

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

Erbschaftssteuer (ErbSt)-Freibeträge	Freibeträge „leben“ alle 10 Jahre wieder auf!
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

info@fam-erbrecht.de