

**Frau Kerstin G. aus Forstenried fragt: Nach meinen Vater ist jetzt auch meine Mutter verstorben. Sie bewohnte bis zu ihrem Tod das kleine Einfamilienhaus, das meine Eltern in den 50igern Jahren erworben hatten. Das Grundstück ist allerdings sehr groß und wegen der stark gestiegenen Bodenpreise in München fast € 2 Mio. wert. Ich bin Alleinerbin und müsste bei dem Steuerfreibetrag von nur € 400.000 über € 300.000 Erbschaftsteuer zahlen. Jetzt wurde mir geraten, selbst in das Haus einzuziehen, weil dann keine Erbschaftsteuer anfällt. Allerdings soll das nur gelten, wenn ich sofort einziehe. Das geht aber nicht, weil das Haus stark renovierungsbedürftig ist. Was raten Sie mir?**



**RA Rudolf Stürzer**  
Vorsitzender  
HAUS + GRUND  
MÜNCHEN

**Antwort:** Zutreffend ist, dass das Elternhaus steuerfrei auf das Kind übergeht, wenn es vom Kind selbst genutzt wird (§ 13 Abs. 1 Nr. 4c Erbschaftsteuergesetz). Diese Steuerbefreiung geht allerdings verloren, wenn der Einzug nicht innerhalb einer angemessenen Zeit erfolgt. Angemessen ist nach dem neuen Urteil des Bundesfinanzhofs vom 28.05.2019, Az.: II R 37/16 grundsätzlich ein Zeitraum von sechs Monaten. Nach Ablauf von sechs Monaten muss der Erbe darlegen und glaubhaft machen, warum ein Einzug nicht früher möglich war und warum dies von ihm nicht zu vertreten ist. Ein Grund kann eine noch durchzuführende Erbaueinandersetzung z.B. mit Geschwistern sein, was bei Ihnen nicht der Fall ist. Bei Renovierungsbedürftigkeit des Hauses sollten Sie umgehend die erforderlichen Arbeiten in Auftrag geben, damit Ihnen das Finanzamt einen eventuell verzögerten Einzug nicht anlasten kann.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen. Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.**

**Infos unter: Haus + Grund München  
Sonnenstraße 13 III, 80331 München  
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66  
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

