



# Erben und Vererben ohne Sorgen

## „Wann bleibt unser Haus steuerfrei?“ Immobilienbewertung, Vergünstigungen, Vorabschenkung

Referent: Dr. Joachim Wüst  
Rechtsanwalt, Steuerberater, Fachanwalt für Steuerrecht  
PNHR Dr. Pelka und Sozien GmbH  
Rechtsanwalts-gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft



## Steuerbefreiung des selbst genutzten Familienheims

Schenkung unter Lebenden an Ehegatten	Schenkung unter Lebenden an Kinder	Erwerb von Todes wegen durch Ehegatten	Erwerb von Todes wegen durch Kinder
steuerfrei ohne Behaltefrist	steuerpflichtig	steuerfrei bei 10-jähriger Selbstnutzung	steuerfrei bei 10-jähriger Selbstnutzung soweit Wohnfläche 200 m <sup>2</sup> nicht übersteigt



## Familienheim

Familienheim ist ein bebautes Grundstück, soweit darin eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird.

Hierunter fallen Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungseigentum, Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke sowie gemischt genutzte Grundstücke.

In räumlicher Hinsicht muss sich das Grundstück im Inland, in der EU oder in einem Staat des europäischen Wirtschaftsraums befinden.

Voraussetzung ist, dass sich der Mittelpunkt des familiären Lebens in der Wohnung befindet, so dass Ferien-, Wochenendwohnungen oder Zweitwohnungen von Berufspendlern ausscheiden.

Dient die Nutzung nicht zu reinen Wohnzwecken, ist dies unschädlich, wenn diese von untergeordneter Bedeutung ist (z.B. durch Nutzung eines Arbeitszimmers).



## Beispielsfall 1:

M bewohnt mit seiner Ehefrau F, den gemeinsamen Kindern sowie mit seiner Mutter das in seinem Alleineigentum befindliche Zweifamilienhaus. Seine Frau F nutzt als Architektin ein 12 m<sup>2</sup> großes Zimmer als Büro.

### Lösung:

Es erfolgt keine Begrenzung auf eine Etage, da eine Mitnutzung der Wohnung durch Enkelkinder, Eltern oder einer Haushaltsgehilfin unschädlich ist. Ebenfalls ist die Nutzung des Büros unschädlich.



## Beispielsfall 2:

Das Erdgeschoss des Zweifamilienhauses wird von M und seiner Ehefrau F bewohnt.

Das Obergeschoss bewohnt sein Bruder.

### Lösung:

Das Erdgeschoss ist als Familienheim begünstigt.

Die Nutzung des Obergeschosses durch den Bruder ist nicht begünstigungsfähig.



### Beispielsfall 3:

M hat in seinem Einfamilienhaus (140 m<sup>2</sup>) ein Büro (20 m<sup>2</sup>). In diesem geht er seiner Nebentätigkeit als Autor nach.

Im Rahmen seiner Einkunftserzielung nach § 18 EStG erfolgt insoweit keine Erfassung als Betriebsausgaben.

### Lösung:

Das gesamte Einfamilienhaus wird als Familienheim begünstigt, da eine unentgeltliche gewerbliche oder freiberufliche Mitnutzung der Wohnung unschädlich ist, wenn die Wohnnutzung überwiegt.



## Beispielsfall 4:

M hat in seinem Einfamilienhaus (140 m<sup>2</sup>) ein Büro (20 m<sup>2</sup>).

Dieses vermietet für 100,00 € monatlich an seine als Architektin tätige Ehefrau.

### Lösung:

Nur 120 m<sup>2</sup> des Einfamilienhauses werden als Familienheim begünstigt.

Für das Architekturbüro kommt keine Steuerbefreiung in Betracht, da im Falle der entgeltlichen Mitbenutzung die Befreiung auf den eigenen Wohnzwecken dienenden Teil der Wohnung begrenzt ist.



## Schenkung unter Lebenden an den Ehegatten oder Lebenspartner (1/2)

Folgende Gestaltungen sind von der Schenkungssteuer befreit:

- Übertragung des Alleineigentums oder Miteigentums an dem einem Ehegatten bereits gehörenden Grundstück.  
Eine Zuwendung ist nicht steuerbefreit, wenn sie dazu führt, dass der bedachte Ehegatte/Lebenspartner gleichzeitig Eigentümer oder Miteigentümer mehrerer Familienheime wird.
- Anschaffung (ganz oder teilweise) durch einen Ehegatten aus Mitteln, die allein oder überwiegend vom anderen, zuwendenden Ehegatten stammen.





## (2/2)

- Tilgung eines im Zusammenhang mit dem Kauf oder der Herstellung des Familienheims von einem oder beiden Ehegatten aufgenommenen Darlehens aus Mittel des zuwendenden Ehegatten.
- Begleichung nachträglicher Herstellungs- oder Erhaltungsaufwendungen am Familienheim aus Mitteln eines Ehegatten, wenn der andere Ehegatte Eigentümer oder Miteigentümer ist.

Bei der Schenkung unter Lebenden an den Ehegatten sind weder der Wert noch die Größe des Familienheims für die Befreiung schädlich. Ferner existiert abweichend vom Erwerb von Todes wegen keine Behaltefrist.



## Erwerb von Todes wegen durch den Ehegatten oder Lebenspartner

Es wird vorausgesetzt, dass der Ehegatte als Erbe das Familienheim unverzüglich zu eigenen Wohnzwecken weaternutzt.

Anders als bei der Schenkung unter Lebenden steht die Steuerbefreiung beim Erwerb von Todes wegen unter einem Nachversteuerungsvorbehalt.



## Erwerb von Todes wegen durch Kinder

Kinder oder Kinder bereits verstorbener Kinder (also nicht alle Enkel) fallen unter die Steuerbefreiung.

Auch hier steht die Steuerbefreiung unter einem Nachversteuerungsvorbehalt.

Zusätzlich wird vorausgesetzt, dass die Wohnung 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Bei größeren Wohnungen wird die Steuerbefreiung nur für 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche gewährt.



## Beispielsfall 5

M vererbt seiner Frau F und seiner Tochter T je zur Hälfte ein bis dahin selbst genutztes Einfamilienhaus mit einem Grundbesitzwert von 600.000,00 € und einer Wohnfläche von 300 m<sup>2</sup>. Die Erben nutzen das Haus nach dem Tod zu Wohnzwecken weiter.

### Lösung:

Der hälftige Erwerb der Ehefrau F in Höhe von 300.000,00 € ist in voller Höhe von der Erbschaftsteuer befreit. Hier greift keine Wohnflächenbegrenzung.

Der hälftige Erwerb der Tochter T ist nur zu 2/3 (200 m<sup>2</sup>/300 m<sup>2</sup>) und somit in Höhe von 200.000,00 € befreit. Hier greift die Wohnflächenbegrenzung. Der steuerpflichtige Teil von 100.000,00 € reduziert den persönlichen Freibetrag der Tochter T von 400.000,00 €.



## Selbstnutzung (1/2)

### 1. Zuwendung zu Lebzeiten an Ehegatten

Bei der Zuwendung zu Lebzeiten an Ehegatten muss das Familienheim grundsätzlich von beiden Ehegatten bzw. Lebenspartnern zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Bei einer Ehescheidung lässt es der BFH genügen, wenn der erwerbende Ehegatte, ggf. gemeinsam mit den Kindern, das Haus nutzt (BFH v. 26.02.2009, BStBl II 2009, 480).



## (2/2)

### 2. Erwerb von Todes wegen

Beim begünstigten Erwerb von Todes wegen ist eine doppelte Selbstnutzung des Familienheims erforderlich. Sowohl bei der Selbstnutzung des Erblassers vor dem Tod als auch bei der Selbstnutzung des Erben gilt eine Ausnahme nur für den Fall, dass diese aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert sind. Hierzu zählen lediglich die Fälle der Pflegebedürftigkeit und beim Erben der Tod und die Minderjährigkeit des Erben. Der Erbe muss „unverzüglich“ das Familienheim selbst nutzen.

Unter "unverzüglich" versteht die Finanzverwaltung grundsätzlich einen Zeitraum von 6 Monaten.

Da die Selbstnutzung des Familienheims durch die Erben oft schwierig sein kann, sollte die Gestaltungspraxis vor allem die Steuerbefreiung des Erwerbs zu Lebzeiten nutzen (bei Ehegatten).



## Der Nachversteuerungsvorbehalt

Gibt der Erwerber die Selbstnutzung innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren durch Verkauf, Vermietung, längeren Leerstand oder unentgeltliche Überlassung auf, entfällt die Steuerbefreiung vollständig rückwirkend.

Der Erwerber ist verpflichtet, den Wegfall der Befreiungsvoraussetzung anzuzeigen.

Daraufhin wird der Erbschaftsteuerbescheid geändert. Hierbei ist zu beachten, dass bisher nicht geltend gemachte Schulden im Zusammenhang mit dem Familienheim dann ggf. berücksichtigt werden können.



## Bewertung des Familienheims (1/4)

### 1. Das Vergleichswertverfahren

Die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen ist grundsätzlich im Vergleichswertverfahren vorzunehmen.

Das Vergleichswertverfahren basiert auf den tatsächlich realisierten Kaufpreisen von vergleichbaren Grundstücken (Vergleichspreise). Es werden Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Grundlage hierfür sind vorrangig die von den Gutachterausschüssen mitgeteilten Vergleichspreise. Anstelle des Kaufpreises für ein Vergleichsgrundstück können alternativ auch die von den Gutachterausschüssen für geeignete Bezugseinheiten des Gebäudes (z.B. Flächeneinheiten) ermittelten und mitgeteilten Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Fehlt es an Vergleichsgrundstücken oder Vergleichsfaktoren, erfolgt eine Bewertung im Wege des Sachwertverfahrens.





## (2/4)

### 2. Das Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren sind Wohnungseigentum und Ein- und Zweifamilienhäuser zu bewerten, wenn kein Vergleichswert vorliegt.

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage der sog. Gebäuderegelerstellungswerte zu ermitteln. Die Summe aus Gebäudesachwert und Bodenwert ergibt den vorläufigen Sachwert, der zur Anpassung an den gemeinen Wert mit einer Wertzahl zu multiplizieren ist. Der Sachwert ist nach folgendem Schema zu ermitteln:

- a) Bodenwert:  
Bodenrichtwert x Grundstücksfläche = Bodenwert
- b) Gebäudesachwert:  
Regelerstellungskosten x Brutto-Grundfläche Gebäude =  
Gebäuderegelerstellungswert  
./. Alterswertminderung (mindestens 40% maximal 60%)
- c) Ermittlung des Grundbesitzwertes:  
vorläufiger Sachwert (Bodenwert + Gebäudesachwert) x Wertzahl



## (3/4)

### 3. Das Ertragswertverfahren

Mithilfe des Ertragswertverfahrens werden lediglich Mietwohngrundstücke bzw. Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt, bewertet, also für den Ausnahmefall, dass eine bisher von den Eheleuten angemietete Wohnung zu Lebzeiten durch die Ehegatten oder durch einen Ehegatten angeschafft wird aus Mitteln, die allein oder überwiegend vom anderen zuwendenden Ehegatten stammen.



## (4/4)

### 4. Der Wertennachweis durch Gutachten

Weist der Steuerpflichtige bei der Wertermittlung des Grundvermögens einen niedrigen Wert nach, so ist dieser Wert anzusetzen. Der Nachweis kann beispielsweise durch Gutachten erfolgen. Der Nachweis kann auch durch einen zeitnahen, in der Regel innerhalb eines Jahreszeitraums vor oder nach dem Bewertungsstichtag erzielten Kaufpreis nachgewiesen werden, z.B. wenn die Erben die geerbte Immobilie verkaufen.

Die Aufwendungen für die Erstellung eines Sachverständigengutachtens zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts eines zum Nachlass gehörenden Grundstücks sind neuerdings als Nachlassverbindlichkeiten abzugsfähig, wenn sie in einem engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerb von Todes wegen anfallen (BFH-Urteil vom 19.06.2013, BStBl II 2013, 738).



## Feststellungsverfahren

Ist ein Familienheim von Todes wegen vollständig von der Steuer befreit, kann das Erbschaftsteuer-Finanzamt zunächst darauf verzichten, die Feststellung des Grundbesitzwertes anzufordern. Auf die Anforderung der Feststellung eines Grundbesitzwertes, der wegen Überschreitens der Wohnungsgrößengrenze von 200 m<sup>2</sup> nur teilweise steuerfrei ist, kann ebenfalls dann verzichtet werden, wenn der steuerpflichtige Anteil zusammen mit etwaigen anderen Zuwendungen vom Erblasser den persönlichen Freibetrag des Erben nicht überschreitet.



## Ausgleichszahlungen (1/2)

Gibt der Erwerber im Rahmen einer Erbaueinandersetzung beispielsweise für den Erwerb der anderen Hälfte des begünstigten Familienheims nicht begünstigtes Vermögen (z.B. von Erblasser ererbtes Kapitalvermögen) hin, wird er so gestellt, als habe er von Beginn an auch in Bezug auf diesen Wert begünstigtes Vermögen erworben.

Erfolgt die Erbaueinandersetzung z.B. erst nach 6 Monaten, wird die Erhöhung der Bemessungsgrundlage für Zwecke der Steuerbefreiung rückwirkend berücksichtigt.

Zu beachten ist, dass die Erbaueinandersetzung sowie auch Teilungsanordnungen für die Besteuerung des Erwerbs durch Erbanfall grundsätzlich ohne Bedeutung sind, d.h. der nach den steuerlichen Bewertungsvorschriften ermittelte Reinwert des Nachlasses ist den Erben auch bei Teilungsanordnungen und Erbaueinandersetzungen nach Maßgabe der Erbanteile zuzurechnen.



## (2/2)

Davon zu unterscheiden ist der Fall, dass die Verfügung von Todes wegen keine Bestimmung der Erbanteile enthält, sondern nur Teilungsanordnungen. Ergibt dann die Auslegung der Willenserklärung des Erblassers, dass die Teilungsanordnung zugleich als Erbeinsetzung zu beurteilen ist, richten sich die Erbanteile nach dem Verkehrswert der durch die Teilungsanordnung zugewiesenen Nachlassgegenstände im Verhältnis zum Verkehrswert des Nachlasses.

Zu beachten ist, dass es sich bei dem "hingegebenen Vermögen" um Geld aus dem Nachlass handeln muss. Geld aus dem eigenen Vermögen führt nicht zu einer Erhöhung der Bemessungsgrundlage, ebenso führt die Übernahme von Verbindlichkeiten, die im Zusammenhang mit dem Familienheim stehen, nicht zu einer Erhöhung der Bemessungsgrundlage.

Die Kosten einer Erbauseinandersetzung sind als Nachlassverbindlichkeiten abzugsfähig.

**Beispielsfall 6**

Tochter und Sohn beerben die Mutter je zur Hälfte.

Zum Nachlass gehört Kapitalvermögen in Höhe von 1 Mio. € und eine von der Mutter bis zum Tod bewohnte Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 120 m<sup>2</sup> und einem Grundbesitzwert von 600.000,00 €

Die Tochter zieht unverzüglich ein und übernimmt die Wohnung im Rahmen der Erbauseinandersetzung gegen Ausgleich mit Kapitalvermögen in Höhe von 300.000,00 €

Der Bruder erhält Kapitalvermögen im Wert von insgesamt 800.000,00 €

**Lösung:**

Wert des Nachlasses	1,6 Mio. €
davon Erbanteil je ½	800.000,00 €

a)	Erwerb der Tochter	
	Steuerwert des Grundstücks	600.000,00 €
	davon ½	300.000,00 €
	Werterhöhung aufgrund Ausgleichszahlung	<u>300.000,00 €</u>
	Höhe des steuerbefreiten Familienheims	600.000,00 €
	steuerpflichtiges Kapitalvermögen	200.000,00 €

Dieses ist steuerfrei aufgrund des persönlichen Freibetrages

b) Erwerb des Sohnes  
Beim Sohn ergibt sich insgesamt ein steuerpflichtiger Erwerb von 800.000,00 €  
Eine sachliche Steuerbefreiung kommt nicht in Betracht. Auch hier greift jedoch der persönliche Freibetrag in Höhe von 400.000,00 €



### Beispielsfall 7

M verstirbt und hinterlässt seiner Ehefrau F das bisher gemeinsam bewohnte Einfamilienhaus (240 m<sup>2</sup>), das diese zunächst weiterhin zu eigenen Wohnzwecken nutzt.

Zudem gehört zum Nachlass 656.000,00 € Barvermögen.

Nach 7 Jahren verkauft die Ehefrau F das Einfamilienhaus, da es ihr aufgrund ihres fortgeschrittenen Alters zu groß geworden ist.

### Lösung:

Zunächst war eine Bewertung des Grundstücks nicht erforderlich. Da die Steuerbefreiung nunmehr rückwirkend entfällt, ist eine Bewertung des Grundstücks und für diese Zwecke eine Feststellungserklärung erforderlich. Davon ausgehend, dass der Grundbesitzwert sich auf 1 Mio. € beläuft, ergibt sich folgende Steuerberechnung:

Grundbesitz	1 Mio. €
Barvermögen	656.000,00 €
Erbfallkostenpauschale	./. 10.300,00 €
pers. Freibetrag	./. 500.000,00 €
besonderer Versorgungsfreibetrag	./. 256.000,00 €
steuerpflichtiger Erwerb	889.700,00 €
x Steuersatz 19%	169.043,00 €





## Schuldenabzug

Soweit ein Familienheim steuerfrei bleibt, kommt keine Schuldenabzug in Betracht.

Dies bedeutet, dass die Schulden im Zusammenhang mit dem Familienheim zwar bei der Berechnung des Reinnachlasses in Abzug gebracht werden, nicht jedoch bei der Steuerberechnung für den begünstigten Erben.



### Beispielfall 8 (1/3)

Der Erblasser wird von seiner Tochter T und seinem Sohn S je zur Hälfte beerbt.

Zum Nachlass gehört ein Grundstück mit einem bis dahin vom Erblasser selbst genutzten Einfamilienhaus mit 200 m<sup>2</sup> und einem Grundbesitzwert von 800.000,00 €

Das Familienheim ist mit einer Grundsuld von 150.000,00 € belastet.

Zum Nachlass gehört außerdem ein Bankguthaben von 2 Mio. €

Im Rahmen der Erbauseinandersetzung übernimmt die Tochter auch die andere Hälfte des Grundstücks gegen eine Ausgleichszahlung aus dem Nachlass von 325.000,00 € und Übernahme der hälftigen Schuld in Höhe von 75.000,00 €

Die Tochter nutzt das Einfamilienhaus mehr als 10 Jahre zu eigenen Wohnzwecken.

### Lösung:

Berechnung des steuerpflichtigen Erwerbs

Steuerwert Familienheim	800.000,00 €
Bankguthaben	<u>2.000.000,00 €</u>
Vermögensanfall	2.800.000,00 €
Verbindlichkeiten	./. 150.000,00 €
Erbfallkostenpauschale	./. <u>10.300,00 €</u>
Wert des Reinnachlasses	2.639.700,00 €
davon Erbanteil je ½	1.319.850,00 €



(2/3)

Berechnung des Erwerbs der Tochter T

Steuerwert des Grundstücks		800.000,00 €
davon steuerbegünstigt ½		400.000,00 €
Werterhöhung Ausgleichszahlung (ohne Schuldübernahme )		<u>325.000,00 €</u>
Steuerbefreiung des Familienheims		725.000,00 €
Berechnung der nicht abzugsfähigen Schulden für T		
Grundschuld		150.000,00 €
davon entfallen auf das steuerbegünstigte Familienheim		150.000,00 €
davon ½ Anteil nicht abzugsfähig		75.000,00 €
Summe der hierzu folgenden Steuerberechnung für die Tochter T:		
Erbanteil T		1.319.850,00 €
Steuerbefreiung Familienheim	./.	725.000,00 €
nicht abzugsfähiger Teil der Schuld	+	<u>75.000,00 €</u>
Bereicherung der T		669.850,00 €

hiervon geht dann noch der persönliche Freibetrag i.H.v. 400.000,00 € ab



(3/3)

Berechnung des Erwerbs des Sohnes S

Erbanteil S	1.319.850,00 €
Steuerbefreiung Familienheim	0,00 €
nicht abzugsfähige Schulden	<u>0,00 €</u>
Bereicherung des S	1.319.850,00 €

auch hiervon geht noch der persönliche Freibetrag i.H.v. 400.000,00 € ab



## Ihre Ansprechpartner:

Dr. Jürgen Pelka

Rechtsanwalt, Steuerberater,  
Fachanwalt für Steuerrecht

E-Mail: [dr.juergen.pelka@pnhr.de](mailto:dr.juergen.pelka@pnhr.de)

Dr. Joachim Wüst

Rechtsanwalt, Steuerberater,  
Fachanwalt für Steuerrecht

Email: [dr.joachim.wuest@pnhr.de](mailto:dr.joachim.wuest@pnhr.de)

### **PNHR Dr. Pelka und Sozien GmbH**

Rechtsanwalts-gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Stolberger Straße 92, 50933 Köln

**Telefon:** +49-221-54678-0

**Telefax:** +49-221-5440-28

**E-Mail:** [kanzlei.koeln@pnhr.de](mailto:kanzlei.koeln@pnhr.de)