

Keine Steuerbefreiung für Familienheim bei Nießbrauch

17. Dezember 2019 von StB Judith Zoike

Blogbeitrag

Mit dem Urteil vom 11. Juli 2019 (II R 38/16) hat der Bundesfinanzhof (BFH) entschieden, dass die Steuerbefreiung für Familienheime auch dann rückwirkend wegfällt, wenn der Erwerber sich ein Nießbrauchrecht vorbehält. Dem Urteil lag folgender Fall zugrunde: Die Klägerin lebte mit ihrem Mann im gemeinsamen Familienheim. Nach dem Tod des Mannes am 3. Mai 2013 erwarb die Klägerin als Alleinerbin den Miteigentumsanteil ihres Mannes am Familienheim und bewohnte die Immobilie ab diesem Zeitpunkt alleine.

Am 15. Oktober 2014 übertrug die Klägerin das Eigentum am Familienheim auf ihre Tochter unter Vorbehalt eines lebenslangen Nießbrauchs. Das Finanzamt sah die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 Nr. 4b Satz 1 ErbStG durch die Übertragung nicht mehr erfüllt und versagte rückwirkend die Steuerbefreiung. Hiergegen richtete sich die Klage.

Nach § 13 Abs. 1 Nr. 4b Satz 1 ErbStG ist der Erwerb eines Familienheims durch einen Ehegatten oder Lebenspartner steuerbefreit, soweit die Immobilie bis zum Zeitpunkt des Todes zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird und nach dem Erbanfall unverzüglich beim Erwerber zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken bestimmt ist. Die Steuerbefreiung entfällt jedoch rückwirkend, wenn der Erwerber die Immobilie innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb nicht mehr selbst zu Wohnzwecken nutzt.

Bisher war nicht geklärt, ob für die Gewährung der Steuerbefreiung das Eigentum an der Immobilie für mindestens zehn Jahre bestehen muss oder lediglich die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken erfüllt sein muss. Der BFH hat nun entschieden, dass die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken nicht ausreichend ist, sondern der Erwerber auch das Eigentum an der Immobilie beibehalten muss.

Der BFH orientiert sich in seiner Entscheidung an dem Wortlaut der Vorschrift und argumentiert, dass Auslöser des Steuerbefreiungstatbestands der „Erwerb“ der Immobilie ist. Auch die Formulierung „Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken“ sieht der BFH als Anhaltspunkt, da die Dopplung „selbst“ und „eigene“ sich nach Auffassung des BFH nur auf die Nutzung und auf die Eigentümerstellung beziehen kann. Auch bei teleologischer, historischer und systematischer Auslegung der Vorschrift kommt der BFH zu keinem anderen Ergebnis.

In den vergangenen Monaten sind verschiedene Urteile zur Steuerbefreiung von Familienheimen ergangen. Es wurde beispielsweise entschieden, bei welchem Zeitraum noch von einer „unverzöglichen“ Bestimmung zur Selbstnutzung ausgegangen werden kann. Dies schafft auf der einen Seite Klarheit, zeigt aber auch, dass die Übertragung von Familienheimen steuerliche Risiken birgt und im Voraus sorgfältig geprüft werden sollte.



Judith Zoike
Steuerberaterin
0211 47838-243
zoike@adkl-msi.de