

Die steuerfreie Zuwendung der selbst genutzten Wohnimmobilie (Familienheim) – häufig zentraler Baustein im Familienvermögen – spielt im Rahmen von Erbschaften sowie bei lebzeitigen Zuwendungen zwischen Ehegatten eine bedeutende Rolle. Wichtige Voraussetzungen zur Steuerbefreiung und `Blitzlichter aus unserer Praxis` finden Sie in diesem Beitrag.

Vom Familienheimprivileg erfasst sind:

- der Familienheimerwerb von Todes wegen durch Kinder,
- der Ehegattenerwerb von Todes wegen sowie
- die lebzeitige Übertragung zwischen Ehegatten und eingetragenen Lebenspartnern.

TEIL 1 | WARUM KINDER SCHNELL ENTSCHEIDEN SOLLTEN, WENN ES UM DAS ELTERNHAUS GEHT

Da Schenkungen des Familienheims an Kinder nicht befreit sind, sollte – insbesondere bei werthaltigem Vermögen – das Familienheim ggf. erst im Erbfall an das Kind übergehen. Voraussetzung für die Befreiung ist, dass das erbende Kind unverzüglich – d. h. ohne schuldhaftes Zögern – in das Familienheim einzieht. Häufig begegnet uns in der Praxis die Frage, ob Verzögerungen im Einzelfall, bspw. wegen Renovierungsarbeiten oder Erbauseinandersetzungen entschuldbar sind.

Im Hinblick auf das Erfordernis eines unverzüglichen Einzugs des Erwerbers zur Selbstnutzung knüpft die Rechtsprechung **strenge Anforderungen**. Grundsätzlich werden daher keine längerfristigen oder sogar endgültigen Einzugshindernisse anerkannt. Des Weiteren muss die Wohnung als Hauptwohnsitz genutzt werden.

Unverzüglich heißt, der Erwerber muss innerhalb einer angemessenen Zeit nach dem Erbfall die Absicht zur Selbstnutzung des Hauses fassen und tatsächlich umsetzen. Das ist regelmäßig ein Zeitraum von **sechs Monaten** nach dem Erbfall (BFH 23.6.15, II R 39/13, BStBl. 16, 225, Rn. 24).

Wird die Selbstnutzung der Wohnung erst **nach Ablauf von sechs Monaten** aufgenommen, kann gleichwohl eine unverzügliche Bestimmung zur Selbstnutzung vorliegen. Allerdings muss der Erwerber in diesem Fall **darlegen** und **glaubhaft machen**, zu welchem Zeitpunkt er sich zur Selbstnutzung der Wohnung für eigene Wohnzwecke entschlossen hat, aus welchen Gründen ein tatsächlicher Einzug in die Wohnung nicht früher möglich war und warum er diese Gründe **nicht zu vertreten** hat. Solche Gründe können z. B. vorliegen, wenn sich der Einzug wegen einer **Erbauseinandersetzung** zwi-

schen Miterben oder wegen der Klärung von Fragen zum Erbanfall und zu den begünstigten Erwerbern über den Sechsmonatszeitraum hinaus um einige weitere Monate verzögert (BFH v. 23.6.2015 – II R 39/13).

BITTE BEACHTEN SIE

! Umstände im Einflussbereich des begünstigten Erwerbers sind **nur unter besonderen Voraussetzungen** nicht dem Erwerber anzulasten (vgl. BFH, Urteil vom 23.06.2015 II R 39/13, BStBl. II 2016, 225). In der Praxis ist insoweit stets zu berücksichtigen, dass **je größer der zeitliche Abstand** zwischen dem Erwerb und der Selbstnutzung ist, **umso schwieriger ein Nachweis** gegenüber der Finanzverwaltung sein wird, dass eine Selbstnutzung geplant war.

! Der Steuerpflichtige trägt die **objektive Beweislast** (Feststellungslast) für die Merkmale der **Steuerbefreiungsvorschrift**.

Bei mehreren Erwerbern als Erben kann nur derjenige die Familienheim-Befreiung erhalten, der durch Selbstnutzung die Voraussetzungen hierfür erfüllt. Die Befreiung kommt grundsätzlich nur **im Umfang der Erbquote** in Betracht. Durch Zuweisung des Familienheims an den einziehenden Miterben mittels Erbauseinandersetzung kann der **gesamte** Wert des Familienheims befreit werden.

In der Regel ist in den Fällen der freien Auseinandersetzung von Erbengemeinschaften eine steuerliche Rückwirkung auf den Zeitpunkt des Erbfalls als zeitnah anzuerkennen, wenn die **Auseinandersetzungsvereinbarung** innerhalb von **sechs Monaten** nach dem Erbfall erfolgt (H E 13.4 ErbStH).

Ein Begünstigungstransfer auf den übernehmenden Erben kann auch dann noch anerkannt werden, wenn die Vereinbarung über die Erbauseinandersetzung erst ca. 15 Monate nach dem Erbfall erfolgt ist (z. B. aufgrund von Erbstreitigkeiten, Erstellung von Gutachten) und die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung selbst erfüllt sind. Es sind dann dem Finanzamt die **Gründe darzulegen**, die eine Erbauseinandersetzung innerhalb des Sechsmonatszeitraums verhindert haben (BFH-Urteil vom 23.6.15, II R 39/13).

TEIL 2 | VORSICHT VOR RÜCKWIRKENDEM WEGFALL DER ERBSCHAFTSTEUERBEFREIUNG

Die Befreiungen des Familienheims beim Erwerb von Todes wegen stehen im Gegensatz zum lebzeitigen Erwerb unter einem Nachversteuervorbehalt. Nach erlangter Steuerbefreiung sollte die Selbstnutzungsfrist von zehn Jahren beachtet werden, damit keine Nachversteuerung droht.

Der BFH hat entschieden, dass die Erbschaftsteuerbefreiung für den Erwerb eines Familienheims durch den überlebenden Ehegatten/Lebenspartner **rückwirkend vollständig entfällt**, wenn der Erwerber das Eigentum an dem Familienheim innerhalb von zehn Jahren nach Erwerb auf einen Dritten überträgt. Etwas anderes gilt nur dann, wenn er **aus zwingenden Gründen** an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert ist (§ 13 Abs. 1 Nr. 4c Satz 5 ErbStG). Als zwingende Hinderungsgründe für die weitere Nutzung werden bspw. Tod oder Pflegebedürftigkeit anerkannt. Im Fall der Pflegebedürftigkeit muss die Selbstnutzung des Familienheims eine voraussichtlich **erhebliche** Beeinträchtigung des Gesundheitszustandes des Erwerbers zur Konsequenz haben. Genau dies wäre mittels **ärztlicher Begutachtung** nachzuweisen.

TEIL 3 | VORTEILE EINER ÜBERTRAGUNG ZWISCHEN EHEGATTEN ZU LEBZEITEN

Die Schenkung des Familienheims ist nur zwischen Ehegatten privilegiert. Eine Übertragung zu Lebzeiten an die Kinder würde Freibeträge aufzehren. Ist im Fall des Todes ein Umzug geplant, birgt die lebzeitige Übertragung einen wesentlichen Vorteil.

Im Gegensatz zum Erwerb des Familienheims von Todes wegen steht eine lebzeitige Übertragung des Familienheims an den Ehegatten nicht unter einem Nachversteuervorbehalt. D. h. die Steuerbefreiung **entfällt nicht** – wie beim Erwerb von Todes wegen – wenn der erwerbende Ehegatte die Selbstnutzung innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb aufgibt.

Ist also eine räumliche Veränderung nach dem Tod eines Ehegatten geplant, empfiehlt sich im Hinblick auf eine potenzielle Nachversteuerung bereits eine lebzeitige Übertragung des Familienheims.

