

**„Für Sie recherchiert:  
Rechtsprechung rund um das Erbrechtsteuerrecht und das Erbrecht“**

VON

Agnes Fischl-Obermayer  
Rechtsanwältin/Steuerberaterin  
Fachanwältin für Erbrecht

convocat GbR, München  
www.convocat.de

Der **Bundesfinanzhof (BFH)**, das höchste deutsche Finanzgericht, hat in seiner Entscheidung vom **28.05.2019 (Aktenzeichen II R 4/16)** zur Ermittlung des Jahreswert von Nießbrauchrechten Stellung genommen. Im amtlichen Leitsatz heißt es: *„Wird ein Grundstück unter Vorbehalt des Nießbrauchs geschenkt, mindert der Wert des Nießbrauchrechts die Bereicherung des Bedachten. Der Jahreswert des Nießbrauchrechts ist unter Abzug der Schuldzinsen für die zum Zeitpunkt der Zuwendung bestehenden Darlehen zu ermitteln, wenn die Schuldzinsen vom Schenker als Nießbraucher während des Bestehens des Nießbrauchrechts aufgrund einer gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtung getragen werden.“*

Für die Berechnung des Nießbrauchs ist der Jahreswert zu ermitteln. Wie der BFH erwähnt, ist die Bereicherung des Bedachten zu berücksichtigen. Die Übergabe eines Grundstücks gegen Vorbehalt des Nießbrauchs erfreut sich weiterhin großer Beliebtheit. Diese Entscheidung zeigt aber, dass alle steuerlichen Konsequenzen einer solchen Übergabe zur berücksichtigen sind – die schenkungsteuerlichen, aber auch die ertragsteuerlichen.

Soweit einer Übergabe gegen Vorbehaltsnießbrauch an eine Person erfolgt, die nicht zum Kreis der steuerbefreiten Personen in der Grunderwerbsteuer zählt, löst eine solche Übergabe zusätzlich Grunderwerbsteuer aus. Bemessungsgrundlage ist dabei der Kapitalwert des Nießbrauchs.

In einer weiteren Entscheidung des **BFH (18.09.2019, Aktenzeichen II R 15/16)** war über die Frage der üblichen Miete im Rahmen einer Grundstücksbewertung zu entscheiden.

*„Bei der Grundstücksbewertung ist die übliche Miete für die tatsächlich zu Wohnzwecken nutzbare Fläche anzusetzen, auch wenn sie bauordnungsrechtlich nicht allen Anforderungen an Wohnräume genügen.“*

In der Entscheidung heißt es: *„Die bliche Miete ist für die Flächen anzusetzen, die tatsächlich für Wohnzwecke genutzt werden können. Diese müssen bauordnungsrechtlich nicht allen Anforderungen an Wohnräume genügen. ... Es reicht, dass die betreffenden Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind, selbst wenn sie rechtlich nicht zum dauernden Aufenthalt bestimmt sind. Somit ist die übliche Miete auch für bauordnungswidrige Wohnräume, die aus rechtlichen Gründen nicht zur Wohnfläche zählen, anzusetzen.“*

Auch hier verweist der BFH auf die „Einzelfallprüfung“. Aus diesem Grund ist es enorm wichtig, gut zu argumentieren.

... und wieder eine Entscheidung zum Familienheim

Das **FG Münster** hat am **24.10.2019 (Aktenzeichen 3 K 3184/17)** dazu Stellung genommen, ob die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung des Familienheims auch dann vorliegen, wenn der Bezug erst nach dreijähriger Renovierungsphase möglich war.

*„Zieht der Erbe erst drei Jahre nach dem Tod des Erblassers in ein Familienheim ein, kann eine Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG nur dann in Betracht kommen, wenn die Gründe für die Verzögerung des Einzugs vom Erben nicht zu vertreten sind und nicht in seiner Entscheidungsgewalt liegen.“*

Das Finanzgericht hat in diesem Fall die Voraussetzungen abgelehnt, aber die Revision „zur Fortbildung des Rechts“ zugelassen (Aktenzeichen II R 46/19). Es ist nicht davon auszugehen, dass der BFH anders entscheiden wird. Der unverzügliche Einzug liegt vor, wenn dieser innerhalb von 6 Monaten seit dem Tod des Erblassers erfolgt. Unverzüglich ist „ohne schuldhaftes Verzögern“, so dass stets dafür zu sorgen ist, dass diese Frist eingehalten wird.

Schließlich hat der **BFH** zur Steuerbefreiung von Immobilieneigentum Stellung genommen (**29.08.2019, Aktenzeichen II B 79/18**) und eine für die Immobilieneigentümer negative Entscheidung getroffen. In seinem Beschluss weist er darauf hin: *„Eine analoge Anwendung der §§ 13 a und 13 b ErbStG auf den im Privatvermögen des Erblassers gehaltenen, ererbten Mietwohnbestand scheidet mangels einer Regelungslücke aus. Der Gesetzgeber hat mit der abgestuften Ausgestaltung der unterschiedlichen Begünstigungen für ererbtes Vermögen unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass er ererbte Mietwohngrundstücke im Privatvermögen in deutlich geringerem Maße begünstigen will als ererbte, im Betriebsvermögen gehaltene Mietgrundstücke, die die Voraussetzungen des § 13 b Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 Satz 2 Buchst. d ErbStG. Die Differenzierung zwischen verschiedenen Begünstigungsregelungen von Mietwohngrundstücken und den Vermögensarten Betriebs- und Privatvermögen ist trotz der enormen Ungleichbehandlung verfassungskonform.“*

Die Mietgrundstücke, die hier begünstigt sind, dürfen nicht zum sogenannten Verwaltungsvermögen gehören. Dies sind insbesondere die zur Vermietung zu fremden Wohnzwecken genutzten Immobilien, so dass der Einbezug in ein Betriebsvermögen zu keinen schenkungs- oder erbschaftsteuerlichen Freistellungen führt.

Und wieder einmal zeigt sich wie wichtig es ist, das Testament richtig zu erstellen:

Das **OLG München** hat zu seinem Beschluss vom **19.02.2020 (Aktenzeichen 3 Wx 231/17)** folgenden Leitsatz mitgeteilt: *„In der Nichterwähnung eines Erbprätendenten im Rahmen einer Testierung, die auch auf die Zuwendung von einzelnen Nachlassgegenständen beschränkt, ohne dass eine Gesamtverteilung des Nachlasses erfolgt, ist dessen (etwaige) Enterbung durch den Erblasser nicht angedeutet.“*

Im Testament wurde folgendes niedergelegt. Die Wiedergabe ist vereinfacht:

*„Mein Haus in der ... vermache ich meiner Freundin, meine Ferienwohnung vermache ich meinen Geschwistern, das Grundstück ... vermache ich dem Sohn meiner Schwester, ... das Grundstück ... vermache ich ...“*

Denjenigen unter Ihnen, die die Beiträge der Autorin immer aufmerksam lesen, wird aufgefallen sein was hier nicht richtig ist. Es fehlt, wer Erbe ist. Der Erblasser hat zwar seinen Nachlass gut verteilt, jedoch übersehen, dass er die Frage, wer Erbe/Erben wird/werden, nicht geklärt hat. Wie schon vermutet, wurden natürlich die entsprechenden – unterschiedlichen – Anträge beim Nachlassgericht gestellt.

In den Entscheidungsgründen heißt es hierzu: *„Gemäß § 2087 Abs. 2 BGB ist die Zuwendung nur einzelner Gegenstände im Zweifel nicht als Erbeinsetzung aufzufassen. Die Vorschrift kommt jedoch erst dann zur Anwendung, sofern im Wege der individuellen Auslegung (...) kein anderer Entscheidungswille festgestellt werden kann. Führt diese zu einem eindeutigen Ergebnis, ist für die Anwendung der gesetzlichen Regel kein Raum. ...“*

In den Gründen musste sich das Gericht nun mit der Frage auseinandersetzen, was der Wille des Erblassers gewesen ist – nein besser gesagt: sein könnte. Aus diesem Grund ist es enorm wichtig, zu seinen Lebzeiten einen klaren Willen zu haben und diesen formal richtig niederzuschreiben.

Um auch einen Eindruck darüber zu erhalten, wie schwierig Recht sein kann, geben wir die Entscheidungsleitsätze des **KG** vom **02.03.2020 (Aktenzeichen 20 U 149/18)** wieder:

*„1. Steht dem überlebenden Ehegatten ein vom Erblasser eingeräumtes schuldrechtliches Wohnrecht zu, kann der Erbe (...) nicht im Wege der possessorischen Besitzschutzes durch einstweilige Verfügung den unbeschränkten Zugang zur früheren Ehewohnung verlangen, ohne hierfür einen Verfügungsgrund glaubhaft zu machen. 2. Ein Verfügungsgrund ist auch erforderlich, soweit der vermeintliche Erbe im einstwilligen Verfügungsverfahren die Einräumung des Allein- oder Mitbesitzes an den vor und nach dem Erbfall in der Ehewohnung befindlichen Nachlassgegenständen geltend macht, um erstmals die tatsächliche Sachherrschaft zu erlangen.“*

Bleiben Sie gesund!!!

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf:

per E-Mail: [kanzlei@convocat.de](mailto:kanzlei@convocat.de) oder telefonisch unter 089/41619335-0.

Agnes Fischl-Obermayer  
Rechtsanwältin/Steuerberaterin  
Fachanwältin für Erbrecht

convocat GbR, München  
[www.convocat.de](http://www.convocat.de)