

Erbschaftsteuerbefreiung für ein Familienheim nur bei unverzüglicher Selbstnutzung

| Unter gewissen Voraussetzungen können **Familienheime** vererbt werden, ohne dass Erbschaftsteuer anfällt. Eine Bedingung ist, dass der Erwerber die Wohnung **unverzüglich zur Selbstnutzung** für eigene Wohnzwecke bestimmt. Mit diesem Kriterium hat sich der Bundesfinanzhof nun näher befasst. |

Die vom Erblasser vorher selbst genutzte Wohnimmobilie kann **steuerfrei vererbt werden**, wenn das Familienheim vom Ehegatten bzw. eingetragenen Lebenspartner **weitere 10 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.

Eine wichtige Voraussetzung für die Steuerbefreiung ist, dass die Erben das Familienheim **unverzüglich** zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken bestimmen müssen.

Sachverhalt

Der Steuerpflichtige und sein Bruder beerbten zusammen ihren am 5.1.2014 verstorbenen Vater. Zum Nachlass gehörte ein Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von 120 qm, das der Vater bis zu seinem Tod allein bewohnt hatte. Die Brüder schlossen am 20.2.2015 einen Vermächtniserfüllungsvertrag, nach dem der Steuerpflichtige das Alleineigentum an dem Haus erhalten sollte. Die Eintragung in das Grundbuch erfolgte am 2.9.2015. Renovierungsangebote holte der Steuerpflichtige ab April 2016 ein. Die Bauarbeiten begannen im Juni 2016.

Das Finanzamt setzte Erbschaftsteuer fest, ohne die Steuerbefreiung für Familienheime zu berücksichtigen – und zwar zu Recht, wie nun der Bundesfinanzhof entschied.

Der Erwerber muss die Wohnung unverzüglich, d. h. **ohne schuldhaftes Zögern** zur Selbstnutzung für eigene Wohnzwecke bestimmen. Unverzüglich erfolgt eine Handlung nur, wenn sie innerhalb einer nach den Umständen des Einzelfalls zu bemessenden Prüfungs- und Überlegungszeit vorgenommen wird. Angemessen ist regelmäßig ein Zeitraum **von sechs Monaten** nach dem Erbfall.

Wird die Selbstnutzung der Wohnung erst nach Ablauf von sechs Monaten aufgenommen, kann ebenfalls eine unverzügliche Bestimmung zur Selbstnutzung vorliegen. Allerdings muss der Erwerber in diesem Fall **darlegen und glaubhaft** machen,

- zu welchem Zeitpunkt er sich zur Selbstnutzung der Wohnung für eigene Wohnzwecke entschlossen hat,
- aus welchen Gründen ein tatsächlicher Einzug nicht früher möglich war und
- warum er diese Gründe nicht zu vertreten hat.

Solche Gründe können z. B. vorliegen, wenn sich der Einzug wegen **einer Erbauseinandersetzung** zwischen den Miterben verzögert. Dem Erben ist es grundsätzlich auch nicht anzulasten, wenn sich eine Renovierung deshalb länger hinzieht, weil nach Beginn der Renovierungsarbeiten **ein gravierender Mangel** der Wohnung entdeckt wird, der vor dem Einzug beseitigt werden muss.

Merke | Je größer der zeitliche Abstand zwischen dem Erbfall und dem tatsächlichen Einzug ist, umso höhere Anforderungen sind an die Darlegung des Erwerbers und seine Gründe für die verzögerte Nutzung der Wohnung zu stellen.

Im Streitfall hatte der Steuerpflichtige erst im April 2016 **Angebote von Handwerkern** eingeholt und damit überhaupt erst mit der Renovierung begonnen. Gründe für diese Verzögerung hatte der Steuerpflichtige nicht dargelegt. Der Bundesfinanzhof wies zudem darauf hin, dass der Steuerpflichtige noch nicht einmal **bis zum Tag der mündlichen Verhandlung** vor dem Finanzgericht (d. h. zwei Jahre und acht Monate nach dem Erbfall) in das Haus eingezogen war.

Quelle | BFH-Urteil vom 28.5.2019, Az. II R 37/16, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 210073; BFH, PM Nr. 44 vom 25.7.2019