

## Das Familienwohnheim steuerfrei vererben

Wenn das Familienwohnheim an die Kinder vererbt wird

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. In der ersten Folge wurde über die Möglichkeit der der lebzeitigen schenkungsteuerfreien Übertragung sowie über die Vererbung des Familienwohnheims an den Ehegatten berichtet.

Aber auch nach dem Tod der Eltern kann das Familienwohnheim bei den Kindern von der Erbschaftssteuer verschont bleiben. Für die Steuerfreiheit sind aber mehrere Hürden zu nehmen. Zum einen müssen das Kind/die Kinder Erben oder Vermächtnisnehmer sein. Der Einzug in das Familienwohnheim muss unverzüglich, das heißt innerhalb von sechs Monaten nach dem Erbfall erfolgen. Die Übernahme des Familienwohnheims ist nur bis zu einer Wohnfläche von 200 m<sup>2</sup> begünstigt. Ist das Familienwohnheim größer, wird die Steuerfreiheit daher nur anteilig, begrenzt auf 200 m<sup>2</sup>, gewährt. Die Kinder müssen das Familienwohnheim ab dem Erbfall zehn Jahre lang selbst nutzen. Eine Ausnahme von dem Erfordernis der Selbstnutzung gilt allerdings dann, wenn der Erwerber aus zwingenden



Gründen an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert ist. Das ist beispielsweise der Fall, wenn das nutzende Kind innerhalb der ersten zehn Jahre der Nutzung selbst hilfsbedürftig wird, in einer Seniorenresidenz oder einem Pflegeheim untergebracht wird, mit anderen Worten: Wenn dem nutzenden Kind die selbstständige Haushaltsführung unmöglich wird.

Erben mehrere Kinder, können Sie das Familienwohnheim gemeinsam bewohnen. Die Miterben können das Familienheim im Rahmen der Nachlassenteilung aber auch auf einen von ihnen übertragen, der es zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Die abgebenden Miterben können in diesem Fall von der Befreiung nicht profitieren. Allein dem erwerbenden Miterben kommt die Steuerbefreiung uneingeschränkt zugute.

Die Steuerbefreiung entfällt rückwirkend, wenn der Erwerber die Selbstnutzung vor Ablauf von zehn Jahren aufgibt, es sei denn, ihm wird die selbstständige Haushaltsführung unmöglich. Dabei wird nicht etwa die Steuerbefreiung nach den bereits zurückgelegten Jahren der Selbstnutzung abgeschmolzen. Vielmehr entfällt die Steuerbefreiung vollumfänglich.

Überträgt der Erbe im Verlauf des zehnjährigen Selbstnutzungszeitraums das Eigentum beispielsweise auf eines seiner Kinder und behält sich ein Wohnrecht oder Nießbrauchrecht vor, gilt die weitere Nutzung nicht mehr als begünstigte Nutzung. In diesem Fall geht die Steuerbefreiung verloren, weil das Eigentum übertragen wird. Eine durch Wohnrecht oder Nießbrauch zurückbehaltene Nutzung reicht daher nicht aus, um den zehnjährigen Selbstnutzungszeitraum zu erfüllen.

---

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)