

Achtung bei der Übertragung eines Familienheimes nach einem Erbfall – Anmerkung zu Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 11.07.2019, II R 38/16

I.

Nach einem Todesfall geht das Vermögen des Erblassers auf den oder die Erben über. Die Erben müssen für ihren Erbteil Erbschaftssteuer bezahlen, es sei denn der Wert des Erbes liegt unter ggfls. bestehenden Freibeträgen. Bestimmte Vermögensgegenstände lösen keine Erbschaftssteuer aus. Hierzu gehört auch das sogenannte Familienheim. Die Entscheidung des BFH zwingt Erben zu einer genauen Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile, wenn sie das Familienheim innerhalb von zehn Jahren nach dem Todesfall übertragen wollen.

II.

Die Klägerin hatte mit ihrem Ehemann (Erblasser), bis zu dessen Tod ein Einfamilienhaus (Familienheim) bewohnt. Die Klägerin beerbte den Erblasser und wohnte weiter in dem Familienheim. Anderthalb Jahre nach dem Tod des Erblassers schenkte sie das Familienheim ihrer Tochter, behielt sich einen lebenslangen Nießbrauch vor und blieb weiter dort wohnen. Das Finanzamt hat rückwirkend das Familienheim zur Erbschaftssteuer herangezogen. Der BFH hat dies bestätigt. Um die Steuerbefreiung für das Familienheim in Anspruch nehmen zu können, müsse der Erbe es nicht nur selbst bewohnen, sondern auch Eigentümer bleiben.

III.

1.

Der Erbe muss grundsätzlich für den auf ihn entfallenden Erbteil Erbschaftssteuer bezahlen. Das Erbschaftssteuergesetz (EstG) sieht eine Reihe von Tatbeständen vor, bei denen Vermögensgegenstände steuerfrei bleiben (§ 13 EstG).

Hierzu gehört unter anderem auch ein bebautes Grundstück, wenn der Erblasser darin bis zum Erbfall eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat oder aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert war und bei welcher der Erbe das Grundstück unverzüglich zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken nutzen möchte (sog. Familienheim). Außerdem darf die Wohnfläche der Wohnung 200 m² nicht übersteigen.

Die Steuerbefreiung fällt allerdings mit Wirkung für die Vergangenheit weg, wenn der Erbe das Familienheim innerhalb von zehn 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 (s. § 13 Abs. 1 Nr. 4c EstG).

2.

Nach diesem Wortlaut ist die Entscheidung des BFH nicht zwingend. Das Gesetz spricht nur davon, dass die Steuerbefreiung wegfallt, wenn der Erwerber das Familienheim innerhalb von zehn Jahren nach dem Todesfall nicht mehr zu Wohnzwecken selbst nutzt. Eine Selbstnutzung ist aber auch gegeben, wenn das Grundstück übertragen und der Erbe sich ein lebenslanges Nießbrauchsrecht vorbehält. Allerdings ist aufgrund der Entscheidung des BFH davon auszugehen, dass die Finanzämter sich nach dieser richten. Daher muss genau überlegt werden, ob eine Übertragung immer noch sinnvoll ist bzw. ob eine andere Gestaltung gewählt werden soll.

IV.

Wird ein Familienheim innerhalb von zehn Jahren nach dem Erbfall vom Erben übertragen, ist nach der besprochenen Entscheidung des BFH davon auszugehen, dass die Steuerbefreiung des § 13 EstG

wegfällt. Hier ist genau zu prüfen, ob es andere Gestaltungsmöglichkeiten gibt bzw. ob eine Übertragung immer noch sinnvoll ist. Hier ist anwaltliche Beratung dringend empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.