

Der Zeitraum entscheidet

Unter bestimmten Umständen ist das Elternhaus von der Erbschaftssteuer befreit.

Grundsätzlich profitieren Kinder, die von ihren Eltern erben, von einem Freibetrag mit 400 000 Euro erst, wenn die Vermögenswerte den Freibetrag übersteigen, dann wird auf den Differenzbetrag Erbschaftssteuer fällig.

Besteht das Erbe aus einer selbst bewohnten Immobilie der Eltern, gelten steuerliche Besonderheiten: Entscheidet sich ein Kind, im Elternhaus zu wohnen, genießt es Steuerfreiheit. Voraussetzung ist, dass zwischen Erbfall und Einzug höchstens sechs Monate liegen. Die Immobilie darf nicht größer als 200 Quadratmeter Wohnfläche haben und sie muss für die nächsten zehn Jahre der Erstwohnsitz des Kindes bleiben. Zieht das Kind vorher um, fällt die Steuer rückwirkend an.

Im Erbfall gilt es daher, möglichst bald erste Entscheidungen zu treffen. Das verdeutlicht der folgende Fall:

Der Sohn erbt gemeinsam mit seinem Bruder das Familienhaus. Er



Andrea Fromherz, Fachanwältin für Erbrecht in der Kanzlei Cavada und Partner. *Foto: Joerg Eberl*

benötigt über ein Jahr um die Erbengemeinschaft mit seinem Bruder aufzulösen. Danach dauerte es ein weiteres halbes Jahr, bis er als Alleineigentümer in das Grundbuch eingetragen wurde. Danach noch mal deutlich länger als sechs Monate ließ er sich Zeit, bevor er Angebote zur Renovierung des Hauses einholte. Dennoch ging er davon aus, dass er das Haus steuerfrei geerbt hatte.

Er klagte daher gegen die Steuerfestsetzung des Finanzamtes. Der Bundesfinanzhof hat entschieden: zu Unrecht. Der Sohn hat zu viel Zeit verstreichen lassen, um seinen Wohnsitz in das Elternhaus zu verlegen.

Gut zu wissen: In begründeten Ausnahmefällen können Erben auch nach Ablauf eines halben Jahres noch die Steuerbefreiung des Elternhauses geltend machen. Dabei kommt es darauf an, dass sie den Grund für die Verzögerung nicht zu vertreten haben. Denkbar wäre das zum Beispiel, wenn Erbstreitigkeiten den Einzug verhindern oder ein schwerer Baumangel zunächst beseitigt werden muss. Je länger sich die Selbstnutzung allerdings hinauszögert, desto höher sind die Anforderungen an den Erben, die Ursachen dafür genau darzulegen und zu begründen.

Andrea Fromherz, Fachanwältin für Erbrecht in der Kanzlei Cavada und Partner