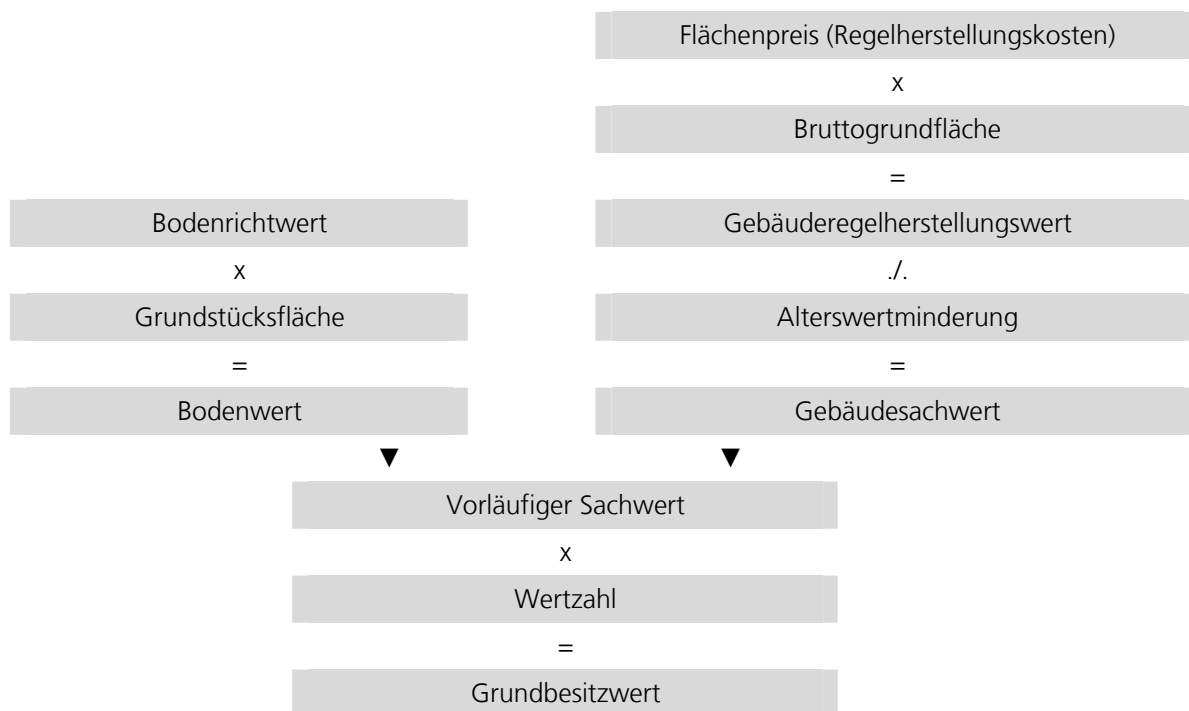
Anschließend ist von dem Reinertrag die sogenannte Bodenwertverzinsung abzuziehen. Diese wiederum ergibt sich, indem der vom Gutachterausschuss festgestellte Bodenwert mit einem durch das Bewertungsgesetz geregelten Liegenschaftszinssatz, der zwischen fünf und sechseinhalb Prozent beträgt, multipliziert wird. Das Ergebnis ist der sogenannte Gebäudereinertrag, der wiederum mit einem Liegenschaftszinssatz zu multiplizieren ist, dessen Höhe sich ebenfalls aus dem Bewertungsgesetz ergibt und der sich nach der Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie richtet. Der somit ermittelte Gebäudeertragswert ergibt zusammen mit dem Bodenwert den Ertragswert der Immobilie.



Übersicht Ertragswertverfahren

### Sachwertverfahren

Schließlich regelt das Sachwertverfahren die Bewertung aller bebauten Grundstücke, für die entweder keine Vergleichswerte vorliegen, etwa weil es am örtlichen Grundstücksmarkt keine vergleichbaren Immobilienverkäufe gibt, aus denen sich Vergleichswerte ableiten lassen, oder für Mietwohngrundstücke, bei denen sich keine Miete ermitteln lässt. Das Gleiche gilt für gemischt genutzte und Geschäftsgrundstücke und alle anderen bebauten Grundstücke. Beim Sachwertverfahren ist der Gebäudewert getrennt vom Grundstückswert zu ermitteln. Der Gebäudewert bemisst sich dabei nach den sogenannten Regelherstellungskosten, das sind marktübliche durchschnittliche Herstellungskosten, die sich an dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes orientieren. Der Sachwert ergibt sich dann aus den Regelherstellungskosten abzüglich einer Wertminderung, die abhängig ist vom Alter der zu bewertenden Immobilie sowie einer angemessenen Bodenwertverzinsung.



Übersicht Sachwertverfahren

Separate Vorschriften gibt es für die Bewertung von Erbbaurechten und für Gebäude, die auf fremdem Grund und Boden errichtet worden sind.

Die Darstellung der Wertermittlung von Immobilien zeigt, was auf die Steuerpflichtigen und die Finanzverwaltung in Zukunft zukommt. War es bisher möglich, den Wert einer Immobilie relativ einfach selbst zu ermitteln, so wird dies dem Laien aufgrund der neuen Wertermittlungsvorschriften nicht mehr gelingen. Hier sollten sich Betroffene professionellen Rat einholen.

### Verkehrswertnachweis/Öffnungsklausel

Dies gilt umso mehr, wenn der durch die Finanzbehörden anhand des dargestellten Verfahrens ermittelte Wert einer Immobilie dem Erben/Beschenkten zu hoch erscheint. In diesen Fällen wird wie bisher auch die Möglichkeit des Verkehrswertnachweises zugelassen. Denn es wird durch das neue, pauschalisierte und vereinfachte Verkehrswertermittlungsverfahren häufiger zu einer Überbewertung und damit einer zu hohen Besteuerung kommen als dies im bisher geltende Recht der Fall war.

Weist der Steuerpflichtige nach, dass der Wert der Immobilie niedriger ist als der anhand des Bewertungsgesetzes ermittelte Wert, ist zwingend dieser Wert anzusetzen. Dies kann entweder

- durch Vorlage eines Verkehrswertgutachtens oder
- eines zeitnah im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Kaufpreises erfolgen.

Für den Nachweis des niedrigeren Wertes gelten die allgemeinen Wertermittlungsvorschriften, die aufgrund des Baugesetzbuches (§ 199 BauGB) erlassen worden sind. Somit kann der Steuerpflichtige im Wege des Verkehrswertnachweises auf die Vorschriften der sogenannten Wertermittlungsverordnung und den hierzu ergangenen Wertermittlungsrichtlinien zurückgreifen.

Damit erhalten die Steuerpflichtigen die Möglichkeit, alle den Wert einer Immobilie beeinflussenden Merkmale bei der Bemessung der Erbschaft- und Schenkungsteuer geltend zu machen.

### **Steuerfreibeträge**

Zum Ausgleich der gegenüber dem alten Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht teilweise stark ansteigenden Immobilienwerte hat der Gesetzgeber die persönlichen Freibeträge deutlich angehoben und die Tarifstufen leicht geglättet. Allerdings gehen diese Änderungen einher mit einem stark ansteigenden Steuertarif in den Steuerklassen II und III, so dass insbesondere erbende Nichten, Neffen und Geschwister deutlich mehr belastet werden als dies im alten Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht der Fall war.

### **Persönliche Freibeträge**

Die persönlichen Freibeträge bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer sind mit der Neuregelung deutlich erhöht worden. Ihre Höhe richtet sich danach, in welchem Verwandtschaftsverhältnis der Erbe bzw. Beschenkte zum Erblasser bzw. Schenker steht (vgl. Tabelle 2).

#### **Steuerklasse I**

Ehegatten gehören dabei zur Steuerklasse I und erhalten einen Freibetrag von 500.000 Euro. Für Kinder und verwaiste Enkel gilt ein Freibetrag von 400.000 Euro. Der Freibetrag für Enkel beträgt 200.000 Euro. In Erbfällen steht darüber hinaus Eltern und Großeltern ein Freibetrag von 100.000 Euro zu.

#### **Steuerklasse II**

Eltern und Großeltern steht im Rahmen von Schenkungen ein Freibetrag von 20.000 Euro zu. Für Nichten, Neffen, Geschwistern, Schwiegereltern, Stiefeltern und geschiedene Ehegatten beträgt der Freibetrag ebenfalls 20.000 Euro.

#### **Steuerklasse III**

Nichtverwandte fallen in die Steuerklasse III. Ihnen steht ebenfalls ein Freibetrag von 20.000 Euro zu. Eingetragene Lebenspartner fallen hinsichtlich des Steuersatzes ebenfalls in die Steuerklasse III, erhalten aber den persönlichen Freibetrag, der auch Ehegatten zusteht, also 500.000 Euro.

### **Versorgungsfreibeträge**

Zusätzlich zu den persönlichen Freibeträgen steht Ehegatten und nunmehr auch Lebenspartnern eingetragener gleichgeschlechtlicher Lebenspartnerschaften unverändert ein Versorgungsfreibetrag in Höhe von bis zu 256.000 Euro zu. Dieser wird je nach Alter des überlebenden Ehegatten/Lebenspartners wie bisher auch um den Kapitalwert der Versorgungsbezüge gekürzt. Bei Kindern ist der Versorgungsfreibetrag altersabhängig und beträgt beispielsweise für Kinder bis fünf Jahre maximal 52.000 Euro.

### **Pflegepauschbetrag**

Die steuerliche Berücksichtigung von Pflegeleistungen, die gegenüber dem Erblasser unentgeltlich oder gegen zu geringes Entgelt erbracht wurden, wird zudem verbessert. Der Freibetrag für eine Zuwendung, die als angemessenes „Entgelt“ für eine Pflege- oder Unterhaltsgewährung an den Erblasser oder Schenker anzusehen ist, wird auf 20.000 Euro angehoben (bisher 5.200 Euro). Dieser Freibetrag steht allen Erwerbern in gleicher Höhe zu.

### Freibeträge für Hausrat und sonstige Gegenstände

Für Erben der Steuerklasse I gibt es zudem einen Freibetrag für geerbten Hausrat, Wäsche und Kleidung von 41.000 Euro sowie einen Freibetrag für sonstige erworbene Gegenstände in Höhe von 12.000 Euro. Diese werden zusätzlich zu den persönlichen Freibeträgen berücksichtigt.

### Zugewinnausgleich weiterhin steuerfrei

Bei Verheirateten im Güterstand der Zugewinnngemeinschaft bestehen im Erbfall Zugewinnausgleichsansprüche des überlebenden Ehegatten. Die Zugewinnausgleichsforderung gilt auch nach der Neuregelung nicht als Erwerb von Todes wegen im Sinne des Erbschaftsteuergesetzes und unterliegt somit nicht der Erbschaftsteuer. Die Steuerfreistellung erfolgt entweder in Gestalt eines besonderen Freibetrags in Höhe des hälftigen Zugewinns (Endvermögen abzüglich Ausgangsvermögen des Erblassers) oder durch Steuerfreistellung der sogenannten Zugewinnausgleichsforderung des überlebenden Ehegatten. Die Regelung gilt auch für den überlebenden Partner einer eingetragenen Lebenspartnerschaft.

### Steuertarif

Der Steuertarif ist ebenfalls verändert worden. Insbesondere die Steuersätze in den Steuerklassen II und III wurden drastisch angehoben. Beispielsweise müssen Geschwister kleinere Erbschaften nunmehr mit einem Steuersatz von 30 Prozent versteuern. Das alte Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz sah in der Steuerklasse II einen Eingangssteuersatz von 17 Prozent vor. Außerdem wurden die Tarifstufen leicht nach oben aufgerundet.

	Steuerklasse I			Steuerklasse II	Steuerklasse III
	Ehegatten	Kinder, Stiefkinder	Enkel/ Eltern Großeltern	Geschwister, Neffen, Nichten	Übrige Erben/ eingetragene Lebenspartner
persönlicher Freibetrag	500.000	400.000	200.000/ 100.000	20.000	20.000/500.000
Erbhöhe nach Abzug des Freibetrags	<b>Prozentualer Steuersatz in der Steuerklasse</b>				
bis 70.000	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

Tabelle 2: Steuersätze, Steuerklassen und Steuertarif 2009; Angaben in Euro

### Begünstigungen für Erben von Grundvermögen

Der Gesetzgeber erkennt in gewissem Maße die Besonderheiten der Wohnimmobilie und deren Bedeutung für die Wohnraumversorgung durch besondere Begünstigungsregelungen für Selbstnutzer und Vermieter an.

### **Steuerfreistellung selbst genutzter Wohnimmobilien im Erbfall**

Schon bisher konnte das sogenannte Familienheim im Wege der Schenkung steuerfrei auf den Ehegatten übertragen werden. Diese Regelung wurde nunmehr auf Todesfälle und auf Lebenspartner sowie grundsätzlich auch auf Kinder des Erblassers ausgeweitet. Somit können der überlebende Ehegatte oder der eingetragene Lebenspartner künftig eine Wohnimmobilie unabhängig von ihrem Wert steuerfrei erben. Voraussetzung ist allerdings, dass die geerbte Immobilie mindestens zehn Jahre lang vom Erben selbst genutzt wird. Für Kinder gilt die Steuerfreistellung nur für eine Immobilie von maximal 200 Quadratmeter Wohnfläche. Ist die Immobilie größer, so ist der auf die über diese Begrenzung hinausgehende Wohnfläche entfallende Immobilienwert anteilig steuerpflichtig.

Die zehnjährige Nutzungsverpflichtung ist zwingend. Zieht der Erbe der Immobilie beispielsweise schon nach fünf Jahren aus, so wird rückwirkend Erbschaftsteuer fällig. Nur in Ausnahmefällen, wenn der Erbe aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert ist, darf die Selbstnutzung beendet werden, ohne dass der Wert der Immobilie zu versteuern ist:

- Versterben der überlebende Ehegatte/Lebenspartner oder das Kind vor Ablauf der Zehnjahresfrist, so wird keine Steuer fällig.
- Das Gleiche gilt bei eintretender Pflegebedürftigkeit. Allerdings muss diese so schwerwiegend sein, dass dem Bewohner eine eigene Haushaltsführung nicht mehr möglich ist. Allein der Wunsch, in eine altersgerechte Wohnung umzuziehen, reicht nicht aus.

### **Verschonungsabschlag für vermietete Wohnimmobilien**

Für vermietete Wohnimmobilien sieht das neue Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz einen Abschlag in Höhe von 10 Prozent auf den Verkehrswert vor. Bei teilweise zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken bezieht sich die Verschonung nur auf den zu Wohnzwecken vermieteten Teil. Dies gilt allerdings nur, soweit die Immobilien nicht aufgrund einer letztwilligen Verfügung oder vertraglichen Vereinbarung des Erblassers bzw. Schenkers vom Erwerber an Dritte übertragen werden müssen. Ferner muss der Erblasser/Schenker die Wohnimmobilien im Privatvermögen gehalten haben. Sie dürfen also nicht zum begünstigten Betriebsvermögen oder zum begünstigten Vermögen eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft gehört haben. Die Verschonung gilt im Übrigen auch für Grundstücke im EU-Ausland und in den Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums.

### **Stundungsanspruch für Wohnimmobilienerben**

Um eine zwangsweise Veräußerung von geerbtem oder geschenktem Immobilienvermögen allein zum Zwecke der Begleichung der darauf entfallenden Erbschaftsteuer zu vermeiden, wird erstmals ein gesetzlicher Anspruch auf Stundung der auf bestimmte geerbte bzw. geschenkte Immobilien entfallenden Erbschaftsteuer eingeführt. Hierfür ist ein besonderer Stundungsantrag des Steuerpflichtigen erforderlich. Außerdem muss es sich bei den geerbten Immobilien um vermietetes Wohneigentum handeln. Die Stundung wird nur gewährt, soweit die auf das Immobilienvermögen entfallende Erbschaftsteuer nur durch einen Verkauf gezahlt werden könnte. Der Rechtsanspruch auf Stundung besteht also in den Fällen nicht, in denen der Erwerber die Erbschaftsteuer entweder aus weiterem erworbenen Vermögen oder aus seinem vorhandenen eigenen Vermögen aufbringen kann.

Der Stundungsanspruch steht auch Erwerbern von Wohnimmobilien zu, wenn diese die Immobilie selbst nutzen, und zwar so lange, bis sie aus der Immobilie ausziehen. Wird diese anschließend vermietet, so kann die Steuer wiederum gestundet werden, wenn ansonsten eine Veräußerung der Immobilie allein zur Begleichung der Erbschaftsteuerschuld nötig wäre. Im Falle der Erbschaft ist die Stundung sogar zinslos.

### **Begünstigungen für die Betriebsnachfolge**

Eine sehr weitgehende Begünstigung erfahren die Erwerber von Betriebsvermögen. Voraussetzung ist allerdings, dass das übertragene bzw. geerbte Unternehmen fortgeführt wird und die Arbeitsplätze des Betriebes über mehrere Jahre hinweg weitgehend erhalten bleiben. Entgegen den ursprünglichen Plänen können auch die Erwerber von Wohnungsunternehmen von den Begünstigungen profitieren.

Für die Unternehmensübertragung bestehen nunmehr grundsätzlich zwei Begünstigungsmöglichkeiten.

- **Option 1:** Entweder kommt es zur sogenannten Regelverschonung, nach der 85 Prozent des Unternehmenswertes steuerfrei übertragen werden kann. Voraussetzung ist aber, dass das Betriebsvermögen zu höchstens 50 Prozent aus sogenanntem Verwaltungsvermögen besteht. Hierzu zählen insbesondere vermietete Immobilien. Weiterhin muss das Unternehmen sieben Jahre lang nahezu unverändert fortgeführt werden, d. h., es darf während dieser Zeit grundsätzlich kein Betriebsvermögen veräußert werden. Außerdem darf die Lohnsumme des Betriebes nach sieben Jahren nicht unter 650 Prozent der Lohnsumme fallen, die im Zeitpunkt der Unternehmensnachfolge festgestellt worden ist (Lohnsummenregelung). Hinzu kommt ein besonderer „abschmelzender“ Abzugsbetrag für kleinere Betriebsvermögen. Beträgt der steuerpflichtige Wert des Unternehmens nach Abzug des 85-prozentigen Verschonungsabschlags weniger als 150.000 Euro, fällt keine Steuer an. Wird der Wert überschritten, wird dieser Abzugsbetrag um 50 Prozent des die Grenze von 150 000 Euro übersteigenden Betrages abgeschmolzen.

Oder

- **Option 2:** Der Unternehmensnachfolger beantragt unwiderruflich die vollständige Steuerfreistellung. Diese Möglichkeit besteht aber nur bei Unternehmen, deren Verwaltungsvermögen höchstens 10 Prozent des gesamten Betriebsvermögens ausmacht. Außerdem beträgt die Fortführungsfrist zehn statt sieben Jahre und die Lohnsumme muss nach 10 Jahren 100 Prozent der Ausgangslohnsumme betragen.

Das Betriebsvermögen ist nur begünstigt, wenn es mindestens zwei Jahre vor dem Erb- oder Schenkungszeitpunkt zum unternehmerischen Vermögen gezählt hat. Die Lohnsummenregel entfällt, wenn der Betrieb maximal zehn Beschäftigte hat. Veräußert ein Unternehmensnachfolger Betriebsvermögen innerhalb der sieben- bzw. zehnjährigen Fortführungsfrist, so wird nicht die volle Erbschaftsteuer fällig. Vielmehr wurde die sogenannte pro-rata-temporis-Regelung eingeführt. Verkauft der Betriebserbe das Unternehmen beispielsweise nach vier Jahren, so entfällt der Verschonungsabschlag nicht vollständig, sondern nur anteilig. Pro Jahr der Fortführung entfallen etwa 14 bzw. 10 Prozent der Steuerpflicht (Option 1 bzw. Option 2). Wird der Veräußerungserlös aus dem Verkauf von Betriebsvermögen innerhalb von sechs Monaten wieder

in das Unternehmen investiert, so ist dieser Verkauf unbeachtlich und führt nicht zu einem Verstoß gegen die Behaltensregeln.

Weiterhin profitieren Unternehmenserben immer von der sogenannten Tarifbegünstigung. Auch Erben der Steuerklasse II und III werden über einen Entlastungsbetrag beim Erwerb von Betriebsvermögen stets nach dem Steuertarif der Steuerklasse I besteuert.

### **Begünstigung für bestimmte Wohnungsunternehmen**

Auf den ersten Blick fallen all diejenigen Unternehmen, deren Vermögen zu mehr als der Hälfte aus vermieteten Immobilien besteht, aus den Betriebsvermögensbegünstigungen heraus. Folglich könnten die Nachfolger von Wohnungsunternehmen nicht von den weitgehenden Steuerbefreiungen von 85 bzw. 100 Prozent profitieren. Der Gesetzgeber hat für diese Fälle eine Ausnahme zugelassen: Nicht zum schädlichen Verwaltungsvermögen rechnen Wohnimmobilien, die an Dritte vermietet sind, dann, wenn sie durch ein Unternehmen, das einen in kaufmännischer Weise eingerichteten Geschäftsbetrieb unterhält, gehalten werden. Ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb ist eine „selbständige nachhaltige Tätigkeit, durch die Einnahmen oder andere wirtschaftliche Vorteile erzielt werden und die über den Rahmen einer Vermögensverwaltung hinausgeht“ (§ 14 Abgabenordnung). Vermietung und Verpachtung von Immobilien ist dabei in der Regel typische Vermögensverwaltung und damit kein begünstigter Geschäftsbetrieb. Allerdings sieht die Sache schon ganz anders aus, wenn das Unternehmen neben der Verwaltung eigener Immobilien eine Verwaltung fremden Grundbesitzes und dessen Vermietung für den Eigentümer betreibt. Treten neben die reine Vermietungstätigkeit noch andere Geschäfte eines Wohnungsunternehmens, beispielsweise Maklertätigkeiten, Grundstücksveräußerungen usw., kann von einer Begünstigung ausgegangen werden.

### **Begünstigung für Baudenkmale**

Verbesserungen gibt es auch für die Erwerber von Baudenkmalern. Bisher müssen Grundstücke und Immobilien zu lediglich 40 Prozent ihres Wertes bei der Erbschaftsteuer angesetzt werden, wenn deren Erhaltung wegen ihrer Bedeutung für Kunst, Geschichte oder Wissenschaft

- im öffentlichen Interesse liegt,
- die jährlichen Kosten in der Regel die erzielten Einnahmen übersteigen und
- sie in einem den Verhältnissen entsprechenden Umfang den Zwecken der Forschung oder der Volksbildung nutzbar gemacht sind oder werden.

Dieser Bewertungsabschlag beträgt nunmehr 85 Prozent, d. h. Baudenkmäler sind zu höchstens 15 Prozent ihres Wertes zu versteuern.

### **Sonstiges**

Durch die Neuregelung der Bewertungsvorschriften kommt es im Regelfall zum Ansatz des tatsächlichen Wertes von Immobilien. Das bisherige – im Rahmen des § 25 ErbStG geregelte – Abzugsverbot für bestimmte, die Bereicherung mindernde Belastungen, zum Beispiel Versorgungs- oder Unterhaltsrenten, hatte seine Ursache in den bisherigen niedrigen Wertansätzen für bestimmtes Vermögen. Das Abzugsverbot ist deshalb gestrichen worden. Geändert wurden auch die Regelungen für die Zusammenrechnung von mehreren Erwerben innerhalb von zehn Jahren (§ 14 ErbStG). Der Abzug der Steuer auf den Vorerwerb wurde begrenzt. Die Steuer, die sich

nach den geltenden Vorschriften für den Letzterwerb ohne Zusammenrechnung möglicher Vorerwerbe ergibt, bildet jetzt die Untergrenze der für diesen Erwerb festzusetzenden Steuer.

### **Einkommensteueranrechnung**

Zur Vermeidung von Doppelbesteuerungen ist im Einkommensteuergesetz ein neuer § 35b EStG geschaffen worden. Vermögen oder Vermögensbestandteile, die schon der Erbschaftsteuer unterliegen, sollen nicht noch einmal mit Einkommensteuer belastet werden. Dies kann beispielsweise bei der Aufdeckung stiller Reserven der Fall sein. In diesen Fällen wird die Einkommensteuer nun um die Erbschaftsteuer ermäßigt.

### **Inkrafttreten der Neuregelung**

Die neuen Vorschriften treten grundsätzlich am 1. Januar 2009 in Kraft und gelten damit für alle Erbfälle und Schenkungen, die nach dem 31. Dezember 2008 eingetreten bzw. vollzogen worden sind. Eine Ausnahme gibt es für Erbschaften: Erben können sich bei noch offenen Steuerfestsetzungen dafür entscheiden, dass für Erbschaften, für die die Steuer nach dem 31. Dezember 2006 und vor dem 1. Januar 2009 entstanden ist, bereits das neue Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz und das Bewertungsgesetz – mit Ausnahme der erhöhten persönlichen Freibeträge – anzuwenden ist.