

Ihre Ansprechpartnerin:



Dipl.-Finw. Bettina M. Rau-Franz
Steuerberaterin
Zertifizierte Testaments-
vollstreckerin

Tel. 0201 81 09 50
Mail: kontakt@franz-partner.de

Essen, 6. September 2017

AKTUELLES

Erbschaftsteuer: Familienheim begünstigt vererben: Was geht und was geht nicht? Teil 3

Sehr geehrte Damen und Herren,

in diesem Teil unserer Serie befassen wir uns mit dem Thema:

Vererbung an Kinder

Auch bei der Übertragung des Familienheims auf Kinder oder Enkelkinder wurde zum 1. Januar 2009 eine Begünstigung eingeführt:

Kinder oder Enkelkinder, **deren Eltern bereits verstorben sind**, können das Familienheim steuerfrei erben, wenn sie es unmittelbar nach dem Erbfall selbst beziehen und die Wohnung mindestens zehn Jahre lang nutzen. Wird die Wohnung vor Ablauf von zehn Jahren nach dem Erbfall aufgegeben, ohne dass zwingende Gründe vorhanden sind, die Kinder oder Enkelkinder an der Selbstnutzung hindern, fällt die Steuerbefreiung weg.

Obergrenze

Im Gegensatz zur Übertragung an Ehe-/Lebenspartner gibt es für die Übertragung an Kinder und Enkelkinder allerdings eine Obergrenze für die Größe der Immobilie: Kinder und Enkelkinder können das Objekt nur dann steuerfrei erhalten, wenn die Wohnfläche des selbst genutzten Wohnraums die Größe von **200 m²** nicht übersteigt. Fällt die Wohnung größer aus, wird auf den übersteigenden Anteil des Immobilienwertes Erbschaftsteuer erhoben.

Hierzu unser Hinweis: Soll das Familienheim steuerfrei auf eines von mehreren Kindern übergehen, ist es ratsam, durch eine **Teilungsanordnung im Testament** bereits im Vorfeld festzulegen, welches Kind die Immobilie erhalten soll. Anderenfalls müsste das Kind, welches die Immobilie zukünftig bewohnen möchte, diese aus dem Nachlass erwerben. Dieses kommt einem Kauf der Immobilie gleich und die **Nutzung durch den Erben selbst** ist nicht mehr gegeben.

Kann dagegen bei der Erbteilung das Vermögen so aufgeteilt werden, dass ein Erbe das Familienheim übernimmt und die übrigen Erben dafür größere Anteile an übrigen Nachlass erhalten, besteht ein Anspruch auf die Steuerbegünstigung für das Familienheim.

Teilnutzung

Nutzt der Erblasser nur einen Teil einer Immobilie zu eigenen Wohnzwecken, wird bei einer Überlassung auf Kinder oder Ehe-/Lebenspartner auch nur dieser Teil steuerlich begünstigt. Für den übrigen Teil der Immobilie ist Erbschaftsteuer zu zahlen.

Nutzt keiner der Erben das Familienheim des Erblassers nach dessen Tod selbst, wird die Immobilie wie jede andere Immobilie zum Nachlass gerechnet. Sie wird bewertet und zusammen mit dem übrigen Vermögen der Erbschaftsteuer unterworfen (wenn die Freibeträge der Erben überschritten sind).

In dem 4 und letzten Teil unserer Serie werden wir das Thema „Schulden im Zusammenhang mit dem Familienheim“ behandeln.

Mit freundlichen Grüßen

Roland Franz & Partner

Dipl.-Finw. Bettina M. Rau-Franz
Steuerberaterin

Zitat der Woche

*„Nach Ansicht der Finanzminister ist alles,
was für Geld erworben werden kann, Luxus.“*

Ephraim Kishon (1924 - 2005)

***Haben Sie noch Fragen? Gerne können Sie uns per Telefon oder E-Mail erreichen.
Wir sind für Sie da!***

Weitere Informationen über unser Unternehmen erhalten Sie im Internet unter
www.franz-partner.de