



## Presseinformation

# Erbschaftsteuer Teil 2

## Familienheim begünstigt vererben: Was geht und was geht nicht? - Wann die Steuerbefreiung nicht zum Tragen kommt

**Essen, 25. August 2017\*\*\*\*Die Überlassung des Familienheims 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. Steuerberaterin Dipl.-Finw. Bettina M. Rau-Franz, zertifizierte Testamentsvollstreckerin und Partnerin in der Steuerberatungs- und Rechtsanwaltskanzlei Roland Franz & Partner in Düsseldorf, Essen und Velbert, weist darauf hin, dass es keinesfalls genügt, die geerbte Immobilie einem Familienangehörigen oder Miterben kostenfrei zur Nutzung zu überlassen.**

Hierzu hat der Bundesfinanzhof in seinem Urteil vom 05.10.2016 (II 32/15) ausgeführt: 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 wird.

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

### **Abriss und Neubau**

Das Finanzgericht München (Urteil v. 22.10.2014, 4 K 847/13) verweigerte die Steuerbefreiung in dem Fall, in dem ein Erbe die stark sanierungsbedürftige Immobilie abriß, und durch einen Neubau ersetzte. Der Grund: Da die begünstigte Immobilie nicht mehr existierte, sei die geforderte Selbstnutzung nicht mehr möglich.

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

Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Zweitwohnungen können ebenso nicht von der Erbschaftsteuerbefreiung profitieren. Der Bundesfinanzhof Bundesfinanzhof stellt in einem Urteil vom 18.07.2013 (II R 35/11) 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“, verweist Steuerberaterin Bettina M. Rau-Franz auf eine Entscheidung des Finanzgerichts Köln vom 27.01.2016 (7 K 247/14).

Teil 3 befasst sich mit dem Thema der Vererbung an Kinder.

Über Roland Franz & Partner

Was im Gründungsjahr 1979 mit klassischer Steuerberatung begann, hat sich im Laufe der Jahre zu einem fachübergreifenden Full-Service-Angebot entwickelt. Die Kanzlei Roland Franz & Partner in Düsseldorf, Essen und Velbert ist seit mehr als 30 Jahren die erste Adresse für kompetente Steuerberatung, Rechtsberatung und mehr. Die rund 30 Mitarbeiter der drei Niederlassungen bieten



individuelle, auf die jeweilige Situation angepasste, Lösungen. Die ersten Schritte zur Realisierung einer fachübergreifenden Mandantenberatung wurden bereits Anfang der 90er Jahre durch Kooperation mit einer Wirtschaftsprüfungspraxis und einer Rechtsanwaltskanzlei im gleichen Hause geschaffen. Heute bietet Roland Franz & Partner als leistungsstarke Partnerschaftsgesellschaft vielfältige Beratungs- und Serviceleistungen aus einer Hand, die für die Mandanten Synergieeffekte auf hohem Niveau sowie eine Minimierung des Koordinationsaufwandes gleichermaßen nutzbar machen.

Unternehmenskontakt:  
Roland Franz & Partner  
Steuerberater – Rechtsanwälte  
Bettina M. Rau-Franz  
Moltkeplatz 1  
45138 Essen  
Tel: 0201-81095-0  
Fax: 0201-81095-95  
E-Mail: [kontakt@franz-partner.de](mailto:kontakt@franz-partner.de)  
[www.franz-partner.de](http://www.franz-partner.de)

Pressekontakt:  
GBS – Die PublicityExperten  
Dr. Alfried Große  
Am Ruhrstein 37c  
45133 Essen  
Tel.: 0201 84195-94  
[ag@publicity-experte.de](mailto:ag@publicity-experte.de)