

Erben wird im nächsten Jahr in der Tendenz teurer. Gerade hat der Bundesrat mit großer Mehrheit dem Jahressteuergesetz zugestimmt, das auch Änderungen bei der Bewertung von Immobilien im Erbschafts- und Schenkungsfall vorsieht. In vielen Fällen dürfte künftig eine höhere Steuerlast anfallen. Das Gesetz geht auf ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts zurück, das eine marktgerechtere Bewertung angemahnt hatte. Forderungen des Eigentümerverbandes Haus & Grund und der CSU, die Freibeträge für Erb-

Neu im Finanzen-Podcast



Wollen Sie mehr über das Thema Erbschaftsteuer und die Neuerungen erfahren. Dann hören Sie doch mal in unseren Podcast rein.

faz.net/finanzen-podcast

schaften und Schenkungen in diesem Zuge nun zu erhöhen, wurden von SPD, Grünen und FDP mehrheitlich abgelehnt, und auch CDU-mitregierte Länder stimmten dem Gesetz ohne höhere Freibeträge im Bundesrat zu. Bayern beschloss am Dienstag, gegen die Ausgestaltung der Erbschaftsteuer vor dem Bundesverfassungsgericht zu klagen.

Konkret wird im Bewertungsgesetz nun an einer Vielzahl von Stellschrauben gedreht. Hauptsächlich betroffen sind vermietete Immobilien, deren Bewirtschaftungskosten nun anders berechnet werden. Auch die angenommene Nutzungsdauer wird von 70 Jahren auf 80 Jahre erhöht. Zudem werden Regionalfaktoren eingeführt, die vor allem in Ballungsgebieten zu höheren Wertansätzen führen.

Es gibt drei Berechnungsverfahren für den Immobilienwert. Nichts ändert sich am Vergleichswertverfahren, das vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet wird. Gutachterausschüsse sammeln hier Daten und berechnen Werte. Diese sind oft ein bis zwei Jahre hinter der aktuellen Marktentwicklung, bilden den Verkehrswert aber recht gut ab. Für den Großteil der Ein- und Zweifamilienhäuser ändert sich durch das Jahressteuergesetz nichts. Nur dort, wo es keine Vergleichswerte gibt, tendenziell in eher dünn besiedelten Gebieten, kommt es zum Sachwertverfahren, dessen Berechnungsweise sich nun ändert. Noch stärker betroffen sind Immobilien zur Kapitalanlage. Hier kommt das Ertragswertverfahren zum Einsatz, dessen Parameter nun deutlich angepasst werden.

Das IWW-Institut für Wissen in der Wirtschaft hat unter Anwendung der neuen Regelungen eine Beispielrechnung durchgeführt. Es zeigt sich, dass die Bewirtschaftungskosten künftig niedriger angesetzt werden, was den Ertrag der Immobilie erhöht. Auch der marktnäher angesetzte Liegenschaftszinssatz führt zu

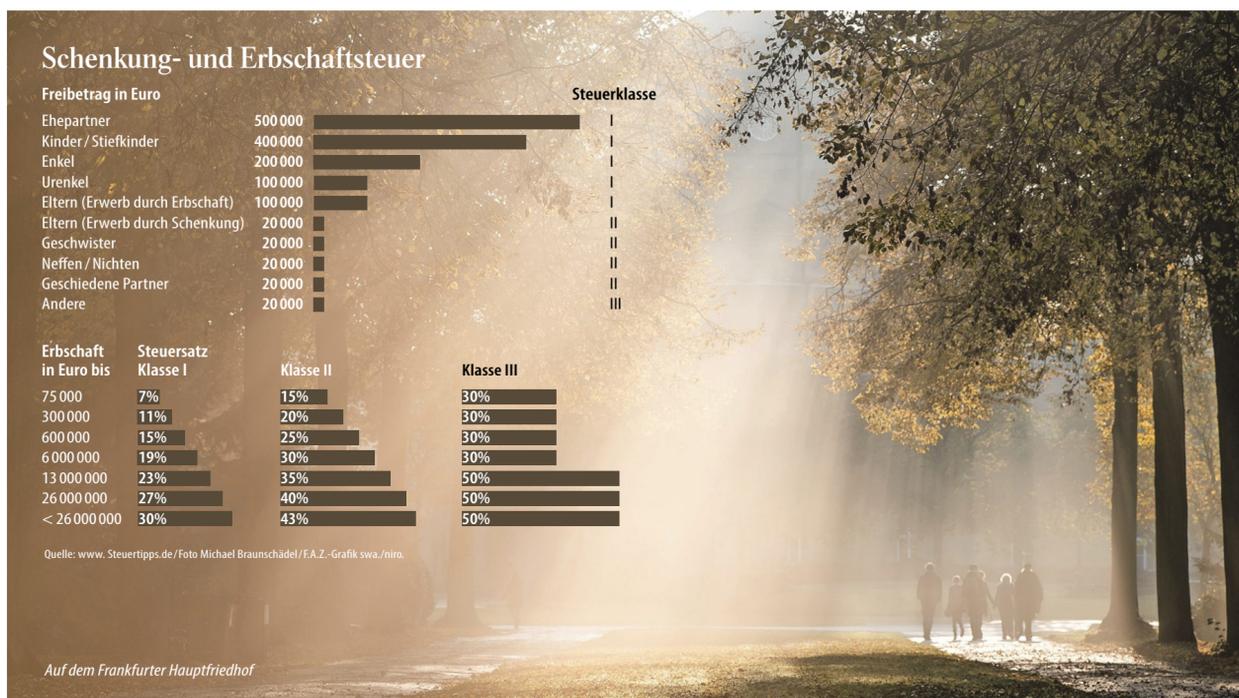
Primestone fordert Ende der Gespräche

Reuters. ESSEN. Der aktivistische Aktionär Primestone fordert den Essener Chemiehändler Brenntag zum Stopp der Übernahmegeräusche mit Univar auf. Stattdessen solle Brenntag Aktien zurückkaufen und sich auf eine Aufspaltung in zwei Unternehmen vorbereiten, heißt es in einem offenen Brief von Primestone an das Brenntag-Management. Die Risiken einer derartigen Transaktion seien sehr hoch und übertränfen bei Weitem die Vorteile. Eine Kombination der beiden Unternehmen würde den Gewinn um zehn bis 20 Prozent drücken. Dazu komme ein langwieriger Genehmigungsprozess der Aufsichtsbehörden. Primestone rät Brenntag, sich darauf zu konzentrieren, die Bewertung zu stützen. Dabei schlug der Investor einen Aktienrückkauf im Volumen von 2,5 Milliarden Euro vor. Auf diese Weise steige die Verschuldung auf das etwa Zweifache des Betriebsgewinns, was eine „effizientere Bilanz“ mit sich ziehe. Der Fonds habe am 5. Dezember mit Brenntag-Chef Christian Kohlpaintner und Finanzchefin Kristin Neumann über die Fusion gesprochen. Primestone hält nach eigenen Angaben zwei Prozent an Brenntag. Brenntag lehnte eine Stellungnahme zu dem Brief ab. Brenntag und Univar hatten Ende November bekannt gegeben, über einen Zusammenschluss zu sprechen. Für Brenntag wäre es die größte Übernahme in der Firmengeschichte.

„BANKEN HABEN GERINGERE PUFFER“

Bundesbank-Vorstand Claudia Buch ruft die Banken zu einer Stärkung der Resilienz auf.

Seite 25



So verteuert sich Erben

Auch der Bundesrat hat den neuen Bewertungsregeln für Immobilien zugestimmt. Was sich nun tun lässt.

Von Daniel Mohr, Frankfurt

einem höheren unterstellten Ertrag. Zusammen mit der von 70 auf 80 Jahre erhöhten Gebäudenutzungsdauer ergibt sich für ein vermietetes Mehrfamilienhaus nun ein Gebäudewert für Erbschaften und Schenkungen von knapp 400 000 Euro nach zuvor 136 000 Euro. In vielen anderen Fällen wird der Wert nicht so stark springen. Der Eigentümerverband Haus & Grund geht von einem Anstieg im Schnitt um 20 bis 30 Prozent aus.

Ob auf eine Immobilie dadurch Erbschaft- und Schenkungssteuer anfallen und wie konkret die Steuerlast ausfällt, hängt von den individuellen Gegebenheiten ab. Kinder können Immobilien ihrer

Eltern weiterhin steuerfrei erben, wenn sie die Immobilie danach umgehend und für mindestens 10 Jahre bewohnen und die Wohnfläche 200 Quadratmeter nicht übersteigt. Die Freibeträge für Schenkungen und Erbschaften bleiben gleich. Sie betragen zwischen Ehepartnern 500 000 Euro, je Kind 400 000 Euro, je Enkel 200 000 Euro und in fast allen anderen Fällen 20 000 Euro. Auch die Steuersätze hängen vom Verwandtschaftsgrad und der Höhe der Schenkung oder Erbschaft ab und reichen von 7 bis zu 50 Prozent.

Vererbt ein Elternteil eine Immobilie an seine beiden Kinder, ist dies bis zu 800 000 Euro weiterhin steuerfrei. Hätte sich der

Wert durch die neue Berechnungsmethode zum Beispiel auf 950 000 Euro erhöht, würde jedes Kind die 75 000 Euro versteuern müssen, die über den Freibetrag hinausgehen. Für sie fällt ein Steuersatz von 7 Prozent an, also je 5250 Euro. Je stärker Freibeträge überschritten werden und je ferner das Verwandtschaftsverhältnis ist, desto teurer wird es. So sind unter Geschwistern nur 20 000 Euro steuerfrei vererb- und schenkbar. Die Steuersätze beginnen zudem bei 15 Prozent.

Steuervermeidung ist vor allem unter Ehepartnern und zu Kindern und Enkeln möglich. In anderen Fällen sind die Freibeträge so gering, dass Versuche der Steuerumgehung kaum lohnen. Der Schenkungssteuerefreibetrag erneuert sich alle zehn Jahre, sodass eine sukzessive Schenkung an Kinder und Enkel eine Überlegung wert sein könnte.

Steuerberater Florian Rücker, Partner der Kanzlei GKRW in Frankfurt, warnt jedoch vor Hektik. „Wer schon eine klare Planung hat und einen Notar mit schneller Terminvergabe, der kann jetzt zu den alten Wertansätzen noch tätig werden“, sagt er. „Schenkungen zur vorweggenommenen Erbfolge wollen aber wohl überlegt sein.“ Vermögens Ehepaaren rät Rücker, sich über ihren Güterstand Gedanken zu machen. „Viele haben eine falsche Vorstellung, wem eigentlich was gehört und wer wie viel Vermögen seit der Eheschließung hinzugewonnen hat.“ Der Wechsel vom Güterstand der Zugewinnsgemeinschaft in den Güterstand der

Gütertrennung führt zu einem Zugewinnausgleichsanspruch zwischen den Ehepartnern, der von der Steuer freigestellt ist. „So lässt sich Vermögen steuerfrei gleichmäßiger auf die Ehepartner verteilen, und beide können ihre Freibeträge gegenüber den Kindern und Enkeln nutzen“, sagt Rücker. „Auch ein baldiger Wechsel zurück zur Zugewinnsgemeinschaft ist möglich, das ist auch nicht anrücklich, sondern ein von der Finanzverwaltung und dem Bundesfinanzhof total akzeptiertes Verfahren.“

Rücker berichtet, dass derzeit viele Mandanten angesichts der neuen Bewertungsregeln in Aufregung sind: „Erbschaftsteuer ist ein sehr sensibles Thema, da hier die Meinung vorherrscht, das sei doch alles schon versteuertes Vermögen.“ Wer die Freibeträge schon zu Lebzeiten nutzen will, kann mit regelmäßigen Schenkungen an Kinder und Enkel loslegen. Für Immobilien kann auch eine Nießbrauchsgestaltung im Rahmen einer Schenkung attraktiv sein. Hierdurch steht das Nutzungsrecht weiterhin dem Schenkenden zu, was zudem den steuerlichen Wertansatz der Immobilie mindert. Schenkungen an Kinder und Enkel sollten möglichst früh und klar kommuniziert werden, um spätere Streitigkeiten bis hin zu Zwangsversteigerungen zu vermeiden. Schenkungen von Immobilien zu Lebzeiten an entferntere Verwandte und andere Personen lohnen wegen der geringen Freibeträge in der Regel wenig.



Mehr als Steuern

Von Daniel Mohr

Die Weitergabe von Vermögen ist eine heikle Sache. Nicht ohne Grund musste der Gesetzgeber den Begriff des groben Undanks in das Bürgerliche Gesetzbuch aufnehmen. Damit können Schenkungen wieder rückgängig gemacht werden. Wer aber meint, seine Kinder müssten nach Schenkungen auf ewig dankbar und an allen Familienfesten artig anwesend sein, irrt. Grober Undank ist eng gefasst. Schwere Verfehlungen sind nötig wie Morddrohungen, körperliche Misshandlungen und böse Beleidigungen. Jeden Einzelfall müssen Juristen klären. So weit muss es nicht kommen. Vor einer Schenkung sollte jedoch sorgfältig überlegt werden, welche Konsequenzen das Geschenk auch in weniger schönen Fällen für Schenker und Beschenkten haben könnte. Nur weil von nächstem Jahr an einige Immobilien höher bewertet werden dürften und dies auch höhere Schenkungssteuern nach sich ziehen kann und eine höhere Erbschaftsteuer droht, ist Hektik ein schlechter Ratgeber. Die mögliche Steuerlast ist nur ein Teil des Gesamtpaketes. Wichtiger ist, genau zu überlegen, wer wann was bekommen soll. Ist die Entscheidung einmal vollzogen, ist eine Rückabwicklung die große Ausnahme. Auch an sich selbst sollte der Schenker dabei denken und eigen genutzte Immobilien wenn überhaupt nur mit Nießbrauch abgeben, sonst droht der Rauswurf durch die eigenen Kinder. Kommt alles vor. Beim Geld hört leider nicht nur die Freundschaft oft auf.

EZB streicht Lockerungen

ma. FRANKFURT. Die Banken müssen sich auf strengere Kreditvorschriften der Europäischen Zentralbank (EZB) einstellen. Wie die Notenbank am Dienstag mitteilte, werden die Bedingungen vom 29. Juni 2023 an wieder denen vor der Corona-Krise entsprechen. Dabei geht es vor allem um die Abschläge (haircuts) auf die Sicherheiten, die Banken als Pfand für Kredite der Notenbank einreichen. Das sind insbesondere Anleihen. Die EZB hatte schon im März angekündigt, Erleichterungen für Banken, die während der Pandemie eingeführt worden waren, schrittweise zurückzunehmen. Nun sollen unter anderem die Bewertungsabschläge für Sicherheiten wieder erhöht werden. Dann bekommen die Banken für die eingereichten Wertpapiere weniger Kredit. Die EZB wird Anleihen der EU künftig der höchsten Stufe zuordnen. Bislang zählen zur Kategorie 1 mit den geringsten Abschlägen Anleihen einzelner Staaten. Doch mit den vielen Emissionen aufgrund der Pandemieprogramme haben die EU-Anleihen nach Ansicht der EZB eine ausreichend hohe Liquidität. Griechische Staatsanleihen können trotz niedriger Ratings weiter eingereicht werden. Klimarisiken bleiben zunächst außen vor.

Die Börse

Dax in Punkten	Bundesanleihe Rendite 10 Jahre
15300	2,50
14400	2,25
13500	2,00
12600	1,75
11700	1,50
	19.12.22
	20.12.22
F.A.Z.-Index	2202,82
Dax	13942,87
M-Dax	25023,99
Tec-Dax	2932,74
Euro Stoxx 50	3811,24
F.A.Z.-Euro-Index	131,74
Dow Jones	32757,54
Nasdaq Index	10546,03
Bund-Future	137,20
Tagesgeld Frankfurt	1,45 %
Bundesanl.-Rendite 10 J.	2,20 %
F.A.Z.-Renten-Rend. 10 J.	2,66 %
US-Staatsanl.-Rend. 10 J.	3,58 %
Gold Spot (S/Unze)	1787,45
Rohöl (London S/Barrel)	80,10
1 Euro in Dollar	1,0598
1 Euro in Pfund	0,8712
1 Euro in Franken	0,9884
1 Euro in Yen	144,65
13884,66	1,42 %
24962,50	2,28 %
2901,74	2,69 %
3802,49	3,69 %
131,50	
32849,74	
10547,11	
135,96	
1818,50	
79,87 ^b	

a) Ortszeit 16 Uhr, b) Ortszeit 22 Uhr

Nicht jeder Brandschaden ist schnell geregelt

Konsens über Sanierungsumfang häufig strittig / Videodokumentation vor Brand kann Verfahren beschleunigen

ols. STUTTGART. Brennende Adventskränze und Weihnachtsbäume rufen in der besinnlichen Jahreszeit regelmäßig die Rettungskräfte auf den Plan. „Grundsätzlich nimmt die Zahl der Brände rund um Weihnachten und Silvester im Vergleich zum restlichen Jahr um 40 bis 50 Prozent zu“, heißt es vom Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV). Wenige Wochen vor dem Start in die besinnliche Jahreszeit brannte es in der Doppelhaushälfte eines 65 Jahre alten Ingenieurs in Stuttgart. Der Schmelbrand eines Elektroboilers in der Küche sorgte dafür, dass sich ein „dunkler, öliger Qualm“ im ganzen Haus feil verteilte. Die Weihnachtszeit ist für ihn damit erst einmal gelaufen. Denn: „Ich rechne nicht damit, dass ich vor April dort wieder einziehen kann“, sagte der promovierte Verfahrenstechniker, der seinen Namen in der Zeitung nicht lesen will. Er klagt, dass sich die Abwicklung seines Schadens mit der Wohngebäudeversicherung hinzieht. Diese tritt in der Regel ein, wenn das Gebäude beschädigt oder ganz zerstört wird.

Versicherungsfachmann Peter Griebel von der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg hält es für sehr empfehlenswert, den Schadenszustand selbst so gut wie möglich mithilfe von Fotos, Videos und Zeugen zu dokumentieren. „Schon vor dem Schaden ist es sinnvoll, eine Dokumentation in unzerstörtem Zustand mithilfe einer Videobegehung der Wohnung, Fotos und der Sicherung von Rechnungen anzufertigen.“ Solche Dokumente erleichtern in der Regel die Regulierung durch den Versicherer. Nach Angaben des GDV ging im vergangenen

Jahr die Zahl der Wohnungsbrände in der Advents- und Weihnachtszeit deutlich zurück. Im Jahr 2021 wurden rund 7000 zusätzliche Brände zum Jahresende erfasst, etwa 1000 weniger als im Jahr davor. 26 Millionen Euro mussten die Hausrat- und Wohngebäudeversicherer im vergangenen Jahr dafür ausgeben und damit 5 Millionen Euro weniger als im Jahr 2020. Der Schadensdurchschnitt sei um 100 Euro auf nunmehr 3700 Euro zurückgegangen. Insgesamt mussten die Hausrat- und Wohngebäudeversicherer im gesamten Jahr 2021 für rund 330 000 Feuerschäden knapp 1,6 Milliarden Euro



Brennender Christbaum

Foto Imago

an ihre Kunden auszahlen, wie der Verband mitteilte.

Um die Höhe des Schadens und die notwendigen Schritte für die Sanierung zu ermitteln, kommen oft Sachverständige zum Einsatz. Bei der Prüforganisation Dekra in Stuttgart heißt es dazu: „Sachverständige können beispielsweise die Schadenshöhe ermitteln, indem sie eine komplette Leistungsaufstellung der Arbeiten anfertigen, die nötig sind, um den Schaden zu beseitigen. Die Kosten werden dabei in der Regel aufgrund frei verfügbarer Kataloge oder Preislisten und der Aufstellung von sogenannten Masenermittlungen berechnet.“ Es könnten aber auch Angebote von Fachfirmen eingeholt und sachverständig geprüft werden. „Und die gesamte Schadensbeseitigung und Abrechnung kann dabei durch Sachverständige begleitet und bis zum Schluss geprüft werden.“ Im Fall des 65 Jahre alten Ingenieurs dauerte es einige Zeit, bis der entsprechende Fachexperte zur Begutachtung gefunden wurde. Wie hoch der Schaden letztlich bei ihm ist, steht immer noch nicht fest. Es dürfte sich aber mindestens um mehrere Zehntausend Euro handeln, so eine erste Einschätzung.

Nicht selten gibt es zwischen Versicherungsnehmer und Assekuranz über die Höhe des Schadens Streit. „Sachverständigenverfahren sind ein legitimes und gängiges Mittel, das beispielsweise bei unterschiedlichen Meinungen der Beteiligten unter sachverständiger Begleitung zu einer einvernehmlichen Lösung führen soll. Sie bilden aber die Ausnahme“, heißt es bei Dekra. Die Regel sind die Beiratsverfahren, in denen Sachverständige

die Schadensfälle begutachteten und deren Beseitigung und Kostenregulierung fachlich und neutral bis zu ihrem Abschluss begleiteten. Im Fall des Stuttgarters ging der Versicherer zunächst davon aus, man müsse bloß Wände, Fenster und Türen reinigen und dann die Küche neu streichen. Nach Auffassung anderer Fachleute und Sanierer sind aber weitere Schritte erforderlich, wie etwa in der betroffenen Küche mindestens die betroffenen Elektroleitungen auszutauschen sowie das komplette Haus fachgerecht zu reinigen.

Eine entsprechende Fachfirma zu finden erwies sich allerdings als komplizierte Angelegenheit. „Betroffene sollten sich auf einschlägigen Plattformen über die Referenzen, Zulassungen und Qualifikationen des Sanierers informieren, um sicherzugehen, dass dieser alle nötigen Anforderungen zur fachgerechten Schadensbeseitigung erfüllt“, erklärt die Dekra. Grundsätzlich könne der Versicherungsnehmer davon ausgehen, dass vom Versicherer vorgeschlagene und dort gelistete Sanierer diese Anforderungen erfüllten. „Daher ist also auch hier die Abstimmung zwischen dem Versicherungsnehmer und der Versicherung unbedingt anzuraten.“

Inzwischen gehören auch Unternehmen zur Brandsanierung zu Versicherungskonzernen. Das kann nach Auffassung von Verbraucherschützern durchaus zu Problemen und Interessenskonflikten führen, wenn Versicherer und Reparaturbetrieb in einer Hand liegen. In diesem Fall muss der Geschädigte genau abwägen, welcher Art der Schadensregulierung er zustimmt.

DEUTSCHLANDS SPORTLER DES JAHRES

Zehnkämpfer Niklas Kaul spricht über Höhen und Tiefen der letzten Monate.

Seite 27

ERFOLGSREZEP DES WELTMEISTERS

Aus Argentiniens Sieg in Qatar kann der deutsche Fußball wichtige Lektionen ziehen.

Seite 28