

## Die Aufnahme ukrainischer Flüchtlinge und die Voraussetzungen des Familienheims

von

Agnes Fischl-Obermayer  
Rechtsanwältin Steuerberaterin  
Fachanwältin für Erbrecht



Acconsis München  
[www.acconsis.de](http://www.acconsis.de)  
[www.convocat.de](http://www.convocat.de)

Derzeit fliehen tausende Menschen aus den Kriegsgebieten der Ukraine. Viele hilfsbereite Menschen sind bereit, den Geflüchteten eine Unterkunft anzubieten und diese bei sich privat aufzunehmen.

Auch wenn diese Hilfsbereitschaft ein wunderbares Zeichen der Solidarität setzt, sollte dennoch nicht vergessen werden, an die eventuell sich hieraus ergebenden eigenen Konsequenzen für die Voraussetzungen der Steuerbefreiung „Familienheim“ zu denken.

Anlässlich eines Falles einer Mandantin stellte sich diese Frage.

### **Steuerbefreiung „Familienheim“**

Wir hatten bereits in unserem letzten Beitrag zu den Besonderheiten der Steuerbefreiung „Familienheim“ Stellung genommen. Soweit das Familienheim „von Todes wegen“ übergeben wird, ergibt sich sowohl für den Ehegatten als auch für die Kinder eine 10-Jahres Behaltensfrist. So heißt es in den hierzu entscheidenden gesetzlichen Regelungen des § 13 Abs. 1 Nr. 4b (Familienheimbefreiung zu den Ehegatten) und 4c (Familienheimbefreiung zu den Kindern) ErbStG *„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 einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert.“*

Zur Frage, wann der Erwerber „aus zwingenden Gründen an der Selbstnutzung gehindert ist“, haben die Gerichte eindeutige Entscheidungen getroffen: wenn der Erwerber aufgrund Alters oder Erkrankung nicht mehr in der Lage ist, in dieser Wohnung zu bleiben und daher in ein Alters- oder Pflegeheim umziehen muss. Nur dann soll es sich um ein „nicht schädliches Ereignis“ handeln. Soweit er aus persönlichen Gründen beispielweise wegen eines Umzugs aufgrund beruflicher Situation, etc. nicht mehr in der Lage ist, hat dies Auswirkung auf den Familienheimfreibetrag. Der ursprüngliche Erbschaftsteuerbescheid wird dahingehend geändert, dass die Befreiung wegfällt und sich dadurch eine eventuelle Erbschaftsteuerlast ergibt. Die immer wieder geäußerte Meinung, der Freibetrag würde zeitanteilig gekürzt werden, ist ein Irrglaube. Eine besonders tragische Situation eines einmal schädlichen Ereignisses besteht darin, dass bei Wiedervorliegen der Voraussetzungen der Familienheimfreibetrag nicht wieder auflebt.

### **Keine Steuerbefreiung bei Aufnahme von ukrainischen Flüchtlingen?**

In Kenntnis dieser Voraussetzungen und des Wegfalls eines eventuell hohen Freibetrags war nun die Frage der Mandantin zu prüfen, welche Auswirkungen die Aufnahme ukrainischer Flüchtlinge nun haben würde.

Bei intensiver Betrachtung der Voraussetzungen der Steuerbefreiung und der Abwicklung dieser Aufnahmen musste man zunächst zu dem Ergebnis gelangen, dass die Aufnahme in ein Haus/eine Wohnung und die Zuweisung von Zimmern und anderen Räumlichkeiten dazu führen würde, dass man von der im Gesetz vorgesehenen „Selbstnutzung“ grundsätzlich ausgeschlossen war.

Dieser Ausschluss von der Selbstnutzung liegt in jedem Fall dann vor, wenn man die Aufnahme im Wege einer entgeltlichen „Unter-“Vermietung vornehmen würde. Soweit man einen Aufwendungsersatz seitens einer Behörde erhalten würde, sollte man auch hier kritisch sein. Die Frage war nun, ob auch die – völlig – unentgeltliche Aufnahme zu diesem Ergebnis führen würde. Eine Frage, die nicht beantwortet werden kann. Referenzfälle in der Rechtsprechung liegen hierzu nicht vor.

### **Aussage des Finanzamtes**

Die Autorin hat daher mit dem zuständigen Finanzamt (in diesem Fall Kaufbeuren) und dem dortigen Sachbearbeiter der damaligen Erbschaftsteuerbearbeitung Kontakt aufgenommen. Auch dieser hatte zunächst keine Antwort parat und sagte zu, sich mit dem verantwortlichen Sachgebietsleiter auszusprechen. Dankenswerter Weise erfolgte eine Rückmeldung. Man war zu dem Ergebnis gelangt, dass diese Frage zunächst nicht so ohne weiteres lösbar sei und es – in diesem Fall im Bereich des Finanzamts Kaufbeuren – auch derzeit keine eindeutige Anweisung für die Sachbearbeiter geben würde.

Der zuständige Sachbearbeiter hatte auch zu verstehen gegeben, dass die Frage und die Unsicherheit, die bei deren Beantwortung entstanden sei, richtig gewesen sei. Sie seien aber zu dem Ergebnis gelangt, dass sie in dieser Angelegenheit kein schädliches Ereignis unterstellen würden. Sie baten allerdings um Übergabe der Unterlagen, aus denen sich die Aufnahme ergeben würde.

Nach Rücksprache teilte dieser mit, dass es sich nur um eine Entscheidung in dieser individuellen Erbschaftsteuerangelegenheit handeln würde, jedoch eben nicht um eine grundsätzliche Entscheidung des Finanzamts Kaufbeuren oder des Ministeriums. Aus diesem Grund sollte jeder Steuerpflichtige dieses Problem mit dem jeweiligen Sachbearbeiter direkt besprechen.

**Fazit:**

Soweit Sie ukrainische Flüchtlinge in Ihr Haus/Ihre Wohnung aufnehmen wollen, bitten wir dringend im Vorfeld die Voraussetzung der Steuerbefreiung mit Ihrem zuständigen Sachbearbeiter des Finanzamts abzuklären. Im Zweifel müssen Sie eine verbindliche Auskunft an das Finanzamt richten.

Soweit Sie als Ehegatte das Familienheim im Wege einer lebzeitigen Schenkung erhalten haben, entsteht dieses Problem nicht, da die 10-Jährige Behaltensfrist für diesen Fall keine Voraussetzung ist.

Für alle gewünschten Beratungen nehmen Sie Kontakt mit uns auf.

Per E-Mail [A.Fischl@acconsis.de](mailto:A.Fischl@acconsis.de) oder vereinbaren Sie mit uns einen Termin,  
+49 89 54 714 3.