



Presseinformation

Erbschaftsteuer Teil 1

Familienheim begünstigt vererben: Was geht und was nicht?

Essen, 16. August 2017*****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.

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 Weiterverschwendung 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.

Über Roland Franz & Partner

Was im Gründungsjahr 1979 mit klassischer Steuerberatung begann, hat sich im Laufe der Jahre zu einem fachübergreifenden Full-Service-Angebot entwickelt. Die Kanzlei Roland Franz & Partner in Düsseldorf, Essen und Velbert ist seit mehr als 30 Jahren die erste Adresse für kompetente Steuerberatung, Rechtsberatung und mehr. Die rund 30 Mitarbeiter der drei Niederlassungen bieten individuelle, auf die jeweilige Situation angepasste, Lösungen. Die ersten Schritte zur Realisierung einer fachübergreifenden Mandantenberatung wurden bereits Anfang der 90er Jahre durch Kooperation mit einer Wirtschaftsprüfungspraxis und einer Rechtsanwaltskanzlei im gleichen Hause geschaffen. Heute bietet Roland Franz & Partner als leistungsstarke Partnerschaftsgesellschaft vielfältige Beratungs- und Serviceleistungen aus einer Hand, die für die Mandanten Synergieeffekte auf hohem Niveau sowie eine Minimierung des Koordinationsaufwandes gleichermaßen nutzbar machen.

Unternehmenskontakt:
Roland Franz & Partner
Steuerberater – Rechtsanwälte

Bettina M. Rau-Franz
Moltkeplatz 1
45138 Essen
Tel: 0201-81095-0
Fax: 0201-81095-95
E-Mail: kontakt@franz-partner.de
www.franz-partner.de

Pressekontakt:
GBS – Die PublicityExperten
Dr. Alfried Große
Am Ruhrstein 37c
45133 Essen
Tel.: 0201 84195-94
ag@publicity-experte.de