

SERIE: ERBEN UND VERERBEN

Spielraum beim Familienheim bleibt eng

Erneut hat der Bundesfinanzhof (BFH) bestätigt, dass bei der Schenkung- und der erbschaftsteuerlichen Begünstigung des Eigenheims für den engsten Familienkreis eine wortgetreue – und damit enge – Auslegung des Erbschafts- und Schenkungssteuergesetzes stattzufinden hat. Allein dies sei eine verfassungskonforme Auslegung der die Beschenkten beziehungsweise Erben erheblich begünstigenden Regelungen. Im Interview mit dem VAA Magazin erklärt Rechtsanwalt und Erbrechtsexperte Michael Bürger die Folgen des Urteils.



Das Eigenheim für die junge Familie bildet oftmals den Kern der gemeinsamen Lebensführung. Foto: Kzenon – Adobe Stock.

VAA Magazin: Welche Fallkonstellation lag der Entscheidung zur Ablehnung der steuerlichen Begünstigung für ein Familienheim zugrunde?

Bürger: Die im Juli 2009 verstorbene Ehefrau des Klägers hatte im März 2007 mit notariellem Vertrag von einem Bauträgerunternehmen die seinerzeit noch zu errichtende Eigentumswohnung zum Kaufpreis von 3,6 Millionen Euro zuzüglich weiterer 1,1 Millionen Euro für Sonderwünsche erworben. In ihrem privatschriftlichen Testament verfügte die Ehefrau, also die Erblasserin, kurz vor ihrem Tode, dass ihr Ehemann die Eigentumswohnung allein erhalten sollte. Als die Erblasserin am 16. Juli 2009 verstarb, wohnte sie zwar bereits gemeinsam mit ihrem Ehemann und den gemeinsamen Töchtern in der Eigentumswohnung, aber war noch nicht als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

In seiner Erbschaftssteuererklärung beantragte der Ehemann für den Erwerb der Eigentumswohnung die Steuerbefreiung für ein Familienheim gemäß § 13 Absatz 1 Nummer 4 b des Erbschafts- und Schenkungssteuergesetzes. Das beklagte Finanzamt hat gegen den Kläger Erbschaftssteuer in Höhe von 340.480 Euro festgesetzt. Die beantragte Steuerbefreiung wurde nicht gewährt.

VAA Magazin: Warum?

Bürger: Das Finanzamt begründete seine Entscheidung damit, der Ehemann habe nicht das Eigentum am Eigenheim seiner Ehefrau erworben, sondern nur einen Anspruch auf Übereignung des Grundstücks, den sogenannten Eigentumsverschaffungsanspruch. Dieser Anspruch sei nicht steuerbefreit. Die Klage wurde abgewiesen und die Revision vor dem BFH zurückgewiesen.

VAA Magazin: Also folgt daraus, dass bei einer vom Erblasser gewollten Begünstigung der Erben beim Eigenheim der Gesetzestext auf Punkt und Komma eingehalten werden sollte?

Bürger: Unbedingt. Das Stichtagsprinzip des Erbschaftssteuergesetzes verlangt,

dass der Erblasser bis zu seinem Tod die Begünstigungssituation hergestellt haben muss, das heißt im Objekt wohnte und dieses auch als Eigentum hielt – ausgewiesen durch Eintragung im Grundbuch. Ebenso darf diese Situation von dem begünstigten Erwerber nicht verändert werden. Erbt das eigene Kind, das noch nicht in der Wohnung oder dem Haus des Erblassers lebt, ist der unverzügliche Einzug des Erwerbers zu veranlassen. Dieser Einzug kann auch nicht etwa unter Berufung auf berufliche Hindernisse verschoben werden.

VAA Magazin: Bleibt das Problem der Zehnjahresfrist nach dem Tod des Erblassers, innerhalb derer das Eigentum gehalten werden muss. Tritt nicht auch hier, etwa dem Pflichtteilsrecht vergleichbar, für jedes Jahr des Behaltens eine anteilige Abschmelzung ein?

Bürger: Dies ist ein in der Praxis nicht selten unterlaufendes Missverständnis. In der angesprochenen Zehnjahresfrist für die steuerliche Begünstigung des Eigenheims gilt ein Fallbeileffekt: Das sachlich begünstigte Objekt darf auch kurz vor Ablauf der Frist nicht aus dem Eigentum herausgegeben werden. Sonst folgt ein Totalverlust der gesamten steuerlichen Begünstigung. Das Finanzgericht München hat dazu im Jahr 2014 entschieden. Das selbstgenutzte Eigenheim darf demnach auch nicht abgerissen werden.

Des Weiteren betont der BFH in seinem Urteil vom 29. November 2017 die system-

bedingten Unterschiede zwischen einer Schenkung und einem Erwerb von Todes wegen, auch im Hinblick auf deren historische Herleitung. So waren im Jahressteuergesetz 1996 lebzeitige Zuwendungen zwischen Ehegatten steuerbefreit worden, um den Kernbereich der ehelichen Lebensführung, nämlich die Wohnung der Eheleute zu privilegieren – ganz gleich, ob Haus oder Eigentumswohnung. Demgegenüber sind die nur für den Erbfall geltenden Begünstigungen durch das Erbschaftssteuergesetz erst ab dem 1. Januar 2009 eingeführt worden, die jedoch deutlich strengere Vorgaben enthalten.

Vor diesem Hintergrund ist jedenfalls zwischen Eheleuten die lebzeitige Schenkung – ausgestattet mit Nießbrauch und Widerrufsrechten für den Zuwender – vorzugswürdig, gerade auch wegen des Fehlens der besprochenen Nachsteuerregelung.

VAA Magazin: Insgesamt erscheinen die engen Voraussetzungen beim selbstgenutzten Familienheim vor dem Hintergrund der bislang weiter geltenden steuerlichen Freibeträge für den engeren Familienkreis als durchaus vertretbar.

Bürger: In der Tat. Ein Beispiel: Bei einer Familie mit zwei Kindern können von jedem Elternteil jeweils 400.000 Euro steuerfrei auf jedes Kind übertragen werden, also insgesamt 800.000 Euro für jedes Kind. Deshalb empfiehlt sich die gleichmäßige Verteilung des Vermögens auf beide Elternteile, damit nach jedem Elternteil dieser Steuervorteil genutzt werden kann – bei zwei Kindern also insgesamt 1,6 Millionen Euro. Der Steuerfreibetrag gilt für lebzeitige Zuwendungen, damit sind Schenkungen gemeint, ebenso wie für Erwerbe von Todes wegen, also Erbschaften.

VAA Magazin: Wie oft kann man den Freibetrag nutzen?

Bürger: Der Freibetrag entsteht alle zehn Jahre neu. Das selbstgenutzte Eigenheim tritt bei Beachtung der obigen Voraussetzungen noch *on top* hinzu. Dieser zusätzliche Vorteil steht deshalb bereits seit Längerem im Fadenkreuz derjenigen, welche die Erben stärker in Anspruch nehmen möchten. ■

Michael Bürger

Rechtsanwalt

✉ Kanzlei-Ra-Buerger@t-online.de

☎ +49 211 2392300

Im VAA-Netzwerk bietet die Kanzlei RA Bürger (Wallstraße 16, 40213 Düsseldorf) VAA-Mitgliedern und ihren Partnern erbrechtliche Beratung zu vergünstigten Konditionen an.



Foto: Kanzlei RA Bürger