

Ihre Ansprechpartnerin:



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

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

Essen, 20. September 2017

AKTUELLES

Erbschaftsteuer: Familienheim begünstigt vererben: Was geht und was geht nicht? Teil 4

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Schulden im Zusammenhang mit dem Familienheim

Gehen im Zusammenhang mit der Übertragung des Familienheims Schulden auf den Erben über, sind diese nicht abzugsfähig.

Hierzu unser steuerlicher Hinweis: Lasten auf dem Familienheim noch **Schulden**, können diese eventuell **vor dem Erbfall** noch aus anderen Vermögensteilen **umgeleitet** werden. Besonders bei mehreren Immobilien im Vermögen empfiehlt es sich, Darlehen auf die vermieteten Objekte aufzunehmen und das Familienheim schuldenfrei zu stellen.

Bei einem Zweifamilienhaus kann dies dadurch erfolgen, dass durch eine Teilungserklärung zwei Eigentumswohnungen geschaffen werden, von denen eine schuldenfrei selbst genutzt wird, während die andere mit einem Darlehen belastet ist.

Wenn das Familienheim aus der Erbmasse übernommen wird

Hat der **Erblasser keine Anordnung** zu einer Erbteilung getroffen, ist auch bei mehreren Erben die Steuerbefreiung für das Familienheim nicht zwingend verloren. **Bedingung** dafür ist, dass die Erben sich möglichst schnell einigen und eine Erbteilung herbeigeführt wird, bei der ein Erbe das Familienheim übernimmt und selbst einzieht. Der Erbe, der das Familienheim übernimmt, kann die Steuerbefreiung in Anspruch nehmen, denn er wird so behandelt, als habe er direkt das begünstigte Familienheim geerbt.

Steuerbefreiung für ein Familienheim auch bei verzögerter Selbstnutzung möglich

Gelingt die endgültige Erbauseinandersetzung nicht ohne Weiteres, können Sie sich die Möglichkeit der Steuerbefreiung für die selbst genutzte Wohnimmobilie sichern, indem einer der Erben, der das Objekt bei der Erteilung übernehmen möchte, zeitnah seinen Wohnsitz in das Familienheim des Erblassers verlegt. So ist die erste Bedingung für die Nutzung der Steuerbefreiung erfüllt. Der Bundesfinanzhof sah einen Einzug innerhalb eines Jahres noch als angemessen an (Fn. 1).

Denn: Die Steuerbefreiung können Sie nach Ansicht der höchsten Finanzrichter nicht nur für den direkt durch Erbschaft erworbenen Teil des Familienheims in Anspruch nehmen, sondern auch für den Teil, der Ihnen erst bei der Erteilung zugefallen ist. Dem Urteil liegt ein Fall zugrunde, bei dem das Familienheim des Vaters an zwei Geschwister gefallen war. Das Finanzamt erkannte den Freibetrag für das Familienheim nur zur Hälfte an. Die Richter am Bundesfinanzhof stellten sehr deutlich heraus, dass die Begünstigung für den Erwerb des Familienheims auch dann gilt, wenn ein Teil erst im Rahmen der Erbauseinandersetzung erworben wird und **als Ausgleich** nicht begünstigtes Vermögen aus dem Nachlass an (den) Miterben abgetreten wird.

Verzicht auf Steuerbefreiung

Ist unklar, ob ein Erbe das Objekt übernehmen möchte, kommt ein Antrag auf Befreiung (meist) nicht infrage. Ebenso unnötig ist ein Antrag auf Erbschaftsteuerbefreiung des Familienheims, wenn der Wert des Gesamtnachlasses (inklusive des Familienheims) die Summe der Steuerfreibeträge aller Erben nicht übersteigt.

Fn. 1: Bundesfinanzhof – BFH Urteil vom 23.06.2015, II R 39/13, BStBl. 2016 II S. 225

Mit freundlichen Grüßen

Roland Franz & Partner

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

***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