

Die letzten Dinge regeln

Das Familienheim erhalten

Ob Wohnung oder Haus – das Familienheim soll in der Regel den nächsten Generationen erhalten bleiben, so Renate Maltry, Münchner Fachanwältin für Erbrecht

Die hohen Immobilienpreise und der wachsende Zinssatz lassen derzeit Angst aufkommen vor hohen Erbschaftssteuerzahlungen, die möglicherweise nicht mehr finanzierbar sind. Die Steuerfreibeträge liegen bei Ehegatten bei 500000 Euro und bei Kindern bei 400000 Euro je Kind und Elternteil. Der Steuerfreibetrag für Enkelkinder beträgt 200000 Euro.

Angesichts der rasant angestiegenen Preise auf dem Münchner Immobilienmarkt sind diese Freibeträge schnell überschritten und lösen je nach Progression Steuern von bis zu 19 Prozent aus.

Unverzüglich nutzen – steuerfrei erben

Bei einem selbst bewohnten Familienheim gelten, um das Heim erhalten zu können, andere Regeln: Dieses kann unabhängig vom Wert der Immobilie steuerfrei vererbt werden. Voraussetzung ist, dass das selbst bewohnte Haus direkt nach dem Erbfall bezogen wird und der Ehegatte oder eingetragene Lebenspartner zehn Jahre darin wohnt. Eine Ausnahme gilt dann, wenn der Ehegatte aufgrund nachgewiesener Pflegebedürftigkeit ins Pflegeheim kommt.

Die Steuerbefreiung gilt gemäß § 13 Abs.1 Nr.4c ErbStG auch für Kinder und Enkelkinder, wenn sie das Familienheim weiterhin zehn Jahre selbst bewohnen. Die Wohnfläche darf dabei 200 Quadratmeter nicht übersteigen. Bei einer größeren Wohnfläche ist der überschüssige Teil zu versteuern.

Die Kinder müssen das Familienheim aber unverzüglich nach dem Erbfall selbst nutzen. Um die Voraussetzung der unverzüglichen Nutzung als Familienheim entsteht in der Praxis häufig Streit. Als angemessenen Zeitraum sieht der Bundesfinanzhof (BFH) regelmäßig



Die Kinder müssen das Familienheim unverzüglich nach dem Erbfall selbst nutzen – hier gibt es oft Ärger.

Foto: ccvision

einen Zeitraum von sechs Monaten.

Er geht davon aus, dass der Erwerber in dieser Zeit prüfen kann, ob er einziehen will, die entsprechenden Renovierungsarbeiten und den Umzug durchführen kann.

Auf die Frist von sechs Monaten achten

Die Anforderungen werden dabei sehr streng gehandhabt. Kommt es zu Verzögerungen und zum Überschreiten der Sechs-Monats-Frist, muss der Erwerber nachweisen, dass er die Renovierungsarbeiten oder die Beseitigung von Mängeln so gefördert und alles getan hat, dass die Verzögerung nicht unangemessen ist. Dabei kommt es auf die allgemeine Verkehrsanschauung an.

Wichtig ist, die Auftragserteilung unverzüglich darzulegen und zu dokumentieren. Wenn Handwerker den Auftrag nicht ausführen können, wie dies angesichts der aktuellen Auftragslage oft der Fall ist, kann man diesem Vorhalt mit entsprechendem Nachweis entgegenreten.

Im Fall einer lange andauernden Erbaueinandersetzung war der BFH großzügig. Er stellte allerdings auf die Unverzüglichkeit nach erfolgter Erbaueinandersetzung ab. Der Einzug musste also unverzüglich danach erfolgt sein. Maßgeblich ist, dass die Verzögerung nicht auf eigenem Verschulden oder Unterlassen zivilrechtlicher Schritte beruht. Sinnvoll ist, so die Erbrechtsexpertin Maltry, dass

schon bei der Planung eines Testaments diese Fragen besprochen und geklärt werden soll, ob Kinder in das Familienheim einziehen wollen.

Möchten sie dies nicht, sollte eine anderweitige steueroptimierte Testamentsgestaltung erfolgen, die eine befriedigende Regelung für die nächste Generation herbeiführt. Hierzu gibt es unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten. Will die nachfolgende Generation nicht in das Haus einziehen, kann man mit vorzeitiger Übertragung einer hohen künftigen Steuerlast entgegenwirken. Alle zehn Jahre können steuerfreie Schenkungen vorgenommen werden.

Wer Angst vor einer frühzeitigen Übergabe hat, sollte sich über eine Familiengesellschaft informieren, die den „Senioren“ bis zum Ableben die Verfügungsgewalt über das Eigentum belässt und steueroptimierte Übertragungsmöglichkeiten gibt.

Wird allerdings nichts geregelt, so fällt die Immobilie bei mehreren Erben in eine Erbengemeinschaft. Wenn zum Beispiel Kinder und der Ehegatte überleben, bilden diese eine Erbengemeinschaft. Der Anteil des überlebenden Ehegatten beträgt in der Erbengemeinschaft die Hälfte, sofern die Ehegatten in Zugewinnngemeinschaft lebten, was der Regelfall ist. Die Kinder erben die andere Hälfte anteilmäßig.

Verlangt auch nur eines der Kinder die Erbaueinandersetzung, so ist ein Ausgleichsbetrag zu bezahlen, der angesichts der hohen Immobilienwerte gerade in München oft nicht finanzierbar ist. Ist der überlebende Ehegatte in betagtem Alter, wird er zur Bezahlung des Ausgleichsbetrages seitens der Bank kein Darlehen erhalten. Auszug und Verlust des Hauses sind oft die Folgen.

Im schlimmsten Fall droht die Versteigerung

Selbst wenn man davon ausgeht, dass Kinder keine Forderungen stellen, so sind es doch häufig auch die Schwiegerkinder oder befreundete Dritte, die Druck auf das eigene Kind ausüben. Folge ist, dass die Erbengemeinschaft auseinandergesetzt werden soll. Das heißt, dass eine Ausgleichszahlung zu erfolgen hat.

Worst Case ist, dass das Haus dann versteigert wird. Jeder der Miterben kann nämlich die Teilungsversteigerung beantragen. Bei richtiger Testamentsgestaltung oder Regelungen zu Lebzeiten kann all dies vermieden werden, so Renate Maltry.

Renate Maltry
Rechtsanwältin
Fachanwältin Erbrecht
Fachanwältin Familienrecht
Zertifizierte Testamentsvollstreckerin AGT

Die Sinne stärken

Bergwanderung für Trauernde

Bewegung in der Natur löst Blockaden, stärkt die Sinne und das Immunsystem. Gerade in Zeiten der Trauer sind Wanderungen deshalb eine Wohltat für die Seele. Speziell für Menschen, die einen Verlust erleben mussten, bietet die Trauerbegleiterin Andrea Gerstner eine geführte Bergwanderung. Die Teilnehmenden gewinnen innere Ruhe und erfahren, wieder einmal ganz im Hier und Jetzt zu sein. Zudem bietet die Wanderung

Gelegenheit für persönliche Gespräche, den Austausch mit anderen Trauernden und kreative Impulse. Auf dieser leichten Bergtour geht es vom Bahnhof Geitau an der Leitzach entlang zur Wallfahrtskirche Birkenstein. Von dort steigt die Gruppe auf zur Kesselalm und kehrt dort ein. Über die Wallfahrtskirche geht es wieder zurück zum Bahnhof Geitau.

Termin: Sonntag, 26. Juni
Kosten: 30 Euro (zuzüglich Reisekosten)
Treffpunkt: Hauptbahnhof München – Starnberger Flugbahnhof
Anmeldung: AETAS Lebens- und Trauerkultur, Baldurstr. 39
☎ 089/15 92 760
info@aetas.de, www.aetas.de

Friedhofsgärtnerei

Grabneuanlagen, Grabbepflanzungen, Dauergrabpflege

Gartenbau

- Pflanzungen aller Art
- Dachbegrünung
- Dachgartenbepflanzung
- Baum-, Strauch-, Heckenschnitt
- Gartenrenovierung • Gartenpflege
- Zaunbau in Holz und Draht
- Spielsandaustausch • Spielplatzpflege
- Verlegen von Platten, Verbundsteinen
- Häckseldienst • Wurzelstockfräsen

Fuhrunternehmen

- Anlieferung von Humus, Kies, Sand, Rindenmulch
- Schuttabfuhr mit Selbstlade-LKWs von 7,5 t bis 26 t
- Radlader- und Baggerarbeiten

GARTENBAU KRONENWETTER

Telefon 7 55 28 50 • Fax 7 59 48 38
Mobiltelefon 01 71 / 7 77 43 80



Seit 80 Jahren Ihre Anwälte



Otto Paepcke (†)
Dorilies Schmidt Paepcke
Florian Schmidt
Fachanwalt für Erbrecht

Schwerpunkte:

- Testamentsberatung
- Betreuungsverfügung
- Patientenverfügung
- Nachlassabwicklung

Goethestrasse 10
80336 München

mail@recht-muenchen.eu

Telefon (089) 260 234 80

U Hauptbahnhof U1 U2 U4 U5 U7 U8

Ein weiser Zug...



AETAS

Lebens- und Trauerkultur

Denn Bestattungskultur ist Herzenssache!

BALDURSTRASSE 39 · 80638 MÜNCHEN · 089-15 92 76-0 · WWW.AETAS.DE

HÖCHSTETTER & KOLL.

ERBRECHT, ERBSCHAFTSTEUER,
TESTAMENTS-VOLLSTRECKUNG,
STIFTUNGSRECHT UND
VERMÖGENSNACHFOLGE

Dr. Klaus Höchstetter, M.B.L.-HSG
Rechtsanwalt und Fachanwalt

Kobellstr. 10 · 80336 München
Telefon (089) 74 63 09-0

info@hoechstetter.de · www.hoechstetter.de

MALTRY

RECHTSANWÄLTINNEN

ERBEN
FIRMEN-NACHFOLGE
VORSORGEVOLLMACHT
SCHEIDUNG
TESTAMENT
NOTFALL
KRANKHEIT
RUHESTAND
ALTER
VERFÜGUNGEN

Kompetenz im Erbrecht und Familienrecht | Internationales Erbrecht | Testamentsgestaltung | Nachfolgeplanung

Hohenzollernstr. 89/2.0G (U2 Hohenzollernplatz) 80796 München
Telefon: 089 / 30 77 91 44 Fax: 089 / 30 77 91 54
maltry@rechtsanwaeltinnen.com www.rechtsanwaeltinnen.com
seit 1984



Trauerdienste Schmid

BESTATTUNG · VORSORGE · TRAUERBEGLEITUNG

MENSCHLICHKEIT · INDIVIDUALITÄT
ZUVERLÄSSIGKEIT · KOMPETENZ · VERTRAUEN



Vorsorge?

Ein mutiger Schritt!

Wir helfen Ihnen...

Schützen Sie Ihre Angehörigen in einer schwierigen Situation vor Unsicherheit und Kosten. Dabei sind Ihre Wünsche bindend.

In guten Händen

Ihr persönlicher Bestattungsdienst



089/68 30 68
www.musik-und-trauer.de



STÄDTISCHE BESTATTUNG

Vorsorge zu Lebzeiten

Palais Lerchenfeld · Damenstiftstraße 8 · 80331 München
Telefon 0 89/2 31 99 02 · www.staetdtische-bestattung.de