

Schenkungssteuerliche Gestaltungen rund um das Familienheim

Eine Übertragung zu Lebzeiten kann finanziell ratsam sein

Kerstin Löbe

Im Rahmen der steuergünstigen Vermögensverteilung innerhalb der Familie müssen nicht immer komplexe und kostspielige Nachfolgestrukturen ausgearbeitet werden. Die „einfache“ Übertragung einer Immobilie zu Lebzeiten kann bereits zu einer erheblichen Steuerersparnis führen und sicherstellen, dass das aufgebaute Vermögen weitgehend ungeschmälert auf die nächste Generation übergeht. Eine besonders steuergünstige Schenkung ist zwischen Eheleuten bzw. Lebenspartnern möglich: Die Übertragung des sogenannten Familienheims zu Lebzeiten ist (und bleibt) schenkungssteuerfrei! Eine Anrechnung der steuerfreien Zuwendung auf den persönlichen Freibetrag findet nicht statt, sodass der persönliche Freibetrag für andere Zuwendungen erhalten bleibt.

„Familienheim“

Eine besondere sachliche Steuerbefreiung bietet das Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz (ErbStG) mit § 13 Abs. 1 Nr. 4a für Schenkungen zwischen Ehepartnern und Partnern einer eingetragenen gleichgeschlechtlichen Lebenspartnerschaft. Als Familienheim gilt ein bebautes Grundstück, soweit darin eine Wohnung gemeinsam zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird („Mittelpunkt des familiären Lebens“). Ein begünstigtes Familienheim kann im Inland oder in einem Staat der Europäischen Union oder des europäischen Wirtschaftsraums gelegen sein. Entscheidend ist die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken des Paares und der zur Familie gehörenden Kinder. Die Steuerbefreiung umfasst das gesamte Familienheim einschließlich Garagen, Nebenräumen und Nebengebäuden. Der Güterstand der Ehegatten ist ohne Bedeutung.

Eine Mitnutzung der Wohnung durch Enkelkinder, Eltern oder Schwiegereltern ist unschädlich. Bei mitwohnenden Familienmitgliedern müssen diese jedoch einen gemeinsamen Hausstand mit den Ehegatten führen; ein Wohnen im gleichen Haus, aber mit getrennten Hausständen ge-

nügt nicht. Eine anderweitige Nutzung des Familienheims „von untergeordneter Bedeutung“ (z. B. ein häusliches Arbeitszimmer) oder die unentgeltliche gewerbliche oder freiberufliche Mitbenutzung ist unschädlich, wenn die Wohnnutzung des Hauses überwiegt.

Achtung

Anderes gilt, wenn Flächen entgeltlich an einen Dritten – sei es auch an einen Familienangehörigen – vermietet werden. In diesem Fall ist die Befreiung auf jene Teile der Immobilie begrenzt, die den eigenen Wohnzwecken dienen.

Auch eine gewerbliche oder freiberufliche Nutzung (z. B. durch eine Zahnarztpraxis) außerhalb der eigenen Wohnung, eine Fremdvermietung oder die unentgeltliche Überlassung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Wohnungen (auch an Kinder oder Eltern) ist nicht begünstigt. Wird also beispielsweise eine Wohnung in einem Zweifamilienhaus selbst genutzt und die andere vermietet, umfasst die Steuerbefreiung nur die selbst genutzte Wohnung – das Familienheim. Der Umfang der Befreiung ermittelt sich nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzfläche, wobei Garagen, Nebenräume und Nebengebäude nicht einzubeziehen sind.

Zweit-, Ferien- und Wochenendwohnsitze sind leider nicht steuerbegünstigt, auch wenn sich ein Paar dort sehr oft und regelmäßig aufhält.

Persönliche Voraussetzungen

Ob die persönlichen Voraussetzungen (Ehepartner, eingetragene Partner einer gleichgeschlechtlichen Lebenspartnerschaft) bestehen, ist stichtagsbezogen zu beurteilen. Die Zuwendung zwischen nichtehelichen Lebenspartnern oder Verlobten ist nicht steuerbefreit.

Tipp

Für Fälle von Zuwendungen zwischen nichtehelichen Lebenspartnern kann mit einer aufschiebenden Bedingung der Eheschließung bzw. Begründung der Partnerschaft ebenso eine Steuerbefreiung gestaltet werden, da in diesen Fällen die Schenkung erst mit Bedingungseintritt vollzogen ist.

Ob ein Familienheim noch vorliegt, wenn im Zeitpunkt des Vollzugs der Schenkung nur einer der Partner das Objekt als Familienheim nutzt, muss die Rechtsprechung noch abschließend beantworten.

Keine Wertgrenze

Die Befreiung ist wert- und flächenmäßig nicht begrenzt. Auch eine Prüfung der Angemessenheit findet nicht statt. Bei der lebzeitigen Übertragung eines Familienheims gibt es außerdem keinen Objektverbrauch. Die steuerfreie Schenkung eines Familienheims unter Ehegatten kann demnach grundsätzlich beliebig oft wiederholt werden.

Beispiel

Dr. Z schenkt seiner Ehefrau im Jahr 2015 den hälftigen Miteigentumsanteil an dem in seinem Alleineigentum stehenden Einfamilienhaus, in dem die Ehegatten gemeinsam wohnen. 2017 ziehen die Ehegatten in ein größeres Objekt um, das Dr. Z wiederum zunächst alleine gekauft hat. Das Einfamilienhaus wird sodann vermietet. 2018 schenkt der Ehemann seiner Ehefrau das neue Haus. Beide Schenkungen sind schenkungsteuerfrei, da sich dort der gemeinsame Lebensmittelpunkt des Paares zum Zeitpunkt der Zuwendung befindet.

Keine Behaltenspflicht!

Für das begünstigt erworbene Grundstück besteht – anders als im Todesfall – keine Behaltenspflicht. Die spätere Veräußerung oder eine Nutzungsänderung (z. B. Vermietung nach Umzug) ist unschädlich, sofern kein sogenannter Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten nach § 42 Abgabenordnung (AO) vorliegt.

Schenkungsmöglichkeiten

Die Zuwendung im Zusammenhang mit einem Familienheim ist bei folgenden Gestaltungen steuerfrei:

- Übertragung des Allein- oder Miteigentums an dem einem Ehegatten bereits gehörenden Grundstück, Kauf oder Herstellung aus den Mitteln eines Ehegatten unter Einräumung einer Miteigentümerstellung des anderen Ehegatten,
- Anschaffung oder Herstellung (ganz oder teilweise) durch einen Ehegatten aus Mitteln, die allein oder überwiegend vom anderen, zuwendenden Ehegatten stammen (mittelbare Grundstückschenkung),
- Tilgung eines im Zusammenhang mit dem Kauf oder der Herstellung des Familienheims von einem oder beiden Ehegatten aufgenommenen Darlehens aus Mitteln des zuwendenden Ehegatten,
- Befreiung von einer Schuld des einen Ehegatten gegenüber dem anderen Ehegatten, die im Zusammenhang mit dem Kauf oder der Herstellung des Familienheims gegenüber dem anderen Ehegatten eingegangen wurde,
- Begleichung nachträglicher Herstellungs- oder Erhaltungsaufwendungen am Familienheim aus Mitteln eines Ehegatten, wenn der andere Ehegatte Eigentümer oder Miteigentümer ist.

Fazit

In vielen Fällen ist die Übertragung des Familienheims zu Lebzeiten eine sehr gute Möglichkeit zur Verlagerung von Vermögen des finanziell besser gestellten Partners auf den Ehegatten. So können erhebliche Werte über den persönlichen Freibetrag hinaus zwischen Eheleuten steuerfrei verschenkt werden. Dies kann auch als Vorbereitung weiterer Übertragungen – etwa an die gemeinsamen Kinder – dienen. Auch kann der Übertragende in der notariellen Urkunde z. B. Rückforderungsrechte vereinbaren, um für den Fall einer Trennung oder Scheidung geschützt zu sein. Aufgrund von immer auch individuellen Sachverhalten sollte in jedem Schenkungsfall ein Gespräch mit einem Steuerberater bzw. einer Steuerberaterin oder einem Rechtsbeistand des Vertrauens gesucht werden, um jeweils die am besten geeigneten Szenarien zu finden.

Kerstin Löbe

Dipl. Finanzwirtin (FH), Steuerberaterin
Prof. Dr. Bischoff & Partner AG
Steuerberatungsgesellschaft für Zahnärzte
Theodor-Heuss-Ring 26
50668 Köln
E-Mail: service@bischoffundpartner.de
Internet: www.bischoffundpartner.de

