

Familienheim – Steuersparmodell nach der Erbschaftsteuerreform

Mit der neu im Jahr 2009 in Kraft getretenen Erbschaftsteuerreform hat der Gesetzgeber die Steuervergünstigungen für die Übertragung von so genannten „Familienheimen“ erweitert.

Während früher lediglich die lebzeitige Übertragung einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Immobilie an den Ehepartner steuerbegünstigt war, hat der Gesetzgeber mit der Neufassung des § 13 Erbschaftsteuergesetz diese Vergünstigung erheblich erweitert. So wird nun nicht nur die lebzeitige Übertragung, sondern auch der Erwerb von Todes wegen, also das schlichte Erben durch den überlebenden Ehepartner oder Lebenspartner begünstigt, sondern darüber hinaus auch, wenn diese Immobilie an Kinder vererbt wird.

Diese Steuerbefreiung hat den besonderen Charme, dass der so übertragene Wert nicht bei der Berechnung der Freibeträge herangezogen wird. Diese bleiben in der Folge unverbraucht. An den Ehepartner kann somit die von den Eheleuten bewohnte Immobilie steuerfrei vererbt werden, darüber hinaus noch beispielsweise Geld, Wertpapier oder sonstiges Mobiliarvermögen bis zum Freibetrag von 500.000,00 €, ohne dass nur ein Cent Erbschaftsteuer zu entrichten ist.

Dies gilt selbst dann, wenn der Erblasser zum Zeitpunkt des Erbfalles gar nicht in der Wohnung oder dem Haus wohnen konnte, allerdings nur dann, wenn wichtige Gründe hierfür vorliegen, beispielsweise ein gesundheitsbedingter Aufenthalt in einem Pflegeheim o. ä.

Weiter setzt die Steuerbefreiung allerdings voraus, dass das so genannte Familienheim von der erwerbenden Person unverzüglich zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken verwendet wird. Es genügt also nicht, wenn der überlebende Ehepartner nur bis zum Zeitpunkt des Erbfalles in der Immobilie gewohnt hat, er muss seinen Wohn- und Lebensmittelpunkt auch dort belassen.

Grundsätzlich muss der überlebende Ehepartner ebenso wie überlebende und als Erben bedachte Kinder daher nach dem Erbfall in der Wohnimmobilie selbst den Lebensmittelpunkt wählen.

Bei Kindern gibt es noch eine weitere Einschränkung: Die Steuerfreiheit wird nur gewährt, **soweit** die Wohnfläche der Wohnung 200 m² nicht übersteigt. Außerdem entfällt auch hier die Steuerbefreiung rückwirkend, wenn das Kind das ererbte Objekt innerhalb von 10 Jahren nicht mehr zu Wohnzwecken selbst nutzt (zwingende Gründe einmal abgesehen). Sowohl in der Gestaltungspraxis als auch in der Beratung nach dem Erbfall ist daher genau zu überprüfen, ob nicht möglicherweise einer der erwähnten Steuerbefreiungstatbestände vorliegt.

Bei Fragen hierzu wenden Sie bitte jederzeit an Herrn Rechtsanwalt und Fachanwalt für Erbrecht Peter W. Vollmer, Kanzlei vbwr, Rechtsanwälte, Fachanwälte, Steuerkanzlei unter www.vwbr.de.

Rechtsanwalt Peter W. Vollmer
Sozius der Kanzlei Vollmer, Bock, Windisch & Renz
Fachanwalt für Erbrecht