



Das Familienwohnheim bei der Erbschaftsteuer zu Lebzeiten verschenken oder vererben?

Bei der deutschen Schenkung- und Erbschaftsteuer ist die Übertragung des Familienwohnheims begünstigt. Zum Einen ist die Übertragung des Familienwohnheims zu Lebzeiten **zwischen Ehegatten** zur Gänze von der Schenkungsteuer befreit, ohne dass dafür ein Freibetrag verbraucht wird. Zum Anderen ist die Übertragung des Familienwohnheims **im Erbfall** befreit, wenn der überlebende Ehegatte dieses Familienwohnheim noch mindestens zehn Jahre bewohnt. Begünstigt ist im Erbfall auch die Übertragung des Familienwohnheims auf ein Kind, wobei dieses ebenfalls zehn Jahre das Haus bewohnen muss und zusätzlich die Einhaltung einer Wohnflächengrenze von 200 m² zu beachten ist.

Am folgenden Beispiel werden die beiden Gestaltungsvarianten deutlich:

Der Ehemann ist Alleineigentümer eines hochwertigen Einfamilienhauses mit einem steuerlichen Wert von € 2,5 Mio. Die 20 Jahre jüngere Ehefrau soll in jedem Fall nach dem Tod des Ehemannes diese Immobilie zur alleinigen und freien Verfügung erhalten. Vererbt der Ehemann diese Immobilie an seine Ehefrau, so ist diese gezwungen die Immobilie noch zehn Jahre für eigene Wohnzwecke zu nutzen, andernfalls wird eine sehr hohe Erbschaftsteuer fällig. Beim Tod des Ehemannes können Pflichtteilsansprüche der Kinder – eventuell aus erster Ehe – auf die Ehefrau zukommen. Um diese Nachteile zu vermeiden, bietet sich die Lösung an, dass der Ehemann zu Lebzeiten das Familienwohnheim auf seine Ehefrau überträgt. Es fällt keinerlei Schenkungsteuer an und der Freibetrag zwischen den Ehegatten in Höhe von € 500.000,00 wird nicht angetastet. Eventuelle Pflichtteilsansprüche von Kindern sind nach zehn Jahren zur Gänze erloschen und während dieser zehn Jahre reduzieren sich diese jährlich um 1/10.

Der Ehemann lebt nun im Haus seiner Frau. Er wird dadurch abgesichert, dass er ein Rücknahmerecht für dieses Haus gegenüber seiner Frau hat, für den Fall eines Antrages auf Ehescheidung (gleich von welcher Seite) und für den Fall, dass die Ehefrau vor dem Ehemann verstirbt.