

Submissions ANZEIGER



11.10.2017
Nr. 197

Tageszeitung für öffentliche und private Ausschreibungen sowie Informationen für Baugewerbe, Handwerk, Industrie und Handel

Familienheim begünstigt vererben: Was geht und was nicht?

Erbschaftsteuer Teil 1

Die Übertragung des Familienheims auf Kinder und/oder Enkelkinder wird bei der Erbschaftsteuer begünstigt: Kinder oder Enkelkinder, deren Eltern bereits verstorben sind, können das Familienheim steuerfrei erben, wenn sie es unmittelbar nach dem Erbfall selbst beziehen und nach dem Erbfall die Wohnung mindestens zehn Jahre lang nutzen.

Steuerberaterin Dipl.-Finw. Bettina M. Rau-Franz, zertifizierte Testamentsvollstreckerin und Partnerin in der Steuerberatungs- und Rechtsanwaltskanzlei Roland Franz & Partner in Düsseldorf, Essen und Velbert, weist darauf hin, dass in verschiedenen Urteilen das höchste deutsche Steuergericht, der Bundesfinanzhof in München, festgelegt hat, wann die Steuerbefreiung gilt und wann nicht.

- Wie sieht es zum Beispiel aus, wenn die geerbte Immobilie einem Familienangehörigen kostenlos zur Nutzung überlassen wird?
- Ist es zulässig, die Eigennutzung dadurch zu umgehen, dass der Erbe die Immobilie auf seine Kinder überträgt und sich selbst den Nießbrauch vorbehält?
- Und schließlich: Was passiert mit der Steuerbefreiung, wenn eine geerbte Immobilie stark sanierungsbedürftig ist und der Erbe sie deshalb abreißt und ein neues Haus errichtet?

Steuerberaterin Bettina M. Rau-Franz gibt Antworten auf diese Fragen:

Vererbung an den Ehe-/Lebenspartner
Seit 2009 ist die Steuerbefreiung für Wohneigentum bei der Übertragung auf den Ehepartner, den eingetragenen

Lebenspartner grundlegend verändert und erweitert. Nun kann die Immobilie, in der sich die Wohnräume der Familie befinden, erbschaftsteuerfrei auf den Ehe-/Lebenspartner übertragen werden. Das gilt unabhängig davon, ob das Objekt auch anderweitig genutzt wurde. Im Erbfall bleibt das Grundstück, auf dem die Familie ihre Wohnung hatte, beim Ehe-/Lebenspartner **erbschaftsteuerfrei**, wenn

- der Erblasser darin bis zu seinem Tod gewohnt hat oder aus zwingenden Gründen (z. B. Krankheit oder Pflegebedürftigkeit) an der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert war und
- der Ehe-/Lebenspartner die Wohnung unmittelbar nach dem Tod des Erblassers zu Wohnzwecken nutzt.

Fortsetzung auf Seite 24

BUCHTIPP

Altersgerecht wohnen und leben im Quartier



Foto: Fraunhofer IRB / bpr

Trends, Anforderungen und Modelle für Stadtplanung und Wohnungswirtschaft
Hrsg.: Heidi Sinning
2017, 239 Seiten, 79 Abb. und 13 Tab., kartoniert
ISBN 978-3-8167-9950-4

Quelle: www.baufachinformation.de/artikel.jsp?v=247761

3441

www.koopwasserbau.de

**Seit mehr als 45 Jahren
Ihr Partner beim Wasserbau**

Wir sind spezialisiert auf die Lieferung von maßgeschneiderten Lösungsansätzen für jedes noch so anspruchsvolle Projekt auf dem Gebiet der Grundwasserentnahme und -verarbeitung.

3490

TEUFELSMOOR
BAUMASCHINEN GMBH

Vermietung
Verkauf
Service

Ihr Partner für mobile Sieb- und Brecheranlagen

McCloskey

Moderne, leistungsstarke Sieb- und Brecheranlagen

Norddeutscher Vertriebspartner

Max-Planck-Straße 9 · 28832 Achim
T. 04202 - 888 714 · F. 04202 - 888 718
info@teufelsmoor-baumaschinen.de
www.teufelsmoor-baumaschinen.de

Familienheim begünstigt...

Fortsetzung von Seite 1

Bedingung für diese Steuerbefreiung: Der Ehe-/Lebenspartner bewohnt die Wohnung oder das Haus nach dem Tod des Partners mindestens zehn Jahre noch selbst. Gibt er die Wohnung vorher auf, fällt die Steuerbefreiung nachträglich weg. Wer also das Familienheim innerhalb von zehn Jahren nach dem Tod des Ehe-/Lebenspartners verkauft, vermietet oder daraus auszieht, wird nachträglich mit der Erbschaftsteuer belegt.

Ein weiteres MUSS: Der länger lebende Ehe-/Lebenspartner muss endgültig zivilrechtlicher Eigentümer der begünstigten Immobilie werden; ein Wohnrecht reicht nicht aus.

Die Steuerbefreiung fällt außerdem nachträglich weg, wenn das Familienheim verkauft oder verschenkt wird. Auch ein Nießbrauchsvorbehalt rettet die Steuerbefreiung nicht. Selbst dann nicht, wenn der Schenker die Immobilie unverändert selbst nutzt. Der Grund: Das Erbschaftsteuergesetz stellt eindeutig nicht allein auf die Nutzung, sondern auch auf das Eigentum an der Immobilie ab. Dieses Eigentum wurde mit der Weiterverschonung aufgegeben.

In diesem Zusammenhang weist Steuerberaterin Bettina M. Rau-Franz darauf hin: „Auch wenn die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung erst nach vielen Jahren der Eigennutzung des Familienheims nicht mehr erfüllt sind, fällt die Steuerbefreiung mit Wirkung für die Vergangenheit vollständig weg. Das bedeutet, dass auch die Aufgabe der Eigennutzung nach 9 Jahren und 11 Monaten zu einem vollständigen Wegfall der



Steuerbefreiung führt.“

Ausnahme: Aufgabe der Wohnung aus zwingenden Gründen. Der Gesetzgeber dachte dabei an die zwingenden Gründe vor allem an Krankheit oder Pflegebedürftigkeit. Dagegen ist eine Aufgabe der Wohnung wegen eines beruflichen Umzugs als (befreiungs-)schädlich eingestuft worden.

„Wenn möglich sollte das Familienheim zu Lebzeiten an den Ehe-/Lebenspartner übertragen werden. In diesem Fall sieht das Erbschaftsteuergesetz keine bestimmte Frist zur Nutzung der Immobilie als Voraussetzung für eine vollständige Steuerfreiheit der Übertragung vor“, rät Steuerberaterin Bettina M. Rau-Franz

Teil 2 befasst sich mit dem Thema, wann die Steuerbefreiung nicht zum Tragen kommt.

Quelle + Foto: www.franz-partner.de

Digitalisierungsprämie ging weg wie warme Semmeln: Handwerkstag fordert Verstetigung der Mittel

Die Digitalisierungsprämie ging weg wie „warme Semmeln“, sagte Landeshandwerkspräsident Rainer Reichhold. Wer nicht schnell genug war, hatte das Nachsehen: Der Fördertopf des Landes war rasch ausgeschöpft. Der Baden-Württembergische Handwerkstag (BWHT) drängt deshalb in einem Schreiben an Wirtschaftsministerin Nicole Hoffmeister-Kraut auf eine Aufstockung der Mittel auf 25 Mio. Euro. Im Juli dieses Jahres hatte das Ministerium im Rahmen der „Initiative Wirtschaft 4.0“ die Digitalisierungsprämie auf den Weg gebracht und dafür 2,2 Mio. Euro bereitgestellt. Unterstützt wurden damit Projekte zur Einführung neuer digitaler Lösungen sowie zur Verbesserung der IT-Sicherheit in kleinen und mittleren Unternehmen. Schon wenig später, Ende August, wurde die Modellphase der Digitalisierungsprämie für abgeschlossen erklärt.

Im Nachgang hierzu war es zu deutlicher Kritik am Windhundprinzip gekommen, viele Antragsteller waren leer ausgegangen. Als unglücklich kritisierte der Handwerkstag zudem den Zeitpunkt der Ausschreibung. Er lag in der Urlaubszeit und führte zu viel Verzögerung bei den interessierten Unternehmen. „Die Digitalisierungsprämie ist ein probates Mittel, um den Betrieben einen Anreiz zu geben, schnell Investitionen in die Digitalisierung zu tätigen und nicht noch länger damit zu warten“, heißt es in dem Schreiben an das Wirtschaftsministerium. „Eine Aufstockung und Verstetigung der Mittel nach dem Beispiel von Bayern“, zeigte sich Reichhold überzeugt, „würde auch der Nachfrage nach weiteren Digitalisierungsangeboten im Bereich Beratung für digitale Prozesse, Produkte und Geschäftsmodelle einen Schub geben.“

Quelle: www.handwerk-bw.de

TÜV Rheinland:

Schimmel in Gebäuden auf den Grund gehen

Schimmel in Haus oder Wohnung ist nicht bloß ein Schönheitsfehler, sondern extrem gesundheitsschädlich. Nach einer Studie der Berliner Humboldt-Universität waren 41 Prozent der Bevölkerung in ihrem Zuhause schon einmal von Schimmel betroffen. Die wirtschaftlichen Folgen können für den Vermieter erheblich sein: Mietminderung, Schadensersatz oder gar der Umzug in Ersatzwohnungen kommen teuer zu stehen. Die Klärung des Sachverhalts ist oft langwierig.

Denn mitunter müssen dafür Gutachter, Bauunternehmen, Juristen, Behörden und andere eingeschaltet werden. Auslöser des Problems ist nicht selten der Wille zum Energiesparen, wenn ohne Fachkenntnisse halbherzig wärmesaniert wird.

Expertentreff und Netzwerk der Baupraxis

Bei den TÜV Rheinland-Schimmelpilz-Konferenzen in Nürnberg (19. - 20.10.2017) und Köln (30.11. - 01.12.2017) beschäftigen sich Gutachter, Juristen, Energieberater, Bauexperten,

Digital verknüpfte Gewerke erhöhen Qualität

Die Zukunft der gesamten Bauwirtschaft wird maßgeblich von BIM (Building Information Modeling) beeinflusst. Als wichtiges Digitalisierungsthema der Branche gehört es selbstverständlich zum Programm, aber es wird sicherlich auch in den Pausengesprächen ein bestimmendes Thema der Konferenzen sein. BIM hält als kooperative Arbeitsmethode die digitalen Modelle eines Bauwerks und alle dazugehörigen Informationen vor. Die dadurch ermöglichte Abstimmung und Kommunikation zwischen den Gewerken wird gerade bei komplizierten bauphysiologischen Vorgängen, wie zum Beispiel bei Dampfsperren, erheblich erleichtert.

Ein Highlight der Kölner Schimmelpilz-Konferenz ist auch das Referat von Richter und Fachbuchautor Dr. Mark Seibel über den Begriff der „anerkannten Regeln der Technik“. Er beleuchtet diesen unbestimmten Rechtsbegriff mit all seinen Schattierungen und Unschärfen.



Behördenvertreter und Vertreter von Sanierungs- und Baustoffunternehmen mit den unterschiedlichen Ursachen und Problemen. Ein bedeutendes Thema ist unter anderem das neue Haftungsrecht, das sich aus einem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofs ergibt. Hier wird die Haftung der Hersteller von Baumaterialien deutlich ausgeweitet: Waren sie früher nur zum Materialersatz verpflichtet, müssen sie heute im Schadensfall auch die Arbeitskosten für den Austausch bezahlen. Ein weiterer Schwerpunkt der beiden Konferenzen ist der vom Umweltbundesamt kürzlich veröffentlichte, aber jetzt schon kontrovers diskutierte neue Leitfaden über Schimmelpilz. Weitere Konferenzthemen sind das für Schimmelpilz relevante Baurecht und das Problem der richtigen Innendämmung.

Die Schimmelpilz-Konferenzen in Nürnberg und Köln richten sich an Architekten, Bauingenieure, Bausachverständige und Baugutachter, Gebäudeenergieberater, Führungskräfte von Baustoffherstellern und Baustoffhandel, sowie an Geschäftsführer und Verantwortliche in ausführenden Fachbetrieben, an Juristen, Behördenvertreter sowie Fach- und Führungskräfte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Die Fakten

Nürnberger Schimmelpilz-Konferenz: 19./20. Oktober in der TÜV Rheinland Akademie, Tillystr. 2, 90431 Nürnberg. Kölner Schimmelpilz-Konferenz, 30.11./01.12 in der TÜV Rheinland Akademie, Am Grauen Stein, 51105 Köln.

Quelle + Foto: www.tuv.com/schimmelpilz