



Nr. 5 vom 31.01.2026

In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Familienheim

Mein Mann und ich leben in der unteren Wohnung unseres Zweifamilienhauses, die obere Wohnung wird von unserer gemeinsamen Tochter und ihrer Familie genutzt. Alleineigentümer ist nur mein Mann. Wir wollen das Einfamilienhaus schon zu Lebzeiten auf unsere Tochter übertragen. Wie kann die Steuerbefreiung des Familienheims genutzt werden, meine Tochter wohnt ja auch schon in diesem Haus.



Rechtsanwältin/
Steuerberaterin
Agnes
Fischl-Obermayer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Die schenkweise Übertragung eines Familienheims ist nur zwischen Ehegatten möglich, die Tochter könnte den Freibetrag nur im Erbfall erhalten. Um die Freibeträge von beiden Eltern zu bekommen, sollte Ihr Ehemann Ihnen einen Anteil schenken, damit auch Sie im Anschluss Ihrer Tochter unter Ausnutzung Ihres Freibetrags (€ 400.000) etwas schenken können. Aber auch bei dieser Schenkung unter Ehegatten ist nicht der gesamte Wert steuerbefreit. Es handelt sich um ein Zweifamilienhaus, damit ist nur die untere Wohnung Ihr Lebensmittelpunkt und erfüllt die Voraussetzungen der Steuerbefreiung. Die Aufteilung ist im Verhältnis der beiden Wohnflächen vorzunehmen. Haben beide Wohnungen eine Fläche von 80 m², dann ist der steuerliche Bedarfswert nur zur Hälfte steuerbefreit, die andere Hälfte ist steuerpflichtig. Soweit Sie innerhalb der letzten 10 Jahre von Ihrem Ehemann nichts geschenkt bekommen haben, würde der persönliche Freibetrag unter Ehegatten in Höhe von € 500.000 greifen.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. 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 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de

