

# FAMILIENHEIM STEUERFREI ÜBERGEBEN – VORAUSSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHLÄGE

MERKBLATT NR. 2010 | 05 | 2023

## INHALT

1. Einführung
2. Regelung im Überblick
3. Von der Steuerbefreiung begünstigte Personen
4. Was ist ein begünstigtes Familienheim?
5. Begünstigte Übertragungsfälle
  - 5.1 Schenkung an den Ehegatten/Lebenspartner
  - 5.2 Vererbung an den Ehegatten/Lebenspartner
  - 5.3 Vererbung an die Kinder/Kinder verstorbener Kinder
6. Befreiungsvoraussetzungen: Erforderliche Selbstnutzung zu Wohnzwecken und Beibehaltung des Eigentums
  - 6.1 Aus Perspektive des Erblassers
  - 6.2 Aus Perspektive des Erben
    - 6.2.1 Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken nach Erbfall
    - 6.2.2 Beibehaltung des Eigentums
7. Anzeigepflichten bei Wegfall der Befreiungsvoraussetzungen
8. Beschränkung auf 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche bei Kindern und Kindern verstorbener Kinder
9. Alternative Gestaltungsmöglichkeiten zur steuerschonenden Übertragung des Familienheims
10. Fazit

## 1. EINFÜHRUNG

Das selbst bewohnte Familienheim, wie ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung, kann steuerfrei an den Ehegatten, die nächste oder übernächste Generation übergeben werden, wenn gewisse Voraussetzungen eingehalten werden. Damit der steuerfreie Übergang funktioniert, ist es wichtig, die Regelungen genau zu kennen und steuerliche Stolperfallen zu vermeiden, denn davon gibt es viele. Dieses Merkblatt gibt zu diesem Thema einen detaillierten Überblick, gibt Beratungsempfehlungen und geht dabei auch auf die aktuelle Rechtsprechung ein.

## 2. REGELUNG IM ÜBERBLICK

Steuerfrei ist die Übertragung eines Familienheims im Wege der Erbschaft an den überlebenden Ehegatten oder Lebenspartner sowie die Kinder oder Enkel, wenn die Kinder bereits verstorben sind. Voraussetzung für die Steuerfreiheit ist, dass der Erblasser das Familienheim bis zum Ableben selbst zu Wohnzwecken genutzt hat – es sei denn, er war aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung gehindert – und der Erbe dann unverzüglich eine Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken aufnimmt. Bei der Vererbung des Familienheims auf Kinder oder Enkel, wenn die Kinder bereits verstorben sind, ist die Steuerbefreiung auf eine Wohnfläche von 200 m<sup>2</sup> begrenzt.<sup>1</sup> Die Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken muss dann zehn Jahre lang aufrechterhalten werden. Ansonsten wird die Steuerbefreiung nachträglich versagt. Von der Selbstnutzung kann lediglich dann abgesehen werden, wenn der Erbe aus zwingenden Gründen an einer Nutzung des Familienheims zu eigenen Wohnzwecken gehindert ist. Bei Ehegatten oder Lebenspartnern ist auch eine steuerfreie Übertragung des Familienheims zu Lebzeiten, also als Schenkung, möglich. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken über den Zehnjahreszeitraum ist für die Steuerbefreiung in dem Fall nicht erforderlich.<sup>2</sup>

**HINWEIS** Wird das Familienheim erbschaft- oder schenkungsteuerfrei erworben, sind die damit in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Schulden und Lasten nicht abzugsfähig.<sup>3</sup>

1 § 13 Abs. 1 Nr. 4b und 4c ErbStG.

2 § 13 Abs. 1 Nr. 4a ErbStG.

3 § 10 Abs. 6 ErbStG, R E 10.10 ErbStR, R E 13.4 Abs. 4 ErbStR.