

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

„Die Befreiung des Familienheims“

Überblick über die Voraussetzungen

von

Agnes Fischl-Obermayer
Rechtsanwältin Steuerberaterin
Fachanwältin für Erbrecht



Acconsis München
www.acconsis.de
www.convocat.de

Das **FG Köln** hat in seiner Entscheidung vom 30.01.2019 (AZ 7 K 1000/17) dazu Stellung genommen, ob die Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG auch für zwei Wohnungen möglich sei.

Steuerbefreiung wurde reformiert

Die Regelungen der Steuerbefreiung des Familienheims sind seit 01.01.2009 umfassend reformiert worden. So können sich Ehegatten ohne den persönlichen Freibetrag von € 500.000 in Anspruch nehmen zu müssen, bereits zu Lebzeiten u.a. „*das Eigentum oder einen Miteigentumsanteil an einem im Inland ... belegenen bebauten Grundstück*“ verschaffen, soweit „*darin eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird,...*“ (§ 13 Abs. 1 Nr. 4a ErbStG). Seit dieser Neuerung war es auch nicht mehr notwendig, dass es sich um eine eigenständige Einheit handelt. Die Befreiung kann also auch für eine Wohnung geltend gemacht werden, die sich in einem Mehrfamilienhaus befindet, das nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt worden ist.

Die Steuerbefreiung wurde zum 01.01.2009 auch für den Erbfall reformiert. § 13 Abs. 1 Nr. 4b ErbStG regelte die Befreiung für Ehegatten. Diese kann aber nur dann in Anspruch genommen werden, wenn der Erbe/Vermächtnisnehmer das Familienheim entweder mit dem Erben bereits bewohnt hat oder unverzüglich einzieht.

Gleichzeitig wurde eine Behaltensfrist von 10 Jahren eingeführt „Die Steuerbefreiung fällt mit Wirkung für die Vergangenheit weg, wenn der Erwerber das Familienheim innerhalb von 10 Jahren nach dem Erwerb nicht mehr zu Wohnzwecken selbst nutzt, es sei denn, er ist aus zwingenden Gründen an seiner Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert“. Die zwingenden Gründe sind bisher ausschließlich der eigene Tod oder aber der Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim.

Aufgrund der derzeitigen politischen Situation haben sich viele entschlossen, Flüchtlinge aus der Ukraine in ihr Haus aufzunehmen. Ob diese Aufnahme die Voraussetzung der Behaltensfrist erfüllt, muss in jedem Fall durch einen Steuerberater geprüft werden.

Die Steuerbefreiung gegenüber Kindern wird noch um eine weitere Voraussetzung ergänzt: Die Wohnfläche der gegenständlichen Wohnung darf 200 m² nicht überschreiten. Bei Überschreitung dieser Wohnfläche kann die Steuerbefreiung nur anteilig geltend gemacht werden.

Steuerlicher Bedarfswert muss richtig ermittelt werden

Soweit die Voraussetzungen nicht erfüllt werden, wird die Steuerbefreiung nicht zeitanteilig aufgehoben (Veräußerung des Familienheims im 6. Jahr – keine anteilige Steuerbefreiung für 6 von 10 Jahren). Vielmehr wird der volle im Nachlass befindliche Eigentumsanteil steuerpflichtig. Gegebenenfalls ergibt sich eine Erbschaftsteuerpflicht, wenn zusammen mit dem übrigen Nachlass der persönliche Freibetrag oder auch weitere Freibeträge überschritten worden sind.

Der Steuerpflichtige ist verpflichtet, selbständig die Änderungen dem zuständigen Finanzamt unverzüglich mitzuteilen. Soweit die Mitteilung rechtzeitig erfolgt, wird die Nachzahlung nicht verzinst. Aus diesem Grund ist es enorm wichtig, im Rahmen der Erbschaftsteuererklärung den steuerlichen Bedarfswert des zunächst steuerfrei gestellten Familienheims richtig zu ermitteln. Er wird zum Stichtag (Erbfall) verbindlich durch das zuständige Finanzamt der Belegenheit mittels eines Bescheids festgestellt. Einwendungen können nur gegen diesen Bescheid innerhalb der Rechtsbehelfsfrist vorgetragen werden, nicht, wenn das schädliche Ereignis eingetreten ist und der ursprüngliche Erbschaftsteuerbescheid geändert wird.

Mittlerweile liegen zahlreiche Entscheidungen – auch höchstrichterliche Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH), des höchsten deutschen Finanzgerichts – vor.

Unverzügliche Selbstnutzung

Das betrifft beispielsweise auch den Sachverhalt, wer die Steuerbefreiung geltend machen kann. Soweit sich das Familienheim im Nachlass einer Erbengemeinschaft befindet, kann bei einer Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft und einer Zuweisung des Familienheims zu Allein- oder Miteigentum an denjenigen, der das Familienheim bereits nutzt, dieser die volle

Steuerbefreiung in Anspruch nehmen. Details müssen in jedem Fall rechtzeitig mit einem Steuerberater besprochen werden.

Denn die Voraussetzung der „unverzöglichen Selbstnutzung“ ist in vielen Entscheidungen immer wieder Gegenstand der Auseinandersetzung.

So hat der BFH in einer Entscheidung vom 06.05.2021 (AZ II R 46/19) zur Umsetzung der Selbstnutzung wie folgt Stellung genommen: *„Die Absicht des Erwerbers zur Selbstnutzung der Wohnung lässt sich als eine innere Tatsache nur anhand äußerer Umstände feststellen. Erforderlich ist deshalb, dass der Erwerber in die Wohnung einzieht und sie als Familienheim für eigene Wohnzwecke nutzt. Die bloße Widmung zur Selbstnutzung – beispielsweise durch Angabe in der Erbschaftsteuererklärung – reicht nicht aus, wenn kein tatsächlicher Einzug erfolgt.“*

Die *unverzögliche* Selbstnutzung wurde durch die Entscheidungen auch sehr genau definiert: Die „unverzögliche Selbstnutzung“ für das Vorliegen der Steuerbefreiung „Familienheim“ haben die Gerichte als angemessen anerkannt, wenn diese innerhalb von 6 Monaten erfolgt.

Natürlich spielen die Lebensumstände immer einen Streich. So kommt es sehr häufig vor, dass der Erbe in das Familienheim einziehen möchte, dieses jedoch aufgrund der langjährigen Nutzung durch den Erblasser nicht mehr dem Stand der Technik entspricht und daher renoviert werden muss. Mittlerweile ist jedem bekannt: hat man vor einiger Zeit keinen Handwerker gefunden, so haben die Handwerker heute extreme Probleme, die notwendigen Materialien beschaffen zu können.

In der vorgenannten Entscheidung des BFH hat dieser sehr allgemein zu den möglichen Verzögerungen Stellung genommen: *„Unverzüglich erfolgt eine Handlung nur, wenn sie innerhalb einer nach den Umständen des Einzelfalls zu bemessenden Prüfungs- und Überlegungszeit vorgenommen wird. Dies bedeutet, dass der Erwerber zur Erlangung der Steuerbefreiung für ein Familienheim innerhalb einer angemessenen Zeit nach dem Erbfall die Absicht zur Selbstnutzung des Hauses fassen und tatsächlich umsetzen muss. Angemessen ist regelmäßig ein Zeitraum von 6 Monaten nach dem Erbfall. Innerhalb dieses Zeitraums kann der Erwerber in der Regel prüfen, ob er einziehen will, entsprechende Renovierungsarbeiten vornehmen und den Umzug durchführen“*

Wir sind uns dessen bewusst, dass die Juristen gerne mit dem Spruch „es kommt darauf an“ arbeiten. Dieser zeigt aber auch, dass der Einzelfall genau geprüft werden muss. In jedem Fall muss bei Verzögerungen immer daran gedacht werden, alles so genau zu dokumentieren, um den Grund der Verzögerung – der nicht in der eigenen Entscheidung liegen darf – nachweisen zu können. So stellt der BFH in einer früheren Entscheidung vom 23.06.2015 (AZ II R 13/13) fest, dass *„Je größer der zeitliche Abstand zwischen dem Erbfall und dem tatsächlichen Einzug des Erwerbers in die Wohnung ist, umso höhere Anforderungen sind an die Darlegungen des Erwerbers und seine Gründe für die verzögerte Nutzung der Wohnung für eigene Wohnzwecke zu stellen.“*

Im Rahmen der Entscheidung des BFH vom 06.05.2021 stellt er aber auch fest, „*ein weiteres Indiz für die unverzügliche Bestimmung zur Selbstnutzung ist die zeitnahe Räumung bzw. Entrümpelung der erworbenen Wohnung.*“ Frau Dr. Anette Kugelmüller-Pugh (Richterin am BFH) weist darauf hin, dass der BFH auch betone, dass diesbezüglich von dem Erben nichts „Unmögliches“ erwartet werden darf.

Nachdem die zeitliche Überschreitung des Einzugs immer durch den Steuerpflichtigen zu begründen ist, kann nur angeraten werden, alles dafür zu tun, wirklich unverzüglich, also innerhalb von 6 Monaten einzuziehen.

Steuerbefreiung des Familienheims, wenn es aus mehreren Wohnungen besteht?

Das Finanzgericht Köln musste sich in dem eingangs erwähnten Urteil mit einer Besonderheit auseinandersetzen: Die Erblasserin hatte in einem nicht in Wohnungseigentum aufgeteilten Mehrfamilienhaus zwei Wohnungen bewohnt. Beide Wohnungen befanden sich in verschiedenen Geschossen und waren intern nicht miteinander verbunden. Die Wohnungen konnten also nur über den Gemeinschaftsflur betreten werden.

Der Kläger und Erbe wollte nun für beide Wohnungen die Steuerbefreiung des Familienheims geltend machen und trug folgenden Sachverhalt vor: *„In der oberen Wohnung befanden sich die Schlafzimmer, ein Badezimmer, die Küche und ein Wohnzimmer. In der Wohnung im Erdgeschoss befanden sich zwei Arbeitszimmer, welche vom Kläger [dem Erben] und früher auch von dessen Vater für dessen Berufsausübung genutzt wurde. Nach dem Tod des Vaters ... blieb dessen Arbeitszimmer unverändert eingerichtet. Zudem befanden sich ein Wohnzimmer, ein Badezimmer und eine Küche in der Erdgeschosswohnung. Wenn Gäste zu Besuch waren, wurden diese ausschließlich in der Erdgeschosswohnung empfangen.“*

Der Erbe wollte nun für die obere Wohnung, die laut dieser Sachverhaltsschilderung offenbar eindeutig dem Lebensmittelpunkt des Erben diene, die Steuerbefreiung geltend machen. Diese Wohnung hatte eine Größe von 115 m². Um die Steuerbefreiung für die maximale Größe der Wohnung von 200 m² auszunutzen, machte er die Steuerbefreiung anteilig (85 m²) auch für die zweite im Erdgeschoss befindliche Wohnung geltend.

Das Finanzgericht Köln hat diese Steuerbefreiung abgewiesen. Als Begründung wurde vorgebracht, dass der Wortlaut der gesetzlichen Regelungen eindeutig nur von einer Wohnung spreche. Nachdem Steuerbefreiungen nur eine Ausnahme von der Steuerpflicht seien, würde die verfassungsmäßig richtige Auslegung (sehr enge Auslegung der gesetzlichen Regelungen) dazu führen, dass auch nur eine Wohnung steuerbefreit sein könne.

Die Autorin kann sich durchaus Sachverhalte vorstellen, bei denen die Steuerbefreiung auch für zwei nicht miteinander verbundene Wohnungen geltend gemacht werden kann. Wie immer muss nachgewiesen werden, dass beide Wohnungen durch den Erblasser genutzt worden ist. Der in der vorgenannten Entscheidung vorgetragene Sachverhalt deutet jedoch schon darauf hin, dass die beiden Wohnungen nicht ausschließlich der Selbstnutzung gedient haben, also

dem „Lebensmittelpunkt“. So hätte die Autorin ebenfalls Probleme, die Steuerbefreiung in diesem Fall zu bejahen.

Der BFH hat sich in der bereits erwähnten Entscheidung vom 06.05.2021 ebenfalls mit dem Thema von „zwei Wohnungen“ auseinander zu setzen, allerdings in einem etwas anderen Kontext: *„Erwirbt ein Steuerpflichtiger von Todes wegen eine Wohnung, die an seine selbst genutzte Wohnung angrenzt, kann dieser Erwerb als Familienheim steuerbegünstigt sein, wenn die hinzuerworbene Wohnung unverzüglich zur Selbstnutzung bestimmt ist.“* Unerheblich ist, wenn die Gesamtwohnfläche der beiden Wohnungen – eigene Wohnung und durch Erbfall hinzuerworbene Wohnung – 200 m² überschreitet. Die Voraussetzung der Wohnfläche von 200 m² wird nur für die hinzuerworbene Wohnung geprüft.

Fazit

Wie immer bleibt das Thema der Steuerbefreiung „Familienheim“ spannend. Die Entscheidung, ob diese Steuerbefreiung geltend gemacht werden kann/möchte, ist aufgrund der sehr engen zeitlichen Voraussetzungen schnell zu treffen. Der beratende Steuerberater muss einen Überblick über die gesetzlichen Regelungen haben, aber auch über die zahlreichen Entscheidungen. Dieses Wissen kann dazu führen, dass bereits im Vorfeld eine sehr genaue Einschätzung darüber mitgeteilt werden kann, dass bestimmte Maßnahmen keine Steuerbefreiung erhalten. Die Kenntnis kann aber im positiven Sinn auch dazu führen, für manche Sachverhalte in jedem Fall die Steuerbefreiung geltend zu machen und sie auch gegenüber dem Finanzamt durchzusetzen.

Die Autorin muss immer wieder in den Beratungen um Thema der Steuerbefreiung des Familienheims Stellung nehmen. Die Steuerbefreiung der Übertragung zwischen den Ehegatten unter Lebenden führt in vielen Fällen sicherlich zu einer sinnvollen und kostengünstigen Verteilung von Ehegattenvermögen für eine anschließende Übertragung an die Kinder. Die Steuerbefreiung von Todes wegen zu Gunsten der Kinder erscheint der Autorin immer wieder schwierig: „wann wollen Sie sterben und will Ihr Kind in diesem Augenblick noch einziehen“ ist die meist gestellte Frage in dieser Beratung. Die gesetzlichen Regelungen der Steuerbefreiung müssen auch im Zeitpunkt des Todesfalls noch bestehen. Auch dies ist eine nicht einzuschätzende Voraussetzung.

Am Montag, 30.Mai 2022 wird das Thema der Online-Veranstaltung sein: „Die lebzeitige Übergabe von Immobilienvermögen“. Wir werden über die taktische Einführung in die Immobilienübergabe, die Einführung in die steuerliche Bewertung von Immobilien, die Vereinbarung von Gegenleistungen und über Fragen zu den Finanzierungsmöglichkeiten sprechen.

Die Anmeldung erfolgt ausschließlich über <https://www.convocat.de/events/>. Sie erhalten hierüber die Verlinkung zur Anmeldeseite.

Wir freuen uns wieder auf Sie.

Für alle anderen Beratungen nehmen Sie Kontakt mit uns auf.

Per E-Mail a.fischl@acconsis.de oder vereinbaren Sie mit uns einen Termin,
+49 89 54 714 3.

In diesem Sinne: bleiben Sie gesund!

Agnes Fischl-Obermayer
Rechtsanwältin/Steuerberaterin
Fachanwältin für Erbrecht