

FAMILIENHEIM

Familienheim: Keine ErbSt-Befreiung für den Erwerb von Wohnungseigentum ohne Selbstnutzung

von WP StB Dipl.-Kfm. Gerrit Grewe, Berlin

| Der Erwerb von Wohnungseigentum von Todes wegen durch ein Kind ist nicht steuerbefreit, wenn das Kind die Wohnung nicht selbst nutzt, sondern unentgeltlich einem Dritten zur Nutzung überlässt. Das gilt auch bei einer unentgeltlichen Überlassung an nahe Angehörige – so der BFH am 5.10.16. |

Sachverhalt

Die Klägerin K erbt von ihrem Vater V einen Miteigentumsanteil an der elterlichen Wohnung, den sie nach dem Tod des V der weiterhin dort lebenden Mutter M unentgeltlich überließ. K übernachtete dort gelegentlich und nutzte einen Raum der Wohnung zur Nachlassverwaltung. K beehrte die Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG (Familienheim). FA und FG (Hessisches FG 24.3.15, 1 K 118/15, ErbBstg 15, 248) lehnten dies ab, da die unentgeltliche Überlassung des Miteigentumsanteils an M keine Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG sei.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist unbegründet (BFH 5.10.16, II R 32/15, Abruf-Nr. 190421). Die Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG setzt voraus, dass die Wohnung beim Erwerber unverzüglich zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken bestimmt ist (Familienheim). Dies setzt voraus, dass der Erwerber die Absicht hat, die Wohnung selbst zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen, und diese Absicht auch tatsächlich umsetzt. Eine bloße Widmung zur Selbstnutzung durch den Erwerber beispielsweise durch Angabe in der ErbSt-Erklärung reicht nicht (BFH 23.6.15, II R 13/13, ErbBstg 15, 245).

Entgegen der Ansicht der K ist der Gedanke des § 4 S. 2 EigZulG, wonach auch die unentgeltliche Überlassung an Angehörige begünstigt ist, nicht auf § 13 Abs. 1 Nr. 4c S. 1 ErbStG übertragbar, da dort eine solche ausdrückliche Regelung fehlt. Nach der Gesetzesbegründung zu § 13 Abs. 1 Nr. 4c S. 1 ErbStG ist ein zu schützendes Familiengebrauchsvermögen entweder bei in Hausgemeinschaft mit den Eltern lebenden Kindern anzunehmen oder bei Kindern, die unverzüglich nach dem Erwerb das Familienheim selbst zu Wohnzwecken nutzen (BT-Drucks. 16/11107, S. 9). Die Überlassung des Familienheims bzw. eines Miteigentumsanteils an Angehörige wird nicht genannt. Im Streitfall begründet K durch die gelegentliche Mitbenutzung von Räumlichkeiten in der Wohnung zur Übernachtung oder zur Nachlassverwaltung weder ihren Lebensmittelpunkt in der Wohnung noch bildet sie eine Hausgemeinschaft mit ihrer Mutter.

Relevanz für die Praxis

Die Rechtsprechung zum Familienheim legt die Vorschrift eng aus und stellt konsequent auf die tatsächliche Selbstnutzung des Familienheims als Mittelpunkt des familiären Lebens sowie auf die Eigentümerstellung des Nutzers ab.

**ENTSCHEIDUNG**
Bundesfinanzhof

Tochter erbt des Vaters Anteil, sie lässt überlebende Mutter weiter im Familienheim wohnen

**IHR PLUS IM NETZ**
erbbstg.iww.de
Abruf-Nr. 190421

Unentgeltliche Überlassung an Angehörige nicht begünstigt

Es wird konsequent auf tatsächliche Selbstnutzung abgestellt

RECHTSPRECHUNGSÜBERSICHT / Familienheim

BFH 18.7.13, II R 35/11	Keine Steuerbegünstigung i. S. des § 13 Abs. 1 Nr. 4a S. 1 ErbStG für selbst genutzte Zweit- oder Ferienwohnungen mangels Mittelpunkt des familiären Lebens. (ErbBstg 14, 3)
BFH 3.6.14, II R 45/12	Die von Todes wegen erfolgende Zuwendung eines dinglichen Wohnungsrechts am Familienheim ist nicht nach § 13 Abs. 1 Nr. 4b S. 1 ErbStG begünstigt. Im Streitfall wurde das Eigentum am Nachlassgrundstück jeweils hälftig an die beiden Kinder übertragen und der überlebenden Mutter, die die Steuerbefreiung begehrte, unentgeltlich ein lebenslanges, dinglich gesichertes Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht an der Wohnung eingeräumt. (ErbBstg 14, 221)
BFH 23.6.15, II R 13/13	Die Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG scheidet aus, wenn der Erwerber von vornherein aus beruflichen Gründen gehindert ist, die Wohnung in dem von Todes wegen erworbenen Haus für eigene Wohnzwecke zu nutzen, und deshalb nicht einzieht. Nach der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 16/11107) ist es für die Steuerbefreiung des Familienheims jedoch unschädlich, wenn der Erwerber im Rahmen der doppelten Haushaltsführung einen weiteren Wohnsitz am Beschäftigungsort unterhält und den Lebensmittelpunkt im Familienheim hat. (ErbBstg 15, 245)
BFH 23.6.15, II R 39/13	Erwirbt ein Miterbe im Rahmen der Teilung des Nachlasses das Alleineigentum an einem Familienheim i. S. des § 13 Abs. 1 Nr. 4c S. 1 ErbStG und nutzt er dieses Familienheim fortan selbst, gilt die Steuerbefreiung über seinen Erbteil hinaus für das gesamt infolge der Erbauseinandersetzung erhaltene Alleineigentum am Familienheim (Begünstigungstransfer). (ErbBstg 15, 247)
FG Münster 28.9.16, 3 K 3793/15 Erb	Die in § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG geforderte Unverzüglichkeit der Selbstnutzung ist regelmäßig erfüllt, wenn der Erwerber innerhalb von sechs Monaten nach dem Erbfall die Wohnung bezieht. Beginnt der Erwerber erst nach 7 Monaten mit der Planung der Renovierung der Wohnung, ist dies nicht „unverzüglich“. Das FG Münster hat die Revision zugelassen. (ErbBstg 17, 4)
FG Münster 28.9.16, 3 K 3757/15 Erb	Die Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4b ErbStG fällt mit Wirkung für die Vergangenheit weg, wenn der Erwerber das Familienheim auf seine Tochter überträgt und dasselbe sodann nur noch aufgrund eines vorbehaltenen Nießbrauchsrechts zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Das FG Münster hat die Revision zugelassen. (ErbBstg 17, 5)
Hessisches FG 15.2.16, 1 K 2275/15	Die Steuerbefreiung § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG fällt mit Wirkung für die Vergangenheit weg, wenn der Erwerber das Familienheim auf seine Kinder überträgt und sich ein Dauerwohnrecht vorbehält. (ErbBstg 16, 196)
FG Köln 27.1.16, 7 K 247/14	Für die Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG genügt nicht lediglich die Absichtserklärung des Erblassers zur Selbstnutzung der hinterlassenen, aber letztlich vom Erblasser nie selbst genutzten Wohnung. (ErbBstg 16, 165)
Hessisches FG 10.5.16, 1 K 877/15	Eine Hinderung der Selbstnutzung aus zwingenden Gründen i. S. von § 13 Abs. 1 Nr. 4b ErbStG liegt noch nicht vor, wenn der Erwerber aus psychischen Gründen nur das Familienheim nicht mehr bewohnen kann, aber an anderem Ort weiterhin einen eigenen Hausstand zu führen in der Lage ist. (ErbBstg 16, 260)
FG München 24.2.16, 4 K 2885/14	Allein die Absicht des Erblassers zur Selbstnutzung reicht für die Begünstigung nicht, selbst wenn vor dem Einzug in das als Familienheim vorgesehene Objekt zwingende Hinderungsgründe der Selbstnutzung entgegengetreten sind. (ErbBstg 16, 229)
FG München 22.10.14, 4 K 2517/12	Die besuchsweise Nutzung der vom Erben genutzten Wohnung durch den Erblasser rechtfertigt auch dann keine Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c S. 1 ErbStG, wenn dem Erblasser eigens ein Zimmer bereitgehalten wurde. (ErbBstg 15, 118)