

## Das Familienwohnheim steuerfrei übertragen

Die lebzeitige Übertragung bringt den größten Vorteil

Wenn Vermögen lebzeitig oder im Erbfall auf die Nachfolger übergeht, ruft das automatisch die Erbschaft- und Schenkungsteuer auf den Plan. Wer sich rechtzeitig über die Besteuerung des Übergangs seines Vermögens Gedanken macht und die Spielregeln kennt, kann erhebliche Summen sparen. Bei vielen Steuerbürgern ist das selbstgenutzte Familienwohnheim der wertvollste Vermögensgegenstand. Es ist daher wichtig zu wissen, dass die Steuerbegünstigung bei der Übertragung des Familienwohnheims immer geringer wird, je länger gewartet wird:

**Alternative eins:** Die lebzeitige Schenkung an den Ehegatten. Auch Schenkungen zwischen Eheleuten unterliegen der Schenkungsteuer. Allerdings gewährt das Gesetz einen Freibetrag in Höhe von 500.000 Euro, der im zeitlichen Abstand von zehn Jahren wiederholt genutzt werden kann. Wer mehr Vermögen an seinen Ehegatten verschenken möchte, etwa um die Höhe des beiderseitigen Vermögens anzugleichen, wird sich über eine spezielle Vorschrift zum Verschenken des Familienheims freuen. In Paragraph 13 des Erbschaftsteuergesetzes, das gleichermaßen auch für Schenkungen gilt, ist nämlich bestimmt, dass die Schenkung des selbstgenutzten Familienwohnheims zwischen den Ehegatten steuerfrei ist. Das bedeutet, dass eine solche Vermögensübertragung erst gar nicht auf den Schenkungsteuerfreibetrag in Höhe von 500.000 Euro angerechnet wird. Diese Freistellung wirkt damit wie ein weiterer, zusätzlicher Freibetrag. Interessant ist, dass Schenkungen eines Familienheims beliebig oft wiederholbar und von der Höhe her nicht begrenzt sind. Wer also im Laufe seines Erwerbslebens nacheinander mehrere Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen erwirbt oder errichtet und mit seiner Familie selbst nutzt, kann diese



ganz oder als Miteigentumsanteil steuerfrei an seinen Ehepartner verschenken. Einzige Bedingung ist, dass es sich um den ersten Wohnsitz der Familie handeln muss.

Der beschenkte Ehegatte unterliegt keiner Nutzungs- oder Behaltefrist, keiner Flächenbegrenzung und keiner nachfolgenden Behalte- oder Nutzungsfrist. Die lebzeitige Übertragung ist damit einzigartig steuerlich privilegiert.

**Alternative zwei:** Die Vererbung des Familienwohnheims an den Ehegatten. Die lebzeitige Übertragung des gesamten Familienwohnheims oder eines Anteils unterbleibt. Der Erbfall tritt ein. War der verstorbene Ehegatte nun Allein- oder Miteigentümer des Familienwohnheims, kann dieser Teil des Erbes für den überlebenden Ehegatten steuerfrei bleiben. Allerdings unter einer strengen Auflage: Der Erbe muss die nächsten zehn Jahre in diesem Objekt wohnen bleiben. Wohnen

bedeutet hierbei, als Eigentümer seinen Lebensmittelpunkt dort zu behalten und nicht etwa als seine gelegentliche Zweit- oder Ferienwohnung zu nutzen.

Damit wird klar, dass der lebzeitigen Übertragung des Familienwohnheims oder zumindest eines hälftigen Miteigentumsanteils (Alternative eins) der Vorrang vor der Alternative zwei zu geben ist.

**TIPP:** Wer jetzt noch zögert, denkt etwa an die Unwägbarkeiten des Lebens wie Scheidung und Insolvenz oder auch an den Fall, dass der Beschenkte vor dem Schenker verstirbt und damit die Übertragung zur erbschaftsteuerlichen Belastung wird. Die Lösung zu diesen Risiken stellt die ausdrückliche Vereinbarung des steuerlichen Rückfalls für diese Fälle dar. Die Ausübung eines solchen Rückforderungsrechts führt nach Paragraph 29 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG zur steuerlichen Rückabwicklung. Damit wird der Stand vor der Übertragung steuerneutral wieder hergestellt.

**Alternative drei:** Das Familienwohnheim wird nach dem Tod beider Eltern an ein Kind vererbt. Über diese Variante wird in der nächsten Folge berichtet werden.

---

Der Autor ist Steuerberater und Rechtsbeistand, Bürstädter Str. 48, 68623 Lampertheim, Telefon: 06206 / 94000, Email [schollmaier@schollmaier.de](mailto:schollmaier@schollmaier.de), Internet [www.schollmaier.de](http://www.schollmaier.de)