

FAMILIENHEIM STEUERFREI ÜBERGEBEN – VORAUSSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHLÄGE

MERKBLATT NR. 2010.3 | 05 | 2023

INHALT

1. Einführung
2. Regelung im Überblick
3. Von der Steuerbefreiung begünstigte Personen
4. Was ist ein begünstigtes Familienheim?
5. Begünstigte Übertragungsfälle
 - 5.1 Schenkung an den Ehegatten/Lebenspartner
 - 5.2 Vererbung an den Ehegatten/Lebenspartner
 - 5.3 Vererbung an die Kinder/Kinder verstorbener Kinder
6. Befreiungsvoraussetzungen: Erforderliche Selbstnutzung zu Wohnzwecken und Beibehaltung des Eigentums
 - 6.1 Aus Perspektive des Erblassers
 - 6.2 Aus Perspektive des Erben
 - 6.2.1 Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken nach Erbfall
 - 6.2.2 Beibehaltung des Eigentums
7. Anzeigepflichten bei Wegfall der Befreiungsvoraussetzungen
8. Beschränkung auf 200 m² Wohnfläche bei Kindern und Kindern verstorbener Kinder
9. Alternative Gestaltungsmöglichkeiten zur steuerschonenden Übertragung des Familienheims
10. Fazit

1. EINFÜHRUNG

Das selbst bewohnte Familienheim, wie ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung, kann steuerfrei an den Ehegatten, die nächste oder übernächste Generation übergeben werden, wenn gewisse Voraussetzungen eingehalten werden. Damit der steuerfreie Übergang funktioniert, ist es wichtig, die Regelungen genau zu kennen und steuerliche Stolperfallen zu vermeiden, denn davon gibt es viele. Dieses Merkblatt gibt zu diesem Thema einen detaillierten Überblick, gibt Beratungsempfehlungen und geht dabei auch auf die aktuelle Rechtsprechung ein.

2. REGELUNG IM ÜBERBLICK

Steuerfrei ist die Übertragung eines Familienheims im Wege der Erbschaft an den überlebenden Ehegatten oder Lebenspartner sowie die Kinder oder Enkel, wenn die Kinder bereits verstorben sind. Voraussetzung für die Steuerfreiheit ist, dass der Erblasser das Familienheim bis zum Ableben selbst zu Wohnzwecken genutzt hat – es sei denn, er war aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung gehindert – und der Erbe dann unverzüglich eine Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken aufnimmt. Bei der Vererbung des Familienheims auf Kinder oder Enkel, wenn die Kinder bereits verstorben sind, ist die Steuerbefreiung auf eine Wohnfläche von 200 m² begrenzt.¹ Die Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken muss dann zehn Jahre lang aufrechterhalten werden. Ansonsten wird die Steuerbefreiung nachträglich versagt. Von der Selbstnutzung kann lediglich dann abgesehen werden, wenn der Erbe aus zwingenden Gründen an einer Nutzung des Familienheims zu eigenen Wohnzwecken gehindert ist. Bei Ehegatten oder Lebenspartnern ist auch eine steuerfreie Übertragung des Familienheims zu Lebzeiten, also als Schenkung, möglich. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken über den Zehnjahreszeitraum ist für die Steuerbefreiung in dem Fall nicht erforderlich.²

HINWEIS Wird das Familienheim erbschaft- oder schenkungsteuerfrei erworben, sind die damit in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Schulden und Lasten nicht abzugsfähig.³

¹ § 13 Abs. 1 Nr. 4b und 4c ErbStG.

² § 13 Abs. 1 Nr. 4a ErbStG.

³ § 10 Abs. 6 ErbStG, R E 10.10 ErbStR, R E 13.4 Abs. 4 ErbStR.

3. VON DER STEUERBEFREIUNG BEGÜNSTIGTE PERSONEN

Bei der Übertragung des Familienheims im Wege der **Schenkung** ist eine Steuerbefreiung nur bei der Übertragung des Familienheims an den Ehegatten oder Lebenspartner möglich. Unter Lebenspartner sind nur Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes (LPartG) zu verstehen.⁴

Bei der Übertragung des Familienheims im Wege der **Erbschaft** kann die Steuerbefreiung nur von

- Ehegatten
- Lebenspartner i. S. d. LPartG
- Kindern
- Kindern verstorbener Kinder (Enkeln)

erlangt werden.

Andere Personen wie Verlobte, Partner einer nicht ehelichen Lebensgemeinschaft oder Enkel von noch lebenden Kindern sind hinsichtlich der steuerfreien Übertragung eines Familienheims nicht begünstigt.

4. WAS IST EIN BEGÜNSTIGTES FAMILIENHEIM?

Als Familienheim gilt ein bebautes Grundstück, soweit darin eine Wohnung vom Übertragenden zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird.⁵ Die Mitbenutzung der Wohnung durch weitere Familienangehörige ist unschädlich.⁶ Bei der Übertragung im Wege der Schenkung an den Ehegatten oder Lebenspartner muss auch der Beschenkte die Wohnung zu eigenen Wohnzwecken nutzen, wenn die Steuerbefreiung greifen soll.

Auch der Wohnanteil des Betriebsinhabers eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs kann demnach so ein begünstigtes Familienheim darstellen und bei der Übertragung unter die Steuerbefreiung fallen.

In diesem Familienheim muss sich der Mittelpunkt des familiären Lebens befinden. Dabei kommt es auf die tatsächliche Nutzung und nicht auf die Meldung als Haupt- oder Nebenwohnsitz an. Die Übertragung einer Ferien- oder Wochenendwohnung ist damit nicht als Übertragung eines begünstigten Familienheims anzusehen. Gleiches gilt für die Zweitwohnung eines Berufspendlers. Wegen des Mittelpunkts des familiären Lebens kann es zur gleichen Zeit generell nur ein begünstigtes Familienheim geben.⁷

Entscheidend ist die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken durch die Ehegatten sowie Lebenspartner und deren Kinder, soweit diese noch nicht erwachsen und selbstständig sind. Eine Mitbenutzung der Wohnung durch Enkelkinder, Eltern, eine Haushaltshilfe oder Au Pair ist unschädlich.

Die Befreiung ist zwar auf die selbst genutzte Wohnung begrenzt, schließt aber Garagen, Nebenräume und Nebengebäude sowie ein hauseigenes Schwimmbad⁸ mit ein, wenn sie sich auf demselben Grundstück befinden und mit der Wohnung gemeinsam genutzt werden. Denn die Steuerbefreiung bezieht sich nicht nur

auf das Gebäude, sondern auch auf das dazu gehörende Grundstück, dessen wesentlicher Bestandteil das Gebäude ist.

Aber bei Übertragung eines Mehrfamilienhauses (MFH) ist nur die selbstbewohnte Wohnung einschl. deren Nebenräume und Garage begünstigt, nicht jedoch die anderen Wohnungen und Garagen, Kellerräume etc. Eine Steuerbefreiung für eine Garage oder ein Nebengebäude scheidet jedoch aus, wenn sie zwar mit der selbstbewohnten Wohnung genutzt werden, sich jedoch auf einem separaten Grundstück, z. B. einem angrenzenden Grundstück mit eigener Flurstücksnummer, befinden. In diesen Fällen kann geprüft werden, ob vor der Übertragung eine Zusammenlegung der Grundstücke mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Befindet sich die Garage in einem separaten Garagenhof, kann diese Garage nicht begünstigt als Familienheim übertragen werden. Auf der anderen Seite gilt, dass wenn sich das Familienheim auf mehrere einzelne Grundstücke erstreckt, es als auf einem Grundstück belegen anzusehen ist und die Familienheimbefreiung insgesamt gewährt wird. In diesem Fall sind die Flurstücke in ihrer Gesamtheit mit einem Familienheim bebaut.

Wird das Familienheim nicht nur zu Wohnzwecken, sondern auch zu anderen Zwecken genutzt, ist dies unschädlich für die Steuerbefreiung, wenn die andere Nutzung von untergeordneter Bedeutung ist. So ist z. B. die Unterhaltung eines häuslichen Arbeitszimmers oder die **unentgeltliche** gewerbliche oder freiberufliche Mitbenutzung der Wohnung unproblematisch, wenn die Wohnnutzung überwiegt. Wird ein Teil der Wohnung **entgeltlich** für eine gewerbliche oder freiberufliche Mitbenutzung überlassen, kann dieser Anteil nicht der Steuerbefreiung unterliegen und ist herauszurechnen. Eine gewerbliche oder freiberufliche Nutzung außerhalb der eigenen Wohnung, eine Fremdvermietung oder eine unentgeltliche Überlassung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Wohnungen an Kinder oder Eltern ist ebenfalls nicht begünstigt und kann nicht als Familienheim steuerfrei übertragen werden.

HINWEIS Die Aufteilung des Werts eines Gebäudes, das neben der eigenen Wohnnutzung weitere Nutzungen aufweist, erfolgt nach der Wohn-/Nutzfläche. Garagen, Nebenräume und Nebengebäude sind hierbei nicht einzubeziehen.

Als begünstigte Familienheime i. S. d. Vorschrift gelten nur Immobilien, die sich in Deutschland, der EU oder einem Staat des Europäischen Wirtschaftsraumes befinden.

5. BEGÜNSTIGTE ÜBERTRAGUNGSFÄLLE

5.1 Schenkung an den Ehegatten/Lebenspartner

Unter die Steuerbefreiung für die Übertragung des Familienheims fallen die Übertragung des Eigentums oder Miteigentums am Familienwohnheim.

BEISPIEL 1, ÜBERTRAGUNG EIGENTUM Der Ehegatte A überschreibt dem Ehegatten B das gesamte Familienheim. Im Anschluss wird nur noch B im Grundbuch ausgewiesen.

BEISPIEL 2, ÜBERTRAGUNG MITEIGENTUM Der Ehegatte A lässt den Ehegatten B mit in das Grundbuch eintragen. Im Anschluss sind beide Ehegatten typischerweise jeweils Miteigentümer zur Hälfte.

4 BFH, Urteil v. 24.04.2013 – II R 65/11, BStBl. II 2013, S. 633.

5 R E 13.3 Abs. 2 ErbStR.

6 BFH, Urteil v. 26.02.2009 – II R 69/06, BStBl. II 2009, S. 480.

7 FG München, Urteil v. 16.06.2021 – 4 K 692/20.

8 FG Düsseldorf, Urteil v. 16.05.2018 – 4 K 1063/17 Erb, rkr.

Begünstigt als steuerfreie Übertragung ist auch die Freistellung des Ehegatten von eingegangenen Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Familienheims sowie nachträglichen Herstellungs- oder Erhaltungsaufwand für das Familienheim. Das kann der Kauf oder die Herstellung des Familienheims aus den Mitteln eines Ehegatten unter Einräumung einer Miteigentümerstellung des anderen Ehegatten sein. Auch die Anschaffung oder Herstellung (ganz oder teilweise) durch einen Ehegatten aus Mitteln, die allein oder überwiegend vom anderen, zuwendenden Ehegatten stammen (= mittelbare Grundstückszuwendung) fällt darunter. Dazu zählt auch die Tilgung eines im Zusammenhang mit dem Kauf oder der Herstellung des Familienheims von einem oder beiden Ehegatten aufgenommenen Darlehens aus Mitteln des zuwendenden Ehegatten oder der Erlass von Schulden des einen Ehegatten gegenüber dem anderen Ehegatten, die im Zusammenhang mit dem Kauf oder der Herstellung des Familienheims gegenüber dem anderen Ehegatten eingegangen wurde.⁹

BEISPIEL 3, FREISTELLUNG VON VERPFLICHTUNGEN Die Ehegatten A und B finanzieren gemeinsam die Anschaffung eines Familienheims, welches im Eigentum beider Ehegatten steht. Der Ehegatte A erhält z. B. eine Abfindung von seinem Arbeitgeber und verwendet das Geld zur vollständigen Kredittilgung.

BEISPIEL 4, ÜBERNAHME VON NACHTRÄGLICHEM HERSTELLUNGS- ODER ERHALTUNGS-AUFWAND Den Ehegatten A und B gehört gemeinsam ein Familienheim. Sie beauftragen eine umfangreiche energetische Gebäudesanierung für ihr Familienheim. Die Kosten trägt der Ehegatte A vollständig. Auch wenn das Familienheim nur dem Ehegatten B gehören würde und der Ehegatte A dennoch die Kosten für die energetische Gebäudesanierung übernimmt, fällt diese Schenkung unter die Regelung der begünstigten Übertragung.

Wie dargestellt kann die Steuerbefreiung auch für Zuwendungen im Zusammenhang mit dem gegenwärtigen Familienheim in Anspruch genommen werden. Das gilt auch dann, wenn der Empfänger früher eine steuerbegünstigte Zuwendung im Zusammenhang mit dem damaligen, inzwischen als solches aufgegebenen Familienheim erhalten hatte.

BEISPIEL 5 Die Ehegatten A und B finanzieren gemeinsam die Anschaffung eines Familienheims, welches im Eigentum beider Ehegatten steht. Ehegatte A tilgt den Kredit vollständig, da er unerwartet zu Geld gekommen ist. Die Ehegatten veräußern das Familienheim im Anschluss daran gemeinsam, um sich gemeinsam ein neues Familienheim anzuschaffen, welches zu den aktuellen Lebensumständen besser passt. Das neue Familienheim wird nach Erwerb baulich den individuellen Vorstellungen entsprechend angepasst. Die Kosten trägt der Ehegatte A vollständig. Der gesamte Vorgang ist erbschaft- und schenkungsteuerlich begünstigt nach den Regelungen zur Übertragung des Familienheims.

Für das begünstigt erworbene Familienheim im Wege der Schenkung an den Ehegatten/Lebenspartner besteht keine Behaltenspflicht. Eine spätere Veräußerung oder eine Nutzungsänderung ist unbeachtlich. Die Grenzen des Missbrauchs von Gestaltungsmöglichkeiten nach § 42 AO sind jedoch zu beachten.

BEISPIEL 6 Dem Ehegatten A gehört das Familienheim. Da sich altersbedingt sein Gesundheitszustand zunehmend verschlechtert, überträgt er das Familienheim im Wege der Schenkung auf seinen Ehegatten B. Weil das Familienheim nun auch nicht mehr zur Lebenssituation der Ehegatten passt, veräußert B das Familienheim und die Ehegatten beziehen ein passenderes Quartier. Der Vorgang fällt unter die Erbschaft-/Schenkungssteuerbefreiung. Hätte der Ehegatte A das Familienheim erst im Wege der Erbschaft auf den B übertragen, hätte B noch zehn Jahre in dem Familienheim wohnen müssen, um die Steuerbefreiung zu beanspruchen. Hätte der Ehegatte A das Familienheim verkauft, hätte der Ehegatte B beim Ableben des A das Geld geerbt. Für das Geld aus dem Verkauf des Familienheims ist keine begünstigte Regelung vorgesehen. Hier müsste der persönliche Erbschaftsteuerfreibetrag des B beansprucht werden.

Für die Steuerbefreiung des Übertragungsvorgangs spielt der Güterstand keine Rolle. Auch ist die Befreiung wertmäßig nicht begrenzt, d. h. auch die Schenkung einer selbstbewohnten 10 Mio. € Villa kann unter die Steuerbefreiungsregelung fallen.¹⁰

An die Übertragung des Familienheims an den Ehegatten/Lebenspartner zu Lebzeiten werden deutlich weniger strenge Anforderungen für die Steuerbefreiung gestellt als bei einer Übertragung von Todes wegen. Daher ist es empfehlenswert das Familienheim möglichst zu Lebzeiten zu übertragen. Um die Übertragung zu Lebzeiten abzusichern, können Widerrufs- und Rückübertragungsrechte in den Schenkungsvertrag aufgenommen werden.

5.2 Vererbung an den Ehegatten/Lebenspartner

Unter die Steuerbefreiung für die Übertragung des Familienheims fallen die Übertragung des Eigentums oder Miteigentums am Familienwohnheim im Wege der Erbschaft sowie im Wege des Vermächtnisses.¹¹ Das bedeutet, der überlebende Ehegatte muss zivilrechtlich Eigentum oder Miteigentum an dem Familienheim erwerben. Die von Todes wegen erfolgende Zuwendung eines dinglichen Wohnungsrechts an dem Familienheim erfüllt nicht die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung.¹²

Der (zunächst) erbende Ehegatte/Lebenspartner kann die Steuerbefreiung nicht in Anspruch nehmen, wenn er das Familienheim aufgrund einer letztwilligen Verfügung (Testament) des Erblassers oder einer rechtsgeschäftlichen Verfügung (Erbvertrag) des Erblassers auf einen Dritten übertragen muss.

BEISPIEL 7 Der Ehegatte A, dem das Familienheim gehört, verstirbt. Im Testament hat A geregelt, dass nicht der Ehegatte B, sondern der Enkel C das Familienheim bekommen soll. Erbe ist in diesem Fall der Ehegatte B, C erhält lediglich ein Vermächtnis. Der Ehegatte B kann die Erbschaftsteuerbefreiung für das Familienheim nicht beanspruchen. Allerdings muss der Erbe B den Wert des Familienheims auch nicht erbschaftsteuern, weil er Verbindlichkeiten aus Vermächtnissen vom steuerpflichtigen Erwerb abziehen kann.¹³ Ggf. kann der Enkel C die Steuerbefreiung für das übertragene Familienheim beanspruchen, siehe hierzu 5.3 Vererbung an die Kinder/Kinder verstorbenen Kinder.

¹⁰ R E 13.3 Abs. 5 ErbStR.

¹¹ BFH, Urteil v. 23.11.2022 – II R 37/19.

¹² BFH, Urteil v. 03.06.2014 – II R 45/12, BStBl. II 2014, S. 806.

¹³ § 10 Abs. 5 Nr. 2 ErbStG.

⁹ R E 13.3 Abs. 4 ErbStR.

Gleiches gilt, wenn ein Erbe im Rahmen der Teilung des Nachlasses das Familienheim auf einen Miterben überträgt.

BEISPIEL 8 Der Ehegatte A, dem das Familienheim sowie Barvermögen gehört, verstirbt. Gesetzliche Erben sind der Ehegatte B und das einzige Kind C. Ein Testament existiert nicht. Der Ehegatte B und das Kind C erben zunächst den gesamten Nachlass gemeinschaftlich. Sie teilen den Nachlass dergestalt, dass das Kind das Familienheim erhält und der Ehegatte B das Barvermögen. Der Ehegatte B kann die Erbschaftsteuerbefreiung für das Familienheim nicht beanspruchen, obwohl er das Familienheim zunächst anteilig geerbt hatte. Sein erhaltenes Barvermögen ist vollumfänglich erb-schaftsteuerpflichtig. Für die Vererbung von Barvermögen ist keine begünstigte Regelung vorgesehen – auch nicht, wenn es gedanklich gegen einen zunächst geerbten Anteil am Familienheim getauscht wurde. Für das Barvermögen muss der persönliche Erbschaftsteuerfreibetrag des B beansprucht werden. Ggf. kann aber das Kind C die Steuerbefreiung für das übertragene Familienheim beanspruchen, siehe hierzu 5.3 *Vererbung an die Kinder/Kinder verstorbener Kinder*.

Überträgt ein Erbe ein im Rahmen der Teilung des Nachlasses erworbenes begünstigtes Familienheim auf einen Dritten und gibt der Dritte dabei diesem Erben anderes – nicht begünstigtes – Vermögen, welches der Dritte ebenfalls vom Erblasser erworben hat, erhöht sich insoweit der Wert des begünstigten Vermögens des Dritten um den Wert des hingegebenen Vermögens, höchstens jedoch um den Wert des übertragenen Vermögens. Gleiches gilt auch bei Kindern als Erben (siehe hierzu auch 5.3 *Vererbung an die Kinder/Kinder verstorbener Kinder* Beispiel 10).

5.3 Vererbung an die Kinder/Kinder verstorbener Kinder

Für die steuerfreie Vererbung des Familienheims an die Kinder oder an die Kinder verstorbener Kinder gilt grundsätzlich das Gleiche wie bei der Vererbung des Familienheims an den überlebenden Ehegatten/Lebenspartner oder Übertragung des Familienheims im Wege des Vermächnisses. Die Steuerbefreiung kann damit nur derjenige beanspruchen, der letztendlich auch das Familienheim bekommt, z. B. im Rahmen der Teilung des Nachlasses, letztwillige oder rechtsgeschäftliche Verfügungen, wie Sachvermächnisse, Vorausvermächnisse, Schenkungsversprechen auf den Todesfall oder Auflagen des Erblassers. Die abgebenden Erben können für stattdessen erhaltenes Vermögen nicht anteilig die Steuerbefreiung für das Familienheim beanspruchen. Auf der anderen Seite ist auch nur derjenige, der das Familienheim letztendlich erhält, für die Einhaltung der Steuerbefreiungsvoraussetzungen, wie die zehnjährige Selbstnutzung, verantwortlich. Er hat allein die steuerlichen Folgen eines Verstoßes gegen die Voraussetzungen zu tragen.

Gibt der nachfolgende Erwerber für den Erwerb des begünstigten Familienheims nicht begünstigtes Vermögen hin, das er ebenfalls

vom Erblasser erhalten hat, wird er so gestellt, als habe er von Anfang an begünstigtes Vermögen erworben.

BEISPIEL 9 Der Erblasser A vererbt seinem Sohn B das Familienheim und der Tochter C das sonstige (nicht begünstigungsfähige) Vermögen. Die Geschwister einigen sich jedoch dergestalt, dass die Tochter das Familienheim übernimmt und der Sohn B das übrige Vermögen. Der Sachverhalt wird so beurteilt, als habe die Tochter von Anfang an das Familienheim geerbt.

HINWEIS Als hingegebenes Vermögen gilt nicht die Übernahme von Nachlassverbindlichkeiten, die mit dem begünstigten Vermögen oder Teilen davon im wirtschaftlichen Zusammenhang stehen. Die Stellung des Erben, als hätte er von Anfang an ein begünstigtes Familienheim bekommen, erlangt der Erbe auch bei einer freien Erbauseinandersetzung unter den Erben, wenn diese zeitnah¹⁴ zum Erbfall erfolgt. Erfolgt die Übertragung und Hingabe des Vermögens in diesem Fall nach dem Ergehen des jeweiligen Erbschaftsteuerbescheides, ist dies als Ereignis mit steuerlicher Rückwirkung auf den Zeitpunkt der Steuerentstehung anzusehen, sodass die Steuerfestsetzung zu ändern ist.¹⁵

BEISPIEL 10 Der Erblasser A wird von seiner Tochter B und seinem Sohn C je zur Hälfte beerbt. Zum Nachlass gehört ein Grundstück mit einer bis dahin vom Erblasser selbstgenutzten Wohnung von 100 m², einer gewerblichen Nutzfläche von 300 m² und einem Grundbesitzwert von 800.000 €. Das Familienheim ist noch mit einer Finanzierungsverbindlichkeit von 150.000 € belastet. Zum Nachlass gehört außerdem ein Bankguthaben von 5.000.000 €. Im Rahmen der Erbauseinandersetzung übernimmt die Tochter B auch die andere Hälfte des Grundstücks gegen eine Ausgleichszahlung aus dem Nachlass von 325.000 € und eine Schuldübernahme von 75.000 €. Die Tochter B nutzt die in dem Grundstück belegene Wohnung mehr als zehn Jahre selbst.

¹⁴ Die Finanzverwaltung definiert zeitnah als einen Zeitraum von sechs Monaten, BMF-Schreiben zur ertragsteuerlichen Behandlung der Erbengemeinschaft und ihrer Auseinandersetzung v. 14.03.2006, BStBl. I 2006, S. 253 Tz. 8. Das Niedersächsische FG stellte sich in seinem Urteil v. 26.09.2023 – 3 K 525/12 rkr. gegen diese zeitliche Beschränkung, ebenso wie das FG Düsseldorf, Urteil v. 21.04.2021 – 4 K 1154/20 Erb, wobei hier allerdings die Revision beim BFH anhängig ist, Az. II R 12/21.

¹⁵ R E 13.4 Abs. 5 ErbStR i. V.m. § 175 Abs. 1 Nr. 2 AO.

Tabelle 1

Berechnung des Reinnachlasses	
Steuerwert des Grundstücks	800.000 €
Bankguthaben	+ 5.000.000 €
Vermögensanfall	5.800.000 €
Nachlassverbindlichkeiten	./ 150.000 €
Erbfallkostenpauschale	./ 10.300 €
Wert des Reinnachlasses	5.639.700 €
Davon Erbanteil je 1/2	2.819.850 €
Berechnung des Erwerbs für die Tochter B	
Steuerbefreiung Familienheim	
Steuerwert des Grundstücks	800.000 €
Davon steuerbegünstigt 1/4	200.000 €
Davon 1/2-Anteil	100.000 €
Werterhöhung Ausgleichszahlung (ohne Schuldübernahme) i. H. v. 325.000 €, die zu 1/4 auf das begünstigte Familienheim entfällt (max. 100.000 €)	+ 81.250 €
Steuerbefreiung des Familienheims	181.250 €
Berechnung der nicht abzugsfähigen Schulden für B	
Grundsuld	150.000 €
Davon entfallen auf das steuerbegünstigte Familienheim 1/4	37.500 €
Davon 1/2-Anteil nicht abzugsfähig	18.750 €
Erbanteil B	2.819.850 €
Steuerbefreiung Familienheim	./ 181.250 €
Nicht abzugsfähiger Teil der Schuld	+ 18.750 €
Bereicherung der B	2.657.350 €
Berechnung des Erwerbs für Sohn C	
Erbanteil C	2.819.850 €
Steuerbefreiung Familienheim	./ 0 €
Nicht abzugsfähige Schulden	+ 0 €
Bereicherung des C	2.819.850 €

6. BEFREIUNGSVORAUSSETZUNGEN: ERFORDERLICHE SELBSTNUTZUNG ZU WOHNZWECKEN UND BEIBEHALTUNG DES EIGENTUMS

6.1 Aus Perspektive des Erblassers

Der Erblasser muss grundsätzlich bis zum Tod das Familienheim zu eigenen Wohnzwecken als Lebensmittelpunkt genutzt haben und Eigentümer/Miteigentümer des Familienheims gewesen sein.

Eine geplante Nutzung zu eigenen Wohnzwecken als Lebensmittelpunkt, zu der es dann aber aufgrund Ableben/Krankheit nie gekommen ist, reicht nicht aus, das vererbte Objekt als begünstigtes Familienheim gelten zu lassen. In dem Fall kann sich in dem Objekt nie der Mittelpunkt des familiären Lebens befunden haben.¹⁶ Das gilt auch dann, wenn sich der geplante Einzug und die Nutzung als Familienheim wegen Renovierungsmaßnahmen oder erforderlich gewordenen baulichen Anpassungen verzögert hatte.

Etwas anderes hinsichtlich der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken bis zum Ableben gilt nur, wenn der Erblasser aus objektiv zwingenden Gründen an einer weiteren Selbstnutzung gehindert war. Objektiv zwingende Gründe liegen im Fall einer Pflegebedürftigkeit vor, die die Führung eines eigenen Haushalts nicht mehr zulässt. Objektiv zwingende Gründe für die Hinderung der Selbstnutzung liegen hingegen nicht vor bei einer beruflichen Versetzung.¹⁷

Ein objektiv zwingender Grund liegt z.B. auch vor, wenn ein Familienheim innerhalb des Zehnjahreszeitraums aufgrund höherer Gewalt (z.B. durch Hochwasser, Starkregen, Unwetter, Sturm, Brand, Explosion) zerstört und seine tatsächliche Selbstnutzung dadurch beendet wird. In diesen Fällen entfällt die Steuerbefreiung nicht rückwirkend. Der Erwerber ist nicht zum Wiederaufbau des Familienheims verpflichtet, da eine weitere Selbstnutzung der ursprünglich vom Erblasser bis zum Erbfall zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung aufgrund der Zerstörung nicht mehr möglich ist. Die zehnjährige Selbstnutzungsfrist und die damit einhergehende Überwachung enden mit dem Zeitpunkt der Zerstörung des ursprünglichen Familienheims. Eine zeitweise Unbewohnbarkeit aufgrund höherer Gewalt, z.B. für den Zeitraum einer Sanierung oder aufgrund eines behördlich angeordneten Nutzungsverbots, kann zu einer tatsächlichen Unterbrechung der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken führen. Dies ist unschädlich, wenn der Erwerber des Familienheims unverzüglich nach der Wiederherstellung der Bewohnbarkeit des Familienheims die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken wieder aufnimmt und bis zum Ablauf des Zehnjahreszeitraums ausübt. Es liegt dann keine Aufgabe der Selbstnutzung durch längeren Leerstand vor.¹⁸

War der Erblasser noch nicht Eigentümer, sondern bestand lediglich eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch, kommt die Steuerbefreiung für die Übertragung des Familienheims auf den Erben nicht in Betracht.¹⁹

16 FG Köln, Urteil v. 27.01.2016 – 7 K 247/14, EFG 2016, S. 584 Nr. 7 und FG München, Urteil v. 24.02.2016 – 4 K 2885/14, EFG 2016, S. 731 Nr. 9.

17 R E 13.4 Abs. 2 ErbStR.

18 Gleich lautende Erlasse betr. Steuerbefreiung für ein Familienheim nach § 13 Abs. 1 Nr. 4b und Nr. 4c ErbStG; Zwingende, an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken hindernde Gründe, Oberste Finanzbehörden der Länder vom 09.02.2022 – S 3812.

19 BFH, Urteil v. 29.11.2017 – II R 14/16, BStBl. II 2018, S. 362.

6.2 Aus Perspektive des Erben

6.2.1 Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken nach Erbfall

Der überlebende Ehegatte, das erbende Kind oder Kind verstorbener Kinder muss in der erworbenen Wohnung unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken aufnehmen und sie für zehn Jahre fortführen, es sei denn, dem Erben ist es aus objektiv zwingenden Gründen, wie Minderjährigkeit, Pflegebedürftigkeit, die die Führung eines eigenen Haushalts nicht mehr zulässt, bereits im Zeitpunkt des Erwerbs noch nicht möglich, die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken aufzunehmen.

6.2.1.1 Aufnahme der Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken

Die Absicht des Erwerbers zur Selbstnutzung der Wohnung zu Wohnzwecken lässt sich als eine innere Tatsache nur anhand äußerer Umstände feststellen. Dies erfordert, dass der Erwerber in die Wohnung einzieht und sie als Familienheim für eigene Wohnzwecke nutzt. Die bloße Widmung zur Selbstnutzung – z.B. durch Angabe in der Erbschaftsteuererklärung – reicht nicht aus.²⁰ Dies bedeutet, dass ein Erwerber zur Erlangung der Steuerbefreiung für ein Familienheim innerhalb einer angemessenen Zeit (= i. d. R. sechs Monate) nach dem Erbfall die Absicht zur Selbstnutzung des Hauses fassen und tatsächlich umsetzen muss.²¹ Zudem muss das geerbte Familienheim Lebensmittelpunkt des Erben werden und über die Dauer der Zehnjahresfrist auch bleiben.

Nach Ablauf von sechs Monaten muss der Erbe darlegen und glaubhaft machen, zu welchem Zeitpunkt er sich zur Selbstnutzung als Familienheim entschlossen hat, aus welchen Gründen ein Einzug nicht früher möglich war und warum er diese Gründe nicht zu vertreten hat. Umstände in seinem Einflussbereich, wie eine Renovierung der Wohnung, sind ihm nur unter besonderen Voraussetzungen **nicht** anzulasten.²² Führt der Erbe Renovierungsarbeiten vor dem Bezug des erworbenen Familienheims durch, muss er diese zeitlich so fördern, wie es seinen persönlichen Möglichkeiten entspricht. Dem Erben nicht anzulasten ist eine Verzögerung, wenn er Renovierungsarbeiten unverzüglich in Auftrag gibt, die beauftragten Handwerker sie aber aus Gründen, die der Erbe nicht zu vertreten hat, z. B. hohe Auftragslage, nicht rechtzeitig ausführen können.²³ Das kann z. B. auch der Fall sein, wenn sich die Renovierung deshalb länger hinzieht, weil nach Beginn der Renovierungsarbeiten ein gravierender Mangel in der Wohnung entdeckt wird, der vor dem Einzug beseitigt werden muss.

HINWEIS Wenn die Renovierung länger als sechs Monate dauert, müssen die Erben darlegen, dass die Verzögerungen nicht unangemessen sind und sie alles für sie Mögliche getan haben. Hierzu sollte die rechtzeitige Durchführung der Entrümpelung sowie die Beauftragung von Handwerkern mit Zielvereinbarungen dokumentiert werden. Ist ein Handwerker bereits bei Beauftragung erkennbar nicht in der Lage, die Ausführung des Auftrags vor Ablauf der Sechsmonatsfrist zu gewährleisten (Fachkräfte- und oder Materialmangel), sollte der Versuch andere Handwerker zu beauftragen dokumentiert werden.

Weitere Gründe für eine verspätete Nutzung als neues Familienheim können z. B. vorliegen, wenn sich der Einzug wegen einer Erbauseinmündigkeit zwischen Miterben oder wegen der Klärung von Fragen zum Erbanfall und zu den begünstigten Erwer-

bern über den Sechsmonatszeitraum hinaus um einige weitere Monate verzögert.

Generell gilt, dass die Hinderungsgründe, die eine Verzögerung für einen verspäteten Einzug entschuldbar machen können, vom Erben nachzuweisen sind. Je größer der zeitliche Abstand zwischen dem Erbfall und dem tatsächlichen Einzug des Erwerbers in die Wohnung ist, umso höhere Anforderungen sind an die Darlegung des Erwerbers und seine Gründe für die verzögerte Nutzung der Wohnung für eigene Wohnzwecke zu stellen.

Einen besonderen Fall hatte das FG München zu entscheiden: Die spätere Erblasserin zog aus dem Familienheim aus und in ein Pflegeheim. Zur Finanzierung der Pflegeheimkosten **musste** sie das Familienheim vermieten. Dies tat sie für einen festen mehrjährigen Zeitraum ohne die Möglichkeit einer Eigenbedarfskündigung. Der Mietvertrag endete letztlich erst über 2 Jahre nach dem Tod der Erblasserin. Direkt im Anschluss bezog die Tochter das geerbte Familienheim und begehrte die Steuerbefreiung des Familienheims, welches das FG München gewährte.²⁴

6.2.1.2 Beendigung der Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken innerhalb der Frist

Der BFH entschied, dass auch gesundheitliche Beeinträchtigungen zwingende Gründe darstellen können, wenn sie dem Erben eine selbstständige Haushaltsführung in dem erworbenen Familienheim unzumutbar machen. Im entschiedenen Fall war eine Pflegebedürftigkeit nicht gegeben, aber bereits zuvor bestehende Depressionen traten verstärkt wieder auf und psychische Folgeschäden waren zu erwarten.²⁵ Allerdings reichen allein krankheitsbedingte Gründe nicht aus, dass der Erbe innerhalb der zehn Jahre aus dem Familienheim ausziehen kann, ohne dass er die Steuerbefreiung rückwirkend verliert. Die Krankheit muss objektiv gesehen den Erben an einer weiteren Selbstnutzung hindern.

Kein zwingender Grund ist gegeben, wenn das Familienheim aufgrund baulicher Mängel nicht mehr bewohnbar und daher aus wirtschaftlichen Gründen abgerissen wird.²⁶ Wird die Selbstnutzung aus diesem Grund beendet, beruhte die Entscheidung auf Wirtschaftlichkeits- und Zweckmäßigkeitserwägungen, denn der bauliche Zustand könne veränderten Lebensumständen angepasst werden.

HINWEIS Es ist empfehlenswert, dass der Erbe rechtzeitig geeignete Nachweise, wie z. B. ärztliche Atteste über die Krankheit, beschafft und dem Finanzamt zeitnah nach Eintritt der angenommenen Hinderungsgründe vorlegt.

Entfallen diese Hinderungsgründe allerdings innerhalb des Zehnjahreszeitraums nach der Erbschaft, ist die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken unverzüglich aufzunehmen.²⁷ Der BFH hat dabei klargestellt, dass sich das Merkmal „aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert“ auf die Selbstnutzung des betroffenen Familienheims bezieht.²⁸ Unerheblich ist dabei, ob der Erwerber an einem anderen Ort selbstständig einen Haushalt führen kann. Zwingende Gründe liegen vor, wenn dem Erben die Selbstnutzung des Familienheims objektiv unmöglich wird oder ihm die Selbstnutzung aus

²⁴ FG München, Urteil v. 26.10.2022 – 4 K 2183/21, Revision beim BFH anhängig Az.: II R 48/22.

²⁵ BFH, Urteil v. 01.12.2021 – II R 1/21 BStBl. II 2022, S. 557.

²⁶ BFH, Urteil v. 01.12.2021 – II R 18/20, BStBl. II 2022, S. 554.

²⁷ R E 13.4 Abs. 2 ErbStR.

²⁸ BFH, Urteil v. 01.12.2021 – II R 18/20, BStBl. II 2022, S. 554.

²⁰ BFH, Urteil v. 05.10.2016 – II R 32/15, BStBl. II 2017, S. 130.

²¹ BFH, Urteil v. 23.06.2015 – II R 39/13, BStBl. II 2016, S. 225.

²² BFH, Urteil v. 28.05.2019 – II R 37/16, BStBl. II 2019, S. 678.

²³ BFH, Urteil v. 16.03.2022 – II R 6/21, BFH/NV 2022, S. 898.

objektiven Gründen nicht mehr zuzumuten ist. Persönliche oder wirtschaftliche Zweckmäßigkeitserwägungen reichen dagegen nicht aus!

ACHTUNG Wenn die Selbstnutzung ohne objektiv zwingende Gründe aufgegeben wird, kommt es rückwirkend zur Nachversteuerung – und zwar insgesamt. Die Steuerbefreiung bleibt somit nicht anteilig für die Jahre bestehen, in denen kein Fristverstoß stattgefunden hat. Auch bei einem Fristverstoß im zehnten Jahr fällt rückwirkend die gesamte Erbschaftsteuer auf das Familienheim an. Sofern die persönlichen Freibeträge des Erben noch nicht aufgebraucht waren, kommen diese jedoch zur Anwendung.

6.2.2 Beibehaltung des Eigentums

Die Steuerbefreiung für den Erwerb eines Familienheims durch den Erben entfällt **grundsätzlich**, und zwar rückwirkend, wenn der Erwerber das Eigentum an dem Familienheim innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb auf einen Dritten überträgt. Das gilt selbst dann, wenn er die Selbstnutzung zu Wohnzwecken aufgrund eines lebenslangen Nießbrauchs fortsetzt.²⁹ Der Verkauf soll lediglich dann unschädlich sein, wenn er erfolgt, weil aus objektiv zwingenden Gründen keine Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken mehr möglich ist, und zwar über die gesamte verbleibende Zeit bis zum Ablauf der Zehnjahresfrist.³⁰ Tritt eine Besserung ein, sprich eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken wäre wieder möglich, entfällt die Steuerbefreiung rückwirkend, wenn die Immobilie bereits verkauft wurde und eine Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken daher nicht umsetzbar ist.³¹

Besteht die Möglichkeit, dass die Hinderungsgründe für die Selbstnutzung entfallen, eine Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken also wieder möglich sein könnte, sollte genau überlegt werden, ob die Immobilie verkauft wird, da es zu einem rückwirkenden Wegfall der Steuerbefreiung und einer Nachversteuerung kommen kann. Gegebenenfalls ist die unentgeltliche Überlassung der Immobilie an Angehörige oder die Vermietung der bessere Weg, weil dann im Falle des Wegfalls der Hinderungsgründe die erforderliche Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken wieder aufgenommen werden und die Steuerbefreiung gerettet werden kann. Die unentgeltliche Überlassung oder Vermietung des Familienheims ist unschädlich für die Steuerbefreiung, wenn objektiv zwingende Hinderungsgründe für die Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken vorliegen.

7. ANZEIGEPFLICHTEN BEI WEGFALL DER BEFREIUNGSVORAUSSETZUNGEN

Der Erbe ist verpflichtet, dem Finanzamt den Wegfall der Befreiungsvoraussetzungen anzuzeigen.³² Das bedeutet, wenn der Erbe die Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken innerhalb von zehn Jahren aufgibt, weil er das Familienheim leer stehen lässt, unentgeltlich anderen überlässt, vermietet oder das Familienheim verkauft, muss er dies dem Finanzamt mitteilen. Auf diese Anzeigepflicht wird der Steuerpflichtige im Erbschaftsteuerbescheid, in dem die Steuerbefreiung für die Übertragung des Familienheims festgestellt wird, hingewiesen.

²⁹ BFH, Urteil v. 11.07.2019 – II R 38/16, BStBl. II 2020, S. 314.

³⁰ Bestätigt durch BFH, Urteil v. 01.12.2021 – II R 18/20, BStBl. II 2022, S. 554.

³¹ R E 13.4 Abs. 6 Sätze 11 und 12 ErbStR.

³² § 153 Abs. 2 AO.

8. BESCHRÄNKUNG AUF 200 M² WOHNFLÄCHE BEI KINDERN UND KINDERN VERSTORBENER KINDER

Der erbschaftsteuerfreie Erwerb eines Familienheims im Wege der Erbschaft durch Kinder oder Kinder verstorbener Kinder ist beschränkt auf eine Wohnfläche der selbst genutzten Wohnung des Erblassers von höchstens 200 m². Wird eine größere Wohnung als Familienheim übertragen, ist der darüberliegende Teil nicht von der Steuerbefreiung umfasst. Für diesen Teil kann aber der persönliche Erbschaftsteuerfreibetrag des Erben in Anspruch genommen werden. Die 200 m² beziehen sich auf die Vererbung durch den Erblasser und ist nicht als Freibetrag je erbendes Kind zu sehen.

BEISPIEL 11 Der Erblasser A hinterlässt seinen Kindern B und C je zur Hälfte ein bis dahin von ihm selbst genutztes Einfamilienhaus mit einem Grundbesitzwert von 450.000 € und einer Wohnfläche von 300 m². Auf dem Familienheim besteht noch eine Kreditverbindlichkeit von 90.000 €. Beide Kinder nutzen das Haus nach seinem Tod mehr als zehn Jahre. Da auf die Wohnung des Erblassers abzustellen ist, sind insg. nur 200 m² Wohnfläche begünstigt (das entspricht $\frac{2}{3}$ der Gesamtwohnfläche von 300 m²). Bei jedem Kind sind mithin von dem hälftigen Grundbesitzwert von 225.000 € nur $\frac{2}{3}$ (= 150.000 €) befreit. Die hälftige Kreditverbindlichkeit ist bei jedem Kind im Umfang von $\frac{2}{3}$ von 45.000 € = 30.000 € nicht als Nachlassverbindlichkeit abzugsfähig und im Umfang von $\frac{1}{3}$ von 45.000 € = 15.000 € abzugsfähig. Die verbleibenden 75.000 € vom Grundbesitzwert werden um diese 15.000 € vermindert, sodass 60.000 € verbleiben. Für diese 60.000 € kann der persönliche Erbschaftsteuerfreibetrag der Kinder von je 400.000 € verwendet werden.

BEISPIEL 12 Erblasser A vererbt seiner Ehefrau B und seiner Tochter C je zur Hälfte ein bis dahin selbstgenutztes Einfamilienhaus mit einem Grundbesitzwert von 600.000 € und einer Wohnfläche von 300 m². Beide nutzen das Haus nach seinem Tod mehr als zehn Jahre. Der hälftige Erwerb der Ehefrau B ist in voller Höhe befreit – 300.000 € – da für den Ehegatten keine Wohnflächenbegrenzung vorgesehen ist. Der hälftige Erwerb der Tochter C – 300.000 € – ist nur zu $\frac{2}{3}$ = 200.000 € befreit, da die Befreiung auf eine Wohnfläche von 200 m² (das entspricht $\frac{2}{3}$ der Gesamtfläche von 300 m²) begrenzt ist. Für die verbleibenden 100.000 € kann die Tochter jedoch ihren persönlichen Erbschaftsteuerfreibetrag von 400.000 € verwenden.

HINWEIS Eine Verfassungsbeschwerde, die sich gegen die Wohnflächenbegrenzung bei der Vererbung des Familienheims auf Kinder/Kinder verstorbener Kinder richtete, wurde vom Bundesverfassungsgericht nicht zur Entscheidung angenommen.³³

9. ALTERNATIVE GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN ZUR STEUERSCHONENDEN ÜBERTRAGUNG DES FAMILIENHEIMS

Deutlich wird, dass die Anforderungen an die Steuerbefreiung für die Übertragung eines Familienheims im Wege der Erbschaft sehr hoch sind und in vielen Fällen wohl nicht eingehalten werden können. In solchen Fällen und auch für den Fall der Übertragung zu Lebzeiten an Kinder oder Enkel müssen andere Überlegun-

³³ BVerfG, Beschluss v. 30.10.2010 – 1 BvR 3196/09, 1 BvR 3197/09 und 1 BvR 3198/09.

gen angestellt werden, um das Familienheim möglichst steuer-schonend zu übertragen. Dabei spielt die optimale Ausnutzung der persönlichen Freibeträge des Erben oder Beschenkten eine besondere Rolle.

Befindet sich das Familienheim im Alleineigentum nur eines Ehegatten und soll dieses auf Kinder übertragen werden, kann es sinnvoll sein, dass der Ehegatte mit dem Alleineigentum zunächst einen Miteigentumsanteil an den anderen Ehegatten überträgt. Dieser Vorgang wäre als anteilige Übertragung des Familienheims an den Ehegatten zu Lebzeiten schenkungsteuerbefreit. Nun gehört das Familienheim beiden Ehegatten bzw. Elternteilen. Wenn das Familienheim dann auf ein Kind übertragen wird, hat das Kind einen persönlichen Freibetrag von 400.000 € in Bezug auf jeden Elternteil. Eine Immobilie im Wert von bis zu 800.000 € könnte steuerfrei übergehen. Auch in Bezug auf die Übertragung auf einen oder mehrere Enkel kann diese Gestaltung hilfreich sein. Erhält der Enkel von beiden Großeltern das Familienheim stehen zumindest persönliche Freibeträge von 400.000 € zur Verfügung. Reicht dieser Betrag nicht aus, kann auch eine anteilige Übertragung des Familienheims an das Kind der Großeltern und Elternteil des Enkels vorgenommen werden. In dem Fall stünden persönliche Freibeträge von 800.000 € zur Verfügung.

BEISPIEL Der Opa A besitzt ein Einfamilienhaus (EFH), welches er zusammen mit seiner Frau und Oma B des Enkels Z nutzt. Das Familienheim hat einen Steuerwert von 800.000 €. Die verheiratete Tochter C wohnt nicht in der Nähe und plant auch nicht, das EFH später als Familienheim zu nutzen, da sie sich mit ihrem Mann selbst ein Haus gebaut hat. Deren Kind Z und Enkel von A und B wohnt jedoch in der Nähe der Großeltern, kümmert sich um diese und könnte sich eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken nach dem Auszug der Großeltern vorstellen. Ginge das Familienheim nun direkt von dem Opa A auf den Enkel Z unentgeltlich über, hätte der Enkel einen schenkungsteuerlichen Erwerb von 600.000 €. Überträgt der Opa zunächst die Hälfte des Familienheims auf seine Frau B und Oma des Enkels Z und übertragen nun beide das Familienheim auf ihren Enkel ergäbe sich noch ein schenkungsteuerlicher Erwerb von 400.000 €. Wird jedoch zuvor noch die Tochter C eingeschaltet, könnte der schenkungsteuerliche Erwerb auf 0 € reduziert werden, wenn A und B zunächst jeweils die Hälfte ihres Miteigentumsanteils am Familienheim (je 200.000 €) der Tochter schenken und die andere Hälfte des jeweiligen Miteigentumsanteils (auch je 200.000 €) auf ihren Enkel Z übertragen. Sodann überträgt die Tochter den hälftigen Miteigentumsanteil (= 400.000 €) am Familienheim an ihr Kind Z. Die Übertragungswerte liegen jeweils unter den persönlichen Freibeträgen.

Das so steuerfrei übertragbare Volumen lässt sich durch weitere Zwischenübertragungen auf weitere Familienmitglieder sowie mehrfache Nutzung der Freibeträge unter Nutzung der Zehnjahresfrist weiter erhöhen. Bei der Gestaltung sind jedoch die vom BFH aufgestellten Grundsätze zur Kettenschenkung zu beachten.³⁴ Wird ein Erwerb nicht als Schenkung, sondern als Durchgangserwerb angesehen, wird der Vorgang steuerlich so

betrachtet, als habe der Letzterwerber (z. B. Enkel) die Zuwendung (z. B. Familienheim) direkt vom Erstverschenkenden (z. B. Opa) erhalten. Ein solcher Durchgangserwerb wird angenommen, wenn für den Ersterwerber (z. B. Ehefrau und Oma sowie Tochter und Mutter) eine **Weitergabeverpflichtung** besteht. Eine solche Pflicht kann sich aus dem geschlossenen Schenkungsvertrag, aber auch aus anderen Umständen ergeben. Wichtig ist, dass dem Ersterwerber eine freie Dispositionsmöglichkeit verbleibt. Wenn diese nicht besteht, deutet dies auf eine Weitergabeverpflichtung hin.

Um die Annahme eines Durchgangserwerbs zu vermeiden, sollten folgende Punkte beachtet werden:

- Die Schenkungen sollten nicht in einer Urkunde zusammengefasst, sondern mit separaten Schenkungsverträgen verwirklicht werden.
- Die freie Dispositionsmöglichkeit des Ersterwerbers hinsichtlich des Familienheims sollte als Klausel ausdrücklich im Schenkungsvertrag enthalten sein.
- Zwischen Erstschenkung und Weiterschenkung sollte eine Frist eingehalten werden, die mind. ein Jahr beträgt.

10. FAZIT

Um ein Familienheim steuerfrei zu übergeben oder zu übernehmen, gilt es viele Punkte zu beachten und Behaltens- und/oder Nutzungserfordernisse zu erfüllen. Außer Acht zu lassen sind jedoch auch nicht die persönlichen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuerfreibeträge der Erben und Beschenkten. Reichen diese für den steuerfreien Übergang des gesamten Vermögens inklusive des Familienheims aus, kann einiges an Aufwand erspart werden, um die hohen Anforderungen für die steuerfreie Übertragung des Familienheims zu erreichen.

Generell wäre es aber an der Zeit, die Regelung zur Übertragung von Familienheimen weiter zu reformieren und den aktuellen Gegebenheiten anzupassen. Aufgrund der steigenden Lebenserwartung, generell besseren gesundheitlichen Zuständen bis ins Alter sowie mobilen Pflegediensten, werden Familienheime immer später übergeben. Oftmals wird bei der Übergabe eine Generation übersprungen, weil sich die Kinder bereits ein eigenes Familienheim aufgebaut haben und ein Umzug ins Familienheim der Eltern auch oft an beruflichen Gegebenheiten scheitert. Die Übergabe an die übernächste Generation ist jedoch nur in Ausnahmefällen als steuerfreie Übergabe des Familienheims begünstigt, nämlich wenn das Kind des Erblassers, welches zugleich Elternteil des Enkels darstellt, bereits verstorben ist. In anderen Übertragungsfällen greift die Begünstigung für das Familienheim nicht. Erschwerend kommt hinzu, dass in diesen Fällen auch noch nur geringere persönliche Erbschaftsteuerfreibeträge greifen und daher hohe Erbschaftsteuerbelastungen regelmäßig die Folge sind. Eine Gleichstellung aller Enkel mit den Kindern sowie eine begünstigte Übertragungsmöglichkeit des Familienheims bereits zu Lebzeiten auf Kinder und Enkel wäre wünschenswert. Getreu dem Motto: Mit warmer Hand schenken ist besser als mit kalter Hand! In einer Arbeitswelt, die zunehmend Mobilität, Anpassung und Flexibilität der Beschäftigten erfordert, sind auch die langen Behaltens- und Selbstnutzungspflichten von zehn Jahren nicht mehr zeitgemäß.

³⁴ BFH, Urteil v. 28.07.2022 – II B 37/21, NJW 2022, S. 2784.