

ERBSCHAFTSTEUER-BEFREIUNG BEI VERERBTEM FAMILIENHEIM

STEUERLUCHS VOM 17.06.2026



Sofern ein Familienheim vom Erblasser bis zum Zeitpunkt des Erbfalls zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird und dieses auf Seiten des erbenden Kindes unverzüglich zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken bestimmt ist, kann der Erwerb von der Erbschaftsteuer befreit sein. Die Steuerbefreiung gilt bis zu einer Wohnfläche von 200 Quadratmetern – die darüber liegende Wohnfläche wird anteilig besteuert.

Mithin müssen für einen von der Erbschaftsteuer befreiten Erwerb eines Familienheims folgende Voraussetzungen vorliegen:

- der Erblasser hat das Familienheim bis zum Erbfall selbst bewohnt (es sei denn, zwingende Gründe wie ein Pflegeheimaufenthalt zwangen zum Auszug)
- das Familienheim ist vom Kind unverzüglich zu eigenen Wohnzwecken bestimmt (bei Selbstnutzung innerhalb von 6 Monaten auf jeden Fall gegeben)
- das Kind muss das Familienheim danach für einen ununterbrochenen Zeitraum von zehn Jahren selbst bewohnen
- die Wohnfläche ist nicht größer als 200 Quadratmeter (darüber hinaus: anteilige Steuerbefreiung)

Wichtig: Diese Befreiung gilt nur für die **Erbschaftsteuer**, nicht aber für Schenkungen zu Lebzeiten.

Häufiger Streitpunkt ist das Merkmal der Unverzüglichkeit der Nutzung des Familienheims durch den Erwerber. In der Praxis hat sich eine Frist von 6 Monaten als angemessen bewährt. Sofern der Erwerber das Familienheim innerhalb von 6 Monaten nach dem Erbfall zu eigenen Wohnzwecken nutzt, wird angenommen, dass der Erwerber die Immobilie unverzüglich nutzt.

Eine spätere Nutzung durch den Erwerber bedeutet jedoch nicht automatisch eine Besteuerung des Erwerbs. Allerdings dreht sich die Beweislast in entsprechenden Fällen um – der Erwerber hat aktiv zu beweisen, dass er das Familienheim unverzüglich – also ohne schuldhaftes Zögern – bewohnt hat.

Das Finanzgericht München hatte im Januar 2026 über einen Fall der Erbschaftsteuerbefreiung bei Vererbung eines Familienheims zu entscheiden. In dem konkreten Fall hat der Erbe 2,5 Jahre nach dem Erbfall seinen Lebensmittelpunkt in die vererbte Immobilie verlegt – der Erblasser ist am 01.08.2021 verstorben, der Erbe nutzt seit April 2024 die Immobilie dauerhaft. Erklärt hat der Erbe die Verzögerung des Einzugs mit selbständigen sowie durch eine externe Firma erfolgten Renovierungsarbeiten an dem betreffenden Familienheim.

Das Finanzamt sah das Merkmal der Unverzüglichkeit der Nutzung und somit die Voraussetzungen der Steuerbefreiung des Erwerbs für nicht gegeben. Das FG München hat diese Ansicht bestätigt. Die 6-Monats-Frist sei ohnehin nicht gegeben und der Erwerber könne auch keine triftigen, nicht in seiner Person liegenden Gründe für den verspäteten Einzug darlegen.

Nach dem FG können Indizien für einen unverschuldeten verspäteten Einzug bei Renovierungsarbeiten der unmittelbare Beginn von entsprechenden Arbeiten sein. In vorstehendem Fall hat der Erbe erst 7 Monate nach dem Erbfall mit eigenen Renovierungsarbeiten begonnen und erst nach mehr als einem Jahr Angebote einer externen Firma eingeholt. Dies stellt nach Ansicht des FG keinen unverschuldeten verspäteten Einzug dar. Auch konnte der Erbe nicht nachweisen, wann welche konkreten Arbeiten in dem Familienheim erfolgt sind. Ein solcher Nachweis kann das Merkmal der Unverzüglichkeit darlegen.

Dass der Erbe das Familienheim tageweise schon unmittelbar nach dem Erbfall bewohnt hat, ist nach Ansicht des FG unbeachtlich. Entscheidend sei die Verlagerung des Lebensmittelpunkts in die entsprechende Immobilie.

Das FG München hat sodann entschieden, dass bei Einzug des Erben in ein Familienheim aus von ihm selbst zu vertretenden Umständen nach erst mehr als zweieinhalb Jahren nach dem Erbfall nicht mehr unter die Erbschaftsteuerbefreiung des § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG fällt.