

NEWSLETTER

Thema dieser Ausgabe

Erbschaftsteuerbefreiung für Familienheime (BFH-Urteil vom 28.5.2019 – Az.: II R 37/176)

Erbt ein Kind das Familienheim seiner Eltern greift unter bestimmten Voraussetzungen die Steuerbefreiung des § 13 Abs. 1 Nr. 4c des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes (ErbStG) ein und der Erwerb unterliegt nicht der Erbschaftsteuer.

Mit Urteil vom 28.5.2019 (Az.: II R 37/176) hatte der Bundesfinanzhof (BFH) über eine seit Einführung der Vorschrift im Jahr 2009 strittige Voraussetzung dieser Steuerbefreiung zu entscheiden. Das Gericht setzt mit dem Urteil seine restriktive Handhabung fort.

Was sind die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung?

Folgende Voraussetzung müssen grundsätzlich erfüllt sein, damit das Kind von der Steuerbefreiung für Familienheime bei einem Erwerb von Todes wegen profitieren kann:

- Ein bebautes Grundstück muss vom Erblasser bis zum Erbfall zu eigenen Wohnzwecken genutzt worden sein.
- Das bebaute Grundstück muss im Inland oder in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem Staat des Europäischen Wirtschaftsraums belegen sein.
- Das Kind des Erblassers erwirbt das Eigentum oder Miteigentum an dem bebauten Grundstück.
- Das Familienheim muss von dem Kind unverzüglich zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken bestimmt sein.
- Das Kind nutzt das Familienheim innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb zu eigenen Wohnzwecken. Endet die eigene Wohnnutzung innerhalb diesem Zeitraums, fällt die Steuerbefreiung mit Wirkung für

die Vergangenheit weg. Das gilt nur dann nicht, wenn das Kind aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert ist.

- Die Wohnfläche des Familienheims übersteigt nicht 200 qm. Bei einem größeren Familienheim fällt anteilig Erbschaftsteuer an, soweit nicht der erbschaftsteuerliche Freibetrag genutzt werden kann.

Wann liegt ein Familienheim vor? Ist eine Zweitwohnung ausreichend?

In dem dem Besprechungsurteil zugrundeliegenden Fall beantragte der Erwerber die Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG für den Erwerb der Immobilie. Er gab an, das geerbte Haus renovieren und – zunächst als Zweitwohnsitz, nach Beendigung seines Arbeitsverhältnisses als Hauptwohnsitz – selbst nutzen zu wollen.

Der BFH stellte daher klar, dass der Begriff des Familienheims – neben der tatsächlichen Nutzung zu eigenen Wohnzwecken – zudem voraussetzt, dass der Erwerber dort den Mittelpunkt seines Lebensinteresses hat. Nicht begünstigt sind deshalb Zweit- oder Ferienwohnungen.

Wann ist das Familienheim „unverzüglich zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken bestimmt“?

Das Familienheim muss nach dem Wortlaut des Gesetzes durch das Kind „unverzüglich zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken bestimmt“

sein, damit das Kind die Steuerbefreiung in Anspruch nehmen kann.

Der BFH hat nun mit dem Besprechungsurteil erneut bestätigt, dass diese Voraussetzung nur erfüllt ist, wenn die Selbstnutzung als Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach dem Erbfall aufgenommen wird. Ein erst späterer Einzug führt nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen zum steuerfreien Erwerb als Familienheim.

Dem Urteil des BFH vom 28.5.2019 lag folgender Sachverhalt zugrunde: Zwei Brüder waren Erbe des am 5.1.2014 verstorbenen Vaters. Bis zu seinem Tod bewohnte der Vater eine eigene Immobilie mit einer Wohnfläche von 120 qm. Am 20.2.2015 schlossen die Brüder einen Vermächtniserfüllungsvertrag, nach dem der eine Bruder das Alleineigentum an der Immobilie erhielt. Die Eintragung des Eigentums im Grundbuch erfolgte am 2.9.2015. Der Erwerber holt in der Folge ab April 2016 Renovierungsangebote ein, wobei die Bauarbeiten im Juni 2016 tatsächlich begannen. Das Finanzamt versagte daraufhin die Steuerbefreiung für Familienheime, da das Haus nicht unverzüglich zur Selbstnutzung für eigene Wohnzwecke bestimmt gewesen sei, und setzte Erbschaftsteuer gegenüber dem Erwerber fest. Gegen den entsprechenden Erbschaftsteuerbescheid richtete sich die Klage des Erwerbers.

Der BFH versagte, wie zuvor das Finanzamt, die Steuerbefreiung. Der Erwerber müsse die Wohnung unverzüglich, das heißt ohne schuldhaftes Zögern zur Selbstnutzung für eigene Wohnzwecke bestimmen. Angemessen ist regelmäßig ein Zeitraum von sechs Monaten nach dem Erbfall. Zieht der Erwerber innerhalb dieses Zeitraums in die Wohnung ein, könne in der Regel davon ausgegangen werden, dass eine unverzügliche Bestimmung der Wohnung zur Selbstnutzung als Familienheim vorliege. Dies sei im vorliegenden Fall aber nicht geschehen. Der Kläger habe das Haus auch nach der Eintragung im Grundbuch nicht unverzüglich zu eigenen Wohnzwecken bestimmt. Erst im April 2016, mehr als zwei Jahre nach dem Todesfall und mehr als sechs Monate nach der Eintragung im Grundbuch, habe der Kläger Angebote von Handwerkern eingeholt und damit überhaupt erst mit der Renovierung begonnen.

Kann auch ein Einzug nach sechs Monaten ab dem Erwerb zur Anwendung der Steuerbefreiung führen?

Auch ein Einzug nach sechs Monaten ab dem Erwerb kann zur Anwendung der Steuerbefreiung führen. Nach Ablauf von sechs Monaten muss, so urteilte der BFH, der Erwerber jedoch darlegen und glaubhaft machen, zu welchem Zeitpunkt er sich zur Selbstnutzung als

Familienheim entschlossen hat, aus welchen Gründen ein Einzug nicht früher möglich war und warum er diese Gründe nicht zu vertreten hat. Je größer der zeitliche Abstand zwischen dem Erbfall und dem tatsächlichen Einzug des Erwerbers in die Wohnung ist, umso höhere Anforderungen sind an die Darlegung des Erwerbers und seine Gründe für die verzögerte Nutzung der Wohnung für eigene Wohnzwecke zu stellen.

Umstände im Einflussbereich des Erwerbers, wie eine Renovierung der Wohnung, sind ihm nur unter besonderen Voraussetzungen nicht anzulasten.

Beachtliche Gründe können bspw. vorliegen, wenn sich der Einzug wegen einer Erbauseinandersetzung zwischen Miterben oder wegen der Klärung von Fragen zum Erbfall und zu den begünstigten Erwerbern über den Sechsmonatszeitraum hinaus um einige weitere Monate verzögert.

Der BFH hatte in einem früheren Fall schon darüber zu entscheiden, wann eine unverzügliche Selbstnutzung im Fall der Erbauseinandersetzung vorliegt. In dem damals zu entscheidenden Fall waren der Kläger und seine Schwester je zur Hälfte Miterben des verstorbenen Vaters. Zum Nachlass gehörte unter anderem eine Wohnung, in der der Vater und die Schwester des Klägers lebten. Etwa ein Jahr nach dem Erbfall zog der Kläger mit seiner Ehefrau in diese Wohnung ein. Weitere drei Monate später setzten sich der Kläger und seine Schwester in der Weise auseinander, dass der Kläger die Wohnung als Alleineigentum erhielt. Aufgrund des Einzugs des Klägers gewährte bereits das Finanzamt die Steuerbefreiung, allerdings nur zu 50 %, da der Kläger nur zur Hälfte Miterben des verstorbenen Vaters war. Der BFH gewährte mit Urteil vom 23.6.2015 (Az.: II R 39/13) dem Kläger hingegen die Steuerbefreiung in vollem Umfang, also unter Berücksichtigung des erst im Rahmen der Erbauseinandersetzung erworbenen Teils für die gesamte Wohnung. Dabei machte das Gericht zwei wesentliche Aussagen zur verzögerten Selbstnutzung aufgrund einer Erbauseinandersetzung: (1) Wird die Selbstnutzung erst nach Ablauf von sechs Monaten aufgenommen, kann ebenfalls eine unverzügliche Bestimmung zur Selbstnutzung vorliegen, beispielsweise wenn sich der Einzug wegen einer Erbauseinandersetzung zwischen Miterben oder wegen der Klärung von Fragen zum Erbfall und zu den begünstigten Erwerbern über den Sechsmonatszeitraum hinaus um einige weitere Monate verzögert. (2) Unschädlich ist, wann die Erbauseinandersetzung erfolgt. Entscheidend ist alleine, dass die Selbstnutzung in zeitlicher Nähe zum Erbfall beginnt.

2.9.2019
Dr. Johannes Stehr

Ansprechpartner

Für alle Fragestellungen stehen Ihnen gerne zur Verfügung



PETER STEHR sen.
Vereidigter Buchprüfer | Steuerberater
kanzlei@stehr-stadler.de



MICHAEL STADLER
Vereidigter Buchprüfer | Steuerberater
michael.stadler@stehr-stadler.de



PETER STEHR jun.
Steuerberater
peter.stehr.jun@stehr-stadler.de



ANNELIESE LINDNER
Steuerberater
anneliese.lindner@stehr-stadler.de



PAUL PICHLER
Steuerberater
paul.pichler@stehr-stadler.de



DR. JOHANNES STEHR
Rechtsanwalt | Steuerberater | Fachanwalt für Steuerrecht
johannes.stehr@stehr-stadler.de

STEHR STADLER LINDNER PICHLER
Vereidigte Buchprüfer Steuerberater
Rechtsanwalt Partnerschaft mbB

Peter Stehr sen., Dipl.-Bw. (FH), vBP, StB
Michael Stadler, Bw., vBP, StB
Peter Stehr jun., Dipl.-Bw. (FH), StB
Anneliese Lindner, StB
Paul Pichler, StB
Dr. Johannes Stehr, RA, StB, FAFStR

Badstraße 26, 83646 Bad Tölz
Tel.: 08041/7678-0, Fax: 7678-22
E-Mail: kanzlei@stehr-stadler.de
Homepage: www.stehr-stadler.de

Sitz der Gesellschaft: Bad Tölz
AG München, PR 498
USt.Id.Nr.: DE233818164

Landwirtschaftliche Buchstelle

Peter Stehr sen., Dipl.-Bw. (FH), vBP, StB

Kooperationen

Rechtsanwalt Rudolf Röck
Badstraße 26, 83646 Bad Tölz
Sander & Sander Rechtsanwälte
Salzstraße 11, 83646 Bad Tölz

Die Beiträge dieses Newsletters stellen eine Auswahl an allgemeinen Informationen über aktuelle Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung dar. Sie wurde nach besten Wissen erstellt. Sie erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und können die persönliche Beratung in keinem Fall ersetzen. Diese Mandanteninformation stellt keine Auskunft, Beratung oder sonstige Dienstleistung unserer Berufsträger dar. Für Inhalt, Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit kann daher keinerlei Haftung – auch seitens der Verantwortlichen – übernommen werden.