

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Die selbst genutzte Wohnimmobilie (Familienheim) im Fokus der Erbschaft- und Schenkungsteuer

Ulrike Androlat | Steuerberaterin | ANDROLAT BRODDE PLUS



Schon vor dem Erbschaftsteuer-Reformgesetz (ErbStRG), welches ab 01.01.2009 in Kraft getreten ist, gab es eine Steuerbefreiung für die Zuwendung zu Lebzeiten, mit der ein Ehegatte dem anderen Ehegatten das Eigentum oder einen Miteigentumsanteil an einem „Familienwohnheim“ verschafft. Auch die Bereicherung des Ehegatten zu Lebzeiten durch die Übernahme der Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder der Erhaltungsaufwendungen für ein solches Familienwohnheim war steuerfrei. Nicht befreit war bislang der Erbfall von Familienheimen zwischen Ehegatten und Kindern.

Zuwendung unter Lebenden (§ 13 Abs. 1 Nr. 4a ErbStG)

Durch das ErbStRG fällt unter die Steuerbefreiung nicht nur die Schenkung des Familienheimes im Inland, sondern auch eines solchen Objektes, welches in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder in einem Staat des Europäischen Wirtschaftsraumes belegen ist. Außerdem gilt diese Steuerbefreiung nun auch für Zuwendungen zwischen Lebenspartnern i. S. des LPartG.

Darüber hinaus hat der Begriff des Familienheimes durch den Verweis auf § 181 Abs. 1 Nr. 1–5 BewG eine großzügigere Auslegung erfahren. Erfasst wird auch die schenkweise Übertragung von 1- und 2-Familienhäusern, Mietwohngrundstücken, Wohnungs- und Teileigentum, Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken. Allerdings beschränkt sich die Schenkungsteuerfreiheit auf den zu eigenen Wohnzwecken genutzten Teil in den vorgenannten Objekten.

Weitere Voraussetzung für die schenkweise Übertragung von Familienheimen

zwischen Ehegatten ist, dass sich zum Zeitpunkt der Übertragung in dem betreffenden Familienheim der Lebensmittelpunkt der Familie befindet. Das wiederum bedeutet, dass besonders nach neuem Recht Zweit-, Wochenend- und Ferienwohnungen nicht mehr steuerfrei übertragen werden können.

Umstritten ist, inwieweit die Steuerbefreiung greifen soll, wenn die Eheleute getrennt leben. Aufgrund der Gesetzesbegründung muss man davon ausgehen, dass der Gesetzgeber von einem gemeinsamen Bewohnen des begünstigten Objektes ausgeht: „Die Regelung zur Steuerfreistellung von Wohneigentum für Ehegatten und Lebenspartner dient (...) dem Schutz des gemeinsamen familiären Lebensraumes...“. Von einem gemeinsamen familiären Lebensraum kann man grundsätzlich nur dann sprechen, wenn in der Wohnung mehrere Familienmitglieder wohnen. Das Finanzgericht Berlin sieht den Sinn der Steuerbefreiung auch darin, dass sie dem Schutz des Ausgleichs des während der Ehezeit gemeinsam Erarbeiteten dienen soll. Das lässt vermuten, dass es auch nach der Neufassung

des § 13 Abs. 1 Nr. 4a ErbStG ausreichend sein sollte, wenn im Zuwendungszeitpunkt nur einer der Ehegatten die Wohnung bewohnt, dass aber die Wohnung vor der Trennung der Ehegatten von ihnen gemeinsam bewohnt worden ist (Schlünder/Geißler, DStR 2006, 260, 261). In Zweifelsfällen sollte man sich vor einer solchen Übertragung zu Lebzeiten den fachkundigen Rat eines Steuerberaters einholen.

Erwerb von Todes wegen durch den Ehegatten/Lebenspartner (§ 13 Abs. 1 Nr. 4b ErbStG)

Die Erwerbe von Familienheimen von Todes wegen durch Ehegatten oder Lebenspartner war vor Einführung des ErbStRG in vollem Umfang erbschaftsteuerpflichtig. Um „dem Schutz des gemeinsamen familiären Lebensraumes und dem Schutz des Ausgleichs des während der Ehezeit gemeinsam Erarbeiteten“ Rechnung zu tragen, wurde § 13 Abs. 1 Nr. 4b ErbStG geschaffen. In der Gesetzesbegründung zu dieser Vorschrift ist zu lesen, dass „die Regelung zur Steuerfreistellung von Wohneigentum für Ehegatten und Lebenspartner im Übrigen dem geltenden Recht einer Steuerbefreiung für die lebzeitige Zuwendung eines Familienheimes unter Ehegatten entspricht“. Das bedeutet, dass hinsichtlich der Belegenheit des Grundstücks und des Begriffs Familienheim die bereits zuvor gemachten Ausführungen hier genauso gelten. Begünstigt ist auch hier nur ein Objekt, welches der Erblasser bis zu seinem Tode zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat oder aus zwingenden Gründen daran gehindert war. Eine genaue Definition des Begriffs „zwingende Gründe“ gibt es nicht. Man geht aber davon aus, dass diese vorliegen, wenn der Erblasser aufgrund seines hohen Lebensalters oder aus gesundheitlichen Gründen in einem Pflegeheim leben musste oder sich längere Zeit in einem Krankenhaus oder Sanatorium aufgehalten hat.

Weitere Voraussetzung ist nach dem Gesetzeswortlaut, dass die Wohnung beim

überlebenden Ehegatten „zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken bestimmt ist“. Hier verlangt der Gesetzgeber nun im Gegensatz zu lebzeitigen Übertragungen, dass der Erwerber die Wohnung 10 Jahre nach dem Erbfall selbst nutzt. Beendet der überlebende Ehegatte die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken innerhalb dieser 10 Jahre z. B. durch Vermietung, Veräußerung oder längeren Leerstand, entfällt die Steuerbefreiung rückwirkend im Ganzen. Der Erbschaftsteuerbescheid wird korrigiert und die komplette auf das Familienheim entfallende Erbschaftsteuer ist nachzutragen. Ausnahmen bestehen nur, wenn der überlebende Ehegatte aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert ist. Auch hier werden als Beispiele für zwingende Gründe in diesem Sinne in der Gesetzesbegründung Tod und Pflegebedürftigkeit (Pflegestufe 3) des Erwerbers genannt. Leider hält das wahre Leben einige zwingende Gründe mehr bereit, die den Überlebenden an der zehnjährigen Selbstnutzung vorzeitig hindern könnten (berufliche Gründe, Haftanstalt etc.). Dies wird sicherlich in Zukunft die Finanzgerichte beschäftigen.

Erwerb von Todes wegen durch Kinder/Enkel (§ 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG)

Grundsätzlich gelten die vorgenannten Regelungen hinsichtlich des Erwerbs eines Familienheimes von Todes wegen

auch für die Abkömmlinge. Auch hier ist die Erbschaftsteuerbefreiung für Kinder und Enkel abhängig davon, dass der Erblasser die Wohnung bis zum Erbfall zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat oder aus zwingenden Gründen daran gehindert war und dass diese Wohnung zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken durch das Kind/den Enkel bestimmt ist und auch in den nächsten 10 Jahren zu Wohnzwecken genutzt wird.

Ein wesentlicher Unterschied zum Erwerb des Familienheimes von Todes wegen durch den Ehegatten gegenüber dem Erwerb durch Kinder/Enkelkinder ist in der Begrenzung der Wohnungsgröße auf maximal 200 m² gegeben. Während der Ehegatte die z. B. 500 m² große Familienvilla unter Vorliegen aller anderen Voraussetzungen erbschaftsteuerfrei erhalten kann, ist dies bei Kindern und Enkelkindern auf 200 m² beschränkt. Das bedeutet, dass bei einem ererbten Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 300 m² durch das Kind des Erblassers der erbschaftsteuerpflichtige Wert des Einfamilienhauses zu zwei Dritteln (200 m²) erbschaftsteuerfrei und einem Drittel (100 m²) erbschaftsteuerpflichtig ist.

Zusammenfassung

Bis zum 31.12.2008 war nur die schenkungsweise Übertragung eines Familienheimes zwischen Ehegatten steuerfrei möglich. Durch das ErbStRG ist auch die

Übertragung eines Familienheimes im Erbfall auf den überlebenden Ehegatten und/oder die Kinder/Enkel unter den vorgenannten Voraussetzungen erbschaftsteuerfrei möglich. Diese Regelung zur Steuerfreistellung von Wohneigentum für Ehegatten und Lebenspartner zum Schutze des gemeinsamen familiären Lebensraumes und zum Schutze des Ausgleichs des während der Ehezeit gemeinsamen Erarbeiteten ist natürlich zu begrüßen. Trotzdem sind die neuen Steuerbefreiungen für die Erwerber von Todes wegen durch die Behaltensfrist von 10 Jahren und die Begrenzung auf 200 m² Wohnfläche für Kinder und Enkel an schärfere Voraussetzungen gebunden als die Steuerbefreiung für lebzeitige Übertragungen. Hinzu kommt, dass Aufgabe des ErbStRG auch war, für Immobilien neue Bewertungsmaßstäbe zu entwickeln, die dem gemeinen Wert/Verkehrswert nahe kommen. Sollte also die steuerfreie Übertragung des Familienwohnheimes zwischen Ehegatten zu Lebzeiten bzw. im Erbfall auf den überlebenden Ehegatten und/oder Kinder/Enkel misslingen, könnte es zu ganz erheblichen Steuerbelastungen, die zwischen 7% und 30% des steuerpflichtigen Erwerbs liegen können, kommen. Es ist daher sinnvoll, sowohl für den Schenkungs- als auch für den Erbfall kompetente rechtliche und steuerrechtliche Beratung einzuholen.

ANDRULAT | BRODDE | PLUS

steuern und beraten



Steuerberatungsgesellschaft

Grüner Platz 30 – Meineke Villa
38302 Wolfenbüttel
Tel: ☎ 53 31 . 97 10 ☎
Fax: ☎ 53 31 . 97 10 99
info@andrulat-brodde-plus.de
www.andrulat-brodde-plus.de