



Mandanteninformation – Familienheimbefreiung für mehrere Flurstücke Feststellungsbescheid entscheidet über den Umfang der Steuerbefreiung

Der Bundesfinanzhof (BFH) stärkt die Familienheimbefreiung: Arrondierungsflächen, d.h. insbesondere Garten- und Wegeflächen, können auch dann in die steuerliche Begünstigung der Familienheimbefreiung einbezogen werden, wenn sie nicht auf den Flurstücken des Familienheims, sondern auf eigenen, separaten Flurstücken liegen. Entscheidend ist die vom Belegenhheitsfinanzamt festgestellte wirtschaftliche Einheit. Für Erben gewinnt damit die frühzeitige Prüfung des Feststellungsbescheids über den Grundbesitzwert erheblich an Bedeutung.

Voraussetzungen der Familienheimbefreiung

§ 13 Abs. 1 Nr. 4b und 4c ErbStG ermöglichen Ehegatten und Kindern sowie Kindern bereits verstorbener Kinder den steuerfreien Erwerb des Familienheims. Voraussetzung ist insbesondere, dass der Erblasser die Wohnung grundsätzlich bis zum Erbfall selbst nutzte und der Erwerber sie unverzüglich zur Selbstnutzung bestimmt.

Umfang der Begünstigung

Maßgeblich ist nach Auffassung des BFH nicht das einzelne Flurstück, sondern die nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes ermittelte wirtschaftliche Einheit. Hat das Belegenhheitsfinanzamt Wohnhaus, Garten und Zuwegung im Wertfeststellungsbescheid trotz verschiedener Flurstücke einheitlich festgestellt, kann auch der gesamte Grundbesitz in die Steuerbefreiung einbezogen werden.

Bindungswirkung des Feststellungsbescheids

Der Feststellungsbescheid entfaltet insofern nicht nur hinsichtlich des Grundbesitzwerts, sondern auch hinsichtlich des Umfangs der wirtschaftlichen Einheit Bindungswirkung für den Erbschaftsteuerbescheid. Einwendungen gegen deren Abgrenzung müssen daher bereits im Feststellungsverfahren erhoben werden. Das Erbschaftsteuerfinanzamt prüft anschließend die weiteren Voraussetzungen der Familienheimbefreiung.

Risiko der Nachversteuerung

Die für die steuerliche Verschonung des Familienheims zu beachtende zehnjährige Behaltensfrist erstreckt sich auf die gesamte begünstigte wirtschaftliche Einheit. Wird beispielsweise ein einbezogenes Gartengrundstück innerhalb dieses Zeitraums abgeteilt und veräußert, kann die Steuerbefreiung insoweit rückwirkend entfallen.

Fazit

Das Urteil erweitert den möglichen Umfang der Familienheimbefreiung, erhöht aber zugleich die Bedeutung des Feststellungsverfahrens. Feststellungsbescheid, Grundstücksstruktur und geplante Verfügungen sollten deshalb frühzeitig gemeinsam geprüft werden.

Gerne unterstützen wir Sie bei allen steuerlichen und rechtlichen Fragen hierzu.