

## Übertragung Familienheim

### Familienheim - Lebzeitige Übertragung an Ehegatten I

- => Komplett schenkungssteuerfrei, Wert beliebig (auch für Familienheim in EU-Mitgliedsstaat)
  - => Voraussetzung: Lebensmittelpunkt bei Übertragung
  - => häusliches Arbeitszimmer unschädlich
  - => Garagen und Nebengebäude sind Teil des Familienheims
  - => Nicht Ferien- oder Zweitwohnung
  - => Keine WEG-Aufteilung bei Mehrfamilienhaus erforderlich
- 

### Familienheim - Lebzeitige Übertragung an Ehegatten II

- => Kaufpreis aus Mittel des einen Ehegatten unter gleichzeitiger Einräumung des Miteigentums für anderen Ehegatten
  - => Darlehensrückzahlung für Familienheim der Ehegatten
  - => Renovierungskostenübernahme
  - => Keine Behaltefrist
  - => Familienwohnheimschaukel
- 

### Familienheim - Lebzeitige Übertragung an Kinder

nicht steuerfrei

**Aber:** bei Übertragung unter Nießbrauchsvorbehalt/Einräumung eines Wohnrechtes entsteht steuermindernder Wertabzug

**Exkurs:**

- => Wohnrecht: man darf nur wohnen und endet mit dauerhaftem Auszug
  - => Nießbrauch: man darf wohnen und vermieten, gilt lebenslang
  - => ACHTUNG: Eigentümer und Nutzungsberechtigter benötigen Grundstückshaftpflicht
- 

### Familienheim – Vererbung an Ehegatten

Dieser Vorgang ist steuerfrei, wenn:

- => Selbstnutzung des Erblassers bis zu seinem Tod  
oder Hinderung hieran aus zwingenden Gründen (z.B. Pflegeheim)
- => Spätestens unverzüglich nach Tod des Erblassers Selbstnutzungsbeginn des Ehegatten  
Ausnahme: Ehegatte selbst an Nutzung (z.B. Pflegeheim) gehindert
- => Mitnutzung von Familienangehörigen oder fremden Pflegekräften unschädlich
- => Nutzungsdauer mind. 10 Jahre ab Tod des Erblassers  
Ausnahme: Ehegatte stirbt selbst vorher oder Pflegeheim
- => Schädlich: Vorzeitiger Verkauf, Wegzug → rückwirkend komplett steuerpflichtig



### **Familienheim – Vererbung an Kinder**

- => Bei werthaltigem Vermögen sollte Familienheim nur an die Kinder vererbt werden
- => Voraussetzung der Steuerbefreiung wie bei Ehegatten
- => Wohnfläche maximal bis 200qm steuerfrei
- => Begünstigt sind: Kinder, Enkel bei vorverstorbenen Kindern, Stief- und Adoptivkinder (nicht Pflegekinder)

---

### **Familienheim allgemein**

- => Auch bei Erhalt als Vermächtnis (notwendig nicht Erbe) gelten die Steuerbefreiungen
- => Erben z.B. Mutter und Kind zu je ½,  
gelten die vorerwähnten Grundsätze für jeden zu ½
- => Ungünstig:  
Kind erbt Familienheim, ohne darin zu wohnen – Mutter erhält Wohnrecht  
=> Steuerbefreiung weg

---

<b>Erbschaftssteuer (ErbSt)-Freibeträge</b>	<b>Freibeträge „leben“ alle 10 Jahre wieder auf!</b>
Ehegatte und eingetragene Lebenspartner	€ 500.000,-
Kinder (pro Kind und Elternteil !!!)	€ 400.000,-
Enkel	€ 200.000,-
Eltern	€ 100.000,-
Geschwister, Neffen/Nichten, Schwiegerkinder und alle Nicht-Verwandte	€ 20.000,-

---

### **Ihre Ansprechpartner der RAe Pinker.Leonpacher:**

Michael Pinker & Daniela Pinker-Leonpacher

Fachanwälte für Familienrecht

Fachanwälte für Erbrecht

Putzbrunner Str. 71

81739 München

Tel.: 089 450 19 15-0

[www.fam-erbrecht.de](http://www.fam-erbrecht.de)

[info@fam-erbrecht.de](mailto:info@fam-erbrecht.de)