

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung Familienheim

Frau F. aus München hatte folgende Frage:

Ich habe nach dem Tod meiner Mutter die Steuerbefreiung „Familienheim“ geltend gemacht. Ich würde nun gerne ukrainische Flüchtlinge aufnehmen. Gefährde ich damit diese Steuerbefreiung?

Sehr geehrte Frau F., das ist eine sehr gute Frage. Nachdem Sie das Familienheim Ihrer Mutter von Todes wegen erhalten haben, können Sie die Befreiung geltend machen, wenn Sie innerhalb einer bestimmten Frist nach dem Tod eingezogen sind, die Wohnfläche 200 m² nicht übersteigt und Sie innerhalb der nächsten 10 Jahre nach dem Tod diese Nutzung aufrecht erhalten. Diese 10-Jahres-Frist würde Ihrerseits nicht eingehalten werden, wenn Sie beispielsweise das Familienheim vermieten oder veräußern.

Eine entgeltliche Aufnahme (also mit Vereinbarung eines Mietvertrags) wird die Steuerbefreiung in jedem Fall gefährden. Auch eine Kostenerstattung, ob durch die Flüchtlinge oder durch eine Behörde oder Dritte, sehen wir als kritisch.

Einen ähnlichen Fall hatten wir in unserer Kanzleiberatung. Wir haben in diesem Fall vor der Umsetzung direkt mit dem zuständigen Finanzamt Erbschaftsteuerstelle Kontakt aufgenommen. Dort wurde mitgeteilt, dass es keine allgemeine Anweisung geben würde. Nachdem die Mandantin bereit war, auch keine Kostenerstattung geltend zu machen, würde man in diesem individuellen Fall kein schädliches Ereignis unterstellen, die Steuerbefreiung würde weiterhin gewährt werden. Anlässlich dieses Gesprächs wurden wir darauf hingewiesen, dass stets mit dem zuständigen Sachbearbeiter Kontakt aufgenommen werden sollte, um dies im Vorfeld zu klären. Das würden wir auch in Ihrem Fall dringend anraten. Das schädliche Ereignis führt dazu, dass die Steuerbefreiung für immer wegfällt. Aufgrund der immens hohen Steuerwerte kann dies zu einem finanziellen Desaster führen, das trotz der gebotenen Hilfsbereitschaft in jedem Fall vermieden werden sollte.



**RAin/StBin Agnes
Fischl-Obermayer**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

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**

