

UNVERZÜGLICHE SELBSTNUTZUNG

Familienheim: Dreijährige Renovierungsphase muss nicht zwingend schädlich sein

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

| Erwirbt ein Steuerpflichtiger von Todes wegen eine Wohnung, die an seine selbst genutzte Wohnung angrenzt, kann dieser Erwerb als Familienheim steuerbegünstigt sein, wenn die hinzuerworbene Wohnung unverzüglich zur Selbstnutzung bestimmt ist. Der wegen der Beseitigung eines gravierenden Mangels eintretende Zeitverzug steht der unverzüglichen Selbstnutzung nicht entgegen, wenn der Erwerber den Baufortschritt angemessen fördert – so der BFH in seinem Urteil vom 6.5.21. |

Sachverhalt

Der Kläger (K) war Alleinerbe seines am 10.10.13 verstorbenen Vaters V, der eine bis zu seinem Tod selbst genutzte Doppelhaushälfte hinterließ. Die andere Doppelhaushälfte nutzt K seit 1981. Nach dem Tod des V legte K die Doppelhaushälften baulich zusammen. Nach Abschluss von Sanierungs- und Renovierungsarbeiten nutzt K die nunmehr verbundenen Doppelhaushälften seit August 2016 als eine Wohnung. K beantragte die Steuerbefreiung gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG. Das FA und das FG Münster (24.10.19, 3 K 3184/17, EFG 20, 214) lehnten dies ab, da keine unverzügliche Bestimmung zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken vorliege. K habe die Doppelhaushälfte erst bis zum Herbst 2014 und damit nach Ablauf von sechs Monaten nach dem Tod des V entrümpelt. Den Argumenten des K, dass bereits im Dezember 2013 mit der Planung der Sanierungsmaßnahmen begonnen worden sei, sich der Baubeginn wegen der Auftragslage des Bauunternehmens bis zum April 2014 verzögert habe und dass vor Beginn der Sanierung Feuchtigkeitsschäden hätten beseitigt werden müssen, folgte das FG nicht.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet. Die Sache wird aber an das FG zurückverwiesen (BFH 6.5.21, II R 46/19, Abruf-Nr. 226044). Der Maßstab des FG, dass der Steuerpflichtige alles technisch Denkbare (Trocknungsgeräte), beschleunigende und kostenintensivere Maßnahmen zur Renovierung und Schadensbeseitigung ergreifen müsse, ist zu streng. Vom Erwerber kann lediglich der Aufwand verlangt werden, der nach der Verkehrsanschauung als angemessene Förderung des Baufortschritts anzusehen ist.

Die Steuerbefreiung kann auch den Erwerb einer Wohnung umfassen, wenn diese räumlich an die vom Erwerber bereits selbstgenutzte Wohnung angrenzt und nach dem Erwerb beide Wohnungen zu einer einheitlichen selbstgenutzten Wohnung verbunden werden. Die Wohnflächenbegrenzung (200 qm) bezieht sich nur auf die hinzuerworbene Wohnung, die Gesamtwohnfläche der nach der Verbindung entstandenen Wohnung ist nicht maßgeblich, da § 13 Abs. 1 Nr. 4c S. 1 ErbStG nur auf die Größe des erworbenen Familienheims abstellt.



**ENTSCHEIDUNG
BFH**

Erbe legte beide
Doppelhaushälften
baulich zusammen



IHR PLUS IM NETZ
www.de/erbbstg
Abruf-Nr. 226044

Begrenzung der
Wohnfläche gilt nur
für hinzuerworbene
Wohnung

MERKE | § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG verlangt, dass die Wohnung beim Erwerber unverzüglich zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken bestimmt ist. Die bloße Widmung zur Selbstnutzung, z. B. durch Angabe in der ErbSt-Erklärung, genügt nicht. Als „unverzüglich“ gilt regelmäßig ein Zeitraum von sechs Monaten nach dem Erbfall (BFH 28.5.19, II R 37/16, BStBl II 19, 678). Beginnt die Selbstnutzung der Wohnung erst nach Ablauf von sechs Monaten, muss der Erwerber glaubhaft machen, wann er sich zur Selbstnutzung der Wohnung entschlossen hat, aus welchen Gründen ein tatsächlicher Einzug in die Wohnung nicht früher möglich war und warum er diese Gründe nicht zu vertreten hat. Die Feststellungslast des Erwerbers ist umso höher, je größer der zeitliche Abstand zwischen dem Erbfall und dem Einzug des Erwerbers in die Wohnung ist.

Umstände im Einflussbereich des Erwerbers, die nach Ablauf des Sechsmonatszeitraums zu einer längeren Verzögerung des Einzugs führen (wie z. B. eine Renovierung der Wohnung), sind nur unter besonderen Voraussetzungen nicht dem Erwerber anzulasten – z. B. weil nach Beginn der Renovierungsarbeiten ein gravierender Mangel der Wohnung entdeckt wird, der vor dem Einzug beseitigt werden muss (BFH 28.5.19, II R 37/16, BStBl II 19, 678). Der Erwerber muss die Renovierung und die Mängelbeseitigung so fördern, dass unangemessene Verzögerungen unterbleiben. Er muss aber keinen unverhältnismäßig hohen Aufwand betreiben, sondern nur alle ihm zumutbaren Maßnahmen ergreifen. Können unverzüglich beauftragte Handwerker wegen einer hohen Auftragslage die Renovierungsarbeiten nicht rechtzeitig ausführen, ist dies dem Erwerber nicht anzulasten. Ein Indiz für die unverzügliche Bestimmung zur Selbstnutzung ist die zeitnahe Räumung der erworbenen Wohnung.

Relevanz für die Praxis

Die Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG scheitert, wenn der Erbe erst über zwei Jahre nach dem Tod des Erblassers Kostenangebote für die Renovierung eingeholt hat. In diesem Fall half es dem Kläger auch nicht, dass die Erbauseinandersetzung gut ein Jahr andauerte (BFH 28.5.19, II R 37/16) – auch wenn die verzögerte Erbauseinandersetzung als solche ein Grund für eine nicht zu vertretende Verzögerung sein kann.

Erwirbt ein Miterbe im Rahmen der Teilung des Nachlasses das Alleineigentum an einem Familienheim i. S. d. § 13 Abs. 1 Nr. 4c S. 1 ErbStG oder an einem zu Wohnzwecken vermieteten Grundstück i. S. d. § 13c Abs. 3 ErbStG, erhöht sich sein begünstigtes Vermögen unabhängig davon, ob die Vereinbarung über die Erbauseinandersetzung zeitnah, d. h. innerhalb von sechs Monaten nach dem Erbfall, erfolgt (BFH 23.6.15, II R 39/13, BStBl II 16, 225). In jenem Streitfall wurde die Erbengemeinschaft erst 15 Monate nach dem Erbfall beendet, was der BFH für unschädlich hielt. Der Miterbe hatte das Familienheim nach einem Jahr bezogen.

Vor dem BFH (II R 6/21) ist derzeit noch ein Revisionsverfahren zur Behandlung einer längeren Renovierungsphase anhängig. Die Vorinstanz (FG Düsseldorf 10.3.21, 4 K 2245/19 Erb, Abruf-Nr. 221497) lehnte die Steuerbefreiung ab, da die Klägerin erst anderthalb Jahre nach dem Erbfall in die erworbene Wohnung einzog. Das FG hatte u. a. bemängelt, dass erst fünf Monate nach dem Erbfall die erste Besichtigung der Wohnung durch einen Handwerker erfolgte.

Bloße Widmung zur Selbstnutzung reicht nicht aus

Gründe für den verzögerten Einzug dem Steuerpflichtigen anzulasten?

Begünstigungstransfer verlangt nicht zwingend zeitnahe Auseinandersetzung



INFORMATION
Wichtiges
anhängiges Verfahren