

# Das steuerfreie Familienheim

Das Familienheim hat traditionell in Deutschland mit seiner hohen Eigenheimquote eine große emotionale Bedeutung. Es hat aber in den letzten Jahren aufgrund der Wertentwicklung von Immobilien eine ebenso große steuerliche Bedeutung erlangt. Lagen vor zehn Jahren noch Einfamilienhäuser im Wert bei maximal € 500.000,00, so ist deren Wert, bedingt durch Baujahr und Lage, oft um das Doppelte gestiegen. Damit geht beim Tod der Eigentümer bzw. des Eigentümers ein ganz erheblicher Vermögensanfall bei den Erben einher. Ein daraus erbschaftsteuerlich relevanter Vermögensanfall lässt sich durch einen bestimmten Umgang mit dem Familienheim vollständig vermeiden.

Als Familienheim gilt ein bebautes Grundstück, soweit darin eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Zur Wohnung zählen auch Garagen, Nebenräume und Nebengebäude, wenn sie mit der Wohnung gemeinsam genutzt werden. Die Wohnung kann in jeder Art von bebautem Grundstück vorhanden sein. Voraussetzung ist jedoch, dass sich in der Wohnung der Mittelpunkt des familiären Lebens befindet.

Steuerfrei sind:

- die lebzeitige Übertragung des Eigentums am Familienheim auf den Ehegatten (hier gibt es keine Behaltensfrist von zehn Jahren).
- die Übertragung des Eigentums am Familienheim von Todes wegen auf den Ehegatten (hier gibt es die Behaltensfrist von zehn Jahren).
- die Übertragung des Eigentums am Familienheim von Todes wegen (eine lebzeitige Übertragung ist ausgeschlossen) auf Kinder (hier gibt es die Behaltensfrist von zehn Jahren und die Wohnflächenbegrenzung auf 200 m<sup>2</sup>).

Darauf beschränken sich die steuerfreien Vorgänge zwischen Ehegatten jedoch nicht. Sie umfassen auch

- den Kauf oder die Herstellung des Familienheims aus den Mitteln eines Ehegatten unter Einräumung einer Miteigentümerstellung des anderen Ehegatten,
- den Kauf oder die Herstellung des Familienheims durch einen Ehegatten aus Mitteln, die alleine oder überwiegend vom anderen Ehegatten stammen,

## Ihre Anwaltskanzlei für Erbrecht



# LÜTH UND LÜTH

RECHTSANWÄLTE

Stuttgarter Straße 58 ■ 74321 Bietigheim ■ Telefon 0 71 42 / 9 15 62 40

www.luethundlueth.de ■ LL@luethundlueth.de

- und die Freistellung von eingegangenen Verpflichtungen des einen Ehegatten im Zusammenhang mit dem Kauf oder der Herstellung des Familienheims durch den anderen Ehegatten.

Voraussetzung der Steuerbefreiung ist die weitere Nutzung des Familienheims durch den überlebenden Ehegatten als Eigentümer. Erbt ein Kind das Familienheim und wird dem überlebenden Ehegatten durch Nießbrauch die Nutzung des Familienheims gewährt, liegt demnach kein steuerfreier Erwerb vor. Erbt ein Kind das Familienheim, muss es unverzüglich, im Regelfall binnen sechs Monaten, eine eigene Nutzung zu Wohnzwecken aufnehmen. Eine bloße Ummeldung beim Einwohnermeldeamt genügt nicht.

Kommt die Selbstnutzung innerhalb der zehn Jahre in Wegfall, muss dies der Erwerber dem Finanzamt anzeigen. Tut er dies nicht, kann dies den Tatbestand einer Steuerhinterziehung erfüllen. In diesem Fall erfolgt eine Nachversteuerung für die restlichen Jahre der Behaltensfrist.

Gesondert zu beachten ist die Übernahme des Familienheims durch einen von zwei oder mehr Erben. Soll eine vollständige und nicht nur anteilige Steuerbefreiung erreicht werden, muss ein Erbe das Familienheim durch Nachlassauseinandersetzung zu Eigentum übernehmen. Dann kommt allerdings nur er, aber nicht die anderen Erben, in den Genuss der Steuerbefreiung. Befindet sich z. B. im Nachlass das Familienheim mit einem Wert von € 600.000,00 und ebenso viel Geldvermögen, bezahlt der das Familienheim übernehmende Erbe keine Steuer, während der andere Erbe € 22.000,00 an Steuern zu zahlen hat. Darauf haben bereits der Erblasser in seinem Testament oder die Erben bei der Nachlassauseinandersetzung zu achten.

Darauf hinzuweisen ist, dass die Übertragung des Familienheims ein geeignetes Mittel ist, eine finanzielle Gleichstellung der Ehegatten ohne Zugewinnausgleich -also ohne Ehevertrag mit Aufhebung des Güterstandes der Zugewinnngemeinschaft und Wiederbegründung selbiger (sog. Güterstandschaukel)- zu erreichen. Diese Gleichstellung selbst ist wiederum häufig Voraussetzung einer ausgewogenen und belastungsfreien, also erbschaftsteuerfreien/-minimierenden Nachfolgeregelung.