

Die neue Erbschaftsteuer – Erwerb des Familienwohnheims

Wahlrecht für Erben 2007 und 2008 kann Steuererstattung bringen – Antragsfrist beachten

Nach dem neuen Erbschaftsteuerrecht können Ehepartner und Kinder das selbst genutzte Wohnheim der Familie steuerfrei erben. Der Erwerb des selbst genutzten Familienwohnheims wird damit nun in drei Fällen freigestellt:

- Schenkung des Familienwohnheims an den Ehegatten (wie bisher)
- Erwerb durch den Ehegatten im Erbfall (neu)
- Erwerb durch das Kind oder die Kinder im Erbfall (neu)

Bei der **Schenkung** an den Ehegatten gibt es keine Behaltfrist und auch keine Begrenzung der Fläche des Wohnheims.

Für einen **steuerfreien Erwerb durch den Ehegatten im Erbfall** muss der Verstorbene selbst in dem Haus gewohnt haben und der hinterbliebene Ehegatte muss das Familienwohnheim noch **mindestens 10 Jahre** zu eigenen Wohnzwecken nutzen. Eine Wohnflächenbegrenzung gibt es nicht.

Wenn der Erbe die Immobilie vor Ablauf dieser Frist verkauft, vermietet oder in ein Altersheim umzieht entfällt die Steuerfreistellung rückwirkend in voller Höhe. Bei Überschreitung der Freibeträge kommt es dann zu einer Steuernachzahlung. Nur wenn *zwingende Gründe* vorliegen, bleibt die Steuerfreistellung des Erwerbs des Familienwohnheims erhalten, z. B. wenn der verstorbene Partner vorher pflegebedürftig war und deshalb in einem Heim lebte oder wenn der hinterbliebene Partner das geerbte Haus bei Eintritt der Pflegebedürftigkeit verlassen muss.

Für die **steuerfreie Vererbung des Familienwohnheims an das Kind** oder die Kinder müssen diese das Haus oder die Wohnung nach dem Tod des Elternteils unverzüglich noch **mindestens 10 Jahre** zu Wohnzwecken nutzen. Vermietung oder Verkauf der Immobilie führen zur rückwirkenden Aufhebung der Steuerfreiheit.

Die Steuerfreistellung ist jedoch auf eine **Wohnfläche bis 200 qm** beschränkt. Jeder Quadratmeter darüber wird steuerpflichtig.

Das neue Erbschaftsteuergesetz gilt für alle Erbfälle und Schenkungen ab 01.01.2009.

Für den Übergangszeitraum 2007 und 2008 können Erben wählen, ob das alte oder rückwirkend das neue Recht angewendet werden soll.

Dieses Wahlrecht betrifft alle Erwerbe, für die die Steuer nach dem 31.12.2006 und vor dem 01.01.2009 entstanden ist.

Bei Ausübung des Wahlrechts für Erbfälle in den Jahren 2007 und 2008 gelten jedoch nicht die neuen höheren Freibeträge, sondern die demgegenüber geringeren Freibeträge des alten Rechts.

In Fällen des Erwerbs eines Familienwohnheims durch Ehegatten und Kinder kann die Wahl der Besteuerung nach dem neuen Recht günstiger sein, da neben den alten Freibeträgen das innerhalb der Vorgaben selbst genutzte Familienwohnheim steuerfrei geerbt werden kann. Die Steuerbefreiung für das Familienwohnheim wirkt praktisch wie ein versteckter Freibetrag und kann bei Erbfällen in den Jahren 2007 und 2008 zu einer gegenüber der bisherigen Festsetzung niedrigeren Erbschaftsteuerfestsetzung und damit zu einer Steuererstattung führen.

Das Wahlrecht für die Erwerbe nach dem 31.12.2006 und vor dem 01.01.2009 kann auch dann noch ausgeübt werden, wenn der ergangene Erbschaftsteuerbescheid schon bestandskräftig geworden ist und die Erbschaftsteuer bereits bezahlt wurde.

Unter **Ausübung des Wahlrechts** kann in diesen Fällen **bis zum 30.06.2009** ein **unwiderruflicher Antrag** auf eine **Neuberechnung der Erbschaftsteuer** mit Einbeziehung der neuen Bewertungsregeln und dem steuerfreien Erwerb des Familienwohnheims gestellt werden.

Die neuen höheren persönlichen Freibeträge für Ehegatten und Kinder gelten jedoch erst für Erbfälle ab dem 01.01.2009.

(Rechtsgrundlagen: § 13 Abs. 1 ErbStG, Art. 3 ErbStRG) (Veröffentlicht im Mai 2009)

