

Erbschaftsteuer – Was geht? – Was geht nicht?

Familienheim begünstigt vererben: Was geht und was nicht? – Schulden im Zusammenhang mit dem Familienheim



Essen, Gehen im Zusammenhang mit der Übertragung des Familienheims Schulden auf den Erben über, sind diese nicht abzugsfähig. Steuerberaterin Dipl.-Finw. Bettina M. Rau-Franz, zertifizierte Testamentsvollstreckerin und Partnerin in der Steuerberatungs- und Rechtsanwaltskanzlei Roland Franz & Partner in Düsseldorf, Essen und Velbert, weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass Schulden, die noch auf dem Familienheim lasten, eventuell vor dem Erbfall noch aus anderen Vermögensteilen umgeleitet werden können.

Steuerberaterin Dipl.-Finw. Bettina M. Rau-Franz

„Besonders bei mehreren Immobilien im Vermögen empfiehlt es sich, Darlehen auf die vermieteten Objekte aufzunehmen und das Familienheim schuldenfrei zu stellen. Bei einem Zweifamilienhaus kann dies dadurch erfolgen, dass durch eine Teilungserklärung zwei Eigentumswohnungen geschaffen werden, von denen eine schuldenfrei selbst genutzt wird, während die andere mit einem Darlehen belastet ist“, rät Steuerberaterin Bettina M. Rau-Franz.

Wenn das Familienheim aus der Erbmasse übernommen wird hat der Erblasser keine Anordnung zu einer Erbteilung getroffen, ist auch bei mehreren Erben die Steuerbefreiung für das Familienheim nicht zwingend verloren. Bedingung dafür ist, dass die Erben sich möglichst schnell einigen und eine Erbteilung herbeigeführt wird, bei der ein Erbe das Familienheim übernimmt und selbst einzieht. Der Erbe, der das Familienheim übernimmt, kann die Steuerbefreiung in Anspruch nehmen, denn er wird so behandelt, als habe er direkt das begünstigte Familienheim geerbt.

Steuerbefreiung für ein Familienheim auch bei verzögerter Selbstnutzung möglich

Gelingt die endgültige Erbauseinandersetzung nicht ohne Weiteres, können die Möglichkeit der **Steuerbefreiung** für die selbst genutzte Wohnimmobilie gesichert werden, indem einer der Erben, der das Objekt bei der Erbteilung übernehmen möchte, zeitnah seinen Wohnsitz in das Familienheim des Erblassers verlegt. So ist die erste Bedingung für die Nutzung der Steuerbefreiung erfüllt. Der Bundesfinanzhof sah einen Einzug innerhalb eines Jahres noch als angemessen an (BFH Urteil vom 23.06.2015, II R 39/13, BStBl. 2016 II S. 225).

„Die Steuerbefreiung können Sie nach Ansicht der höchsten Finanzrichter nicht nur für den direkt durch Erbschaft erworbenen Teil des Familienheims in Anspruch nehmen, sondern auch für den Teil, der Ihnen erst bei der Erbteilung zugefallen ist. Dem Urteil liegt ein Fall zugrunde, bei dem das Familienheim des Vaters an zwei Geschwister gefallen war. Das Finanzamt erkannt den Freibetrag für das Familienheim nur zur Hälfte an. Die Richter am Bundesfinanzhof stellten sehr deutlich heraus, dass die Begünstigung für den Erwerb des Familienheims auch dann gilt, wenn ein Teil erst im Rahmen der Erbauseinandersetzung erworben wird und als Ausgleich nicht begünstigtes Vermögen aus dem Nachlass an (den) Miterben abgetreten wird“, erklärt Steuerberaterin Bettina M. Rau-Franz.

Verzicht auf Steuerbefreiung

Ist unklar, ob ein Erbe das Objekt übernehmen möchte, kommt ein Antrag auf Befreiung (meist) nicht infrage. Ebenso unnötig ist ein Antrag auf Erbschaftsteuerbefreiung des Familienheims, wenn der Wert des Gesamtnachlasses (inklusive des Familienheims) die Summe der Steuerfreibeträge aller Erben nicht übersteigt.