

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 18.03.2005

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR
Gregor-B. Sprißler
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann
Michael S. Korte
Steuerberater

Familienwohnheim übertragen

Erbschaftssteuer: Ehepaare können durch rechtzeitige Schenkung sparen

In der täglichen Praxis ist eine Vorschrift des Erbschaftsteuergesetzes für eine mögliche Steuerbefreiung für Grundstücksschenkungen unter Ehegatten wenig bekannt. Nach § 13 Abs. 1 Nr. 4 a des Erbschaftsteuergesetzes sind nämlich Zuwendungen steuerfrei, wenn das zu eigenen Wohnzwecken genutzte Haus oder eine im Inland gelegene und zu eigenen Wohnzwecken genutzte Eigentumswohnung (Familienwohnheim) dem anderen Ehegatten geschenkt wird. Gerade bei größerem Vermögen kann hierdurch erheblich Erbschaftsteuer gespart werden. Voraussetzung ist nämlich, dass die Grundstücksschenkung bereits zu Lebzeiten erfolgt. Wird das Familienwohnheim zu Lebzeiten nicht verschenkt, so kann es sehr gut passieren, dass für eine luxuriöse Villa 100 bis 200 T€ Erbschaftsteuer im Erbfall bei größerem Vermögen anfallen. Diese Erbschaftsteuer würde 0 € betragen, wenn eine solche Villa zu Lebzeiten dem anderen Ehegatten bereits übertragen worden wäre.

Ferienhäuser nicht begünstigt

Steuerbefreit ist nur die Übertragung eines so genannten Familienwohnheimes. Es spielt keine Rolle, ob es sich um ein Einfamilien- bzw. Zweifamilienhaus oder um eine Eigentumswohnung handelt, es muss sich vielmehr lediglich um eine Immobilie handeln, in der sich der Lebensmittelpunkt der Familie befindet. Ferien- oder Wochenendhäuser sind deswegen bei der Erbschaftsteuer nicht begünstigt. Wenn in dem betreffenden Familienwohnheim auch beruflich genutzte Räume vorhanden sind, so ist dieses dann unschädlich, wenn diese Räume von untergeordneter Bedeutung sind (weniger als 50 % der Gesamtfläche). Wichtig ist, dass diese Immobilie, welche schenkungsweise erbschaftsteuerfrei auf den anderen Ehegatten übertragen werden soll, eigengenutzt wird und auch nicht teilweise vermietet ist. Nach derzeitiger Auffassung der Finanzverwaltung sind Immobilien im Ausland nicht steuerfrei. Inwieweit dies gerichtsfest bei der EU sein wird, bleibt aber abzuwarten.

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR
Gregor-B. Spießler
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann
Michael S. Korte
Steuerberater

Keine wertmäßige Begrenzung

Überträgt ein Ehegatte dem anderen Ehegatten schenkungsweise ein Objekt, so gibt es wertmäßig keine Obergrenze und es findet auch keine Angemessenheitsprüfung statt. Innerhalb der 10-Jahresfrist, in der Schenkungen zusammengerechnet werden können, wird der Wert dieser Grundstücksübertragung zu dem nicht mitgerechnet. Auch ist es zulässig, dass während des Bestehens der Ehe mehrfach ein Familienwohnheim an den anderen Ehegatten übertragen wird. Weiterhin ist es nicht vorgeschrieben, dass der Ehegatte, welcher das Familienwohnheim schenkungsweise übertragen bekommt, dieses Familienwohnheim längerfristig behalten muss, vielmehr ist es zulässig, dass dieser es nach der Schenkung veräußert.

Rückforderungsrecht zweckmäßig

Grundsätzlich muss eine solche Übertragung notariell beurkundet werden. Bevor ein solcher Vertrag abgeschlossen wird, sollten Überlegungen angestellt werden, inwiefern Rückforderungsrechte sinnvoll und notwendig sind. Ein solches Rückforderungsrecht sollte beispielsweise für den Fall vereinbart werden, dass der beschenkte Ehegatte zuerst verstirbt, die Ehe in die Brüche geht oder das Finanzamt die übertragene Immobilie nicht als begünstigtes Familienwohnheim anerkennen will und somit wider Erwarten Erbschaftsteuer verlangt. Letztlich ist es auch zulässig, dass der Schenker sich absichert durch ein Nießbrauchrecht oder ein Wohnrecht.

Stand März/ 2005

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner