

Ihr Ansprechpartner:

Carolin Schneider
Telefon 0791/46-2360
carolin.schneider@schwaebisch-hall.de

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Presse und Information
74520 Schwäbisch Hall

5. September 2016

Pingeliger Fiskus

Das Finanzamt nimmt's bei der Steuerbefreiung geerbten Wohneigentums ganz genau

Wer Wohneigentum erbt, ist nur dann von der Erbschaftssteuer befreit, wenn er die Immobilie selbst nutzt und dort seinen Lebensmittelpunkt hat. Dass es das Finanzamt dabei ganz genau nehmen darf, hat gerade ein Urteil des Hessischen Finanzgerichts (Az. 1 K 118/15) bestätigt. Schwäbisch Hall-Rechtsexperte Stefan Bernhardt erläutert die Rechtsprechung und warnt vor Fallstricken für Immobilienerben.

Geklagt hatte eine Frau, die nach dem Tod ihres Vaters die Hälfte einer Wohnung geerbt hatte. Ihren Miteigentumsanteil hatte sie ihrer pflegebedürftigen Mutter zur unentgeltlichen Nutzung überlassen. Die Tochter hielt sich täglich in der Wohnung auf, um ihre Mutter zu pflegen und übernachtete gelegentlich auch dort. Einen zweiten Raum nutzte sie zur Aufbewahrung von Unterlagen. Trotz dieser Umstände wurde die Wohnung vom Finanzamt bei der Ermittlung der Erbschaftssteuer in vollem Umfang berücksichtigt.

Zu Recht, befanden die Finanzrichter. Nach ihrer Ansicht ist die gelegentliche Nutzung der Räumlichkeiten für die Steuerbefreiung nicht ausreichend. Auch die unentgeltliche Überlassung der Wohnung an eine nahe Angehörige stelle keine Selbstnutzung im Sinne von § 13 des Erbschaftssteuergesetzes (ErbStG) dar.

„Wer die steuerliche Begünstigung nach § 13 ErbStG in Anspruch nehmen will, muss schnellstmöglich seinen Hauptwohnsitz in die ererbte Immobilie

Medieninformation

verlagern“, kommentiert Bernhardt das Urteil. „Und nicht nur das: Er muss auch mindestens zehn Jahre dort wohnen bleiben. Wer vor Ablauf dieser Frist die Selbstnutzung aufgibt, muss das Objekt voll versteuern, da das Finanzamt hier nach dem Prinzip ‚Alles oder nichts‘ handelt. Die einzige Ausnahme, die der Fiskus zulässt, ist eine Aufgabe aus zwingendem Grund. Der liegt etwa dann vor, wenn der Erbe innerhalb der Zehn-Jahres-Frist so hilfe- oder pflegebedürftig wird, dass der Umzug in ein entsprechendes Heim unumgänglich ist.“