

► Erbschaftsteuer

### Familienheim: Ist Eigentumsübertragung steuerschädlich?

| Nutzt ein Erbe das Familienheim des Erblassers zu eigenen Wohnzwecken, fällt die Steuerbefreiung rückwirkend weg, wenn der Erbe die Immobilie seinen Kindern innerhalb von zehn Jahren nach dem Erbfall überträgt, sie aber weiterhin per Nießbrauch nutzt. Auf diese Erbschaftsteuerfalle macht eine Entscheidung des FG Hessen aufmerksam. |

Aus dem Gesetzeswortlaut lässt sich zwar nicht herleiten, dass der Erbe sowohl Nutzer als auch Eigentümer der Immobilie sein muss. Die Finanzverwaltung sieht das aber so. Das FG Hessen hat ihre Auffassung bestätigt (FG Hessen, Urteil vom 15.2.2016, Az. 1 K 2275/15, Abruf-Nr. 185719).

**PRAXISHINWEIS** | Erben, die sich die Steuerbefreiung fürs Familienheim wahren bzw. sichern wollen, haben folgende Möglichkeiten:

- Zehn-Jahres-Zeitraum abwarten: Übertragen Sie das Familienheim Ihren Kindern erst, wenn Sie es als Erbe selbst schon zehn Jahre bewohnt haben. Achten Sie also auf die Behaltefrist in § 13 Abs. 1 Nr. 4c S. 5 ErbStG.
- Einspruch einlegen: Legen Sie Einspruch ein, wenn Sie die Immobilie schon vor Ablauf der Zehn-Jahres-Frist an Kinder übertragen haben und sie noch per Nießbrauch nutzen. Das FG hat nämlich die Revision zum BFH zugelassen.

FG Hessen:  
Nießbrauch kostet  
Steuerbefreiung

► Familienverträge

### Mietzahlung durch Verzicht auf Barunterhalt ist steuerschädlich

| Es liegt kein steuerlich anzuerkennendes Mietverhältnis vor, wenn ein Kind für die von den Eltern gemietete Immobilie keine Miete zahlt, sondern auf Barunterhalt verzichtet. Das hat der BFH entschieden. |

Im konkreten Fall hatten Eltern mit ihrer Tochter einen Mietvertrag über eine Wohnung geschlossen. Die Tochter überwies aber weder Miete noch Nebenkosten, obwohl das so vereinbart war. Trotzdem beantragten die Eltern Vermietungsverluste. Sie begründeten das damit, dass ihre Tochter einen Barunterhaltsanspruch gegen sie habe, in Höhe der Miete aber darauf verzichtet habe. Der BFH erkannte die Verluste nicht an. Bei der gewählten und gelebten Gestaltung habe nicht die Absicht im Vordergrund bestanden, Einkünfte zu erzielen (BFH, Urteil vom 16.2.2016, Az. IX R 28/15, Abruf-Nr. 185778).

**PRAXISHINWEIS** | Wenn Sie eine Immobilie an ein Kind vermieten, das keine eigenen Einkünfte hat, empfehlen sich folgende – bereits anerkannte – Gestaltungen, um den Verlustabzug zu bewahren:

- Sie vereinbaren, dass Sie dem Kind Barunterhalt gewähren und zahlen diesen auf ein Konto des Kindes. Das Kind überweist Ihnen davon die Miete für die Immobilie (BFH, Urteil vom 19.10.1999, Az. IX R 39/99, Abruf-Nr. 000194).
- Sie schenken Ihrem Kind Geld und überweisen den Betrag auf ein Konto des Kindes. Es zahlt davon die Miete (BFH, Urteil vom 28.3.1995, Az. IX R 47/93).

BFH lässt  
Eltern abblitzen