

Presse-Information

Financial Planning Standards Board Deutschland e.V.
Eschersheimer Landstraße 61-63
60322 Frankfurt am Main

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

Clever Steuern sparen mit der eigenen Immobilie

Professionelle Estate Planer informieren über steuerliche Vorteile beim Verkauf, der Schenkung oder Vererbung des Eigenheims

Frankfurt/Main, 26. Juli 2018 – Ob vermietet, als Beteiligung oder als offene Fondslösung: Immobilien sind ein wichtiger Vermögensbaustein von vielen Anlegern, schließlich bringt das Betongold auch im aktuellen Niedrigzinsumfeld relativ stabile und attraktive Einkommensströme. Was jedoch viele übersehen: Die private Immobilie bietet gerade für wohlhabende Investoren eine Menge Gestaltungsmöglichkeiten. „So können durch einen Verkauf, eine Schenkung oder die Vererbung des Eigenheims oder des Zweitwohnsitzes häufig interessante Steuervorteile geltend gemacht werden“, informiert Professor Dr. Rolf Tilmes, Vorstandsvorsitzender des Financial Planning Standards Board Deutschland (FPSB Deutschland). Denn wenn Anleger ihr Eigenheim oder ihre Zweitwohnung verkaufen, vererben oder verschenken, greifen häufig andere Regelungen als bei fremdgenutzten Immobilien, die ausschließlich der Geldanlage dienen. Wichtige Unterstützung bei diesem Thema leisten professionelle Nachlassplaner wie die vom FPSB Deutschland zertifizierten Estate Planer, die CERTIFIED FOUNDATION AND ESTATE PLANNER-Professionals.

„Natürlich sollte der Vermögensinhaber nie aus rein steuerlichen Gesichtspunkten übereilte Entscheidungen treffen“, sagt Tilmes. Für den Immobilienbesitzer ist es aber wichtig, nicht nur die Rechte und Pflichten, sondern auch die zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten im deutschen Steuer- und Erbrecht zu kennen, um frühzeitig zu handeln. Hier sind einkommensteuerliche sowie schenkungs- bzw erbschaftsteuerliche Fragestellungen zu beachten.

Spielt der Vermögensinhaber etwa mit dem Gedanken, seine fremdgenutzte Immobilie zu verkaufen, dann gelten folgende Regeln: Hat er das Haus oder die Wohnung länger als zehn Jahre in seinem Besitz gehalten, ist der Gewinn aus dem Verkauf steuerfrei, ansonsten fällt auf den Gewinn Einkommensteuer an. Bei der selbstgenutzten Immobilie gilt eine Ausnahmeregelung. Hat der Besitzer seine Immobilie im Jahr des Verkaufs und den beiden vorangegangenen Jahren ununterbrochen selbst genutzt, quasi drei Jahre, kann er den Verkauf sogar innerhalb der Zehnjahresfrist steuerfrei realisieren.

Besonderheit selbst genutzte Zweitwohnsitze: einkommensteuerfrei verkaufen

Vergangenes Jahr hat der Bundesfinanzhof (BFH v. 27.06.2017 – IX R 37/16) festgestellt – und dies ist neu –, dass diese steuerlichen Bedingungen auch für selbst genutzte Zweitwohnsitze wie

CFP® Certification *Global excellence in financial planning*



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



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



EFA European Financial 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

Ferienwohnungen gelten. Das heißt: Selbst wenn die Zweitwohnung beispielsweise auf Sylt nur wenige Wochen im Jahr bewohnt ist, sie dem Besitzer jedoch in der übrigen Zeit als Wohnraum permanent zur Verfügung steht, also nicht fremdvermietet wird, geht der Gesetzgeber ebenfalls von Eigennutzung aus (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG). Somit könnte der Besitzer neben seiner selbstgenutzten Immobilie Zuhause auch die Ferienwohnung steuerfrei verkaufen und mehrmals von den Steuerregeln Gebrauch machen.

Verkauft ein Eigentümer mehr als drei Immobilien innerhalb von fünf Jahren, die vor dem Verkauf nur vorübergehend für eigene Zwecke genutzt wurden, fallen aber Einkommen- und Gewerbesteuer an – der Staat geht dann von einem gewerblichen Grundstückshandel aus.

Besonderheiten bei Schenkung und Erbschaften von Immobilien unter Eheleuten

Bei Schenkungen innerhalb der Familie – Grundlagenwissen eines zertifizierten Estate Planer, aber auch eines CERTIFIED FINANCIALPLANNER-Professionals - lassen sich Steuern sparen, obwohl ja eigentlich eine Schenkungssteuer fällig wird. Hier greift zum einen der Freibetrag, den Beschenkte alle zehn Jahre in Anspruch nehmen können: Eheleute müssen für Werte bis 500.000 Euro keine Steuer zahlen, Kinder bis zu 400.000 Euro, Enkelkinder bis 200.000 Euro. Für alle anderen Verwandten oder Freunde gilt ein Freibetrag von 20.000 Euro.

Zum anderen gibt es noch eine weitere Ausnahme für Ehepartner: Handelt es sich bei der Immobilie um das selbstgenutzte Familienheim und somit den Lebensmittelpunkt der Familie, fällt dafür bei Schenkung zu Lebzeiten für den Ehepartner keine Schenkungssteuer an und das unabhängig vom Wert der Immobilie.

Angenommen, Eheleute möchten das Vermögen ausgeglichener untereinander aufteilen und haben sich darüber hinaus entschieden, dass das Eigenheim zu groß geworden ist und sie lieber eine kleinere Wohnung beziehen möchten, rät ein zertifizierte Estate Planner zu folgendem Vorgehen: Im ersten Schritt überträgt der vermögendere Partner dem anderen das Eigenheim vollständig steuerbefreit. Da es sich um das Familienheim handelt, bleibt der Schenkungsfreibetrag von 500.000 Euro unberührt. Im zweiten Schritt verkauft der vormals beschenkte Ehepartner das Haus, das ja nun sein Eigentum ist, an einen Dritten. „Der Erlös steht dem Verkäufer dann frei zur Verfügung“, führt Professor Dr. Rolf Tilmes aus. Somit sind über den Weg der Schenkung der eigengenutzten Immobilie und den entsprechenden Verkauf Geldübertragungen in unbegrenzter Höhe möglich, ohne dass der weniger vermögende Ehegatte Schenkungssteuer zahlen muss und ohne dass der Freibetrag in Anspruch genommen werden muss. Die Schenkungssteuerfreiheit beim Eigenheim lässt sich auch mehrfach nutzen.

CFP® Certification *Global excellence in financial planning*



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



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



EFA European Financial 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

Auch im Todesfall gibt es eine Besonderheit zwischen Eheleuten: Sofern der Erbe die vererbte Immobilie zehn Jahre lang nicht verkauft, vermietet oder verpachtet, sondern selbst bewohnt, bleibt er nach geltendem Recht von der Erbschaftsteuer verschont. Verkauft er vorher, droht eine Nachbesteuerung. Wieder etwas anders verhält es sich bei Zweit- und Ferienwohnungen. Diese lassen sich grundsätzlich nicht schenkungs- beziehungsweise erbschaftsteuerfrei übertragen. Im Schenkungs- oder Erbfall von Zweitwohnungen zwischen Eheleuten greift dann nur der Freibetrag von bis zu 500.000 Euro, der alle zehn Jahre in Anspruch genommen werden kann.

Zahlreiche Vorteile für Selbstnutzer

„Die Beispiele zeigen, wie wichtig es sein kann, rechtzeitig die Beratungsleistung eines Nachfolgeplaners in Anspruch zu nehmen“, sagt FPSB Deutschland-Vorstand Tilmes, der neben seiner Vorstandstätigkeit auch wissenschaftlicher Leiter des PFI Private Finance Institute / EBS Finanzakademie der EBS Business School, Oestrich-Winkel ist.

Professionelle Nachlassplaner, wie die vom FPSB Deutschland zertifizierten Estate Planer, die CERTIFIED FOUNDATION AND ESTATE PLANNER-Professionals, helfen bei der optimalen Übertragung des Vermögens auf die nachfolgenden Generationen. Sie erstellen eine individuelle Strategie für eine Nachlassplanung und optimieren die Vermögensübertragung unter wirtschaftlichen und finanziellen Aspekten. Die CERTIFIED FOUNDATION AND ESTATE PLANNER-Professionals verstehen sich als Koordinatoren des Beratungsprozesses und garantieren im Netzwerk mit anderen Fachberatern (Rechtsanwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Notare) optimale und individuell zugeschnittene Lösungen. CERTIFIED FOUNDATION AND ESTATE PLANNER-Professionals, die i.d.R. weder Steuerberater noch Rechtsanwalt sind, werden natürlich nicht steuerlich oder rechtlich beratend tätig, sondern halten insbesondere die Vermögens- und Lebensziele ihrer Kunden im Auge. Und gerade dieser Blick auf die Vermögens- und Finanzsituation bringt für Kunden einen messbaren Mehrwert gegenüber einer nur rechtlichen oder steuerlich optimalen Nachfolgeplanung.

Dank der CERTIFIED FOUNDATION AND ESTATE PLANNER-Professionals lässt sich für jeden Fall eine maßgeschneiderte Lösung finden, die familiäre, wirtschaftliche und steuerliche Gesichtspunkte unter einen Hut bringt. Die Nachfolgeplaner garantieren aufgrund ihrer umfassenden Qualifikation und langjährigen Berufserfahrung höchste Qualität.

CFP® Certification *Global excellence in financial planning*



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



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



EFA European Financial 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

Über den FPSB Deutschland e.V.

Das Financial Planning Standards Board Ltd. - FPSB ist ein globales Netzwerk mit derzeit 26 Mitgliedsländern und mehr als 175.000 Zertifikatsträgern. Das Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. (FPSB Deutschland) mit Sitz in Frankfurt/ Main gehört seit 1997 als Vollmitglied dieser Organisation an. Ziel ist es, den weltweiten Berufsstandard für Financial Planning zu verbreiten und das öffentliche Vertrauen in Financial Planner zu fördern.

Aufgabe des FPSB Deutschland ist die Zertifizierung von Finanz- und Nachfolgeplanern nach international einheitlich definierten Regeln zu Ausbildung, unabhängigen Prüfungen, Erfahrungsnachweisen und Ethik. Für die Verbraucher ist die Zertifizierung zum CERTIFIED FINANCIAL PLANNER®-Professional, zum CERTIFIED FOUNDATION AND ESTATE PLANNER-Professional und zum EFA European Financial Advisor® ein wichtiges Gütesiegel. Als Prüf- und Begutachtungsstelle für DIN CERTCO und Austrian Standards Plus hat der Verband zusätzlich 1.458 Personen seiner 2.000 Mitglieder nach DIN ISO 22222 (Privater Finanzplaner) zertifiziert.

Der FPSB Deutschland hat den Anspruch, Standards zur Methodik der ganzheitlichen Finanzberatung zu setzen. Die Definitionen und Standards der Methodik sind Grundlage für deren Weiterentwicklung, Ausbildung und Regulierung. Um seine Ziele zu erreichen, arbeitet der FPSB Deutschland eng mit Regulierungs- und Aufsichtsbehörden, Wissenschaft und Forschung, Verbraucherschützern sowie Presse und interessierter Öffentlichkeit zusammen.

Weitere Informationen erhalten Sie unter: www.fpsb.de

Kontakt Presse:

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

CFP® Certification *Global excellence in financial planning*



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



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



EFA European Financial 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