

## Familienheim: Auflassungsvormerkung reicht nicht für Erbschaftsteuerbefreiung

| Der Wert eines **Familieneigenheims** ist erbschaftsteuerfrei, wenn der Ehegatte die Immobilie selbst bewohnt. Die Steuerfreiheit setzt nach Auffassung des Bundesfinanzhofs zudem voraus, dass der verstorbene Ehegatte **zivilrechtlicher Eigentümer oder Miteigentümer** des Familienheims war. Eine im Todeszeitpunkt bestehende Auflassungsvormerkung reicht nicht. |

**Hintergrund:** Die vom Erblasser zuvor **selbst genutzte** Immobilie kann erbschaftsteuerfrei vererbt werden, wenn das Familienheim vom Ehegatten bzw. eingetragenen Lebenspartner **weitere 10 Jahre lang** bewohnt wird. Erben Kinder oder Enkel (verstorbener Kinder), ist darüber hinaus zu beachten, dass die Steuerbefreiung auf eine Wohnfläche von 200 qm begrenzt ist. Wird diese Grenze überschritten, dann unterliegt der übersteigende Teil der Erbschaftsteuer.

### Sachverhalt

Die Ehefrau (EF) erwarb von einem Bauträgerunternehmen eine noch zu errichtende Eigentumswohnung und vier Tiefgaragenstellplätze. Anfang 2008 wurde zugunsten der EF eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen. Im Dezember 2008 zogen EF, ihr Ehemann (EM) und die beiden Töchter in die Wohnung ein. Der Kaufpreis war bis auf eine zunächst noch zurückbehaltene restliche Kaufpreisrate gezahlt. EF verstarb Mitte 2009. Zu diesem Zeitpunkt war sie nicht als Eigentümerin der Eigentumswohnung im Grundbuch eingetragen. Nach dem Testament sollte EM die Eigentumswohnung alleine erhalten. Anfang 2010 wurde EM als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Er nutzt die Wohnung seit dem Einzug ununterbrochen zu eigenen Wohnzwecken.

EM beantragte die Steuerbefreiung für Familienwohnheime, was das Finanzamt aber ablehnte. Denn EM habe nicht das Eigentum, sondern einen mit dem Verkehrswert anzusetzenden Anspruch auf Übereignung des Grundstücks erworben. Dieser Meinung folgten sowohl das Finanzgericht München als auch der Bundesfinanzhof.

Die Steuerbefreiung setzt voraus, dass der Ehegatte **zivilrechtlicher Eigentümer oder Miteigentümer** des Familienheims war und der überlebende Ehegatte das zivilrechtliche Eigentum oder Miteigentum an dem Familienheim von Todes wegen erwirbt. Durch die Auflassungsvormerkung entsteht zwar ein **vormerkungsgestütztes Anwartschaftsrecht**. Dieses begründet aber kein zivilrechtliches Eigentum.

**Beachten Sie** | Die von Todes wegen erfolgende **Zuwendung eines dinglichen Wohnungsrechts** erfüllt ebenfalls nicht die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung. In dem vom Bundesfinanzhof in 2014 entschiedenen Streitfall wurde das Eigentum am Grundstück jeweils hälftig an die beiden Kinder übertragen und der Witwe unentgeltlich ein lebenslanges, dinglich gesichertes Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht an der ehelichen Wohnung eingeräumt.

**Quelle** | BFH-Urteil vom 29.11.2017, Az. II R 14/16, unter [www.iww.de](http://www.iww.de), Abruf-Nr. 200486; BFH-Urteil vom 3.6.2014, Az. II R 45/12