

Ihre Ansprechpartnerin:



Dipl.-Finw. Bettina M. Rau-Franz
Steuerberaterin
Zertifizierte Testaments-
vollstreckerin

Tel. 0201 81 09 50
Mail: kontakt@franz-partner.de

Essen, 9. August 2017

AKTUELLES

Erbschaftsteuer: Familienheim begünstigt vererben: Was geht und was geht nicht? Teil 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Übertragung des Familienheims auf Kinder und/oder Enkelkinder wird bei der Erbschaftsteuer begünstigt: Kinder oder Enkelkinder, deren Eltern bereits verstorben sind, können das Familienheim steuerfrei erben, wenn sie es unmittelbar nach dem Erbfall selbst beziehen und nach dem Erbfall die Wohnung mindestens zehn Jahre lang nutzen.

In verschiedenen Urteilen hat das höchste deutsche Steuergericht, der Bundesfinanzhof in München, festgelegt, **wann die Steuerbefreiung gilt und wann nicht.**

- Wie sieht es zum Beispiel aus, wenn die geerbte Immobilie einem Familienangehörigen kostenlos zur Nutzung überlassen wird?
- Ist es zulässig, die Eigennutzung dadurch zu umgehen, dass der Erbe die Immobilie auf seine Kinder überträgt und sich selbst den Nießbrauch vorbehält?
- Und schließlich: Was passiert mit der Steuerbefreiung, wenn eine geerbte Immobilie stark sanierungsbedürftig ist und der Erbe sie deshalb abreißt und ein neues Haus errichtet?

Wir geben Antworten.

Vererbung an den Ehe-/Lebenspartner

Seit 2009 ist die Steuerbefreiung für Wohneigentum bei der Übertragung auf den Ehepartner/ den eingetragenen Lebenspartner grundlegend verändert und erweitert. Nun kann die Immobilie, in der sich die Wohnräume der Familie befinden, **erbschaftsteuerfrei** auf den Ehe-/ Lebenspartner übertragen werden. Das gilt unabhängig davon, ob das Objekt auch anderweitig genutzt wurde.

Im Erbfall bleibt das Grundstück, auf dem die Familie ihre Wohnung hatte, beim Ehe-/Lebenspartner **erbschaftsteuerfrei**, wenn

- der Erblasser darin bis zu seinem Tod gewohnt hat oder aus zwingenden Gründen (z.B. Krankheit oder Pflegebedürftigkeit) an der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert war
und

- der Ehe-/Lebenspartner die Wohnung unmittelbar nach dem Tod des Erblassers zu Wohnzwecken nutzt.

Bedingung für diese Steuerbefreiung: Der Ehe-/Lebenspartner bewohnt die Wohnung oder das Haus nach dem Tod des Partners mindestens zehn Jahre noch selbst. Gibt er die Wohnung vorher auf, **fällt die Steuerbefreiung nachträglich weg**. Wer also das Familienheim innerhalb von zehn Jahren nach dem Tod des Ehe-/Lebenspartners verkauft, vermietet oder daraus auszieht, wird nachträglich mit der Erbschaftsteuer belegt.

Ein weiteres MUSS: Der länger lebende Ehe-/Lebenspartner muss endgültig **zivilrechtlicher Eigentümer** der begünstigten Immobilie werden; ein Wohnrecht reicht nicht aus (BGH Urteil Fn. 1).

Die Steuerbefreiung fällt außerdem nachträglich weg, wenn das Familienheim **verkauft** oder **verschenkt** wird. Auch ein **Nießbrauchsvorbehalt** rettet die Steuerbefreiung nicht. Selbst dann nicht, wenn der Schenker die Immobilie unverändert selbst nutzt (FG Münster und FG Hessen Fn. 2). Der Grund: Das Erbschaftsteuergesetz stellt eindeutig nicht allein auf die Nutzung, sondern auch auf das Eigentum an der Immobilie ab. Dieses Eigentum wurde mit der Weiterverschwendung aufgegeben.

In diesem Zusammenhang der wichtige Hinweis: Auch wenn die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung erst nach vielen Jahren der Eigennutzung des Familienheims nicht mehr erfüllt sind, fällt die Steuerbefreiung mit Wirkung für die Vergangenheit vollständig weg. Das bedeutet, dass auch die Aufgabe der Eigennutzung nach 9 Jahren und 11 Monaten **zu einem vollständigen Wegfall** der Steuerbefreiung führt.

Ausnahme: Aufgabe der Wohnung aus **zwingenden Gründen**. Der Gesetzgeber dachte dabei an die zwingenden Gründe vor allem an Krankheit oder Pflegebedürftigkeit. Dagegen ist eine Aufgabe der Wohnung wegen eines **beruflichen Umzugs** als (befreiungs-)schädlich eingestuft worden.

Hierzu unser Hinweis: Wenn möglich sollte das Familienheim zu Lebzeiten an den Ehe-/ Lebenspartner übertragen werden. In diesem Fall sieht das Erbschaftsteuergesetz **keine bestimmte Frist zur Nutzung** der Immobilie als Voraussetzung für eine vollständige Steuerfreiheit der Übertragung vor!

In Teil 2 werden wir uns mit dem Thema befassen, wann die Steuerbefreiung nicht zum Tragen kommt.

Fn. 1: Bundesfinanzhof – BFH Urteil vom 03.06.2014, II R 45/12, BStBl 2014 II S. 806

Fn. 2: Finanzgericht Münster vom 29.09.2016, 3 K 3757/15 Erb, EFG 2016 S. 2077 und Hessisches Finanzgericht vom 15.02.2016, 1 K 2275/15, EFG 2016 S. 734. **Anmerkung:** Gegen das Urteil des FG Münster ist beim Bundesfinanzhof eine Revision unter dem Aktenzeichen II R 38/16 anhängig.

Mit freundlichen Grüßen

Roland Franz & Partner

Dipl.-Finw. Bettina M. Rau-Franz
Steuerberaterin

***Haben Sie noch Fragen? Gerne können Sie uns per Telefon oder E-Mail erreichen.
Wir sind für Sie da!***

Weitere Informationen über unser Unternehmen erhalten Sie im Internet unter
www.franz-partner.de