

MANDANTEN FRAGEN

Vererben des Familienheims: Was gilt steuerlich?

von StB Christoph Wenhardt, Brühl

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

FRAGEN: (1) Gibt es Möglichkeiten, selbstgenutzte Häuser oder Wohnungen steuerbegünstigt an den Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartner zu vererben? (2) Besteht die Möglichkeit auch für den Übergang auf ein Kind?

ANTWORT ZUR FRAGE 1: Erwirbt der überlebende Ehegatte vom verstorbenen Ehegatten ein Familienheim, ist dies steuerbefreit (§ 13 Abs. 1 Nr. 4b ErbStG). Begünstigt ist dabei nicht nur der Erbfall, sondern alle Erwerbe von Todes wegen (z. B. im Wege des Vermächtnisses). Das gleiche gilt auch für den Erwerb durch einen eingetragenen Lebenspartner. Vorausgesetzt, der Erblasser hat bis zu seinem Tod in dem bebauten Grundstück eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt. Dabei ist es unschädlich, wenn der Erblasser aus objektiv zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung gehindert war.

Im Gegensatz zur Schenkung muss der Erwerber aber das Objekt nach dem Erwerb zehn Jahren lang zu Wohnzwecken selbst nutzen (§ 13 Abs. 1 Nr. 4b S. 5 ErbStG). Er darf das Objekt nicht veräußern, vermieten, verpachten, länger leer stehen lassen oder es jemandem unentgeltlich überlassen. Ausnahme: Der Erwerber ist aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert. Häufig werden auch noch Schulden vorhanden sein, die zum Kauf des Familienheims aufgenommen wurden. Ein Abzug dieser Schulden ist nicht möglich. Dies verbietet die Vorschrift des § 10 Abs. 6 ErbStG.

Erwerb für Ehegatten und Lebenspartner steuerfrei ...

... vorausgesetzt, sie nutzen es danach 10 Jahre lang selbst zu Wohnzwecken

■ Beispiel

A erbt von ihrem eingetragenen Lebenspartner B ein Familienheim (Steuerwert 470.000 EUR) und Wertpapiere (1.680.000 EUR). Für das Familienheim wurde ein Kredit aufgenommen. Dieser valutiert im Zeitpunkt des Todes von B noch in Höhe von 65.000 EUR. A nutzt das erworbene Familienheim weiterhin selbst.

Lösung: Der Übergang des Familienheims ist steuerbefreit. Damit unterliegen nur die Wertpapiere der Besteuerung. Die Schulden nicht abgezogen werden.

Die Berechnung der Erbschaftsteuer für A ist wie folgt durchzuführen:

Ansatz Grundstück steuerfrei	0 EUR
Wertpapiere	+ 1.680.000 EUR
Schulden kein Ansatz	<u>./ 0 EUR</u>
Bereicherung	1.680.000 EUR
Beerdigungskostenpauschale	./ 10.300 EUR
Versorgungsfreibetrag	./ 256.000 EUR
Persönlicher Freibetrag	<u>./ 500.000 EUR</u>
Steuerpflichtiger Erwerb	913.700 EUR

Der Steuersatz beträgt in der Steuerklasse I bei einem steuerpflichtigen Erwerb von 913.700 EUR = 19 Prozent (siehe § 19 Abs. 1 ErbStG). Daraus ergibt sich eine erbschaftsteuerliche Belastung für A von 173.603 EUR.

ANTWORT ZU FRAGE 2: Erbt ein Kind ein Familienheim, ist dies ebenfalls steuerbefreit (§ 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG). Es gelten die gleichen Voraussetzungen, wie bei Ehegatten. Die Befreiung ist aber auf eine Wohnfläche der selbst genutzten Wohnung des Erblassers von höchstens 200 qm begrenzt. Ist die Zwischengeneration vorverstorben, gilt die Steuerbefreiung gilt auch für Enkel. Dagegen ist die Schenkung eines Familienheims an ein Kind nicht steuerfrei, sondern unterliegt der normalen Besteuerung.

Kinder erwerben ebenfalls steuerfrei, wenn Wohnfläche max. 200 qm beträgt

■ **Beispiel**

Der verwitwete V hat ein selbstgenutztes Einfamilienhaus (Wohnfläche 300 qm, Steuerwert 510.000 EUR). V wird von seinem Sohn S beerbt. Im Nachlass gehört noch ein Bankguthaben von 1.400.000 EUR. S zieht nach dem Tod in das Haus ein.

Lösung: Nur 200 qm sind steuerbegünstigt, der verbleibende Teil (100 qm) wird normal besteuert. Dies sind 1/3 des Steuerwerts = 170.000 EUR. Dieser ist bei der Ermittlung der Bereicherung anzusetzen.

Die Berechnung der Erbschaftsteuer für S ist damit wie folgt durchzuführen:

Ansatz Grundstück	170.000 EUR
Bankguthaben	<u>+ 1.400.000 EUR</u>
Bereicherung	1.570.000 EUR
Beerdigungskostenpauschale	./ 10.300 EUR
Persönlicher Freibetrag	<u>./ 400.000 EUR</u>
Steuerpflichtiger Erwerb	1.159.700 EUR

1/3 wird normal besteuert

Der Steuersatz beträgt in der Steuerklasse I bei einem steuerpflichtigen Erwerb von 1.159.700 EUR = 19 Prozent (siehe § 19 Abs. 1 ErbStG). Daraus ergibt sich nun eine erbschaftsteuerliche Belastung für S von 220.343 EUR.

■ **Variante: Es lasten noch Erwerbsschulden von 120.000 EUR auf dem Haus**

Lösung: Die Schulden sind zu 1/3 von 120.000 EUR abziehbar = 40.000 EUR. Dieser Betrag ist bei der Ermittlung der Bereicherung anzusetzen.

Die Berechnung der Erbschaftsteuer für S ist damit wie folgt durchzuführen:

Ansatz Grundstück	170.000 EUR
abzüglich anteiliger Schulden	./ 40.000 EUR
Bankguthaben	<u>+ 1.400.000 EUR</u>
Bereicherung	1.530.000 EUR
Beerdigungskostenpauschale	./ 10.300 EUR
Persönlicher Freibetrag	<u>./ 400.000 EUR</u>
Steuerpflichtiger Erwerb	1.119.700 EUR

Schulden zu 1/3 abziehbar

Bei einem Steuersatz von 19 Prozent ergeben sich Steuern von 212.743 EUR.