

Familienheim: Rückwirkender Wegfall der erbschaftsteuerlichen Steuerbefreiung

Steuerbefreiung für ein Familienheim

Grundsätzlich ist die Übertragung eines Familienheims zwischen Ehegatten bzw. Lebenspartnern sowohl bei einer Übertragung zu Lebzeiten als auch bei einem Erwerb von Todes wegen steuerlich privilegiert. Bei Übertragungen des Familienheims an Kinder ist lediglich der Erwerb von Todes wegen steuerlich begünstigt. Bei einer Übertragung an Kinder zu Lebzeiten gelten lediglich die allgemeinen Freibeträge. Die Befreiungen für das Familienheim werden in § 13 Abs. 1 Nr. 4a, 4b und 4c ErbStG geregelt.

Ein Familienheim ist ein bebautes Grundstück, auf dem der Erblasser oder Schenker bis zur Übertragung eine Wohnung oder ein Haus zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat und welches der Erwerber unverzüglich zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken bestimmt. Allerdings kann diese Steuerbefreiung mit Wirkung für die Vergangenheit entfallen, wenn der Erwerber das Familienheim bei einem Erwerb von Todes wegen innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb nicht mehr zu eigenen Wohnzwecken nutzt, es sei denn, er ist aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert.

Der Urteilsfall

Im aktuellen Fall wohnte ein Ehepaar gemeinsam in einem Einfamilienhaus. Nach dem Tod des Ehemannes erbe die Ehefrau das gemeinsam bewohnte Einfamilienhaus und wohnte seither dort allein. Nach anderthalb Jahren schenkte die Ehefrau das Haus ihrer Tochter, behielt sich jedoch einen lebenslangen Nießbrauch vor. Sie blieb auch weiterhin dort wohnen. Das Finanzamt versagte daraufhin rückwirkend die Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4b ErbStG, weil die Ehefrau das Familienheim verschenkt hatte, und setzte Erbschaftsteuer fest. Die Ehefrau machte mit Einspruch geltend, dass es für den nachträglichen Wegfall der Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4b Satz 5 ErbStG nur darauf ankomme, ob die Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken aufgegeben worden sei, nicht aber auf die Übertragung des Eigentums. Das Einspruchsverfahren wie auch das Verfahren vor dem FG Münster blieben ohne Erfolg. Das Finanzgericht führt dazu aus, dass § 13 Abs. 1 Nr. 4b Satz 5 ErbStG dahingehend auszulegen sei, dass die Steuerbefreiung für den Erwerb des Familienheims auch dann entfalle, wenn der Erwerber es zwar zu Wohnzwecken selbst nutze, das Eigentum am Familienheim aber innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb übertrage. Diese Sichtweise wurde vom BFH bestätigt.

Voraussetzungen für die Steuerbefreiung eines Familienheims

Im Rahmen der Befreiungsvorschriften für das Familienheim kann zwischen drei unterschiedlichen Regelungen unterschieden werden.

- § 13 Abs. 1 Nr. 4a ErbStG, lebzeitige Zuwendung unter Ehegatten,
- § 13 Abs. 1 Nr. 4b ErbStG, Erwerb von Todes wegen unter Ehegatten,
- § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG, Erwerb von Todes wegen durch die Kinder.

Gemeinsame Voraussetzung für alle drei Befreiungsvorschriften ist stets das Vorliegen eines Familienheims. Dieses liegt nach der Rechtsprechung des BFH dann vor, wenn sich in dem Familienheim der Mittelpunkt des familiären Lebens befindet (BFH, Urt. v. 18.07.2013 – II R 35/11, BStBl II 2013, 1051). Dabei gilt, dass die Steuerbefreiung unabhängig vom Wert des zugewandten Familienheims Anwendung findet und dabei der persönliche Freibetrag für weitere Zuwendungen erhalten bleibt.

Praxis-Tipp:

Die Steuerbefreiung für das Familienheim ist wertmäßig nicht begrenzt. Ist es geplant, sehr wertvolle Immobilien zu übertragen, sollte auch der Bezug als Familienheim durch den Erben bzw. Beschenkten einbezogen werden. Unter Umständen lässt sich die Steuerlast erheblich reduzieren. Wichtig ist, dass sich die Steuerbefreiung nur auf das selbstgenutzte Familienheim bezieht und nicht auf alle selbstgenutzten Häuser und Wohnungen, wie beispielsweise Zweit-, Ferien- und Wochenendwohnsitze. Diese sind nicht begünstigt.

Hinweis:

In einem vom FG Düsseldorf entschiedenen Fall (Urt. v. 16.05.2018 – 4 K 1063/17 Erb) hatte eine Ehefrau von ihrem Ehemann zwei Grundstücke geerbt. Dabei handelte es sich um ein mit einem Familienheim bebautes Grundstück sowie um ein an das bebaute Grundstück angrenzendes unbebautes Grundstück, welches mit einer eigenen Nummer im Grundbuch eingetragen war. Das unbebaute Grundstück wurde zusammen mit dem bebauten Grundstück genutzt und hatte keinen eigenen Zugang zur Straße. Das FG Düsseldorf gewährte die Steuerbefreiung nur für das mit dem Familienheim bebaute Grundstück, da die zivilrechtliche Betrachtung entscheidend war.

Praxis-Tipp:

Um in den Genuss der Steuerbefreiung für beide Grundstücke zu gelangen, könnten beide Grundstücke vereinigt werden und im Grundbuch unter einer Grundstücksnummer zusammengefasst werden. Die Steuerbefreiung für das Familienheim kann also grundsätzlich auf angrenzende Grundstücke ausgedehnt werden.

Zuwendung unter Ehegatten

Im Fall einer lebzeitigen Zuwendung unter Ehegatten ist die Übertragung des Familienheims gem. § 13 Abs. 1 Nr. 4a ErbStG steuerfrei, unabhängig davon, ob noch weitere Familienmitglieder dort wohnen. Gleiches gilt grundsätzlich auch für den Erwerb von Todes wegen gem. § 13 Abs. 1 Nr. 4b ErbStG. Im Unterschied zu einem Erwerb von Todes wegen sind bei einer Zuwendung unter Lebenden weder Selbstnutzungsfristen zu berücksichtigen noch ist die Anzahl möglicher Übertragungen beschränkt.

Wie bereits eingangs erwähnt, fällt die Steuerbefreiung mit Wirkung für die Vergangenheit weg, wenn der Erwerber 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. In einem solchen Fall unterliegt das zuvor steuerfrei übertragene Familienheim der Nachversteuerung.

Nun hat der BFH die Anforderungen für die Selbstnutzung des Familienheims weiter konkretisiert. Demnach wird eine Nachversteuerung auch in Fällen ausgelöst, in denen der Erwerber das Familienheim zwar weiterhin bewohnt, das Eigentum daran aber innerhalb der genannten Frist auf einen Dritten übertragen hat.

Praxis-Tipp:

Ehegatten sollten zur Vermeidung etwaiger Nachversteuerungsrisiken eine Übertragung unter Lebenden in Betracht ziehen. Diese Möglichkeit schränkt den erwerbenden Ehegatten nicht durch die Selbstnutzungsfrist von zehn Jahren ein. Zwingende Gründe, die eine Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken verhindern, können beispielsweise der Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim aus gesundheitlichen Gründen oder längere krankheitsbedingte stationäre Aufenthalte in einer Klinik oder einem Sanatorium sein.

Zuwendung an die Kinder

Die Steuerbefreiung für das Familienheim findet gem. § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG auch bei dem Erwerb von Todes wegen der Kinder Anwendung. Bei dem Erwerb durch Kinder hat der Gesetzgeber die Begünstigung jedoch auf eine Wohnfläche von 200 qm beschränkt. Übersteigt die Wohnfläche des Familienheims 200 qm, so wird die Steuerbefreiung nur anteilig gewährt.

Fazit:

Aus der praktischen Erfahrung heraus zeigt sich, dass die lebzeitige Übertragung unter Ehegatten gegenüber dem Erwerb von Todes wegen steuerlich zu bevorzugen ist. Bei gleichen steuerlichen Vergünstigungen besteht nicht die Gefahr einer etwaigen Nachversteuerung, falls die zehnjährige Selbstnutzung nicht eingehalten wird. Das aktuelle Urteil des BFH hebt hervor, dass die Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken neben der Nutzung des Familienheims auch die Eigentümerstellung innerhalb des Zehnjahreszeitraums voraussetzt. Eine Übertragung des Familienheims innerhalb dieser Frist sollte genau überlegt werden.

*BFH, Urt. v. 11.07.2019 – II R 38/16

Bitte beachten: Neuer Mindestlohn ab Januar 2020: 9,35 €/Std

Ihre Steuerberater

Steuertermine Januar 2020

- 10.01. Lohn- und Kirchensteuer der Arbeitnehmer für Monatszahler
- 10.01. Umsatzsteuer für Monatszahler
- 10.01. Lohnsteuer für Quartalszahler
- 10.01. Umsatzsteuer für Quartalszahler ohne Fristverlängerung

