

Presse-Information

Financial Planning Standards Board Deutschland e.V.
Tilsiter Straße 1
60487 Frankfurt am Main

Tel 069 9055938-0 Fax 069 9055938-10
E-Mail info@fpsb.de Web www.fpsb.de

Statt Schenkung: Warum nicht die Immobilie an den Nachwuchs verkaufen?

Im Alter stellt sich bei Immobilienbesitzern die Frage, was sie mit ihrer Immobilie tun sollen – Naheliegender ist zwar die Aufnahme in die Erbmasse oder eine Schenkung, eine Alternative kann aber auch der Verkauf an den Nachwuchs sein – Diese Lösung bringt nämlich allen Beteiligten Vorteile

Frankfurt/Main, 9. Juli 2024 – Nach Berechnung der Bundesbank werden derzeit jährlich Vermögenswerte im Wert von rund 400 Milliarden Euro an die nächste Generation weitergegeben, fast die Hälfte davon sind Immobilien. Und auch wenn die Immobilienpreise zuletzt etwas gefallen sind, so sind sie davor, in der Phase der extrem niedrigen Zinsen, doch auch kräftig gestiegen. Zudem sollten Immobilienbesitzer beachten, dass seit Anfang vergangenen Jahres neue Regelungen bezüglich der steuerlichen Bewertung von Immobilien gelten. Da sich deren Wert nun am tatsächlichen Verkaufswert orientiert, gehen Schätzungen davon aus, dass dadurch der zu versteuernde Wert in manchen Fällen um 20 bis 30 Prozent steigt.

„Beim Vererben einer Immobilie können somit erhebliche Steuerzahlungen anfallen“, folgert Prof. Dr. Rolf Tilmes, CFP®, Vorstandsvorsitzender des FPSB Deutschland. „Deshalb denken viele Erblasser über eine Schenkung zu Lebzeiten nach.“ Das ist vor allem deshalb reizvoll, weil der Freibetrag pro Kind bei 400.000 Euro liegt, der alle zehn Jahre ausgeschöpft werden kann – und das gilt für beide Elternteile.

Dennoch hat dieser Weg auch seine Nachteile. „Bei großem Immobilienbesitz oder wenn es um mehrere Immobilien geht, können trotzdem Steuern anfallen“, so der CERTIFIED FINANCIAL PLANNER®-Professional (CFP®) weiter. „Dazu kommt, dass der Beschenkte bei bereits abgeschriebenen Objekten keine Abschreibungen mehr vornehmen darf.“

Bei einer Schenkung entfällt die Abschreibungsmöglichkeit

„Deshalb kann es sich für Familien mit großem Immobilienvermögen lohnen, einen Verkauf an den eigenen Nachwuchs in Erwägung zu ziehen“, erklärt Tilmes, der neben seiner Vorstandstätigkeit auch Academic Director Finance, Wealth Management & Sustainability Management an der EBS Executive School in Oestrich-Wink ist. „Denn dieser Weg bietet durchaus Vorteile.“

Finanzplanung ist Lebensplanung. Langfristig gut beraten durch FPSB-Professionals.®



CERTIFIED FINANCIAL PLANNER® | CFP®

Die oben gezeigten Zertifizierungszeichen sind außerhalb der USA Eigentum des Financial Planning Standards Board Ltd. und werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen. Zertifizierungsgeber ist das Financial Planning Standards Board Deutschland e.V.



CERTIFIED FOUNDATION AND ESTATE PLANNER | CFEP®

Das Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Eigentümer und Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.



CGA® CERTIFIED GENERATIONS ADVISOR

Das Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Eigentümer und Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.



EFPA European Financial Advisor® EFA

Das Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.

So können die Kinder, die ihren Eltern die Immobilie abkaufen, die gesamten Anschaffungskosten erneut abschreiben und auf diese Weise in den Folgejahren Steuern sparen. Wenn die Kinder einer geringeren Einkommensteuer unterliegen, kann die Gesamtsteuerlast aus der Immobilie optimiert werden. Zudem wird bei einem Verkauf der Freibetrag im Rahmen der Schenkungsteuer nicht angegriffen. Weiterhin kommt der Nachwuchs, wenn das Haus unter seinem eigentlichen Wert verkauft wird, günstig an eine Immobilie. Ein entsprechender Verkauf durch die Eltern an die Kinder bietet sich an, wenn die zehnjährige Spekulationsfrist abgelaufen ist.

Außerdem fällt bei dieser Vorgehensweise keine Grunderwerbsteuer an, was nochmals Geld beim Übergang des Immobilienvermögens spart. Weiterer Vorteil für die abgebende Generation: Mit dem eingenommenen Verkaufserlös ist es für die Eltern möglich, sich finanziell für das Alter abzuschern. Entlastend für die Kinder lässt sich im Kaufvertrag regeln, dass das Entgelt als Forderung der Eltern an die Kinder erfolgt. Dabei lässt sich dann zum Beispiel eine Ratenzahlung für den Verkaufspreis vereinbaren, die der abgebenden Generation einen regelmäßigen Einnahmenstrom bietet und es den Kindern zugleich erleichtert, den Kauf zu stemmen.

Darüber hinaus gibt es noch eine weitere Option: „Es kann auch eine Idee sein, dass die Kinder dafür eine GmbH gründen und die Immobilie von den Eltern dann an diese Gesellschaft verkauft wird, was wiederum ertragssteuerliche Steuervorteile mit sich bringen kann“, erklärt der FPSB-Vorstand. Wo Vorteile sind, findet man auch Nachteile, Es zu beachten, dass der Verkauf der Immobilie an die GmbH der Kinder nicht von der Grunderwerbsteuer befreit ist. Außerdem kann eine GmbH den späteren Verkauf, selbst nach Ablauf der Spekulationsfrist von zehn Jahren, nicht steuerfrei halten.

Wie zertifizierte Nachfolgeplaner helfen können

„Allerdings ist in der Regel kein Fall wie der andere, weshalb es individuell zu bestimmen gilt, ob sich dieses Modell überhaupt lohnt und was jeweils der beste Weg ist“, macht Prof. Tilmes klar. Aus diesem Grund kann es hilfreich sein, sich an einen vom FPSB Deutschland zertifizierten Finanz- und Nachfolgeplaner, die sogenannten CERTIFIED FINANCIAL PLANNER®-Professionals (CFP®) und CERTIFIED FOUNDATION AND ESTATE PLANNER (CFEP®) zu wenden. Sie haben die anerkannt beste Ausbildung in diesem Bereich, sind zur Weiterbildung verpflichtet und wissen sehr genau, worauf es bei der Weitergabe von Vermögenswerten an die nächste Generation ankommt.

Entscheidend ist dabei der ganzheitliche Ansatz und umfassende Blick auf die gesamte Vermögenssituation des Einzelnen. „Nur so lässt sich herausfinden, welche Optionen sich jeweils eignen“, so der Experte weiter. „Zudem können CFP®- und CFEP®-Zertifizierte auch mit Hilfe von Szenarioanalysen Risiken erkennen und dabei helfen diese abzusichern.“ Gerade wenn es um größere

Finanzplanung ist Lebensplanung. Langfristig gut beraten durch FPSB-Professionals.®



CERTIFIED FINANCIAL PLANNER® | CFP®
Die oben gezeigten Zertifizierungszeichen sind außerhalb der USA Eigentum des Financial Planning Standards Board Ltd. und werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen. Zertifizierungsgeber ist der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V.



CERTIFIED FOUNDATION AND ESTATE PLANNER | CFEP®
Der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Eigentümer und Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.



CGA® CERTIFIED GENERATIONS ADVISOR
Der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.



EFA European Financial Advisor® EFA
Der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.

Immobilienvermögen geht, kann deshalb die Inanspruchnahme eines ausgewiesenen und zertifizierten Nachfolgeexperten sinnvoll sein.

Über den FPSB Deutschland e.V.

Das Financial Planning Standards Board Ltd. - FPSB ist ein globales Netzwerk mit derzeit 27 Mitgliedsländern und über 223.000 Zertifikatsträgern. Dessen Ziel ist es, den weltweiten Berufsstandard für Financial Planning zu verbreiten und das öffentliche Vertrauen in Financial Planner zu fördern. Das Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. (FPSB Deutschland) mit Sitz in Frankfurt/ Main gehört seit 1997 als Vollmitglied dieser Organisation an.

Zentrale Aufgabe des FPSB Deutschland ist die Zertifizierung von Finanz- und Nachfolgeplanern nach international einheitlich definierten Regeln. Wichtige Gütesiegel sind der CERTIFIED FINANCIAL PLANNER®-Professional, der CERTIFIED FOUNDATION AND ESTATE PLANNER, der EFPA European Financial Advisor® EFA und der CGA® CERTIFIED GENERATIONS ADVISOR. Der FPSB Deutschland hat ferner den Anspruch, Standards zur Methodik der ganzheitlichen Finanzberatung zu setzen. Dafür arbeitet der FPSB Deutschland eng mit Regulierungs- und Aufsichtsbehörden, Wissenschaft und Forschung, Verbraucherschützern sowie Presse und interessierter Öffentlichkeit zusammen.

Ein weiteres Anliegen des FPSB Deutschland ist die Verbesserung der finanziellen Allgemeinbildung. Zu diesem Zweck hat der Verband den Verbraucher-Blog <https://www.frueher-planen.de> lanciert. Er informiert neutral, anbieterunabhängig und werbefrei über alle relevanten finanziellen Themen und beinhaltet drei Online-Rechner zur Berechnung der Altersrente und der Basisrente sowie zur Optimierung der Fondsanlage. **Weitere Informationen erhalten Sie unter:** <https://www.fpsb.de> .

Folgen Sie uns auch auf LinkedIn unter: <https://de.linkedin.com/company/fpsbdeutschland> .

Kontakt Presse:

iris albrecht **finanzkommunikation** GmbH
Feldmannstraße 121
D- 66119 Saarbrücken
Tel.: 0681 – 410 98 06 10
Email: iris.albrecht@irisalbrecht.com
www.irisalbrecht.com

Finanzplanung ist Lebensplanung. Langfristig gut beraten durch FPSB-Professionals.®



CERTIFIED FINANCIAL PLANNER® | CFP®
Die oben gezeigten Zertifizierungszeichen sind außerhalb der USA Eigentum des Financial Planning Standards Board Ltd. und werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen. Zertifizierungsgeber ist der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V.



CERTIFIED FOUNDATION AND ESTATE PLANNER | CFEP®
Der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Eigentümer und Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.



CGA® CERTIFIED GENERATIONS ADVISOR
Der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.



EFPA European Financial Advisor® EFA
Der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.