

Immobilien jetzt übertragen

Wer Immobilienbesitz oder Betriebsvermögen steuergünstig auf die nächste Generation übertragen will, sollte bald handeln: Im nächsten Jahr werden die Vorschriften für die steuerliche Bewertung von Immobilien und Betriebsvermögen voraussichtlich verschärft. Dadurch droht eine deutlich höhere Belastung bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Wer Vorsorge treffen will, geht zum Notar.

Hintergrund für die erwarteten Änderungen ist ein Verfahren beim Bundesverfassungsgericht, das im Jahr 2005 abgeschlossen werden soll. In diesem Verfahren geht es darum, dass nach geltendem Recht Grundstücke und Betriebsvermögen für die Bemessung der Erbschaftsteuer nur mit einem Teil ihres Verkehrswerts zu berücksichtigen sind, während andere Kapitalanlagen wie Wertpapiere oder Bargeld stets mit dem vollen Wert angesetzt werden. Bei bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen wird häufig nicht viel mehr als die Hälfte des tatsächlichen Werts zugrunde gelegt. Wer Immobilien im Wert von 250 000 Euro erbt, zahlt daher deutlich weniger Erbschaftsteuer als der Erbe von Spareinlagen oder Wertpapieren mit gleichem Wert.

Das Bundesverfassungsgericht hatte 1995 schon einmal die unterschiedliche Besteuerung verschiedener Vermögensarten beanstandet. Es wird daher allgemein erwartet, dass auch die jetzige Bewertungsregelung für verfassungswidrig erklärt wird. Der Gesetzgeber müsste dann kurzfristig auch die Bewertung von Immobilien und Betriebsvermögen stärker am Marktwert ausrichten. Für eine Vielzahl von Erbfällen drohen er-

hebliche steuerliche Mehrbelastungen. Besonders betroffen wären Erben höherwertiger Immobilien und Betriebsnachfolger. Entfällt die derzeitige Privilegierung des Immobilienvermögens wird beispielsweise eine Erbschaftsteuer von 3.150 Euro fällig, wenn eine Immobilie mit einem Verkehrswert von 250 000 Euro von einem Elternteil ererbt wird. Bei einem Verkehrswert der Immobilie von 500 000 Euro betrüge die Erbschaftsteuer bereits 32 450 Euro. Demgegenüber wäre nach der derzeitigen Rechtslage keine bzw. eine erheblich geringere Erbschaftsteuer zu zahlen. Die - in Abhängigkeit vom jeweiligen Einzelfall - derzeit gegenüber dem Verkehrswert bestehenden Bewertungsabschläge führen dazu, dass die für Kinder bestehenden Freibeträge (205 000 Euro) nur selten überschritten werden dürften.

Wer die Vorzüge der geltenden Regelung noch ausnutzen will, sollte sich deshalb bald Gedanken über eine Überlassung zu Lebzeiten machen. Bei langfristiger Betrachtung hat dies den weiteren Vorteil, dass die steuerlichen Freibeträge unter Umständen mehrfach ausgenutzt werden können. Denn die Freibeträge stehen alle zehn Jahre in voller Höhe neu zur Verfügung. Ein weiterer Vorteil der lebzeitigen Übertragung auf ein Kind besteht darin, dass der übertragene Gegenstand bei entsprechender Gestaltung des Übertragungsvertrags für die Berechnung etwaiger Pflichtteilsansprüche nach dem Übergeber nicht mehr herangezogen werden kann, wenn seit der Übertragung mindestens zehn Jahre vergangen sind. Dies wird insbesondere dann relevant, wenn die Immobilie nur auf eines von mehreren Kin-

dem des Übergebers übertragen wird und weiteres Vermögen nicht vorhanden ist. Eine Überlassung zu Lebzeiten will allerdings gut überlegt sein, da die Eltern nach der Übertragung auf die Kinder die Immobilie nicht mehr an Dritte verkaufen oder für Kredite belasten können, falls doch noch Geld benötigt wird.

In dieser schwierigen Entscheidungssituation hilft der Notar. Er berät die Beteiligten schon im Vorfeld umfassend und entwirft auf ihren Wunsch einen auf die individuel-

len Bedürfnisse abgestimmten Vertrag. In diesen Vertrag kann der Notar verschiedene Sicherungen einbauen. So können die Eltern ein lebenslanges Wohnrecht oder - über einen Nießbrauch - auch das Recht auf die Mieteinnahmen erhalten. Auch ein Rückforderungsrecht kann für bestimmte Fälle vereinbart werden. Am Schluss erfolgt die notarielle Beurkundung, durch die eine Übertragung von Immobilien erst verbindlich wird.

(Notarkammer Brandenburg)

Kleiner Geodätentag in Brandenburg an der Havel

Gemeinsame Dienstbesprechung der Vermessungs- und Katasterverwaltung sowie der ÖbVI des Landes Brandenburg, in Brandenburg an der Havel, am 10. und 11.09.2004

Die mit über 200 Teilnehmern sehr gut angenommene Dienstbesprechung fand zum elften Mal statt. Seit 1995, als die Stadt Brandenburg an der Havel erstmalig Tagungsort war, hat sich die Tagesordnung stark verändert. Waren damals die ganz anders gearteten hautnahen, oft im Detail liegenden Probleme zu klären um schneller und effektiver zu arbeiten, so sind heute neben diesem Aspekt zwei weitere Aspekte von großer Bedeutung.

Zum einen ist dies die Einbindung und zukünftige Perspektive, die das Kataster und die Geodäsie als Geobasisinformationssystem hat. Vor allem unter dem Gesichtspunkt wichtiger Funktionen in der Gesellschaft und in der Verwaltung gilt es die gestellten Anforderungen zu erfüllen. Zum anderen ist die technologische Entwicklung zu beachten und zu bewerten, um

die gesellschaftlich notwendigen Aufgaben zielgerecht, effektiv und in ressourcenschonender Weise zu erfüllen. Besonders sind dabei die Synergien zwischen freiem Beruf und Verwaltung weiter zu verstärken. Herr Prof. Magel stellte seinen Eröffnungsvortrag ganz in diesen Zusammenhang. Als Präsident der Fédération Internationale des Géomètres (FIG) führte er den brandenburgischen Geodäten aber auch ihre Verantwortung vor Augen, die sie im nationalen und internationalen Bereich haben. Der Vortrag brachte zum Ausdruck, dass die deutschen Geodäten viel stärker für internationale Aufgaben z.B. für Weltbankprojekte zur Verfügung stehen müssten. Die gemeinsame Dienstbesprechung hier im Land Brandenburg zeige, dass dies in diesem Zusammenhang geforderte gemeinsame Auftreten möglich ist, wenn Verwaltung und Freiberufler ihre Anliegen zusammen diskutieren und besprechen und natürlich auch über die Grenzen von Bundesländern hinaus.

Herr Sünderhauf vom Landesamt für Ver-