

Paluka  
Sobola



Partner  
Rechtsanwälte

## Newsletter zum Erbrecht

Juli 2006

- Thema 1: Steuerfreie Zuwendung des Familienwohnheims unter Ehegatten  
Sonderproblem: Fortführung der Eigenheimzulage nach dem 31.12.2005
- Thema 2: Schenkung von Immobilien unter Vorbehalt des Wohnrechts –  
Stolperfalle Pflichtteilsergänzung

### **Paluka Sobola & Partner**

Neupfarrplatz 10  
93047 Regensburg

Tel. 0941 58 57 1-0  
Fax 0941 58 57 1-14

[info@paluka.de](mailto:info@paluka.de)  
[www.paluka.de](http://www.paluka.de)

## Newsletter zum Erbrecht

Mit unserem aktuellen Newsletter für Erbrecht Nr. 02/2006 informiert Sie Rechtsanwältin Specht über die Frage der Steuerbefreiung für Übertragungen des Familienwohnheims unter Ehegatten sowie die Sonderproblematik der Fortführung der Eigenheimzulage.

Der zweite Beitrag widmet sich der Frage, wann Schenkungen zu Lebzeiten trotz Ablaufs der Zehnjahresfrist ergänzungspflichtig sind im Rahmen des Pflichtteilsrechts.



### Veranstaltungshinweis

Aufgrund der häufigen Nachfragen in unserer täglichen Praxis wird die Kanzlei Paluka Sobola & Partner im Herbst 2006 eine Sonderveranstaltung für Bauherren und Grundeigentümer zu den zentralen Fragen aus dem Bau- und Erbrecht im Zusammenhang mit der Errichtung und Übertragung von Wohnimmobilien anbieten. Themen werden u. a. sein: Vertragsgestaltung im Baurecht, Ansprüche des Bauherren vor und nach der Abnahme, Errichten des Eigenheims auf elterlichem Grund, Haftungsproblematik von nicht miteinander verheirateten Paaren als Bauherren, Erbschaftssteuerliche Belastung, Übertragung von Immobilien von Eltern an Kinder unter Vorbehalt von Nutzungsrechten

Referenten: RA Brandl und RAin Specht.

Wir werden zu dieser Veranstaltung gesondert einladen. Nähere Hinweise hierzu finden Sie demnächst auch unter [www.paluka.de](http://www.paluka.de).



## Thema 1

### Steuerfreie Zuwendung des Familienwohnheims unter Ehegatten

Grundsätzlich ist jede „freigebige Zuwendung unter Lebenden“, soweit der Bedachte durch sie auf Kosten des Zuwendenden bereichert wird, als Schenkung unter Lebenden anzusehen, die der Schenkungsteuer unterliegt, § 7 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG. Dies gilt nach mittlerweile gefestigter Rechtsprechung des BFH (zuletzt Entscheidung v. 12.07.2005, Az.: II R 29/02) auch für Schenkungen unter Ehegatten.

Dennoch kann für die Übertragung des (Mit-)eigentums am Familienwohnheim unter Ehegatten eine Steuerbefreiung nach § 13 Abs. Nr. 4 a ErbStG greifen. Denn nach dieser Vorschrift bleiben Zuwendungen unter Ehegatten, mit denen der eine Ehegatte den anderen von eingegangenen Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Anschaffung eines Familienwohnheims freistellt, steuerfrei. Ebenfalls steuerfrei bleiben die Tatbestände, in denen der eine Ehegatte dem anderen ein Familienwohnheim verschafft.

Unter den Begriff Familienwohnheim fällt das im Inland belegene, zu eigenen Wohnzwecken genutzte Haus oder die im Inland belegene zu eigenen Wohnzwecken genutzte Eigentumswohnung. Nebengebäude (z. B. Garagen) werden miteingeschlossen.

Beispiel:

M und F schlossen im Jahr 2000 die Ehe und vereinbarten den Güterstand der Gütertrennung. M ist berufstätig. F erzielt keine eigenen Einkünfte. Im Jahr 2003 erwerben M und F als Miteigentümer zu je  $\frac{1}{2}$  ein Einfamilienwohnhaus zu Anschaffungskosten von 1.000.000,- € . Die Finanzierung erfolgte ausschließlich durch Mittel des M. (Schriftliche Vereinbarungen haben die Eheleute hierüber nicht getroffen).

Damit hat M die Anschaffung des Familienwohnheims aus eigenen Mitteln finanziert und die F damit von der anteiligen (500.000,- €) Verpflichtung freigestellt. Diese Zuwendung im Jahr 2003 bleibt damit steuerfrei und wird bei späteren Zuwendungen im Rahmen der Ausschöpfung von Freibeträgen nicht herangezogen.

## Sonderproblem: Fortführung der Eigenheimzulage nach dem 31.12.2005

Bei der (anteiligen) Übertragung des Familienwohnheims von einem auf den anderen Ehegatten, das zunächst ausschließlich im Eigentum eines Ehegatten stand, und das dieser unter Gewährung der Eigenheimzulage erworben hat, stellt sich die Frage der Fortführung der Eigenheimzulage nach dem 01.01.2006.

Hintergrund ist, dass zum 01.01.2006 dieses steuerliche Fördermittel abgeschafft wurde. Denn mit dem Gesetz zur Abschaffung der Eigenheimzulage wurde bei § 19 ein neuer Abs. 9 eingefügt:

*§ 19 Abs. 9 EigZulG: 1Dieses Gesetz ist letztmals anzuwenden, wenn der Anspruchsberechtigte im Fall der Herstellung vor dem 1. Januar 2006 mit der Herstellung des Objekts begonnen oder im Fall der Anschaffung die Wohnung auf Grund eines vor diesem Zeitpunkt rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags oder gleichstehenden Rechtsakts angeschafft hat oder vor diesem Zeitpunkt einer Genossenschaft beigetreten ist.*

Danach gilt, dass dem Partner, der nach dem 31.12.2005 das Familienwohnheim erwirbt, schon allein aufgrund des Auslaufens der Förderung zum 31.12.2005 keine neue Eigenheimzulage gewährt werden kann.

Wie verhält es sich aber mit der Fortführung der vor dem 31.12.2005 gewährten Eigenheimzulage?

Für die Frage, ob der Veräußerer die Eigenheimzulage für den gesamten Förderzeitraum von sieben Jahren (§ 3 EigZulG) fortführen kann, hat das BMF im Eigenheimzulagenerlass (BMF v. 21.12.2004, BStBl. I 2005, 305, Tz. 15) folgende Regelung erlassen:

### **3.3 Anschaffung vom Ehegatten**

*1 Ein neuer Anspruch auf Eigenheimzulage wird nicht begründet, wenn der Anspruchsberechtigte eine Wohnung oder einen Anteil daran von seinem Ehegatten anschafft und die Ehegatten im Zeitpunkt der Anschaffung unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind und nicht dauernd getrennt leben. 2 Der erwerbende Ehegatte kann jedoch die Eigenheimzulage von dem Jahr an, das auf das Jahr des Erwerbs folgt, bis zum Ende des Förderzeitraums in der bisherigen Höhe weiter erhalten, solange die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 EStG vorliegen. 3 Zum Erwerb eines Ehegatten-Miteigentumsanteils nach Wegfall der Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 EStG vgl. Rz. 39. 4 Der Erwerb einer dem Ehegatten gehörenden Wohnung durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung stellt keine Anschaffung „vom“ Ehegatten dar (BFH vom 23.9.1992 – BStBl 1993 II S. 152 und BFH vom 19.2.2004 – BStBl II S. 489).*

Damit kann der Erwerbende die dem anderen Ehegatten (Veräußerer) gewährte Eigenheimzulage fortführen, solange die Voraussetzungen des § 26 EStG vorliegen.

Das Bayerische Landesamt für Steuern (Vfg. v. 09.01.2006) tendiert in die Richtung, dass es auf die Entgeltlichkeit des Erwerbs zwischen den Ehegatten nicht ankomme, um die Fortführung der Eigenheimzulage zu ermöglichen. Denn beim Eintritt des einen Ehegatten in die Zulagenberechtigung des anderen Ehegatten selbst bei entgeltlichem Erwerb liege keine neue Anschaffung i. S. d. § 2 Satz 3 EigZulG vor, sodass die Fortführung möglich ist.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass nach derzeitiger Auffassung der Finanzverwaltung bei einer Übertragung des (Mit-) Eigentums des Familienwohnheims unter Ehegatten auch nach dem 31.12.2005 eine Fortführung der Eigenheimzulage durch den übernehmenden Ehegatten möglich ist. Auch bei Unentgeltlichkeit droht demnach nicht der Verlust der Förderung. Lediglich für den erwerbenden Ehegatten wird keine *neue* Eigenheimzulage nach dem 31.12.2005 gewährt. Da eine Auseinandersetzung mit dieser Problematik allerdings bis dato weder seitens des BMF noch seitens der Finanzgerichte vorliegt, empfiehlt sich in dem Fall, dass die zuständige Finanzbehörde die Fortgewährung der Eigenheimzulage unter Hinweis auf die Vorschrift des § 19 Abs. 9 EigZulG verweigert, Einspruch gegen diesen Bescheid einzulegen.



## Thema 2

### Schenkung von Immobilien unter Vorbehalt des Wohnrechts – Stolperfalle Pflichtteilsergänzung

Grundsätzlich hat der Erblasser die Möglichkeit, bereits zu Lebzeiten Vermögen auf Angehörige oder Dritte zu übertragen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass solche lebzeitigen Schenkungen später unter den Erben ggf. zum Ausgleich zu bringen sind. Den Pflichtteilsberechtigten steht dann nicht nur der Pflichtteil aus dem noch vorhandenen Nachlass zu, sondern auch der sog. „Pflichtteilsergänzungsanspruch“ in Ansehung der lebzeitigen Schenkung des Erblassers an Dritte. Diese Ansprüche gelten jedoch nur für Schenkungen in den letzten 10 Jahren vor dem Erbfall, § 2325 Abs. 3 BGB.

Vorsicht ist dort geboten, wo Schenkungen unter Vorbehalt z. B. eines Nießbrauchs erfolgen. Denn für den Fristbeginn ist nach der Rechtsprechung auf den Leistungserfolg. Dieser liegt jedoch nur dann vor, wenn der Erblasser seine frühere Stellung als Eigentümer vollständig aufgibt und im wesentlichen darauf verzichtet, den Gegenstand im Wesentlichen zu nutzen.

Für Ehegatten gilt hier außerdem die Besonderheit des § 2325 Abs. 3 Hs. 2 BGB, dass die Zehnjahresfrist nicht vor Auflösung der Ehe beginnt. Diese Vorschrift ist auf den gleichgeschlechtlichen Lebenspartner nach § 10 Abs. 6 S. 2 LPartG entsprechend anzuwenden. Sie gilt dagegen nicht für nichteheliche Lebensgemeinschaften oder Verlobte.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass sämtliche lebzeitige Schenkungen an den überlebenden Ehegatten oder gleichgeschlechtlichen Lebenspartner ergänzungspflichtig sind, unabhängig davon, wie viele Jahre seither verstrichen sind.

