

Freibetrag Familienheim von Todes wegen fordert eine 10-Jahres Behaltensfrist

Ich habe 2018 von meinem Ehemann u.a. ein halbes Haus, in dem wir bis zu seinem Tod gemeinsam gelebt haben, geerbt. Ich habe nur eine geringe Erbschaftsteuer gezahlt, das halbe Haus habe ich nicht versteuern müssen. Ich möchte unser Haus nun meiner Tochter weiter geben, damit sie bei meinem Tod keine so hohe Erbschaftsteuerbelastung haben wird. Selbstverständlich möchte ich mir den Nießbrauch vorbehalten, ich möchte ja weiter darin wohnen. Man hat mir abgeraten, die Übertragung vorzunehmen. Was muss ich denn beachten?

Antwort:

Da Sie weiterhin im vormals gemeinsamen Haus wohnen, haben Sie den Wert des halben Hauses wegen der Regelungen „Familienheim“ steuerfrei erhalten. Würden Sie nun innerhalb von 10 Jahren das Eigentum an diesem (halben) Familienheim aufgeben, verstoßen Sie gegen die 10-jährigen Behaltensregelungen und müssen diesen (halben) Wert nachträglich versteuern. Unerheblich ist, dass Sie ebenfalls Miteigentümer zu ein Halb waren. Mit der Berichtigung des Grundbuchs nach dem Erbfall sind die damaligen Miteigentumsanteile nicht mehr zu unterscheiden. Unerheblich ist auch, dass Sie sich den Nießbrauch vorbehalten und auch weiterhin darin wohnen wollen. Diese Entscheidung ist vom Bundesfinanzhof in seinem Urteil vom 11.07.2019 (II R 38/16) bestätigt worden. Sie erhalten auch keine Wertabschmelzung seit dem Erbfall – also in Ihrem Fall 2 Jahre. Sie müssen daher den zum Stichtag 2018 festgestellten steuerlichen Wert „nachversteuern“.

Sollten Sie der Auffassung sein, dass Ihre Tochter einmal eine sehr viel höhere Erbschaftsteuerbelastung haben wird, als Sie nun zahlen müssen, dann raten wir zu folgender Vorgehensweise: Lassen Sie den steuerlichen Bedarfswert Ihres Familienheims zum jetzigen Stichtag richtig berechnen. Dadurch kann eine valide Aussage getroffen werden, in welcher Höhe Ihre Tochter heute Schenkungsteuer bezahlen müsste. Gleichzeitig müssen Sie die Nachzahlung Ihrer Erbschaftsteuerbelastung berechnen. Damit kann die Gesamtbelastung einer solchen schädlichen Vorgehensweise berechnet werden. Eine solche Vergleichsrechnung ist insbesondere dann wichtig, wenn Sie der Auffassung sind, dass der Wert Ihres Familienheims in den nächsten Jahren noch ansteigen wird. In jedem Fall raten wir Ihnen einen Berater einzuschalten, der Sie bei dieser durchaus komplexen Vorgehensweise begleiten wird, insbesondere den Wert einer Immobilie für die Schenkungsteuerbelastung richtig berechnen und damit eine valide Aussage über die Gesamtbelastung geben kann.



RAin/StBin
Agnes Fischl-
Obermayer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de

