

Steuerbefreiung auch bei Renovierung ererbter Immobilie möglich



Wirtschaft Finanzen Versicherung Steuer

© Pixabay

Das Vererben einer Wohnimmobilie unterliegt grundsätzlich der Erbschaftsteuer. Allerdings sieht der Fiskus unter bestimmten Umständen von einer Besteuerung ab, wenn ein Wohngebäude innerhalb der eigenen Familie vererbt und anschließend vom Erben kurzfristig selbst bezogen wird. Die Wüstenrot Bausparkasse AG verweist hierzu auf ein Urteil des Finanzgerichts Münster (Az. 3 K 3184/17 Erb). Dieses hatte sich mit der Frage zu befassen, ob eine Steuerbefreiung auch dann gewährt werden muss, wenn das ererbte Gebäude nicht sofort bezogen, sondern vor dem Einzug zunächst umfangreich renoviert wird.

Wichtig für die Steuerbefreiung ist unter anderem, dass Erben die Selbstnutzung der geerbten Wohnimmobilie unverzüglich, also ohne zeitlichen Verzug, aufnehmen. Oftmals möchte die nächste Generation aber das geerbte Familienheim vor dem Einzug renovieren – was dann?

Im konkreten Fall bewohnten Vater und Sohn jeweils eine Doppelhaushälfte eines Gebäudes. Nachdem der Sohn nach dem Tod des Vaters dessen Doppelhaushälfte erbte, wurden beide Wohneinheiten per Durchbruch im Keller zu einem Gesamtobjekt vereint. Für die weitergehenden Tätigkeiten, unter anderem zur Zusammenlegung der Haustechnik und der Heizungsanlagen, wurden zeitnah Angebote eingeholt und Aufträge vergeben. Aufgrund der angespannten Auftragslage im Handwerk und der erforderlichen Beseitigung eines Wasserschadens in der geerbten Immobilie kam es aber zu Verzögerungen, so dass die Renovierungsarbeiten am Gebäude erst nach zwei Jahren abgeschlossen waren. Bis dahin konnte der Immobilienerbe die geerbte Doppelhaushälfte nach eigener Angabe nicht beziehen.

Das zuständige Finanzamt vertrat die Ansicht, die Selbstnutzung sei damit zu spät aufgenommen worden: Der Einzug in die ererbte Immobilie müsse innerhalb der ersten sechs Monate nach Eintritt der Erbschaft erfolgen, um die Steuerbefreiung in Anspruch nehmen zu können. Gegen diese Entscheidung des Fiskus klagte der betroffene Erbe – und das Finanzgericht Münster gab ihm recht.

Nach Ansicht des Gerichts hat der Erbe die Durchführung fälliger Renovierungsarbeiten so zu unterstützen, dass es nicht zu unangemessenen Verzögerungen kommt. Im konkreten Fall hatte er darauf bei der geerbten Doppelhaushälfte jedoch keinen Einfluss, denn er konnte belegen, dass er die erforderlichen Handwerkerarbeiten umgehend beauftragt hatte und die folgenden Verzögerungen nicht seinem Einfluss unterlagen. Unverschuldete zeitliche Verzögerungen seien dem Erben nicht anzulasten, befand auch das Finanzgericht – und gewährte die Steuerbefreiung.