

Presse-Information

Financial Planning Standards Board Deutschland e.V.
Tilsiter Straße 1
60487 Frankfurt am Main

Tel 069 9055938-0 Fax 069 9055938-10
E-Mail info@fpsb.de Web www.fpsb.de

Familienheimschaukel: Wie sie funktioniert und welche Vorteile sie bringt – BFH stärkt das Familienheim

Bei der Weitergabe von Vermögen kann Schenkungsteuer anfallen – Ehepartnern bietet die Familienheimschaukel jedoch einen legalen Weg, diese zu vermeiden und Vermögen zu übertragen – Wie das funktioniert und welche Vorteile das Schaukeln sonst noch bringt, erläutert Maximilian Kleyboldt vom Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. (FPSB Deutschland) – BFH stärkt mit aktuellem Urteil die Planungssicherheit rund um Garten- und Nebenflächen

Frankfurt/Main, 23. September 2026 – Das selbstgenutzte Familienheim ist für viele Familien der wertvollste Vermögensgegenstand – und zugleich ein steuerlich privilegierter Nachfolgebaustein. Das Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht sieht unterschiedliche Begünstigungen vor: Ehegatten und eingetragene Lebenspartner können ein Familienheim sowohl zu Lebzeiten als auch von Todes wegen steuerfrei erwerben. Für Kinder und Kinder vorverstorbenen Kinder kommt die besondere Familienheimbefreiung dagegen nur beim Erwerb von Todes wegen und unter zusätzlichen Voraussetzungen in Betracht.

Dass das Vermögen zwischen Eheleuten ungleich verteilt ist, ist eher die Regel als die Ausnahme. Insofern kann es wünschenswert sein, dieses besser zwischen den beiden Partnern aufzuteilen. Zwar liegt der persönliche Freibetrag bei Schenkungen zwischen Eheleuten und eingetragenen Lebenspartnern bei 500.000 Euro, dieser persönliche Freibetrag gilt alle zehn Jahre neu. Liegt die Summe, um die es geht, aber darüber, fällt Schenkungsteuer an.

Auch das Vererben der eigenen Immobilie an den Ehepartner kann einen Haken haben: Es fällt zwar zunächst keine Erbschaftsteuer an, der überlebende Partner muss sie aber zehn Jahre selbst bewohnen. Eine Ausnahme bildet hier nur das Ableben des erbenden Partners oder der krankheitsbedingte Auszug – sonst muss die Erbschaftsteuer nachträglich entrichtet werden.

Finanzplanung ist Lebensplanung. Langfristig gut beraten durch FPSB-Professionals.®



CERTIFIED FINANCIAL PLANNER® | CFP®

Die oben gezeigten Zertifizierungszeichen sind außerhalb der USA Eigentum des Financial Planning Standards Board Ltd. und werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen. Zertifizierungsgeber ist das Financial Planning Standards Board Deutschland e.V.



CERTIFIED FOUNDATION AND ESTATE PLANNER | CFEP®

Das Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Eigentümer und Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.



CGA® CERTIFIED GENERATIONS ADVISOR

Das Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Eigentümer und Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.



EFPA European Financial Advisor® EFA

Das Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.

Schenkungssteuerfreie Übertragung einer Immobilie

Aber es gibt eine Alternative. „Was vermutlich viele nicht wissen, ist, dass es die sogenannte Familienheimschaukel gibt, mit der die selbst genutzte Immobilie im ersten Schritt sowie liquides Vermögen im zweiten Schritt von einem Partner zum anderen umverteilt werden kann – und zwar ohne, dass grundsätzlich Schenkungssteuer anfällt und ohne Inanspruchnahme persönlicher Freibeträge“, informiert Maximilian Kleyboldt, CFP® und Vorstand des FPSB Deutschland.

Allerdings gibt es einige Voraussetzungen, die für die anfängliche Steuerbefreiung erfüllt sein müssen. So muss sich auf dem bebauten Grundstück eine von den Ehegatten zu eigenen Wohnzwecken genutzte Immobilie befinden und diese wiederum muss der Mittelpunkt des familiären Lebens sein. „Das heißt im Umkehrschluss, dass Ferienhäuser, Wochenendhäuser oder Zweitwohnungen nicht begünstigt sind“, so Kleyboldt. Außerdem funktioniert die Familienheimschaukel grundsätzlich unabhängig vom Wert der Immobilie. Das Gleiche gilt für die Quadratmeterzahl. Zudem bestehen keine zeitlichen Beschränkungen. Eine gesetzlich vorgeschriebene Haltefrist gibt es nicht. Allerdings muss es sich um eine Wohneinheit handeln.

Wie es genau funktioniert, lässt sich am besten an einem Beispiel zeigen. Nehmen wir an, der Ehegatte ist Eigentümer der selbst bewohnten Immobilie. Er hat nun im Schritt eins die Möglichkeit, diese unter Ausnutzung der Steuerbefreiung an seine Partnerin oder seinen Partner zu übertragen – egal, wie hoch der Vermögenswert ist. „Hier fällt also keine Steuerzahlung an“, erklärt Kleyboldt.

Rückkauf der Immobilie

Um Vermögen zu übertragen, könnte der beschenkte Ehepartner dann wiederum die Immobilie zu einem marktüblichen Preis im Schritt zwei an den vormals schenkenden Ehegatten zurückverkaufen. „Damit ist der vormals schenkende Ehegatte wieder der Eigentümer, während der Kaufpreis an den zunächst beschenkten Ehegatten fließt“, so Kleyboldt, der auch Direktor im Wealth Planning der Privatbank Bethmann HAL und dort als Financial Planner und Estate Planner tätig ist. „Der Kaufpreis wurde damit steuerfrei in das Vermögen des anderen Ehegatten übertragen.“ Da der Verkauf zwischen Ehegatten stattfindet, fällt keine Grunderwerbsteuer an. Und weil die Immobilie durchgehend zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde, bleibt auch der Veräußerungsgewinn einkommensteuerfrei. Aufgrund der dann bestehenden liquiden Vermögenswerte beim beschenkten Ehepartner könnte dieser dann abhängig vom Einzelfall Schenkungen an die Kinder umsetzen. Kleyboldt weiter: „Grundsätzlich sollten zwischen Hin- und Rückübertragung zwei getrennte notarielle Urkunden und ein gewisser Zeitabstand eingehalten werden. Eine gesetzlich bestimmte Mindesthaltefrist zwischen Schenkung und Rückverkauf besteht nicht.“

Finanzplanung ist Lebensplanung. Langfristig gut beraten durch FPSB-Professionals.®



CERTIFIED FINANCIAL PLANNER® | CFP®
Die oben gezeigten Zertifizierungszeichen sind außerhalb der USA Eigentum des Financial Planning Standards Board Ltd. und werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen. Zertifizierungsgeber ist der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V.



CERTIFIED FOUNDATION AND ESTATE PLANNER | CFEP®
Der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Eigentümer und Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.



CGA® CERTIFIED GENERATIONS ADVISOR
Der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.



EFPA European Financial Advisor® EFA
Der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.

Rückfallklausel zur Absicherung

Außerdem kann die besondere Steuerbefreiung für das Familienheim auch mehrfach in Anspruch genommen werden. Das heißt, eine solche Übertragung ist mehr als einmal möglich. Sinnvoll kann es sein, im Schenkungsvertrag eine Rückfallklausel zu vereinbaren, um beispielsweise den ursprünglich schenkenden Ehepartner abzusichern. „Denn sollte der beschenkte Partner plötzlich versterben, könnte die Immobilie dem ursprünglichen Ehepartner wieder vererbt werden oder zumindest in Teilen an Dritte oder fremde Erben gehen“, sagt Kleyboldt. „Mit einer solchen Klausel lässt sich aber genau das verhindern, und es wird sichergestellt, dass die Immobilie wieder an den ursprünglichen Eigentümer zurückgeht.“ Auch eine Übertragung der eigengenutzten Miteigentumsanteile zwischen Ehegatten unter Vereinbarung einer Rückfallklausel kommt in Betracht. Und wer noch weitere Aspekte berücksichtigen möchte, kann im notariellen Schenkungsvertrag genau definieren, dass ein solcher Rückfall zum Beispiel auch im Fall einer Scheidung oder bei Insolvenz greift. Erbschaftsteuer fällt im Fall einer Rückfallklausel nicht an.

Und es gibt es noch weitere Vorteile, die sich aus einer Familienheimschaukel ergeben können. „Ist das Ableben des Eigentümers aufgrund einer schweren Krankheit absehbar, dann kann es auch sinnvoll sein, die eigengenutzte Immobilie noch zu Lebzeiten an den Partner steuerfrei zu verschenken“, erklärt der Experte weiter. „Denn dann ist der länger lebende Ehegatte flexibel und kann jederzeit das Eigenheim verkaufen, weil die Zehn-Jahresfrist für die Selbstnutzung in diesem Fall nicht greift“, sagt Kleyboldt.

BFH stärkt mit aktuellem Urteil die Planungssicherheit rund um Garten- und Nebenflächen

In seiner aktuellen Entscheidung hat der BFH den Grundstücksbegriff des § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG (Steuerbefreiung beim Erwerb von Todes wegen durch Kinder) präzisiert: Der Senior Wealth Planner bei Bethmann HAL erläutert, maßgeblich ist nicht das einzelne katasterrechtliche Flurstück, sondern die wirtschaftliche Einheit im Sinne des Bewertungsgesetzes. Im entschiedenen Fall hatte ein Sohn das vom Vater selbstgenutzte Wohnhaus geerbt und bezogen; das Finanzamt wollte die Befreiung auf das bebaute Flurstück beschränken und die gemeinsam genutzten Garten- und Wegeflächen ausklammern. Der BFH gab dem Erben Recht: Mehrere Flurstücke, die gemeinsam mit dem Wohnhaus genutzt werden – etwa ein angrenzender Garten oder eine Zufahrt –, können in die Steuerbefreiung einbezogen werden, sofern das Belegenheitsfinanzamt sie als eine wirtschaftliche Einheit feststellt Bundesfinanzhof, PM Nr. 042/26 vom 13.08.2026.

Auch bei GbR-Eigentum greift die Steuerfreiheit

Halten Ehegatten ihr selbstgenutztes Familienheim nicht als Miteigentümer, sondern über eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), galt die Steuerbefreiung lange als gefährdet – mit dem Risiko erheblicher Mehrbelastungen, so der CERTIFIED FINANCIAL PLANNER®-Professional Kleyboldt. Der Experte führt weiter aus, der Bundesfinanzhof hat diese Unsicherheit mit Urteil vom 4. Juni

Finanzplanung ist Lebensplanung. Langfristig gut beraten durch FPSB-Professionals.®



CERTIFIED FINANCIAL PLANNER® | CFP®
Die oben gezeigten Zertifizierungszeichen sind außerhalb der USA Eigentum des Financial Planning Standards Board Ltd. und werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen. Zertifizierungsgeber ist der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V.



CERTIFIED FOUNDATION AND ESTATE PLANNER | CFEP®
Der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Eigentümer und Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.



CGA® CERTIFIED GENERATIONS ADVISOR
Der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.



EFPA European Financial Advisor® EFA
Der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.

2025 beseitigt: Schenkungsteuerlich wird nicht die Gesellschaft, sondern werden die Ehegatten als Gesellschafter beschenkt – und damit greift die volle Steuerfreiheit auch beim Gesamthandseigentum. Die Einlage des Familienheims in eine Ehegatten-GbR ist damit ebenso steuerbefreit wie die klassische Übertragung von Miteigentumsanteilen. Diese Rechtsprechung gilt fort, auch nach der Reform des Personengesellschaftsrechts.

Praktischer Mehrwert der GbR-Lösung. Statt hälftiger Miteigentumsanteile lassen sich Gesellschaftsanteile zwischen den Ehegatten übertragen – flexibler und ohne aufwendige Grundbuchänderungen.

Familienheim: Begünstigungen für Abkömmlinge

Abschließend gilt es noch zu erwähnen, der Erwerb des Familienheims durch Kinder oder Kinder verstorbener Kinder ist steuerpflichtig bei Zuwendung unter Lebenden. Es besteht nur eine Steuerfreiheit bei Erwerb von Todes wegen, wenn anschließend eine Eigennutzung für mindestens zehn Jahre erfolgt und soweit die Wohnfläche 200 qm nicht übersteigt, der übersteigende Teil unterliegt der ErbSt.

Die Familienheimschaukel kann bei entsprechender Vermögensstruktur ein effizientes Instrument der steuerlich optimierten Vermögensübertragung zwischen Ehegatten sein

Kleyboldt resümiert die Nutzungsmöglichkeiten mit dem Familienheim als vielseitige Gestaltungsmaßnahme. „Die Freibeträge können geschont werden, es kann keine Nutzungsbindung der Immobilie bestehen, es trifft eine Schenkungsteuerfreiheit der Hinübertragung auf eine Einkommensteuerfreiheit des Rückverkaufs, verbunden mit keiner Grunderwerbsteuer zwischen Ehegatten und dem Vermögensausgleich unter Ehegatten, ideal bei einseitiger Vermögenskonzentration, etwa zur Absicherung des wirtschaftlich schwächeren Partners oder als Vorbereitung weiterer Nachfolgeschritte.

Tatsächlich ist dieses Thema sehr facettenreich, weshalb hier professionelle Unterstützung zum Beispiel durch die vom FPSB Deutschland zertifizierten CFP®- und die CEFP®-Professionals hilfreich sein kann. Diese Finanz- und Nachfolgeplaner sind bekannt für ihre anerkannt beste Ausbildung und sind in der Lage, auf Basis einer ganzheitlichen und individuellen Beratung sowie mit Hilfe von Szenario-Analysen ihren Kunden eine bestmögliche Einschätzung zu gewährleisten, auch in Bezug auf die Möglichkeiten, die sich im Rahmen der Familienheimschaukel ergeben.

Finanzplanung ist Lebensplanung. Langfristig gut beraten durch FPSB-Professionals.®



CERTIFIED FINANCIAL PLANNER® | CFP®
Die oben gezeigten Zertifizierungszeichen sind außerhalb der USA Eigentum des Financial Planning Standards Board Ltd. und werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen. Zertifizierungsgeber ist der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V.



CERTIFIED FOUNDATION AND ESTATE PLANNER | CFEP®
Der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Eigentümer und Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.



CGA® CERTIFIED GENERATIONS ADVISOR
Der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.



EFPA European Financial Advisor® EFA
Der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.

Über den FPSB Deutschland e.V.

Das Financial Planning Standards Board Ltd. - FPSB ist ein globales Netzwerk mit derzeit 29 Mitgliedsländern und über 236.000 Zertifikatsträgern. Dessen Ziel ist es, den weltweiten Berufsstandard für Financial Planning zu verbreiten und das öffentliche Vertrauen in Financial Planner zu fördern. Das Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. (FPSB Deutschland) mit Sitz in Frankfurt/ Main gehört seit 1997 als Vollmitglied dieser Organisation an.

Zentrale Aufgabe des FPSB Deutschland ist die Zertifizierung von Finanz- und Nachfolgeplanern nach international einheitlich definierten Regeln. Wichtige Gütesiegel sind der CERTIFIED FINANCIAL PLANNER®-Professional, der CERTIFIED FOUNDATION AND ESTATE PLANNER, der EFPA European Financial Advisor® EFA und der CGA® CERTIFIED GENERATIONS ADVISOR. Der FPSB Deutschland hat ferner den Anspruch, Standards zur Methodik der ganzheitlichen Finanzberatung zu setzen. Dafür arbeitet der FPSB Deutschland eng mit Regulierungs- und Aufsichtsbehörden, Wissenschaft und Forschung, Verbraucherschützern sowie Presse und interessierter Öffentlichkeit zusammen.

Weitere Informationen erhalten Sie unter: <https://www.fpsb.de> .

Folgen Sie uns auch auf LinkedIn unter: <https://de.linkedin.com/company/fpsbdeutschland> .

Kontakt Presse:

iris albrecht **finanzkommunikation** GmbH
Feldmannstraße 121
D- 66119 Saarbrücken
Tel.: 0681 – 410 98 06 10
Email: iris.albrecht@irisalbrecht.com
www.irisalbrecht.com

Finanzplanung ist Lebensplanung. Langfristig gut beraten durch FPSB-Professionals.®



CERTIFIED FINANCIAL PLANNER® | CFP®

Die oben gezeigten Zertifizierungszeichen sind außerhalb der USA Eigentum des Financial Planning Standards Board Ltd. und werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen. Zertifizierungsgeber ist der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V.



CERTIFIED FOUNDATION AND ESTATE PLANNER | CFEP®

Der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Eigentümer und Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.



CGA® CERTIFIED GENERATIONS ADVISOR

Der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.



EFPA European Financial Advisor® EFA

Der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.