

Steuertipp für Erben, Erbschaftssteuer für Familienwohnheim, Ausgaben für Erhalt und Instandsetzung vor Nachnutzung der Immobilie, Eigenbedarf

Im Erbschaftsteuerrecht gibt es für das Familienwohnheim Gestaltungsmöglichkeiten: So können Ehepartner und Kinder das selbst genutzte Wohnheim der Familie steuerfrei erben. Die Steuer des Erwerbes des selbst genutzten Familienwohnheims wird in drei Fällen freigestellt:

- Schenkung des Familienwohnheims an den Ehegatten. Bei der Schenkung an den Ehegatten gibt es keine Behaltfrist und auch keine Begrenzung der Fläche des Wohnheims.
- Erwerb durch den Ehegatten im Erbfall. Es muss der Verstorbene selbst in dem Haus gewohnt haben und der hinterbliebene Ehegatte muss das Familienwohnheim noch mindestens 10 Jahre zu eigenen Wohnzwecken nutzen.
- Erwerb durch das Kind oder die Kinder im Erbfall.

Die Steuerbefreiung bei Erbschaft des Familienwohnheims entfällt, wenn die Immobilie innerhalb von zehn Jahren veräußert wird. Um schließlich die Steuerfreiheit des Familienwohnheims bei der Erbschaftsteuer zu realisieren, muss die Bestimmung zur Selbstnutzung „unverzüglich“ nach dem Tod des Erblassers erfolgen.

Das Finanzgericht Nürnberg hatte nun über einen Fall zu entscheiden, in dem ein älteres Haus erst noch vor Bezug umfangreich saniert wurde. Die Klärung der Finanzierung, die Angebotseinholung und die Ausführung des Umbaus haben ca. 2 Jahre gedauert. (Für eine Altbausanierung ist das übrigens kein überlanger Zeitraum.)

Das Finanzgericht gab am Ende dem Fiskus Recht, da in einer früheren Entscheidung eine Karenzzeit von längstens 6 Monaten zugebilligt wurde. Wir halten die Entscheidung für nicht sachgerecht, da die Steuerpflichtigen mit dem erheblichen finanziellen und baulichen Aufwand klar dokumentiert hatten, dass Sie auf Dauer Nachnutzer des Hauses werden wollten. In Anbetracht des Alters der Immobilie waren auch die gesamten äußeren Umstände geeignet, der Intension des Gesetzgebers gerecht zu werden. Ansonsten wäre man gezwungen, auf eine Baustelle zu ziehen oder gar in einem maroden Haus zu wohnen. Gegen das Urteil ist Revision eingelegt, somit bleibt abzuwarten wie sich der Bundesfinanzhof entscheidet.

Praxistipp: Der Erbfall trifft häufig eher unerwartet ein, wenngleich eigentlich vorhersehbar: Rechtzeitige Vorsorge ist unter bestimmten Umständen günstiger, als den Erbfall abzuwarten. So hätte die Immobilie an die Erben ggf. geschenkt (Beachtung der Freigrenzen) und anschließend an die Bewohner (die zukünftigen Erblasser) zurückvermietet werden, um sukzessive Renovierung und Umbauten um- und abzusetzen.

*Das Steuerrecht unterliegt ständigen Änderungen. Die Richtigkeit der Angaben in unseren Steuertipps sollte daher immer anhand der aktuellen Rechtslage überprüft werden. Wir bemühen uns ständig, unsere Steuertipps auf dem aktuellen Stand zu halten. Sicher ist nur eines: **Kontaktieren Sie uns!** Wir werden Sie für Ihre individuelle Situation steuerlich beraten, denn Steuerberatung dient auch zur Steueroptimierung!*

Dipl.- Kfm.

Gerhard Güllich
GmbH

Steuerberatungsgesellschaft

Bürozeiten:

Mo.-Do. 7:30-16:30

Fr. 7:30-12:30

Dipl.- Kfm.

Gerhard Güllich

Steuerberater
Kanzlei Erlangen

[Kontakt:](#)

Dipl.-Kfm. Gerhard Güllich GmbH
Steuerberatungsgesellschaft

Ohmstraße 9
91161 Hilpoltstein
Tel. 09174 / 47 96 – 0
Fax 09174 / 47 96 50



guellich.info Email: hip@guellich.info

Dipl.-Kfm. Gerhard Güllich
Steuerberater

Äußere Brucker Straße 51
91052 Erlangen
Tel. 09131 / 80 83 – 0
Fax 09131 / 80 83 33



guellich.info Email: er@guellich.info