



Erbschaftsteuer: Steuerbefreiung für Familienheime wird nur für eine Wohnung gewährt

| Haben die Erblasserin und der Alleinerbe zwei Wohnungen gemeinsam genutzt und nutzt der Erbe beide Wohnungen nach dem Tod der Erblasserin unverändert weiter, kann die Erbschaftsteuerbefreiung nur für eine Wohnung gewährt werden. |

Dies hat das Finanzgericht (FG) Köln klargestellt. In dem Fall hatte ein Sohn (S) von seiner Mutter (M) in 2015 u. a. einen hälftigen Miteigentumsanteil an einem Mehrfamilienhaus (490 qm Wohnfläche) geerbt. In dem Haus hatte M bis zu ihrem Tode zwei Wohnungen für sich und den S inne. Beide Wohnungen (Erdgeschoss: 115 qm; Obergeschoss: 125 qm) waren nur über das gemeinschaftliche Treppenhaus erreichbar. Dies wurde auch von den übrigen Mietern genutzt. Beide Wohnungen wurden von M und S gemeinsam genutzt. Nach dem Tod der M hielt S an der räumlichen Aufteilung und Nutzungsweise beider Wohnungen unverändert fest. Das Finanzamt gewährte die Erbschaftsteuerbefreiung nur für die Wohnung im Obergeschoss, da das Gesetz die Befreiung nur für „eine“ Wohnung vorsehe. S hingegen begehrte die Steuerbefreiung für beide Wohnungen, jedoch begrenzt auf 200 qm. Nach seiner Ansicht stelle das Wort „eine“ nur einen unbestimmten Artikel dar; maßgeblich sei allein die Beschränkung der Fläche.

Das FG schloss sich der Meinung des Finanzamts an. Es verwies dazu auf die Gesetzeslage: Die vom Erblasser vorher selbst genutzte Wohnimmobilie kann steuerfrei vererbt werden, wenn das Familienheim vom Ehegatten bzw. eingetragenen Lebenspartner weitere 10 Jahre lang bewohnt wird. Erben Kinder oder Enkel (verstorbenen Kinder), ist darüber hinaus zu beachten, dass die Steuerbefreiung auf eine Wohnfläche von 200 qm begrenzt ist. Wird die Grenze überschritten, unterliegt der übersteigende Teil der Erbschaftsteuer.

Der Wortlaut der Vorschrift spricht nach Ansicht des Gerichts klar und ausdrücklich nur von der Steuerfreistellung für „eine Wohnung“, die der Erblasser zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat. Entgegen der Ansicht des S ändert daran auch die anschließende Begrenzung auf 200 qm nichts, da der Wortlaut insoweit ebenfalls eindeutig ist („soweit die Wohnfläche der Wohnung 200 qm nicht übersteigt“). Statuiert wird demzufolge eine gestufte Prüfung, bei der auf der ersten Ebene nur eine singuläre Wohnung steuerbefreit ist. Auf der zweiten Ebene ist dann zu prüfen, ob diese Wohnung 200 qm nicht übersteigt.

Quelle | FG Köln, Urteil vom 30.1.2019, 7 K 1000/17, Abruf-Nr. 209357 unter www.iww.de.