

Erbschaftsteuerbefreiung für den Erwerb von Wohnungseigentum nur bei Selbstnutzung

| Der **Erwerb von Wohnungseigentum von Todes wegen** durch ein Kind ist nicht erbschaftsteuerfrei, wenn das Kind die Wohnung nicht selbst nutzt, sondern einem nahen Angehörigen **unentgeltlich zur Nutzung** überlässt, so der Bundesfinanzhof. |

Hintergrund: Die vom Erblasser zuvor selbst genutzte Wohnimmobilie kann **erbschaftsteuerfrei** vererbt werden, wenn das Familienheim vom Ehegatten bzw. eingetragenen Lebenspartner weitere **zehn Jahre lang** bewohnt wird. **Erben Kinder** oder Enkel (verstorbenen Kinder), ist darüber hinaus zu beachten, dass die Steuerbefreiung auf eine **Wohnfläche von 200 qm** begrenzt ist. Wird die Grenze überschritten, unterliegt der übersteigende Teil der Erbschaftsteuer.

Sachverhalt

Eine Steuerpflichtige ist Alleinerbin ihres Vaters, weil ihre Mutter die Erbschaft ausgeschlagen hat. Zum Nachlass gehört u. a. die Hälfte einer Eigentumswohnung. Der Vater hatte die Wohnung bis zu seinem Tod zusammen mit der Mutter bewohnt. Nach dem Tod des Vaters wohnte die Mutter weiterhin in der Wohnung. Die Tochter überließ ihren hälftigen Miteigentumsanteil unentgeltlich zur Nutzung. Sie selbst übernachtet dort gelegentlich und nutzt einen Raum für die Verwaltung des Nachlasses. Das Finanzamt und das Finanzgericht lehnten eine Steuerbefreiung ab – und auch die Revision blieb erfolglos.

Der Bundesfinanzhof entschied, dass die unentgeltliche Überlassung einer Wohnung zur Nutzung an einen Dritten **keine Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken** darstellt. Dies gilt auch bei einer unentgeltlichen Überlassung an Angehörige.

Die Steuerbefreiung hängt davon ab, dass das Kind als Erwerber das Familienheim auch **tatsächlich selbst zu eigenen Wohnzwecken nutzt**. Als ausdrücklich schädlich hat der Gesetzgeber in der Gesetzesbegründung zwar lediglich den Verkauf, eine Vermietung oder einen längeren Leerstand aufgeführt. Schädlich ist darüber hinaus aber auch eine unentgeltliche Überlassung an Dritte, selbst wenn es sich um Angehörige handelt. Denn auch in diesem Fall erfolgt keine unmittelbare tatsächliche Selbstnutzung der Wohnung.

Quelle | BFH-Urteil vom 5.10.2016, Az. II R 32/15, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 190421