

KMP3G Rechtsanwälte, Pettenkoferstr. 37, 80336 München

**Markus Klamert**

Rechtsanwalt  
Wirtschaftsrecht  
Kapitalanlagerecht  
Stiftungsrecht  
zugelassen bei der  
RA-Kammer Inns-  
bruck/Österreich

**Dr. Ulrike Tremel**

Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Erbrecht  
Sachverständige für  
Grundstücksbewertung

**Marc Frey**

Rechtsanwalt  
Kapitalanlagerecht  
Privates Baurecht  
Verkehrsrecht

**Johannes Goetz**

Rechtsanwalt  
Wirtschaftsrecht  
Kapitalanlagerecht  
Bankrecht

**Kilian Pallauf**

Rechtsanwalt  
Agrarrecht  
Mietrecht  
Erbrecht

**Sebastian Haider**

Rechtsanwalt  
Verkehrsrecht  
staatl. geprüfter Techniker  
Kfz-Meister

**Jan Eisen**

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau-  
und Architektenrecht

## Beispielsrechnungen zu ErbSt und Schenkungssteuer

Beispiel 1 zu StKI I:

Ein Vater von drei Kindern verstirbt und hinterlässt ein vermietetes Mehrfamilienhaus mit einem Verkehrswert von ca. 2,1 Mio. €.

Realer Nachlass beträgt inklusive Barvermögen von 400.000 €:	2.500.000 €
Steuerwert der vermieteten Immobilie nach Bewertungsgesetz, z.B.	2.100.000 €
Abzug von 10 % bei Vermietung:	= 1.890.000 €
zzgl. Barnachlass(Nominalwert am Todestag)	+ 400.000 €
Steuerwert Nachlass	2.290.000 €
je Kind : 3	763.333 €
abzgl. Freibetrag Kind	- 400.000 €
zu versteuern mit 15 %	363.333 €
ErbSt je Kind	<b>54.500 €</b>

Beispiel 2 zu StKI II:

Wie Beispiel 1, nur diesmal sind keine Kinder vorhanden, sondern nur zwei Neffen.

Realer Nachlass beträgt inklusive Barvermögen von 400.000 €:	2.500.000 €
Steuerwert der vermieteten Immobilie nach Bewertungsgesetz, z.B.	2.100.000 €
Abzug von 10 % bei Vermietung:	= 1.890.000 €
zzgl. Barnachlass(Nominalwert am Todestag)	+ 400.000 €
Steuerwert Nachlass	2.290.000 €
je Neffe : 2	1.145.000 €
abzgl. Freibetrag Neffe	- 20.000 €
zu versteuern mit 25 %	1.125.000 €
ErbSt je Neffe	<b>281.250 €</b>

Beispiel 3 zu lebzeitiger Überlassung:

Hätte der Vater aus Beispiel 1 seinen drei Kindern die Immobilie in einem Alter von 62 Jahren gegen Nießbrauchsvorbehalt überlassen, wäre folgende Schenkungsteuer angefallen:

Steuerwert der vermieteten Immobilie		2.100.000 €
Abzug von 10 % bei Vermietung:	=	1.890.000 €
abzgl. Nießbrauchswert 62jähr. Mann, Kapitalfaktor 12,269		
Mieteinnahmen/a. 80.000 €, ergibt Kapitalwert von	-	981.520 €
Steuerwert Schenkung		908.480 €
je Kind : 3		302.827 €
abzgl. Freibetrag Kind	-	400.000 €
zu versteuern mit 0 %		0 €
SchSt je Kind		0 €

Im Erbfall zwei Jahre später ist ein Teil der Freibeträge verbraucht. Die noch bestehenden Freibeträge von jeweils 97.173 € reichen nicht aus, so dass für das Barvermögen von 400.000 € : 3 noch ErbSt in Höhe von 2.531 € je Kind (7 % aus 36.160 €) anfällt.

Beispiel 4 zu Bewertung:

Vater vererbt seiner Tochter ein Mehrfamilienhaus in München sowie Barvermögen und Aktien. Das Finanzamt unterstellt folgende Werte:

Immobilie	1.000.000 €
Bargeld zum Nennwert	98.000 €
Aktien (bei Erbfall)	300.000 €
Summe	1.398.000 €
abzüglich Freibetrag Tochter	- 400.000 €
zu versteuern	998.000 €
<b>Erbschaftsteuer 19 %</b>	<b>189.620 €</b>

Die Aktien fallen kurz darauf. Das wirkt sich jedoch nicht mehr auf die zu zahlende Erbschaftsteuer aus, da der Stichtag Erbfall maßgeblich ist!

**DR. ULRIKE TREMEL**

Rechtsanwältin, Fachanwältin für Erbrecht,  
geprüfte Sachverständige für Grundstücksbewertung

**KMP3G RECHTSANWÄLTE**