Schenken und Vererben des Familienwohnheims

Beabsichtigt ein Ehepartner Vermögenswerte auf den anderen Ehepartner steuerfrei zu übertragen, ohne den persönlichen Freibetrag von 500.000 EUR in Anspruch nehmen zu wollen, bietet sich immer eine steuerfreie Schenkung nach § 13 Abs. 1 Nr.4a ErbStG, des sog. Familienwohnheims an.

Innerhalb der Familie lassen sich so steuergünstige Übereignungen gestalten, z.B. wenn der Ehemann das Eigentum an dem Familienwohnheim auf die nicht vermögende Ehefrau überträgt, die dann ihr Vermögen unter Lebenden oder von Todes wegen den gemeinsamen Kindern zukommen lässt. Denn ohne vorherige Zuwendung würde der Freibetrag, den die Kinder nach dem nicht vermögenden Elternteil haben, mangels Vermögen leer laufen.

Beispiel:
V ist Eigentümer eines von der Familie bewohnten 1- Familienhauses mit einem Verkehrswert von 600.000 EUR sowie eines Mehrfamilienhauses mit einem Verkehrswert von 1.000.000 EUR. Die Immobilien sollen auf die beiden Kinder übertragen werden.

Variante 1:
Überträgt V die beiden Immobilien im Gesamtwert von 1.600.000 EUR auf seine beiden Kinder, so haben diese unter Berücksichtigung ihres jeweiligen persönlichen Freibetrages von 400.000 EUR, einen Betrag in Höhe von 400.000 EUR der Schenkungsteuer zu unterwerfen. Jedes Kind hätte folglich bei einem Steuersatz von 15% Schenkungsteuer in Höhe von 60.000 EUR zu zahlen.

Variante 2:
V überträgt das 1-Familienhaus zunächst auf seine Ehefrau. Anschließend überträgt diese das 1-Familienhaus auf die beiden Kinder. Nunmehr überträgt V das Mehrfamilienhaus ebenfalls auf die beiden Kinder.
Die Schenkung des V an seine Ehefrau ist gem. § 13 Abs. 1 Nr. 4a ErbStG steuerfrei. Für die Ehefrau besteht, anders als beim Erwerb von Todes wegen, keine Behaltensfrist. Bei der Übertragung des 1-Familinhauses von der Ehefrau auf ihre beiden Kinder fällt ebenfalls keine Schenkungsteuer an, da beide Kinder gegenüber ihrer Mutter einen persönlichen Freibetrag nach § 16 Abs. 1 Nr. 2 ErbStG von jeweils 400.000 EUR haben.
Bei der anschließenden Übertragung des Mehrfamilienhauses vom Vater auf die beiden Kinder haben diese wiederum einen persönlichen Freibetrag nach § 16 Abs. 1 Nr. 2 ErbStG von jeweils 400.000 EUR, so dass bei jedem Kind ein steuerpflichtiger Erwerb von 100.000 EUR (1.000.000 EUR : 2 = 500.000 EUR ./. 400.000 EUR) entsteht. Die Schenkungsteuer entsteht damit in Höhe von jeweils 11.000 EUR.

Auch der Erwerb des Familienheims von Todes wegen durch den Ehegatten oder die Kinder des Erblassers ist unter bestimmten Voraussetzungen von der Erbschaftsteuer befreit:
- Der Erblasser muss die Wohnung bis zum Erbfall tatsächlich selbst zu eigenen Zwecken genutzt haben (eine verhinderte Selbstnutzung durch Pflegebedürftigkeit ist unschädlich);
- Der Erbe (überlebende Ehegatte) muss die Wohnung nach dem Erbfall für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren ebenfalls selbst zu eigenen Wohnzwecken nutzen (eine verhinderte Selbstnutzung durch Pflegebedürftigkeit ist unschädlich).

Nunmehr hatte der Bundesfinanzhof einen Fall zu entscheiden, in dem der Erblasser das Familienheim testamentarisch seinen Kindern und seinem Ehepartner, der überlebenden Ehefrau, ein dingliches Wohnungsrecht an dem Familienheim zugewandt hatte. Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass ein steuerbegünstigter Erwerb eines Familienheims nur dann vorliegt, wenn der längerlebende Ehegatte von Todes wegen endgültig zivilrechtlich Eigentum oder Miteigentum am Familienheim erwirbt. Die von Todes wegen erfolgende Zuwendung eines dinglichen Wohnungsrechts an dem Familienheim erfüllt diese Voraussetzungen für die Steuerbefreiung nicht (Bundesfinanzhof , Urteil vom 03.06.2014-II R 45/12).

Darüberhinaus hat der BFH in zwei jüngst ergangenen Entscheidungen seine grundsätzlichen verfassungsrechtlichen Bedenken an der Regelung zur Steuerbefreiung des selbstgenutzten Familienwohnheims vorgetragen. Der dem überlebenden Ehegatten gem. § 16 Abs. 1 Nr.1 ErbStG zustehende Freibetrag von 500.000 € ermöglicht ihm ein durchschnittliches Einfamilienhaus vom Erblasser von Todes wegen steuerfrei zu erwerben. Eine zusätzliche Steuerbefreiung des Erwerbers eines Familienwohnheims durch den überlebenden Ehegatten ist daher verfassungsrechtlich nicht geboten“.