

Das ist Ihr Geld: STEUERBERATER



Elternhaus steuerfrei erben?

Innerhalb von sechs Monaten einziehen und Familienheim begründen

Kinder können die von ihren Eltern bewohnte Immobilie steuerfrei erben, wenn sie innerhalb von sechs Monaten dort einziehen und ihr Familienheim begründen. Ein erst späterer Einzug führt nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen zum steuerfreien Erwerb als Familienheim (Bundesfinanzhof-Urteil vom 28. Mai 2019 II R 37/16).

Zwei Brüder erbten zusammen vom ihrem am 5. Januar 2014 verstorbenen Vater ein Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von 120 Quadratmetern, in dem der Vater bis zu seinem Tod wohnte. Am 20. Februar 2015 schlossen die Brüder einen Vertrag, nach dem einer der Brüder das Alleineigentum an dem Haus erhalten sollte. Die Eintragung im Grundbuch erfolgte am 2. September 2015. Erst im Juni 2016 wurde mit Renovierungsarbeiten begonnen.

Das Finanzamt erließ einen Erbschaftsteuerbescheid, ohne die

Steuerbefreiung für Familienheime zu berücksichtigen. Der Bundesfinanzhof (BFH) bestätigte die Versagung der Steuerfreiheit, weil das Haus auch nach der Eintragung im Grundbuch nicht unverzüglich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde und erst mehr als zwei Jahre nach dem Todesfall und mehr als sechs Monate nach der Eintragung im Grundbuch, mit der Renovierung begonnen wurde.

Besondere Gründe, dass der Erbe diese Verzögerung nicht zu vertreten habe, wurden nicht dargelegt. Die Steuerfreiheit setzt voraus, dass der Erblasser bis zum Tod eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat oder dass er aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert war. Die Wohnung muss vom Erben unverzüglich zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken als Familienheim zehn Jahre nach dem Erwerb genutzt werden, wobei die Wohnfläche 200 Quadratmeter nicht übersteigen darf.

In einem weiteren Verfahren entschied das Finanzgericht Baden-Württemberg (Urteil vom 15. Mai 2019, Az. 7 K 2712/18), das vom Erben für die Erstellung berichtiger Steuererklärungen gezahlte Steuer-

beratungskosten die Erbschaftsteuer mindern, die Kosten für die Räumung einer Eigentumswohnung des Verstorbenen dagegen nicht abzugsfähig sind. Die Entscheidung ist noch nicht rechtskräftig. Das Finanzamt hat beim BFH Revision eingelegt (Az. II R 30/19).

Die Klägerin hatte nach dem Tod ihres Vaters berichtige Einkommensteuererklärungen für 2002 bis 2012 (Nacherklärung von in der



Martin Schrahe arbeitet als Wirtschaftsprüfer und Steuerberater für die Kanzlei HPS in Herford.

Schweiz erzielten Kapitalerträgen) für diesen abgegeben und in ihrer Erbschaftsteuererklärung die Aufwendungen hierfür in Höhe von 9.856 Euro als Nachlassverbindlichkeit erklärt.

Außerdem machte sie die Kosten für die Räumung der vom Vater bis zum Tod genutzten Wohnung, an der sie schon zu Lebzeiten des Vaters zu einem Viertel Miteigentümerin gewesen war, in Höhe von 2.685,67 Euro geltend.

Das Finanzgericht war der Auffassung, dass die Verpflichtung, unvollständige Steuererklärungen zu berichtigen, auf die Erbin übergegangen sei und damit »eine bereits bestehende Verpflichtung des Erblassers« erfülle, dabei sei es unerheblich, wer den Steuerberater beauftragt habe. Entscheidend sei, wer zur Abgabe vollständiger und richtiger Steuererklärungen ursprünglich verpflichtet gewesen sei.

Nicht abzugsfähige Kosten der Verwaltung des Nachlasses seien hingegen die Kosten für die Wohnungsauflösung. Eine Verpflichtung zur Räumung habe es nicht gegeben. Die Kosten sind durch einen eigenständigen Entschluss der Erbin zur besseren Verwertung der Wohnung entstanden.

Steuerberatung
Steuererklärungen
Finanzbuchhaltung
Lohnbuchhaltung
Jahresabschluss
Betriebsprüfung
Nachfolgeregelung
Existenzgründung

**Vertrauen schaffen...
...durch Leistung**

 **ROEDER**
Steuerberatung

Lockhauser Straße 21 | 32052 Herford
Telefon 0 52 21 - 75 91 01
info@stb-roeder.de | www.stb-roeder.de

BERATER
www.hps consulting.de

Steuerberater · Wirtschaftsprüfer · Rechtsanwälte

■ Herford ■ Lage ■ Bad Oeynhausen

Telefon: 0 52 21/10 53-0
info@hps consulting.de
www.hps consulting.de

HPS
HPS Steuerberatungsgesellschaft
PartGmbH

5200 015 1