

## MANDANTEN FRAGEN

**Schenken des Familienheims: Was gilt steuerlich?**

von StB Christoph Wenhardt, Brühl

| Der vermögende Senior S hat folgende Fragen an Sie als Rechtsanwalt: |

**FRAGE 1:** *Gibt es auch Möglichkeiten, ein selbst genutztes Haus oder eine selbst genutzte Wohnung steuerbegünstigt an den Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartner lebzeitig zu verschenken?*

**ANTWORT 1:** Für die lebzeitige Zuwendung eines Familienheims unter Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartnern ist der Erwerb steuerfrei (§ 13 Abs. 1 Nr. 4a ErbStG). Ein Familienheim ist ein bebautes Grundstück, soweit darin eine Wohnung gemeinsam zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird.

**Beachten Sie |** Durch die Steuerbefreiung bleibt der persönliche Freibetrag von 500.000 EUR (§ 16 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG) für weitere Zuwendungen (oder für den Erwerb von Todes wegen) erhalten.

**Beachten Sie |** Die Nutzung darf nur durch die Ehegatten und die zur Familie gehörenden Kinder erfolgen. Unschädlich ist, wenn Enkelkinder, Eltern oder eine Hausgehilfin das Familienheim mitbenutzen. Nutzen Ehegatten nur einen Teil des Hauses, während der andere Teil z. B. vermietet ist, ist die Zuwendung nur hinsichtlich der von den Ehegatten selbst bewohnten Flächen steuerfrei.

### ■ Beispiel

Der Ehemann EM hat ein Zweifamilienhaus. Die eine Wohnung wird von den Ehegatten EM und EF selbst genutzt, die andere fremdvermietet. Die Wohnfläche ist identisch. Der Steuerwert des Grundstücks beträgt 1.200.000 EUR. EM schenkt das Zweifamilienhaus seiner Ehefrau EF.

**Lösung:** Soweit das Zweifamilienhaus selbst genutzt wird, bleibt die Zuwendung steuerfrei (1/2 des Steuerwerts von 1.200.000 EUR = 600.000 EUR). In Höhe von 600.000 EUR liegt eine steuerpflichtige Schenkung vor. Gerechnet wird wie folgt:

Grundstücksansatz = Bereicherung	600.000 EUR
Persönlicher Freibetrag	<u>./ 500.000 EUR</u>
Steuerpflichtiger Erwerb	100.000 EUR

Der Steuersatz beträgt in der Steuerklasse I bei einem steuerpflichtigen Erwerb in Höhe von 100.000 EUR = 11 Prozent, § 19 Abs. 1 ErbStG. Daraus ergibt sich nun eine schenkungsteuerliche Belastung für EF von 11.000 EUR.

Die Nutzung auch zu anderen als Wohnzwecken ist unschädlich, wenn sie von untergeordneter Bedeutung ist. Dies kann z. B. sein, wenn sich im Grundstück auch ein Arbeitszimmer befindet.

Gemeinsam zu eigenen Wohnzwecken genutztes Grundstück

Steuerentlastung tangiert Freibetrag nicht

Arbeitszimmer spricht nicht gegen Wohnzweck

**FRAGE 2:** Welche Gestaltungsmöglichkeiten gibt es bei der Zuwendung?

■ **Antwort 2: So kann die Zuwendung eines Familienheims erfolgen**

- Der eingetragene Lebenspartner schenkt ein in seinem Alleineigentum befindliches Familienheim dem anderen Lebenspartner.
- Der eingetragene Lebenspartner ist Miteigentümer an einem Familienheim und wendet seinen Miteigentumsanteil dem anderen Lebenspartner zu.
- Ein Ehegatte kauft ein Familienheim und räumt dem anderen eine Miteigentümerstellung daran ein. Das Gleiche gilt auch für die Herstellung eines solchen.
- Tilgung eines im Zusammenhang mit dem Kauf oder der Herstellung des Familienheims von einem oder beiden Ehegatten oder Lebenspartner(n) aufgenommenen Darlehens aus Mitteln des zuwendenden Ehegatten oder Lebenspartners.
- Begleichung nachträglicher Herstellungs- oder Erhaltungsaufwendungen am Familienheim aus Mitteln eines Ehegatten oder Lebenspartners, wenn der andere Ehegatte oder Lebenspartner Eigentümer oder Miteigentümer ist.

**FRAGE 3:** Besteht für das erworbene Familienheim eine Behaltenspflicht?

**ANTWORT 3:** Es gibt keine Behaltenspflicht. Beim Erwerb von Todes wegen gilt dagegen eine zehnjährige Behaltensfrist, § 13 Abs. 1 Nr. 4b S. 5 ErbStG. Es ist daher zu erwägen, das Familienheim schon zu Lebzeiten zu übertragen.

**FRAGE 4:** Wie oft kann ich ein Familienheim steuerbegünstigt verschenken?

**ANTWORT 4:** Die Steuerbefreiung kann auch für Zuwendungen im Zusammenhang mit dem gegenwärtigen Familienheim beansprucht werden, auch wenn der Empfänger früher eine steuerbegünstigte Zuwendung im Zusammenhang mit dem damaligen, inzwischen als solches aufgegebenen Familienheim erhalten hatte. Es gibt also keinen Objektverbrauch.

**FRAGE 5:** Welche Besonderheiten gibt es sonst noch zu beachten?

■ **Antwort 5: Diese Besonderheiten gibt es noch zu beachten**

- Der Güterstand ist für die Steuerbegünstigung irrelevant.
- Es wird keine Angemessenheitsprüfung vorgenommen.
- Es gibt keine wertmäßige Begrenzung für das übertragene Familienheim.
- Bei Zuwendung des Familienheims vor Eheschließung greift die Steuerbefreiung nicht. Die spätere Eheschließung wirkt nicht zurück (BFH BStBl. II 11 S. 134).
- Ein steuerbegünstigtes Familienheim liegt nicht bei Zweit- oder Ferienwohnungen vor, da sich hierin nicht der Mittelpunkt des familiären Lebens befindet.
- Bei Kauf oder Bau des Objekts muss die Ehe noch nicht bestanden haben.

↘ **WEITERFÜHRENDER HINWEIS**

- SR 19, 71 dazu, was steuerlich gilt, wenn ein Familienheim vererbt wird

Im Unterschied zur Erbschaft gilt keine Behaltenspflicht

Beliebig oft steuerbefreit weiterverschenkbar



ARCHIV  
Ausgabe 4 | 2019  
Seite 71–72