

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 29.10.2004

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Michael S. Korte
Steuerberater

Keine Zulage für Erben

Immobilien: Entgeltlicher Veräußerungsvorgang nötig

Anspruch auf die Eigenheimzulage haben nur diejenigen Immobilieneigentümer, welche die Immobilie gegen Entgelt selbst gebaut oder gekauft haben. Erben und Beschenkte gehen daher bei der Eigenheimzulage grundsätzlich leer aus. Deswegen sollte bei Immobilienübertragungen innerhalb der Familie nachgedacht werden, ob ein Verkauf nicht günstiger ist, um sich die Eigenheimzulage zu sichern.

Will man sich den Fördergrundbetrag und die Kinderzulage sichern, so muss es sich um einen entgeltlichen Veräußerungsvorgang handeln. Auch bei einem teilentgeltlichen Erwerb besteht Anspruch auf die Eigenheimzulage, es sollte aber mindestens die erforderliche Bemessungsgrundlage erreicht werden (125 T€).

Verkäufer-Darlehen zulässig

Wenn ein Kind zum Beispiel nicht über die erforderlichen Mittel verfügt, um den Kaufpreis aufzubringen, so besteht auch die Möglichkeit, die Kaufpreiszahlung durch ein Privatdarlehen des Verkäufers zu finanzieren. Unschädlich ist es, wenn das Privatdarlehen eines Tages wegfällt, weil der Immobilienverkäufer den Käufer als Erben eingesetzt hat. Das gilt selbst dann, wenn der Immobilienverkäufer relativ alt ist, sodass unter Zugrundelegung der normalen Lebenserwartung nicht damit zu rechnen ist, dass der Käufer das Darlehen tilgen muss. Dieses hat das Finanzgericht Niedersachsen in einem Urteil rechtskräftig entschieden.

Wenn die für die Kaufpreiszahlung erforderlichen Barmittel dagegen vom Verkäufer im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie geschenkt werden, liegt insgesamt eine Schenkung vor, sodass kein Anspruch auf die Eigenheimzulage entsteht, so lautet eine Entscheidung des Bundesfinanzhofes.

Letztlich wird aber auch schon dadurch eine Entgeltlichkeit erreicht, wenn Schulden, die auf die Immobilie lasten, mit übernommen werden oder wenn zum Beispiel eine Rentenzahlung an den Übertragenden vereinbart worden ist. Werden die Renten an nahe Angehörige gezahlt, sollte der Wert des Hauses aber durch ein Gutachten ermittelt und die Rentenhöhe danach bemessen werden.

Stand 10/ 2004

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Michael S. Korte
Steuerberater