

STEUERBEFREIUNG BEIM FAMILIENHEIM

Aufgrund der Wertentwicklung und verschärften Bewertungsregeln können die Freibeträge bei der Erbschaftssteuer bei einem Einfamilienhaus rasch überschritten werden.

Wird jedoch eine selbstgenutzte Immobilie an den Ehegatten oder an ein Kind vererbt, ist dies unabhängig vom Wert der Immobilie erbschaftssteuerfrei, sofern der Erbe die geerbte Immobilie in den nächsten 10 Jahren zu eigenen Wohnzwecken nutzt.

Achtung:

Bei Kindern ist lediglich eine Wohnfläche bis zu 200 m² erbschaftssteuerfrei. Ist die übertragene Immobilie größer, wird der 200 m² übersteigende Teil als steuerpflichtig behandelt.

Im Übrigen müssen zur Erreichung der Steuerfreiheit folgende Bedingungen erfüllt sein:

- Der Erblasser muss die Immobilie bis zu seinem Tod selbst genutzt haben bzw. aus zwingenden Gründen – z. B. Pflegebedürftigkeit – an der Selbstnutzung gehindert gewesen sein.
- Der Erbe muss unverzüglich in die Immobilie einziehen.
- Der Erbe muss die Immobilie weitere 10 Jahre als Familienheim selbst nutzen.
- Die Immobilie darf in dieser Zeit nicht verkauft, vermietet oder lediglich als Ferienwohnung genutzt werden.
- Die Immobilie muss Lebensmittelpunkt des Erben sein.
- Wird die 10-jährige Nachbehaltensfrist nicht eingehalten, entfällt die Steuerbefreiung rückwirkend (es sei denn, es liegen objektive Gründe vor, die dem Erben das selbstständige Führen eines Haushalts im erworbenen Familienheim nicht mehr möglich machen).

Dieser Flyer dient zur Erstinformation und ersetzt keine steuerliche Überprüfung des Einzelfalls.

Ihr Haus & Grund Team

Stand Juli 2026