

Das Familienheim im Fokus – ein Zuhause über mehrere Generationen



Kurzvorstellung



Françoise Dammertz, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Steuerrecht, ist seit 2005 bei Forvis Mazars tätig und seit September 2022 Partnerin. Sie ist für den Bereich der Vermögens- und Unternehmensnachfolge am Standort Berlin verantwortlich. Sie berät bei der Vertrags- sowie Testamentsgestaltung, begleitet die steuerliche Deklaration sowie die Tätigkeit von Testamentsvollstreckern.



René Udvari, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht, ist Salary Partner bei Forvis Mazars. Er ist seit 2012 als Rechtsanwalt tätig und nach Stationen bei nationalen und internationalen Sozietäten seit 2019 für Forvis Mazars tätig. Er berät Familienunternehmen und deren Gesellschafter. Einen Schwerpunkt seiner Tätigkeit bildet die Unternehmens- und Vermögensnachfolge.

Die Regelung, was mit dem eigenen Haus oder der eigenen Wohnung nach dem Tod geschehen soll, kann Eltern in der praktischen Planung Kopfzerbrechen bereiten. In rechtlicher und steuerlicher Hinsicht bietet das „Familienheim“ aber großes Gestaltungspotenzial.

Frau Dammertz, Herr Udvari, was ist unter dem Begriff „Familienheim“ zu verstehen und welche Richtlinien bzw. Regelungen sind für ein Familienheim zu beachten?

Udvari: Zivilrechtlich ist der Begriff „Familienheim“ nicht definiert, er ist aber unter anderem im Pflichtteilsrecht relevant. Man versteht hierunter eine Immobilie, die von den Familienmitgliedern selbst bewohnt wird. Das Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz begünstigt das Vererben und Verschenken des Familienheims. Deswegen ist der Begriff in den Erbschaftsteuerrichtlinien enger gefasst und setzt voraus, dass das Familienheim als Lebensmittelpunkt genutzt wird.

Was sind die Vorteile des Familienheims in der Nachfolgeplanung?

Dammertz: Das Familienheim kann unter bestimmten Voraussetzungen von der Erbschaftsteuer bzw. von der Schenkungsteuer befreit sein. Die steuerliche Begünstigung für das Familienheim kann in Anspruch genommen werden,

wenn es sich um eine Wohnung oder ein Haus im Inland, in der Europäischen Union oder im Europäischen Wirtschaftsraum handelt, das dem gemeinsamen Wohnen dient.

Der Wert des Familienheims ist nicht relevant, wenn es um eine Steuerbefreiung geht. Es lassen sich also auch sehr wertvolle Immobilien schenkungsteuer- bzw. erbschaftsteuerfrei übertragen. Aufpassen muss man, wenn sich das Familienheim auf einem Grundstück befindet, das in mehrere Flurstücke unterteilt ist. Laut Rechtsprechung ist nur das Flurstück begünstigt, auf dem sich das Familienheim tatsächlich befindet. Im Zweifelsfall ist es daher ratsam, einzelne Flurstücke zu einem einzigen Flurstück zusammenfassen zu lassen.

Gilt die steuerliche Begünstigung auch für den Zweitwohnsitz? Wie verhält es sich, wenn jemand mehrere Wohnsitze hat?

Udvari: Nur der Hauptwohnsitz begründet regelmäßig das Familienheim und ist von der Steuerbefreiung erfasst. Hauptwohnsitz im steuerlichen Sinne ist die Wohnung des Lebensmittelpunkts. Der Zweitwohnsitz, der nicht Lebensmittelpunkt ist, ist für Erbschaft und Schenkung nicht steuerlich begünstigt. Die Übertragung einer solchen Immobilie unterliegt der regulären Erbschaft- und Schenkungsteuer.

Ein Ferienhaus, das tatsächlich nur für Feriendaufenthalte genutzt wird, ist nach diesen steuerlichen Maßstäben auch kein Lebensmittelpunkt und wird daher wie ein Zweitwohnsitz behandelt. Aus diesem Grund sind Schenkung und Erbschaft einer Ferienimmobilie nicht steuerlich begünstigt.

Wie ist es mit einem Familienheim, das sich außerhalb der EU befindet – etwa in der Schweiz?

Dammertz: Die steuerliche Begünstigung für das Familienheim gilt grundsätzlich für Immobilien im Inland, in der Europäischen Union und im Europäischen Wirtschaftsraum. Nicht erfasst sind somit Immobilien, die sich außerhalb dieser Gebiete befinden – etwa in der Schweiz, in Großbritannien (nach dem Brexit) oder in den USA. Aus Sicht der Nachfolgeplanung ist es daher dringend zu empfehlen, derartige Immobilien besonders sorgfältig in die steuerliche Gestaltung einzubinden.

Die zehnprozentige Steuerbefreiung für vermieteten Grundbesitz wurde inzwischen auch auf Immobilien in Drittstaaten ausgeweitet. Voraussetzung ist lediglich, dass das betroffene Land mit den deutschen Steuerbehörden einen ausreichenden Informationsaustausch pflegt. Unter Umständen wird die Steuerbefreiung für das Familienheim in Zukunft in ähnlicher Weise auf Drittstaaten ausgeweitet. Ein entsprechendes Gesetzesvorhaben existiert aber bisher nicht.

Gibt es Unterschiede, die bei einer Verschenkung oder der Vererbung des Familienheims beachtet werden müssen?

Udwari: Die steuerlichen Rahmenbedingungen für die begünstigte Übertragung des Familienheims sind im Erbfall und bei einer Schenkung unterschiedlich.

Im Erbfall kann das Familienheim erbschaftsteuerfrei auf den überlebenden Ehepartner übergehen, wenn der Erblasser das Familienheim bis zu seinem Tod selbst genutzt hat und der Erbe es weiterhin für mindestens zehn Jahre selbst als Hauptwohnsitz nutzt. Die Verpflichtung zur weiteren Nutzung für zehn Jahre fällt lediglich dann weg, wenn der überlebende Ehegatte durch zwingende Gründe von der Nutzung abgehalten wird, beispielsweise bei Pflegebedürftigkeit. Diese Selbstnutzung muss dem Finanzamt dargelegt werden können, zum Beispiel durch eine Meldebescheinigung, Stromrechnungen etc.

Auch die Vererbung an die eigenen Kinder ist steuerfrei. Hier kommt zur zehnjährigen Selbstnutzung jedoch hinzu, dass das Familienheim nicht mehr als 200 m² Fläche haben darf. Bei einer Fläche von über 200 m² erfolgt die Steuerbefreiung begrenzt auf 200 m², also lediglich anteilig für den Gesamtwert der Immobilie. Die Flächenbegrenzung gilt pro Erbfall – das heißt, wenn mehrere Kinder erben, erhöht sich die Maximalfläche nicht. Die Kinder, die im Erbfall typischerweise bereits erwachsen sind, müssen für den Erhalt der Steuerbefreiung unverzüglich in das Familienheim einziehen.

Das Familienheim kann auch bereits zu Lebzeiten dem Ehe-

gatten schenkungsteuerfrei geschenkt werden. Eine lebzeitige Schenkung an die Kinder ist nicht steuerbefreit.

Welche Vorteile greifen, wenn das Familienheim lebzeitig übertragen wird?

Dammertz: In diesem Fall gilt keine Verpflichtung zur zehnjährigen Nachnutzung wie im Erbfall. Es ist möglich, dem Ehegatten lebzeitig mehrere Familienheime nacheinander zu schenken, wenn die Immobilien vorher jeweils den Lebensmittelpunkt dargestellt haben.

Durch die Steuerbefreiung werden die persönlichen Freibeträge bei der Erbschaftsteuer nicht verbraucht und können für anderes Vermögen genutzt werden. Je nach Wert des Familienheims kann die Erbschaftsteuerbelastung so in erheblichem Umfang reduziert werden.

Was ist zu beachten, wenn die Behaltefrist nicht eingehalten werden kann?

Dammertz: Der vorzeitige Auszug aus dem Familienheim ist dem Finanzamt unverzüglich anzuzeigen. Die gewährte Steuerbegünstigung fällt dann in voller Höhe rückwirkend weg, auch wenn der Auszug im neunten Jahr nach dem Erbfall erfolgt. Eine zeitanteilig zu gewährende Steuerbegünstigung gibt es nicht. Es können nun noch die persönlichen Freibeträge in Anspruch genommen werden, um die Steuerlast zu senken. Das Unterlassen der Steueranzeige stellt eine Steuerhinterziehung dar, so dass hierauf ein besonderes Augenmerk gerichtet werden sollte. Vor jedem vorschnellen Handeln sollte der Steuerberater konsultiert werden.

Welche Vorteile hat die Familien-GbR und welche Herausforderungen kann sie in Bezug auf das Familienheim mit sich bringen?

Udwari: Die Struktur der Familien-GbR ermöglicht es, das Familienheim auch langfristig über mehrere Generationen in der Familie zu erhalten und die Erbschaft- und Schenkungsteuer durch vorherige Planung zu reduzieren. Das ist insbesondere ein Ansatz, wenn jemand bereits zu Lebzeiten die Kinder an der Immobilie beteiligen möchte, obwohl die Schenkung des Familienheims an die Kinder nicht eigens steuerlich begünstigt ist. Die „Verpackung“ des Familienheims in eine Personengesellschaft ermöglicht es, scheinweise Anteile am Wert der Immobilie zu übertragen und so zum Beispiel mehrfach die Schenkungsteuerfreibeträge auszunutzen. Zudem kann die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, also die GbR, die gemeinsame Verwaltung des Familienheims durch die Familienmitglieder erleichtern. Über die Verwaltung können genaue Regelungen im Gesellschaftsvertrag getroffen werden. Zu beachten ist, dass der Gesellschaftsvertrag möglichst genaue und detaillierte Pflichten der Gesellschafter in Bezug auf die Verwaltung und die Nutzung des Familienheims beinhaltet. Die Übertragung von GbR-Anteilen ist nicht notariell beurkundungspflichtig (im Gegensatz zu der Übertragung von unmittelbar gehaltenem Grundbesitz). Somit können die Anteile an der GbR einfacher und kostengünstiger übertragen werden.

Inzwischen hat das Finanzgericht München entschieden, dass die Steuerbefreiung auch für ein Familienheim gilt, welches über eine GbR gehalten wird. Das Thema ist aktuell in nächster Instanz vor dem Bundesfinanzhof anhängig. Das heißt, eine völlige Rechtssicherheit gibt es zu dieser Frage noch nicht.

Gibt es auch andere Gestaltungsmöglichkeiten?

Dammertz: Ja, es gibt noch die sogenannte Familienheimschaukel. Bei dieser wird das Familienheim vom vermögenden Ehegatten an den weniger vermögenden Ehegatten verschenkt und anschließend von diesem wieder zurückverkauft. Der Kaufpreis führt zu einer schenkungsteuer-, einkommensteuer- und grunderwerbsteuerfreien Vermögensverschiebung. Hier ist zu beachten, dass es eine Schamfrist zur Vermeidung eines Gestaltungsmissbrauchs gibt und die Urkunden keine Verpflichtung zur Weiterübertragung beinhalten dürfen. Durch den Rückkauf der geschenkten Immobilie erhält der verkaufende Ehegatte quasi den Kaufpreis der Immobilie schenkungsteuerfrei. Wichtig ist in diesem Fall, dass der Verkauf der Immobilie außerhalb der Spekulationsfrist liegt. Denn es handelt sich dabei um ein reguläres Veräußerungsgeschäft, welches Einkommensteuer auslösen kann. Es fällt keine Grunderwerbsteuer an, da der Grundstückserwerb durch den Ehegatten des Veräußerers von der Grunderwerbsteuer ausgenommen ist.

Gibt es Nachteile bei der Familienheimschaukel?

Udwari: Ja, die Familienheimschaukel reduziert den späteren Zugewinnausgleichsanspruch des weniger vermögenden Ehegatten, denn Schenkungen an den Ehegatten werden bei der Berechnung des Zugewinnausgleichsanspruchs mindernd berücksichtigt. Bei Ehepaaren, welche in Gütertrennung leben, spielen die Überlegungen zum Zugewinnausgleichsanspruch beispielsweise keine Rolle, da es in diesem Fall keinen Ausgleichsanspruch gibt.

Die Schenkung und der Verkauf von Grundbesitz sind in Deutschland notariell beurkundungspflichtig. Das heißt, es fallen in jedem Fall Notargebühren an, welche sich am Wert der Immobilie orientieren.

Wie wird das Familienheim im Falle einer Trennung oder Scheidung rechtlich und steuerlich behandelt?

Dammertz: Im Falle einer Scheidung ist zunächst zu unterscheiden, ob das Familienheim beiden Ehegatten gehört oder lediglich einem von beiden. Steuerlich relevant ist das Familienheim bei der Ermittlung des Zugewinnausgleichsanspruchs und bei der Vermögensauseinandersetzung. Sofern das Familienheim nur einem Ehegatten gehört und während der Ehe angeschafft wurde, erhöht der gemei-



ne Wert des Grundstücks den Zugewinn des einen Ehegatten und somit den Zugewinnausgleichsanspruch des anderen Ehegatten.

Die Erfüllung des Zugewinnausgleichsanspruchs ist grundsätzlich schenkungsteuerfrei. Es kann aber Einkommensteuer anfallen, da es sich einkommensteuerlich um ein Veräußerungsgeschäft handelt. Vor Erfüllung des Ausgleichsanspruchs ist deshalb zu prüfen, vor wie vielen Jahren die Immobilie angeschafft wurde. Gleiches gilt, wenn im Rahmen einer Scheidung der Immobilienbesitz getauscht wird.

Wie kann man verhindern, dass das Familienheim durch eine Erbauseinandersetzung verkauft werden muss?

Dammertz: Auch hier gibt es verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten, beispielsweise eine Teilungsanordnung im Testament. In dieser kann der Erblasser bestimmen, dass das Familienheim einem bestimmten Erben zugewiesen wird, ohne dass dieser eine Ausgleichszahlung an die anderen Erben leisten muss. Eine weitere Möglichkeit ist die Einrichtung eines Vorausvermächtnisses. Hierbei wird das Familienheim einem Erben als Vermächtnis zugewiesen, wodurch dieser das Recht erhält, das Familienheim zu übernehmen, ohne dass es Teil der allgemeinen Erbauseinandersetzung wird.

Und wie kann man verhindern, dass das Familienheim durch Pflichtteilsansprüche gefährdet wird?

Udwari: Die Übertragung des Familienheims insgesamt kann natürlich Pflichtteilsansprüche auslösen, wenn sie nicht an alle gesetzlichen Erben gemäß deren Erbquote erfolgt. Eine Möglichkeit, solche Ansprüche zu vermeiden, besteht natürlich darin, rechtzeitig einen Pflichtteilsverzicht zu vereinbaren. Der Verzicht erfordert freilich die Mitwirkung des betroffenen Kindes bzw. Abkömmlings oder Ehegatten. Eine weitere Möglichkeit ist die frühzeitige Übertragung des Familienheims zu Lebzeiten des Erblassers. Durch eine Schenkung des Familienheims an die zukünftigen Erben kann die Immobilie aus dem Nachlass herausgenommen werden, sodass sie nicht mehr den Pflichtteilsansprüchen unterliegt. Es ist jedoch wichtig, dass diese Schenkung mindestens zehn Jahre vor dem Tod des Erblassers erfolgt, um eine vollständige Befreiung von Pflichtteilergänzungsansprüchen zu erreichen. Hierfür muss die Schenkung allerdings ohne Nießbrauchvorbehalt oder Wohnrecht für den Schenker erfolgen, es sei denn, es handelt sich um eine Immobilie mit mehreren abgeschlossenen Wohnungen.

Was passiert, wenn mehrere Kinder erben und nur eines darin wohnen möchte?

Dammertz: Wenn mehrere Kinder erben und nur eines im Familienheim wohnen möchte, kann dies zu komplexen Herausforderungen führen. Im Allgemeinen wird das Familienheim Teil des Nachlasses und gehört somit allen Erben gemeinschaftlich. Dies bedeutet, dass alle Erben gemeinsam über die Nutzung und Verwaltung des Familienheims entscheiden müssen. Die Erbengemeinschaft ist grundsätzlich auf Auseinandersetzung gerichtet, das heißt, die Erbengemeinschaft wird aufgelöst und die Nachlassgegenstände werden entsprechend verteilt. Bei einer einvernehmlichen Erbauseinandersetzung ist es möglich, bestimmte Nachlassgegenstände auf einen Miterben oder Dritten zu übertragen (gegenständliche Erbauseinandersetzung) oder bestimmte Erbteile auf einen Miterben oder einen Dritten übergehen zu lassen (Erbanteilsübertragung). Leistet ein Erbe im Rahmen der Erbauseinandersetzung eine Zahlung an die Miterben, weil er wertmäßig mehr erhält, als ihm laut Testament oder gesetzlicher Erbfolge zusteht, handelt es sich um ein Veräußerungsgeschäft. Dies kann Einkommensteuer auslösen. Es ist daher darauf zu achten, dass die Erbauseinandersetzung quotengerecht erfolgt, wenn man das verhindern möchte.

Um sicherzustellen, dass die Steuerbefreiung für das Familienheim bestehen bleibt, ist es daher ratsam, nur einem Erben das Familienheim im Rahmen der Erbauseinandersetzung zeitnah zuzuordnen. Andernfalls müssten für den Erhalt der Steuerbefreiung alle Erben gemeinschaftlich unverzüglich in das Familienheim einziehen. Durch die Erbauseinandersetzung wird die Steuerbefreiung aller Erben auf nur einen Erben, der dann das Familienheim bekommt, transferiert.

Was haben wir in Zukunft vom Gesetzgeber und von der Rechtsprechung zum Thema Familienheim zu erwarten?

Udwari: Zurzeit ist ein Normenkontrollverfahren beim Bundesverfassungsgericht anhängig, welches die bundeseinheitlichen Freibeträge für Schenkungen und Erbschaften zum Inhalt hat. Das Land Bayern sieht diese Freibeträge, die den Erben oder den beschenkten Personen persönlich zustehen, als zu gering an und fordert eine verfassungsrechtliche Überprüfung. Hintergrund ist, dass die Freibeträge seit 2008 nicht erhöht wurden, während im Gegensatz dazu insbesondere die Immobilienpreise rasant gestiegen sind. Hinzu komme laut Bayern, dass bundeseinheitliche Freibeträge aufgrund der unterschiedlichen Wertentwicklung in den Bundesländern zu Benachteiligungen von Erben führen können. Politisch hat das Thema große Wellen geschlagen und die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts wird mit Spannung erwartet.

Das Interview führt Maximilian Kleyboldt vom Netzwerk der Finanz- und Erbschaftsplaner e.V. mit Françoise Dammertz und René Udwari.