

Ihre Ansprechpartnerin:



Dipl.-Finw. Bettina M. Rau-Franz  
Steuerberaterin  
Zertifizierte Testaments-  
vollstreckerin

Tel. 0201 81 09 50  
Mail: kontakt@franz-partner.de

Essen, 23. August 2017

## AKTUELLES

### **Erbschaftsteuer: Familienheim begünstigt vererben: Was geht und was geht nicht? Teil 2**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in diesem Teil erläutern wir, wann die Steuerbefreiung nicht zum Tragen kommt.

Die Überlassung an Familienangehörige ist nicht steuerbefreit. Der steuerfreie Erwerb des Familienheims durch Ehepartner oder Kinder ist nur dann möglich, wenn der Erwerber die Immobilie nach dem Erbfall auch selbst nutzt. **Es genügt aber keinesfalls**, die geerbte Immobilie einem Familienangehörigen oder Miterben **kostenfrei zur Nutzung** zu überlassen. Hierzu der Bundesfinanzhof (Fn. 1): Das Erbschaftsteuergesetz ist in diesem Punkt eindeutig. Eine (zusätzliche) Steuerbefreiung für das geerbte Familienheim kommt nur dann in Betracht, wenn der Erbe die Wohnung nach dem Erbfall selbst nutzt oder aber aus zwingenden persönlichen Gründen an der Selbstnutzung gehindert ist.

#### **Weitere Fälle, in denen die Steuerbefreiung ebenfalls nicht zum Tragen kommt:**

##### **Abriss und Neubau**

Das Finanzgericht München (Fn. 2) verweigerte die Steuerbefreiung in dem Fall, in dem ein Erbe die stark sanierungsbedürftige Immobilie abrisst und durch einen Neubau ersetzt. Der Grund: Da die begünstigte Immobilie nicht mehr existierte, sei die geforderte Selbstnutzung nicht mehr möglich.

##### **Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Zweitwohnungen**

Können ebenso nicht von der Erbschaftsteuerbefreiung profitieren. Der Bundesfinanzhof (Fn. 3) stellte klar, dass ein Familienhaus den Mittelpunkt des Familienlebens bilden muss.

Diese Bedingung ist bei einer Zweit- oder Ferienwohnung nicht erfüllt.

**Der Erblasser muss die Immobilie selbst genutzt haben**

Die Steuerbefreiung gilt nur dann, wenn der Erblasser eine Immobilie selbst genutzt hat. Hat dagegen der **Erbe** das Objekt **vor dem Erbfall bewohnt**, fällt Erbschaftsteuer an (Fn. 4).

In Teil 3 unserer Serie befassen wir uns mit dem Thema der Vererbung an Kinder.

- Fn. 1: Bundesfinanzhof – BFH Urteil vom 05.10.2016, II 32/15, BFH/NV 2017 S. 226  
Fn. 2: Finanzgericht München vom 22.10.2014, 4 K 847/13, EFG 2015 S. 236  
Fn. 3: Bundesfinanzhof – BFH Urteil vom 18.07.2013, II R 35/11, BStBl. 2013 II S. 1051  
Fn. 4: Finanzgericht Köln vom 27.01.2016, 7 K 247/14, EFG 2016 S. 584

Mit freundlichen Grüßen

Roland Franz & Partner

Dipl.-Finw. Bettina M. Rau-Franz  
Steuerberaterin

**Zitat der Woche**

*„Steuerreformen = Kunstwerke: vor der Wahl  
Kolossalgemälde, danach Miniaturen.“*

*Wolfram Weidner (\*1925)*

***Haben Sie noch Fragen? Gerne können Sie uns per Telefon oder E-Mail erreichen.  
Wir sind für Sie da!***

Weitere Informationen über unser Unternehmen erhalten Sie im Internet unter  
[www.franz-partner.de](http://www.franz-partner.de)