



Vererben von Immobilien

Im Erbschaftsteuerrecht ergeben sich immer wieder Fragen hinsichtlich der Steuerbefreiung bei vererbten Immobilien. Der Gesetzgeber fasst im § 13 ErbStG den Umfang und die Voraussetzungen für Steuerfreiheit von Grundbesitz zusammen. Mehr als die Hälfte der Nachlässe, die in den nächsten Jahren in Deutschland von einer Generation zur nächsten übergehen, erhalten Immobilien. Wird ein Familienheim vererbt und bleibt der Ehepartner oder eines der Kinder eine Mindestdauer von 10 Jahren dort wohnen, so ist der Erwerb steuerfrei. Für Kinder gilt hier noch eine Einschränkung auf 200 m² Wohnfläche. Die Selbstnutzung und der Begriff „Familienheim“ ist Grundvoraussetzung der Steuerbefreiung, eine Beschränkung der Höhe nach gibt es nicht. Allerdings fällt der Erwerb eines Wochenendhauses oder einer Ferienwohnung durch die nur teilweise Nutzung als Wohnraum nicht darunter. Nun kann ja im Vorfeld noch nicht festgelegt werden, dass der Erbende wirklich diese Zehn-Jahresfrist einhält. Gibt der überlebende Ehegatte die Selbstnutzung vorzeitig auf, entfällt rückwirkend die Steuerbefreiung, die für diese Fälle unter einem Nachsteuervorbehalt steht. Bei zwingenden Gründen für die Aufgabe der Selbstnutzung, dazu gehören eine entsprechende Pflegebedürftigkeit oder der Tod des Erbenden, wird auf eine Nachversteuerung als sogenannte Härtefallregelung verzichtet.

Beim Vererben steht jedem Erben ein persönlicher Freibetrag zu. Innerhalb dieses Rahmens fallen keine Erbschaftssteuern an. Dieser Freibetrag richtet sich nach dem Verwandtschaftsverhältnis: je näher der Erbe mit dem Verstorbenen verwandt ist, desto höher ist der Betrag. Erst wenn die Freibeträge ausgeschöpft sind, greifen die unterschiedlichen Steuersätze für den Differenzbetrag zwischen Freibetrag und dem Wert der Erbschaft. In diesem Zusammenhang stellt sich daher die Frage des Schenkens (Immobilien und andere Vermögen). Im Unterschied zum Vererben können die persönlichen Freibeträge alle 10 Jahre aufs Neue ausgeschöpft werden und so einer möglichen Steuerlast sukzessive entgangen werden.

Eine Besonderheit stellt sich bei der Möglichkeit der schenkweisen Übertragung von Inlandsimmobilien unter Ehegatten dar. Hier lässt der Gesetzgeber schenkungssteuerfreien Handlungsspielraum zu, auch wenn die erworbene Immobilie bei der Anschaffung durch den Ehepartner noch nicht als Familienwohnsitz diente. Der Wert der Immobilie spielt in diesem Fall keine Rolle, genauso wie die Frage, ob einer dem anderen das gemeinsame Haus ganz oder teilweise schenkt. Ein Ehepartner kann dem anderen also die komplette Millionenvilla steuerfrei schenken, in der das Paar gemeinsam lebt. Diese Schenkung wird nicht auf Freibeträge anderer Schenkungen angerechnet. Für Eheleute lautet daher die Regel: schenken statt vererben!

Betrachtet man nun die Rechtsvorschriften einer Erbschaft durch Kinder, so ist die Größenbeschränkung auf 200 m² Wohnfläche zu beachten, der übersteigende Teil unterliegt der Erbschaftsteuer. Einer Stundung der fälligen Erbschaftsteuer kommt nicht selten eine große Bedeutung zu, der Gesetzgeber lässt hier gewissen Handlungsspielraum zu.



Führt ein Umzug wg. Arbeitsplatzwechsel zu einer Nachversteuerung, weil die Zehn-Jahresfrist nicht eingehalten wird, kann dies für den Erbenden unter Umständen teuer werden. Im Einzelfall vermag eine Günstigerprüfung zu einem bewussten Verzicht auf Steuerbefreiung führen und eine Vermietung der Immobilie verbunden mit dem Ansetzen von abzugsfähigen Lasten und Schulden dem Erbenden einen wirtschaftlichen Vorteil bringen.

Ihr KAMEY Team