

Wie Oma doch noch ausziehen kann

Wenn Witwen ihr Haus aufgeben, schlägt die Erbschaftsteuer zu. Das lässt sich vermeiden.

Von Alexander Wulfers

In der vergangenen Woche hat die F.A.S. ein Problem beschrieben, dass sich vor allem in deutschen Großstädten mit knappem Wohnraum stellt: Eine Witwe hat vom verstorbenen Ehepartner das gemeinsame Eigenheim geerbt, dieses Schicksal trifft in Deutschland meistens Frauen. Erbschaftsteuer musste sie auf die Immobilie nicht zahlen, hier hat der Staat eine Ausnahme vorgesehen. Nun würde die Witwe aber gern ausziehen, in eine kleine Wohnung, denn das Haus ist zu groß für sie allein, die Kinder längst ausgezogen. Vielleicht würde sie ihr Haus auch gern den Kindern überlassen, die selbst inzwischen Eltern geworden sind und den Platz gut brauchen könnten. So oder so wäre ein Auszug im Sinne der Allgemeinheit, denn so wird knapper Wohnraum für diejenigen frei, die ihn dringender brauchen.

Doch der Auszug ist so einfach nicht: Sobald die Frau nämlich nicht mehr in dem geerbten Haus wohnt, fällt die Ausnahme weg, die Eigenheimbesitzer vor einem erzwungenen Auszug schützen soll. Jetzt wird also doch Erbschaftsteuer fällig. Zehn Jahre müsste die Frau in dem Haus wohnen bleiben, dann wäre sie vor der Steuer sicher. Zieht sie vorher

aus, fällt die volle Steuer an, egal, ob sie nach einem Jahr oder nach neun Jahren und elf Monaten auszieht. Freibeträge kennt die Erbschaftsteuer zwar, aber oft sind ja noch ein paar Euro auf dem Sparbuch, und gerade in der umkämpften Großstadt sind viele Häuser sowieso teurer als der Freibetrag. Geht das auch anders? Kann Oma doch ausziehen? Leicht ist es nicht, aber ein paar Ideen gibt es. Am besten geht es, wenn man alles schon vor dem Tod vorbereitet.

Da ist zunächst der Fall der eigenen Pflegebedürftigkeit, die in die Kategorie fällt, die das Gesetz „zwingende Gründe“ nennt. Muss die Witwe selbst in ein Pflegeheim ziehen, dann kann sie das Haus verkaufen, ohne Erbschaftsteuer zahlen zu müssen. Auch die mentale Gesundheit kann für eine Ausnahme den Ausschlag geben, erklärt Thore Guse vom Beratungswerk Steuern und Recht in Wiesbaden. Im Jahr 2021 wurde vor dem Bundesfinanzhof ein solcher Fall verhandelt. Eine Witwe litt an schweren Depressionen, ein Verbleib in dem Haus, in dem sie mit ihrem langjährigen Partner gelebt hatte, hätte sie unzumutbar psychisch belastet. Das war dem Gericht Grund genug für einen Auszug. Wer sich auf Ähnliches berufen möchte, sollte aber bereit sein, entsprechende ärztliche Atteste vorzulegen.

Unter gewissen Umständen, erklärt Maria Ikhlas, Steuerberaterin und Expertin für Erbschaftsteuerrecht bei der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG, können auch die finanziellen Umstände einen Auszug rechtfertigen, nämlich dann, wenn die Witwe nachvollziehbar belegen kann, dass sie sich den Unterhalt des Hauses nicht mehr leisten kann. Dabei lege das Finanzamt aber sehr strenge Maßstäbe an und erwarte, dass man seine finanziellen Umstände komplett offenlege, so Ikhlas. Noch ist zudem nicht höchstrichterlich geklärt, ob finanzielle Gründe wirklich als zwingend anerkannt werden.



Wer gut vorausplant, den muss die Erbschaftsteuer nicht an einem Umzug hindern. Foto Getty

Einem auf den ersten Blick plausibel wirkenden Trick hat der Bundesfinanzhof zudem vor einigen Jahren einen Riegel vorgeschoben. Eine Witwe hatte das Eigenheim unentgeltlich an ihre Kinder übertragen, unter Einräumung eines lebenslangen Nießbrauchs. Sie blieb also in dem Familienheim wohnen und glaubte, damit den Bedingungen für die Steuerbefreiung Genüge getan zu haben. Das Gericht ließ ihr das aber nicht durchgehen. Mit der Übertragung an die Kinder, so das Urteil, erlischt auch die Ausnahme von der Erbschaftsteuer.

Ein Faktor, der die Höhe der Erbschaftsteuer zudem entscheidend mitbe-

einflusst, ist, dass die Ehepartner meist in einer Zugewinnsgemeinschaft leben. Hat vor allem der Mann das Vermögen erwirtschaftet, wie in älteren Ehen oft der Fall, dann wird, sofern die Immobilie während der Ehe erworben wurde, deren Wert als Zugewinn gezählt. Auf diesen hat die Ehefrau auch ohne Erbschaftsteuer einen Anspruch, er wird auf den Freibetrag aufgerechnet.

Für Eigenheimbesitzer in teurer Wohnlage ergibt sich aus alledem am Ende doch ein ganz entscheidender Tipp: Sie sollten sich noch zu Lebzeiten beider Ehepartner über die Übertragung der gemeinsamen Immobilie an den

Partner Gedanken machen, der oder die voraussichtlich länger leben wird – im Falle einer schweren Erkrankung oder auch auf Basis der statistischen Lebenserwartung. Bei einer solchen Übertragung vor dem Tod gilt die Zehnjahresfrist nicht, die Immobilie kann also jederzeit verkauft werden. Ist einer von beiden erst tot, dann sei „das Kind in den Brunnen gefallen“, sagt Maria Ikhlas. Dann aus der Steuer noch herauszukommen sei in den meisten Fällen fast unmöglich. „Das Finanzamt ist da sehr, sehr streng.“

Doch was, wenn am Ende doch unerwartet der jeweils andere Ehepartner zuerst stirbt? Es gibt Wege, wie man sich für diesen Fall absichern kann, erklären Gabriela Hellstern und Robin Hierl. Eine Möglichkeit sei, die Schenkung mit einem Rückforderungsrecht im Todesfall zu verknüpfen. In diesem Fall fällt die Immobilie (oder der 50-prozentige Anteil bei gemeinsamem Besitz) automatisch zurück an ihren ursprünglichen Besitzer, wenn der andere stirbt, ohne dass Erbschaftsteuer fällig wird.

Eine zweite Möglichkeit ist die der Schenkung mit Nießbrauch an den Ehepartner. Stirbt dann wider Erwarten die Frau zuerst, könnten die Eheleute regeln, dass direkt die Kinder das Haus erben, der Mann behält aber das Recht, in dem Haus wohnen zu bleiben – und kann dennoch jederzeit ausziehen, ohne die Zehnjahrespflicht einhalten zu müssen. Ein weiterer Vorteil ist in diesem Fall, dass der Nießbrauch den Wert des Hauses schmälert. Auch die Kinder müssen also in diesem Fall weniger Erbschaftsteuer zahlen.

Auch wenn das Thema unangenehm ist: Ein frühzeitiges Gespräch darüber, wie es nach dem Tod für die Hinterbliebenen weitergeht, ist wie in vielen anderen Fragen rund ums Erbe bei Weitem der einfachste Weg, die Erbschaftsteuer zu sparen.

Immobilienmarkt
Gestalten und schalten Sie Ihre Anzeige ganz einfach online: immobilienmarkt.faz.net

Wohnimmobilien

Haus am Meer
Norden-Norddeich * südliche Nordsee * Nähe Fähranleger zur Insel Norderey * 2 Wohnungen * Bj. 1931/2012 ff., ca. 227qm, Grundst.: 475qm, 8 Zi., 4 Stellplätze, top saniert & renoviert, Preis: VB 395.000,-EUR
RE/MAX Immobilien Hedemann - Tel.: 0160-1271788

Lebensqualität für gehobene Ansprüche!
Urban und naturnah leben auf höchstem ökologischen Niveau in Gießen. Nur 35 Minuten nach Frankfurt.
€ 889.000,- (provisionsfrei)
143 m², 3 Zimmer, Garage + Stellplatz, Küche, Aufzug, 550 m² Garten.
www.ghd-immobilien.de
0641 9755222 (Dr. Alexander Saring)

ETW's & MFH's in der BRD
KP ab € 57500,- z. B. freistehende 2 Zi. Whg. in toller Lage von Oldenburg für € 149.000.
Auch ETW's ab € 190.379,50 & MFH's ab € 2.029.888,70 mit ca. 80% Denkmal-AIA
pieper@mark-o-pieper.de | 0772/1818897

Kunst für Kluge Köpfe
Entdecken Sie exklusive Werke unter: faz.net/selection-kunst

Investment München-Ost: Neubau MFH mit 8 Wohnungen
8 außergewöhnlich großzügige Komfort-Whg. Gesamt-Wfl. 871 m², 16 Stellplätze, Grundstück: 1487 m², Mietinnahmen nach Fertigstellung ca. 210.000 € p.a., Pellet, EA-B 49, 20 kWh/(m²a) EEK-A, Bj. 2022, KP auf Anfrage.
www.rost-immobilien.com
Telefon: +49 (0) 81 71-48 30 13

Suchen Makler
zur Verpachtung unseres Klinikgebäudes in Südwestdeutschland
Zuschriften unter ZF150000699 F.A.Z., Postfach 820219, 81802 München

Int. Immobilien Angebote
Leysin (1400 m) oberh. Genfersee, mod. 2 ZW, Kü., gr. Bad/WC, sep. DU/WC, 66,5 m², Balkon, Hauswirtschaftsraum, Garagenpl., Fahrstuhl, Skikeller, 80 m zum Skigebiet Berneuse, traumh. Ausblick auf die nähere Bergwelt. zu verk.
Kontakt u. weitere Info: g.rohrmann@t-online.de

Schöne Oldtimer TG-Plätze
in Hofheim Innenstadt/Kapellenberg priv. zu verkaufen, 4 Stück = € 50.000,-, Einzelverkauf möglich.
☎ 0172-9111120

Vita
Für alles, was das Leben schöner macht. Hier treffen Kluge Köpfe Gleichgesinnte: Heiraten und Bekanntschaften sowie Freizeit und Hobby.

Sie sucht ihn
Die Renommierte Partnervermittlung
Christa Appelt
Pers. +49 69 97 4611 80
www.christa-appelt.de

Institute
Sehnsucht spüren unsere Frauen
nach einem Mann wo Sie, dem sie ihr Herz schenken. Wählen Sie aus: maria-klein.de unter Sie sucht ihn
Maria Klein 004171 671 28 07

An- und Verkauf
Kaufe Bücher aller Art und Schallplatten
☎ 01786779696

Wissenschaftliche Bücher + Fachliteratur + Bibliophiles kauft
Antiquariat Zorn Marburg
☎ 0 64 21 / 2 32 20

Kraftfahrzeuge
Wir kaufen Wohnmobile + Wohnwagen
03944-36 160 www.wm-aw.de Fa.

terre des hommes
Hilfe für Kinder in Not

terre des hommes setzt sich für den Schutz von Flüchtlingskindern ein – weltweit. Bitte unterstützen Sie unsere Arbeit – mit Ihrer Spende!
www.tdh.de

Kinder auf der Flucht

Nur 7 € im Monat für F.A.Z.-Printabonnenten

Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Entdecken Sie exklusive Werke unter: faz.net/selection-kunst

Die digitale F.A.Z. — Ideal für alle, die nicht nur im Kopf mobil sind.

Sichern Sie sich jetzt das Upgrade für Ihr F.A.Z.-Printabo unter faz.net/upgrade

GEO
Die Welt mit anderen Augen sehen

FORSCHUNG MIT ANDEREN AUGEN SEHEN

Uns und unsere Welt immer wieder neu entdecken, Zusammenhänge verstehen, Perspektiven wechseln und neugierig bleiben. Das ist GEO.

Die Geschichte der größten Arktisexpedition aller Zeiten gibt's auf geo.de/entdecken.

GEO
Superfood und MAFIA-WARE

Foto: Linaana Wilson