

Der Traum vom eigenen Haus – das ist ein Gedanke, der fast jedem kommt, der sich und seine Familie absichern und ihr eine Zukunft geben möchte. Für viele Familien ist das Familienheim ein Ziel, das gerade in Zeiten steigender Grundstückspreise und Baukosten immer schwieriger zu verwirklichen wird. Daher stellt sich in Familien immer früher die Frage, wie die Absicherung des Ehepartners und der Kinder oder die Nachfolgeplanung erfolgen soll, damit dieses Eigenheim nicht gefährdet wird.

**Im Rahmen dieser Planungen sind aus steuerlicher Sicht die ehebedingten Zuwendungen und die daraus resultierenden Steuern ein wichtiges Thema.**

Ehebedingte Zuwendungen sind Zuwendungen unter Ehegatten, die ihren Grund in der Ausgestaltung, Erhaltung oder Sicherung der ehelichen Lebensgemeinschaft haben. Sie dienen im Gegensatz zu Schenkungen nicht dem Zweck der Bereicherung.

Mitte der 90er Jahre änderte der BFH die Rechtsprechung zu den ehebedingten Zuwendungen. Vor der Rechtsprechungsänderung waren ehebedingte Zuwendungen grundsätzlich steuerfrei, später hingegen wurden diese als Schenkung angesehen, sofern den Zuwendungen keine Gegenleistung gegenüberstand.

Steuerfrei blieb nach der Änderung der Rechtsprechung zunächst nur die Übertragung des Familienheimes zu Lebzeiten an den Ehegatten. Hiermit ist die Verschaffung des Eigentums oder Miteigentums an einer eigengenutzten Wohnung oder eines eigengenutzten Wohnhauses gemeint, das den Wohnzwecken der Familie dient und als Mittelpunkt des familiären Lebens anzusehen ist.

**Wichtig ist, dass es sich bei der übertragenen Immobilie nicht um ein Ferienhaus oder eine Zweitwohnung handelt.**

In der Regel wird die Freistellung des Ehepartners von Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung eines Familienheimes (z.B. Tilgung eines von einem oder beiden aufgenommenen Darlehens aus Mitteln des zuwendenden Ehegattens) oder die Begleichung nachträglicher Herstellungs- und Erhaltungsaufwendungen am Familienheim ebenfalls als Übertragung des Familienheimes angenommen.

Im Rahmen der Erbschaftsteuerreform 2009 wurden die Regelungen zur steuerfreien Übertragung eines Familienheimes angepasst bzw. ausgeweitet. Seitdem muss das Familienheim nicht mehr nur im Inland liegen, sondern auch in der EU bzw. im EWR liegende Familienheime können steuerfrei übertragen werden, sofern alle anderen Voraussetzungen eingehalten werden.

**Als weitere Ausnahmen von der Besteuerung wurden die steuerfreie Übertragung des Familienheimes von Todes wegen an den Ehegatten bzw. eingetragenen Lebenspartner sowie die Kinder eingeführt.**

Voraussetzung für die steuerfreie Übertragung des Familienheimes von Todes wegen ist, dass das Familienheim vom Erblasser bis zum Erbfall zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde oder er konnte es aus zwingenden Gründen nicht

zu Wohnzwecken nutzen. Weiterhin muss der Erwerber (der Ehepartner, eingetragene Lebenspartner oder die Kinder) die Wohnung umgehend für 10 Jahre zu eigenen Wohnzwecken nutzen. Eine Einrichtung eines Wohnrechtes oder Nießbrauches für den Partner oder die Kinder ist für die Inanspruchnahme der Steuerfreiheit nicht ausreichend.

Ausnahmen von der Verpflichtung der Selbstnutzung für 10 Jahre werden teilweise gemacht, wenn der Erbe selbst durch zwingende Gründe an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert wird (z.B. Todesfall, Umzug in ein Pflegeheim).

**Wird die Wohnung aus anderen als diesen zwingenden Gründen nicht (mehr) selbst genutzt, entfällt die Steuerbefreiung rückwirkend und die Steuer muss nachträglich gezahlt werden.**

Während der Erwerb des Familienheimes von Todes wegen beim Ehepartner / eingetragenen Lebenspartner in vollem Umfang steuerfrei ist, ist die Steuerfreiheit bei der Übertragung auf die Kinder eingeschränkt. Familienheime mit einer Wohnfläche von weniger als 200m<sup>2</sup> gehen unter Vorliegen der übrigen Voraussetzungen steuerfrei auf die Kinder über, während bei größeren Familienheimen die Steuerfreiheit nur noch anteilig gewährt wird.

Es wird oft kritisiert, dass Wert und Lage der Familienheime unbeachtet bleiben und somit ungerechtfertigte Befreiungen und Ungleichbehandlungen vorliegen können. Hochwertige und hochpreisige Immobilien in bester Lage mit einer Fläche von weniger als 200m<sup>2</sup> bleiben bei Übertragungen an die Kinder von Todes wegen steuerfrei, während Familienheime mit größeren Flächen in schlechteren Lage und geringeren Wertes dennoch der Steuer unterliegen.

Der Bundesfinanzhof legt die gesetzlichen Regelungen eng aus und lässt hierbei keinen Spielraum. Es erfolgt z.B. keine Erweiterung der Befreiung für andere Familienangehörige. Ebenso wird lediglich der Erwerb des wirtschaftlichen Eigentums als nicht ausreichend für die Inanspruchnahme der Steuerbefreiung angesehen, wenn bisher nur eine Auflassungsvormerkung eingetragen wurde, der zivilrechtliche Übergang aber noch nicht abschließend erfolgt ist.

Der Bundesfinanzhof sieht die genannten Befreiungsregelungen teilweise als zu weit und gleichheitswidrig an. Er sieht nicht die Rechtfertigung für die steuerliche Begünstigung von Immobilienvermögen gegenüber der Übertragung von anderen Vermögenswerten.

Bei der Nutzung des Familienheimes kommt es lediglich auf die Nutzung im Zeitpunkt der Übertragung und nicht auf die bisherige Nutzungsdauer als Familienheim an. Es wäre theoretisch möglich, zu Lebzeiten mehrere Immobilien steuerfrei zu übertragen, sofern das Familienheim in gewissen Abständen örtlich verlegt wird.

## **Fazit**

Auch wenn der Bundesfinanzhof die Steuerbefreiung des Familienheimes als zu weit ansieht und die Befreiungsregelungen als potentiell gleichheitswidrig angesehen werden, ist eine steuerfreie Übertragung des Familienheimes an den Partner oder die Kinder grundsätzlich möglich. Geht man diese Übertragung umsichtig an und berücksichtigt die gesetzlichen Anforderungen, kann das Heim für die Familie und die nächsten Generationen erhalten bleiben, ohne dass eine vermeidbare Steuerlast ausgelöst wird.

Haben Sie hierzu Fragen und wünschen Sie sich einen Gesprächspartner zu diesem Thema, sind wir gerne für Sie da. Bitte senden Sie uns [hier](#) Ihr Anliegen oder rufen Sie uns an 069/ 97 12 31-0.

Ihre S-K  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft