

Verzögerter Einzug in das Familienheim

Gericht/Az:	BFH, Urteil vom 16.3.2022 II R 6/21
Fundstelle:	BFH/NV 2022 S. 898
Gesetz:	§ 13b Abs. 1 Nr. 4c ErbStG

Die unverzügliche Bestimmung zur Selbstnutzung ist eine zentrale Voraussetzung für die Steuerbefreiung des Familienheims. Die Umsetzung dieses Entschlusses durch Einzug in das Familienheim innerhalb von sechs Monaten wird als unkritisch gesehen¹. Ein Indiz für die unverzügliche Bestimmung zur Selbstnutzung ist die zeitnahe Räumung bzw. Entrümpelung der erworbenen Wohnung².

Unverzügliche Bestimmung zur Selbstnutzung

Wird die Selbstnutzung der Wohnung erst nach Ablauf von sechs Monaten aufgenommen, kann ebenfalls eine unverzügliche Bestimmung zur Selbstnutzung vorliegen. Allerdings machte der BFH erneut deutlich, dass der Erwerber in diesem Fall darlegen und glaubhaft machen muss, zu welchem Zeitpunkt er sich zur Selbstnutzung der Wohnung für eigene Wohnzwecke entschlossen hat, aus welchen Gründen ein tatsächlicher Einzug in die Wohnung nicht früher möglich war und warum er diese Gründe nicht zu vertreten hat.

Erhöhte Voraussetzungen, je größer die Verzögerung ist

Im Streitfall kam es renovierungsbedingt zum Einzug erst nach ca. 1,5 Jahren. Eine solche Verzögerung ist nach den Grundsätzen des BFH nicht per se schädlich; vielmehr kommt es auf den einzelnen Sachverhalt an. Dies hat das FG nach Würdigung des Einzelfalls zu entscheiden. Wie in Entscheidungen zum Familienheim häufig zu beobachten³, wurde auch dieser Fall an das FG zurückverwiesen.

Entscheidung fällt auf Ebene des FG

Praxishinweis

Für die Praxis gilt weiterhin: Verzögerungen etwa aufgrund Handwerker- und Materialmangels sind umfassend zu dokumentieren. Im Urteilsfall war außerdem ein Argument der Erwerberin, dass sie aufgrund gesundheitlicher Probleme die Überwachung der Baumaßnahmen zeitweise nicht gewährleisten konnte und es auch deshalb zu Verzögerungen kam. Deshalb kam während des Verfahrens die Frage auf, weshalb nicht der Ehemann (der gar nicht Erwerber war) diese Aufgabe hätte übernehmen können. Daran zeigt sich, wie schwer die Feststellungslast im Einzelfall wiegen kann und wie detailliert der Erwerber die Argumentationslinie bei Verzögerungen aufbauen muss.

¹ BFH, Urteil v. 16.3.2022 II R 6/21, BFH/NV 2022 S. 898, Rz. 16.

² BFH, Urteil v. 16.3.2022 II R 6/21, BFH/NV 2022 S. 898, Rz. 19.

³ BFH, Urteile v. 6.5.2021 II R 46/19, BStBl 2022 II S. 342; v. 1.12.2021 II R 18/20 und 1.12.2021 II R 1/21, juris.

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie), der Veröffentlichung im Internet sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Neufang Akademie, Leibnizstr. 5, 75365 Calw, Tel. 07051/931160, Telefax 07051/9311699, E Mail info@neufang-akademie.de, www.neufang-akademie.de