



Keine Erbschaftsteuer fürs Familiengrundstück

Bund der Steuerzahler: Erben müssen zeitnah einziehen!

Hannover, den 3. September 2019 – Kinder können von ihren Eltern eine Immobilie steuerfrei erben, vorausgesetzt sie selbst ziehen innerhalb von sechs Monaten ein. Das gilt sogar dann, wenn die üblichen Freibeträge bei der Erbschaftsteuer bereits durch anderes Vermögen ausgeschöpft wurden. Ein späterer Einzug bleibt hingegen nur in besonderen Ausnahmefällen steuerfrei, erklärt der Bund der Steuerzahler Niedersachsen und Bremen e.V.

Kinder können bis zu 400.000 Euro steuerfrei von ihren Eltern erben. Immobilien sind jedoch häufig mehr wert. Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Immobilie aber auch oberhalb des persönlichen Freibetrags steuerfrei geerbt werden: Eine Steuerbefreiung gilt für Grundstücke, die zuletzt vom Erblasser bewohnt worden sind, bei denen die Wohnfläche 200 Quadratmeter nicht überschreitet und bei denen der Erbe unverzüglich nach dem Erbfall die Eigennutzung des Hauses aufnimmt, erläutert der Bund der Steuerzahler die Grundregel. Als unverzüglich gilt eine Frist von sechs Monaten, entschied der Bundesfinanzhof.

Im Urteilsfall erbten der Kläger und sein Bruder im Januar 2014 das Zweifamilienhaus des Vaters mit einer Wohnfläche von 120 qm. Die Brüder schlossen im Februar 2015 einen Vertrag, nach dem der Kläger das Alleineigentum am Haus erhalten sollte. Die Eintragung in das Grundbuch erfolgte im September 2015. Angebote für die Renovierung holte der Kläger im April 2016 ein. Die Bauarbeiten begannen im Juni 2016. Das Finanzamt setzte Erbschaftsteuer fest, ohne die Steuerbefreiung für das Familienheim zu berücksichtigen, mit der Begründung, dass der Kläger nicht unverzüglich die Selbstnutzung für eigene Wohnzwecke aufgenommen habe. Hiergegen wandte sich der Kläger, blieb aber erfolglos, da er hat das Haus nicht unverzüglich zu eigenen Wohnzwecken genutzt habe, so das Gericht. Erst mehr als zwei Jahre nach dem Tod und mehr als sechs Monate nach der Eintragung im

Grundbuch holte der Kläger Angebote von Handwerkern ein, dabei konnte er nicht begründen, dass die Verzögerung unverschuldet eintrat (Az.: II R 37/16).

Der Bund der Steuerzahler rät: Wird die Selbstnutzung des Familienwohnheims erst nach Ablauf von sechs Monaten aufgenommen, wird die Steuerbefreiung nur im Ausnahmefall gewährt. Dazu muss der Erbe dann darlegen, zu welchem Zeitpunkt er sich zur Selbstnutzung der Wohnung für eigene Wohnzwecke entschlossen hat, aus welchen Gründen ein Einzug nicht früher möglich war und warum er diese Gründe nicht zu vertreten hat. Dies kann z. B. ein Rechtsstreit um das Grundstück sein. Kinder, die eine von den Eltern bewohnte Immobilie erben, die nicht größer als 200 qm ist und diese selbst beziehen wollen, sollten eventuelle Verzögerungen gut dokumentieren, um im Zweifel darlegen zu können, dass sie Verzögerungen nicht zu verschulden haben.