

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*das Jahr 2016 neigt sich langsam dem Ende zu und so wollen wir es nicht versäumen, Sie vor dem Jahreswechsel in gewohnter Weise über aktuelle Themen aus der steuerlichen Praxis zu informieren.*

*In dieser Ausgabe haben wir für Sie einige ausgewählte Hinweise zu aktueller Rechtsprechung und anstehenden Rechtsänderungen im kommenden Jahr zusammengestellt. Neben Rechtsprechung zum Steuerstrafrecht sowie zur doppelten Haushaltsführung im Einkommensteuerrecht möchten wir Sie nochmals auf die ab dem 1. Januar 2017 geltenden geänderten Anforderungen zur elektronischen Kassenführung aufmerksam machen.*

*Außerdem setzen wir die im letzten Infobrief begonnene Reihe zum Thema „Immobilien im Steuerrecht“ fort und geben Ihnen einen Überblick über die steuerliche Behandlung vermieteter Immobilien.*

*Der danach folgende Beitrag ist insbesondere für Arbeitgeber lesenswert. Wem das Stichwort „Phantomlohn“ in Zusammenhang mit Sonn-, Feiertags- und Nachtzuschlägen kein Begriff sein sollte, dem legen wir die Lektüre dieses Beitrags unbedingt ans Herz.*

*Der letzte Beitrag dieses Jahres ist den erbschaft- und schenkungsteuerlichen Verschonungsregelungen zum Familienheim gewidmet.*

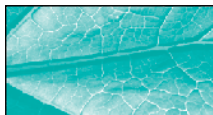
*Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien eine besinnliche Adventszeit, frohe Weihnachtsfeiertage und einen guten Start ins neue Jahr 2017!*

*Ihr Siegfried Wörner*

*Schultze & Braun GmbH Steuerberatungsgesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft*

## Inhalt

- |   |   |
|---|---|
| ▶ 1. Hausdurchsuchungen auf Grundlage einer Steuer-CD rechtmäßig                      | 2 |
| ▶ 2. Anforderungen an elektronische Kassensysteme ab dem 1. Januar 2017               | 2 |
| ▶ 3. Aktuelle Rechtsprechung zur doppelten Haushaltsführung                           | 3 |
| ▶ 4. Immobilien im Steuerrecht – (Teil II)  | 3 |
| ▶ 5. Steuer- und Beitragspflicht bei Zuschlägen für Sonn-, Feiertags- und Nachtarbeit | 4 |
| ▶ 6. Die Steuerbefreiung des Familienheims in der Erbschaftsteuer und Schenkungsteuer | 5 |



## 1. Hausdurchsuchungen auf Grundlage einer Steuer-CD rechtmäßig

Die Daten einer illegal kopierten und dann in Deutschland aufgekauften Steuer-CD können als Basis für Strafermittlungen dienen und dabei auch eine Hausdurchsuchung rechtfertigen. Dies hat der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte im Nachgang zum Bundesverfassungsgericht entschieden und hierzu festgestellt, dass das Recht auf Schutz der eigenen Wohnung dadurch nicht verletzt wird.

Geklagt hatte ein deutsches Ehepaar, dessen Wohnung im Jahr 2008 im Rahmen eines Steuerstrafverfahrens durchsucht worden war. Die Durchsuchung basierte auf Bankdaten, die der Bundesnachrichtendienst von einem Mitarbeiter der LGT Bank in Liechtenstein gekauft hatte, der die Daten zuvor illegal kopiert hatte.

Das Bundesverfassungsgericht hatte die Nutzung der Steuer-CD im Jahr 2010 erlaubt und diesbezüglich festgestellt, dass auch Beweismittel, die rechtswidrig erlangt worden sind, im Einzelfall verwendet werden dürfen. Der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte hat die Feststellungen des Bundesverfassungsgerichts nunmehr bestätigt und eine Verletzung des Ehepaares in ihrem Recht auf Achtung des Privat- und Familienlebens nach Art. 8 der Europäischen Menschenrechtskonvention verneint. Die Durchsuchung sei verhältnismäßig gewesen, da es sich bei der Steuerhinterziehung um eine erhebliche Straftat handele. Mit der Bekämpfung solcher Straftaten verfolgten die Behörden ein legitimes Ziel, welches nicht außer Verhältnis zu der damit verbundenen Beeinträchtigung des Ehepaares stehe. Darüber hinaus führte der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte aus, dass das deutsche Strafverfahrensrecht Beschuldigte in ausreichendem Maße vor Missbrauch u.a. dadurch schütze, dass für die Hausdurchsuchung eine richterliche Anordnung erforderlich ist. Eine rechtswidrige Beschaffung der zugrunde liegenden Beweismittel stehe dem nicht entgegen.

Insbesondere das Bundesland Nordrhein-Westfalen kauft regelmäßig Bankdaten und investiert hierfür Millionenbeträge. Nach den Angaben des Landesfinanzministeriums NRW eine lohnende Investition. Seit dem Frühjahr 2010 zeigten sich bundesweit 120.000 Bürger selbst an. Die daraus resultierenden Mehreinnahmen werden mit rund fünf Milliarden Euro beziffert.

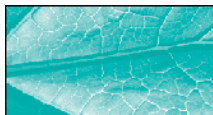
## 2. Anforderungen an elektronische Kassensysteme ab dem 1. Januar 2017

In der [ersten Ausgabe](#) unseres Infobriefs in diesem Jahr haben wir über die Anforderungen der Finanzverwaltung an eine ordnungsgemäße Kassenführung, insbesondere mit Blick auf elektronische Kassensysteme berichtet.

Kommen in Unternehmen elektronische Kassensysteme, wie bspw. elektronische Registrierkassen zum Einsatz, müssen diese künftig technisch so beschaffen sein, dass die Daten und Kassenaufzeichnungen elektronisch über die Dauer von zehn Jahren unveränderbar gespeichert und aufbewahrt werden können. Für die Dateneingabe muss das Kassensystem eine Protokollierung vornehmen, die nicht mehr unprotokolliert verändert werden kann. Für Altgeräte, die diese Voraussetzungen derzeit noch nicht erfüllen, gibt es eine **Übergangsregelung**, die den Einsatz dieser Geräte noch bis zum 31. Dezember 2016 ermöglicht. Ab dem **1. Januar 2017 müssen** diese Altgeräte entweder entsprechend aufgerüstet oder ggfs. durch neue Geräte ersetzt worden sein, um die digitalen Aufzeichnungspflichten zu erfüllen. Anderenfalls drohen im Rahmen von Betriebsprüfungen Zuschätzungen, die im Einzelfall erhebliche Steuernachzahlungen nach sich ziehen können.

### Hinweis

- ▶ Die geänderten Anforderungen der Finanzverwaltung an die Führung elektronischer Kassensysteme ab 2017 begründen allerdings keine Pflicht, überhaupt eine elektronische Kasse einzusetzen. Führt der Unternehmer bspw. eine offene Ladenkasse, kann er nicht verpflichtet werden ab dem Jahr 2017 auf ein elektronisches Kassensystem umzusteigen. Das Führen einer offenen Ladenkasse ist daher nach wie vor möglich.



### 3. Aktuelle Rechtsprechung zur doppelten Haushaltsführung

In der Praxis der Finanzbehörden und nunmehr auch des Finanzgerichts Baden-Württemberg (welches einer entsprechenden Auffassung des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg folgt) ist die Tendenz zu erkennen, die steuerliche Abziehbarkeit der Aufwendungen für eine doppelte Haushaltsführung zu erschweren. Trotz Vorliegens der sonstigen Voraussetzungen der doppelten Haushaltsführung versagt das Finanzgericht Baden-Württemberg in seinem Urteil vom 16. Juli 2016 (Az. 1 K 3229/14) den Abzug der Aufwendungen für eine doppelte Haushaltsführung. Ein solcher Abzug käme nämlich nur dann in Betracht, wenn der Ort des eigenen Hausstandes und der Beschäftigungsort auseinanderfallen. Dabei sei als Beschäftigungsort in diesem Zusammenhang nicht die jeweilige politische Gemeinde zu verstehen, sondern der Bereich, der zu der konkreten Anschrift der Arbeitsstätte noch als Einzugsgebiet anzusehen sei. In dem Urteilsfall kam das Finanzgericht zu dem Ergebnis, dass die Entfernung des eigenen Hausstandes zur Arbeitsstätte von 47 km noch in das Einzugsgebiet der Arbeitsstätte falle. Ein Arbeitnehmer wohnt nach Auffassung des Finanzgerichts Baden-Württemberg bereits dann am Beschäftigungsort, wenn er von seiner Wohnung aus ungeachtet von Gemeinde- und Landesgrenzen seine Arbeitsstätte in zumutbarer Weise täglich aufsuchen kann. Fahrtzeiten von etwa einer Stunde für die einfache Strecke könnten in diesem Zusammenhang einem Arbeitnehmer zugemutet werden, um von seinem Hausstand aus die Arbeitsstätte aufzusuchen. Auf die Frage, ob es durch die doppelte Haushaltsführung zu einer Verkürzung der täglichen Fahrtzeit von mindestens einer Stunde kommt, komme es nicht an.

In vergleichbarer Weise hat das Finanzgericht Berlin-Brandenburg in seinem Urteil vom 16. Dezember 2015 (Az. 7 K 7366/13) entschieden. Beide Verfahren sind inzwischen beim Bundesfinanzhof anhängig, das Revisionsverfahren zur Entscheidung des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg unter dem Aktenzeichen VI R 2/16 und das Revisionsverfahren gegen das Urteil des Finanzgerichts Baden-Württemberg unter dem Aktenzeichen VI R 31/16. Es bleibt abzuwarten, ob der Bundesfinanzhof die von der Finanzverwaltung und den Finanzgerichten vorgenommene Ausweitung des Begriffes des Beschäftigungsorts akzeptiert oder ob er dem Einhalt gebietet.

### 4. Immobilien im Steuerrecht – (Teil II)

#### Vermietete Immobilien

In der [letzten Ausgabe](#) unseres Infobriefs haben wir über die steuerlichen Vorteile bei eigengenutzten Immobilien informiert. Eine Immobilie gilt nicht nur in Form des Eigenheims als sichere Wertanlage, sondern auch in Form eines Vermietungsobjektes. Wie die steuerliche Behandlung von vermieteten Immobilien erfolgt und welche Besonderheiten zu beachten sind, möchten wir Ihnen in diesem Beitrag darstellen.

#### Mieteinnahmen

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ist der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten. Neben den Einnahmen aus der Vermietung von Wohnungen und Häusern sind auch Einnahmen aus der Vermietung von unbebauten Grundstücken und Nebenanlagen wie Parkplätzen oder Gärten steuerrelevant.

#### Absetzbare Aufwendungen (Werbungskosten)

Aufwendungen, die in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Vermietung stehen, können als Werbungskosten von den Mieteinnahmen in Abzug gebracht werden.

Zu den Werbungskosten zählen insbesondere die folgenden Aufwendungen:

1. Abschreibungen auf das Gebäude
2. Schuldzinsen
3. Instandhaltungsaufwendungen

Die Aufwendungen für den Kauf oder die Herstellung eines Gebäudes sind auf die Nutzungsdauer des Mietobjektes zu verteilen. Nach der momentanen Rechtslage beträgt der jährliche Abschreibungsbetrag für zu Wohnzwecken vermietete Immobilien 2 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Der Grund und Boden kann nicht abgeschrieben werden. Beim Kauf einer Immobilie ist daher der Kaufpreis auf das Gebäude und den Grund und Boden aufzuteilen.

Für bauendenkmalgeschützte Immobilien und Gebäude in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gewährt der Gesetzgeber erhöhte Abschreibungen. Hier können in den ersten acht Jahren jeweils 9 % und in den anschließenden vier Jahren jeweils 7 % abgeschrieben werden.

Wird zur Finanzierung der Immobilie ein Darlehen aufgenommen, können die Schuldzinsen als Werbungskosten in Ansatz gebracht werden. Wird die Immobilie teils vermietet und teils selbstgenutzt, sind grundsätzlich nur die anteiligen Zinsen absetzbar. Die Aufteilung erfolgt entsprechend der Wohn- oder Nutzfläche. Steuerlich von Vorteil kann die gezielte Zuordnung des Darlehens



zum vermieteten Teil der Immobilie sein. So können die Schuldzinsen in voller Höhe bei den Einkünften aus der Vermietung berücksichtigt werden, während etwaiges Eigenkapital vollständig für den selbstgenutzten Teil verwendet wird.

Laufende Reparatur- und Wartungskosten sind sofort als Werbungskosten abziehbar, sofern die Maßnahmen das Gebäude nicht in seiner Art verändern. Fallen in einem Jahr höhere Reparaturkosten an, so können diese alternativ gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre verteilt werden. Diese Verteilung ist sinnvoll, wenn der Sofortansatz die gesamten Einkünfte gegen Null tendieren lässt.

Wird durch die getätigten Maßnahmen etwas vorher nicht Vorhandenes geschaffen, etwa durch Aufstockung oder Anbau, so stellen diese Aufwendungen nachträgliche Herstellungskosten dar, die über die Nutzungsdauer abgeschrieben werden.

**Vermietung an nahe Angehörige**

Jedem Hausbesitzer steht es frei, ob er an Angehörige oder fremde Dritte vermietet. Doch bei der Vermietung an Angehörige wird das Finanzamt genauer prüfen, ob der Mietvertrag wie allgemein üblich abgeschlossen wurde.

Beträgt die vereinbarte Miete mindestens 66 % der ortsüblichen Miete, liegt immer eine entgeltliche Vermietung vor und die anfallenden Werbungskosten können in voller Höhe berücksichtigt werden. Liegt die Miete dagegen unter 66 % der ortsüblichen Miete, so sind die Werbungskosten nur anteilig berücksichtigungsfähig.

**Verkauf einer vermieteten Immobilie**

Wird die vermietete Immobilie innerhalb von zehn Jahren seit dem Erwerb verkauft, ist der Gewinn aus der Veräußerung steuerpflichtig. Der Spekulationsgewinn ergibt sich aus dem Verkaufspreis zuzüglich der bisherigen Abschreibungen abzüglich der Anschaffungs- und Veräußerungskosten.

**Beispiel**

▶ Ein Mietobjekt wurde im Jahr 2008 für 500.000 € erworben und auf den Wert von 410.000 € abgeschrieben. 2016 wird es für 450.000 € verkauft.

Der Spekulationsgewinn beträgt	450.000 €
	+ 90.000 €
	- 500.000 €
	<u>          </u>
	= <b>40.000 €</b>

An dem Beispiel wird ersichtlich, dass selbst bei einem Verkauf unter dem Ursprungswert ein steuerlicher Gewinn entstehen kann.

Erfolgt der Verkauf nach zehn Jahren seit der Anschaffung, ist der Veräußerungsgewinn steuerfrei. Der Zehnjahreszeitraum beginnt an dem Tag, an dem der Notarvertrag über den Kauf unterschrieben wurde. Bei selbsthergestellten Gebäuden ist für die Fristberechnung das Kaufdatum des Grund und Bodens maßgebend. Wird das Grundstück mit dem hergestellten Gebäude innerhalb von zehn Jahren veräußert, ist auch der Gewinn aus dem Verkauf des Gebäudes steuerpflichtig. Ist dagegen der Verkauf des Grundstücks wegen Fristablaufs steuerfrei, ist auch der Gewinn auf das errichtete Gebäude – unabhängig vom Fertigstellungsdatum – steuerfrei.

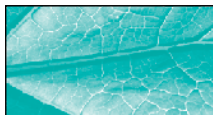
**5. Steuer- und Beitragspflicht bei Zuschlägen für Sonn-, Feiertags- und Nachtarbeit**

Für Sonn-, Feiertags- und Nachtarbeit werden von Arbeitgebern häufig Zuschläge zum Grundlohn bezahlt. Diese sind entweder aufgrund eines Tarifvertrags zu zahlen oder werden mittels Betriebsvereinbarung oder einzelvertraglich mit dem Arbeitnehmer vereinbart.

Nicht selten haben Arbeitnehmer einen arbeitsrechtlichen Anspruch auf die Zuschläge für Tage, an denen sie nicht gearbeitet haben. Beispielsweise haben Arbeitnehmer auch dann grds. einen Anspruch auf die Zuschläge, wenn die Arbeit aufgrund von Krankheit, Urlaub oder Feiertag ausgefallen ist. Bei einer Entgeltfortzahlung bemisst sich der Lohn eines Arbeitnehmers nach dem sogenannten Lohnausfallprinzip. Der Arbeitnehmer hat demnach Anspruch auf Arbeitslohn inkl. Zuschlägen, als hätte er gearbeitet. Der Arbeitnehmer kann deshalb auch bei krankheits-, urlaubs- oder feiertagsbedingter Abwesenheit die Zuschläge einfordern.

Gezahlte Zuschläge sind unter bestimmten Voraussetzungen lohnsteuer- und sozialversicherungsfrei. Lohnsteuer- und sozialversicherungsfrei kann die Zahlung von Zuschlägen jedoch nur für tatsächlich geleistete Sonntags-, Feiertags- oder Nachtarbeit sein. Soweit jedoch aufgrund von Abwesenheit keine Arbeit geleistet wird, sind die Zuschläge der Lohnsteuer und Sozialversicherung zu unterwerfen!

Hinzu kommt folgende Problematik: Wird ein Zuschlag nicht ausgezahlt, obwohl der Arbeitnehmer einen Anspruch darauf gehabt hätte, so gehört der Zuschlag dennoch zum sozialversicherungspflichtigen Entgelt! Der Lohnsteuer unterliegt dieses auch als „Phantomlohn“ bezeichnete Entgelt jedoch nicht. Im Gegensatz zum Steuerrecht, das auf die Bezahlung abstellt, gilt bei der Sozialversicherung das sog. Entstehungsprinzip. Sobald ein Anspruch auf den Zuschlag entsteht, unterliegt dieser der Sozialversicherung.



Diese vielfach nicht bekannte Sozialversicherungspflicht wird derzeit verstärkt von den Prüfern der Deutschen Rentenversicherung quer über alle Branchen aufgegriffen. Teils werden in erheblicher Höhe Beiträge auf nicht an den Mitarbeiter ausgezahlte Zuschläge nacherhoben. Betroffene Unternehmen sollten deshalb genau prüfen, welchen Anspruch Arbeitnehmer auf die Zahlung von Zuschlägen haben.

Problematisch ist zu sehen, dass sich ein Arbeitgeber auch bei korrekter Auszahlung der Zuschläge nicht der Zahlung von Sozialversicherungsbeiträgen entziehen kann. Zuschläge können – wie vorstehend beschrieben – nur bei tatsächlich vom Arbeitnehmer geleisteten Sonntags-, Feiertags- oder Nachtarbeit sozialversicherungsfrei sein.

## 6. Die Steuerbefreiung des Familienheims in der Erbschaftsteuer und Schenkungsteuer

Das selbstgenutzte Familienheim ist erbschaftsteuerlich privilegiert und kann unter Einhaltung gewisser Voraussetzungen steuerfrei an den Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartner oder die Kinder vererbt werden. Darüber hinaus ist auch die lebzeitige Schenkung des Familienheims an den Ehegatten/Lebenspartner begünstigt.

Unter dem Begriff „Familienheim“ ist die zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wohnung oder das zu eigenen Wohnzwecken genutzte Haus einer Familie zu verstehen. Die Wohnung bzw. das Haus muss den Mittelpunkt des familiären Lebens darstellen. Für Ferienwohnungen und Wochenendhäuser oder auch für Zweitwohnungen von Berufspendlern gilt die Steuerbefreiung deshalb nicht. Wird das Haus oder die Wohnung nicht ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt, sondern bspw. fremdvermietet oder in größerem Umfang zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken genutzt, ist die Steuerbefreiung flächenmäßig auf die selbst genutzten Wohnräume begrenzt. Eine gewerbliche oder berufliche Mitbenutzung, z.B. als Arbeitszimmer, ist jedoch unschädlich, solange die Wohnnutzung insgesamt überwiegt.

Steuerbefreit sind die nachfolgend dargestellten Übertragungen des Familienheims:

**Steuerfreie  
Zuwendung an  
den Ehegatten/  
Lebenspartner  
im Erbfall**

**Steuerfreie  
lebzeitige  
Schenkungen an  
den Ehegatten**

**Steuerfreie  
Zuwendung  
an Kinder im  
Erbfall**

### 1. Steuerfreie Zuwendung des Familienheims an den Ehegatten/Lebenspartner im Erbfall

Das Familienheim kann unabhängig von dessen Wert steuerfrei an den Ehegatten/Lebenspartner vererbt werden, wenn die nachfolgend dargestellten Voraussetzungen erfüllt sind.

Der Verstorbene muss das Haus bzw. die Wohnung bis zu seinem Tode zu eigenen Wohnzwecken genutzt haben. Ausnahmsweise gilt die Steuerbefreiung auch dann, wenn der Verstorbene an einer Selbstnutzung aus zwingenden Gründen gehindert war, z.B. aus gesundheitlichen Gründen oder im Fall der Pflegebedürftigkeit.

Der Ehegatte muss das Familienheim zu eigenen Wohnzwecken für die Dauer von zehn Jahren nach dem Erbfall nutzen. Die Veräußerung oder Vermietung des Familienheims innerhalb dieser zehnjährigen Behaltensfrist führt zu einem rückwirkenden Wegfall der Steuerbefreiung des Familienheims. Etwas anderes gilt nur für den Fall, dass der Ehegatte/Lebenspartner an der weiteren Selbstnutzung aus zwingenden Gründen gehindert war (z.B. Pflegebedürftigkeit) oder innerhalb der zehn Jahre selbst verstirbt. Ein Umzug aus beruflichen Gründen hingegen löst die Nachversteuerung des Erwerbs aus.

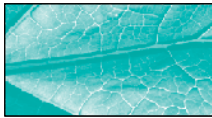
### 2. Steuerfreie Schenkung des Familienheims an den Ehegatten/Lebenspartner

Die Übertragung des Familienheims an den Ehegatten/Lebenspartner im Wege der Schenkung ist ebenfalls steuerfrei möglich und unterliegt im Vergleich zur Übertragung durch Erbfall erleichterten Voraussetzungen.

So ist die im Erbfall geltende Behaltensfrist von zehn Jahren nach dem Erbfall in Fällen der lebzeitigen Schenkung nicht anzuwenden. Damit kann der Ehegatte/Lebenspartner das Familienheim in den Grenzen des Gestaltungsmissbrauchs nach § 42 AO nach der Schenkung veräußern oder vermieten, ohne dass dies rückwirkend zur Entstehung von Schenkungsteuer führt.

Die Steuerbefreiung für Schenkungen an den Ehegatten unterliegt keinem Objektverbrauch, d.h. dass sich Ehegatten/Lebenspartner während des Bestehens ihrer Ehe bzw. eingetragenen Lebenspartnerschaft mehrfach Familienheime steuerfrei zuwenden können, wobei es aufgrund des Umstands, dass sich der familiäre Lebensmittelpunkt in der Wohnung bzw. dem Haus befinden muss, entsprechend der Nutzung immer nur ein Familienwohneim geben kann.

Neben der Schenkung des Familienheims sind auch weitere Gestaltungen steuerbefreit. So kann ein Ehegatte bspw. nachträglichen Herstellungs- oder Erhaltungsaufwand für ein Familienheim tragen, das im gemeinsamen Eigentum der Ehegatten oder im Alleineigentum des anderen Ehegatten steht. Auch kann der Ehegatte



Darlehen in Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung des Familienheims zugunsten des anderen Ehegatten steuerfrei tilgen oder ablösen.

### 3. Steuerfreie Übertragung des Familienheims an Kinder im Erbfall

Ebenfalls von der Erbschaftsteuer befreit ist die Vererbung des Familienheims an Kinder sowie an Enkelkinder, wenn deren Eltern bereits vorverstorben sind. Die lebzeitige Schenkung des Familienwohnheims an Kinder ist hingegen nicht von der Schenkungsteuer befreit.

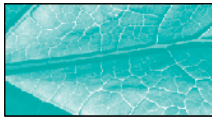
Die Voraussetzungen der steuerfreien Vererbung an Kinder entsprechen denen der Übertragung im Erbfall an den Ehegatten. Der Verstorbene muss das Familienheim bis zu seinem Tode zu eigenen Wohnzwecken genutzt haben, wenn er nicht ausnahmsweise aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung gehindert war. Die Erben müssen unverzüglich nach dem Erbfall in die Wohnung bzw. das Haus einziehen, sollten sie es nicht bereits bewohnen. Auch für die Vererbung an Kinder gilt die zehnjährige Behaltensfrist, innerhalb derer das Familienheim weder veräußert noch vermietet werden darf. Nur für den Fall, dass die Erben innerhalb der Behaltensfrist an der weiteren Selbstnutzung aus zwingenden Gründen gehindert sind oder versterben, bleibt die Steuerbefreiung erhalten. Ein zwingender Grund liegt bei Kindern z.B. auch vor, wenn diese wegen Minderjährigkeit rechtlich daran gehindert sind, einen Hausstand selbständig zu führen. Berufliche Gründe hingegen führen auch bei Kindern als Erben zur Nachversteuerung.

Die Steuerbefreiung ist im Gegensatz zum Erwerb durch den Ehegatten/Lebenspartner auf eine Wohnfläche von 200 qm begrenzt, unterliegt jedoch abgesehen von dieser Grenze keinen weiteren wertmäßigen Beschränkungen. Übersteigt die Wohnfläche des Familienheims 200 qm, entfällt die Steuerfreiheit nicht in vollem Umfang sondern nur anteilig, soweit die Fläche 200 qm übersteigt. Bei einer Wohnfläche von bspw. 300 qm sind damit 2/3 des Erwerbs steuerbefreit.

### Hinweis

- ▶ Nicht begünstigt ist die Zuwendung oder Vererbung von Wohnrechten und sonstigen Nutzungsrechten, da die Steuerbefreiung den Erwerb des Eigentums an einem Grundstück bzw. einer Wohnung voraussetzt.





► Ansprechpartner



**Arno Abenheimer**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Steuerrecht  
Steuerberater  
AAbenheimer@schubra.de



**Bianca Faißt**  
Steuerberaterin  
Bachelor of Arts (B.A.)  
BFaisst@schubra.de



**Christina Feurer**  
Steuerberaterin  
Dipl.-Betriebswirtin (BA)  
CFeurer@schubra.de



**Guido Koch**  
Dipl.-Kaufmann  
Steuerberater  
Wirtschaftsprüfer  
GKoch@schubra.de



**Petra Königer**  
Steuerberaterin  
Bachelor of Arts (B.A.)  
PKoeninger@schubra.de



**Otto Lakies**  
Dipl.-Volkswirt  
Steuerberater  
Wirtschaftsprüfer  
OLakies@schubra.de



**Birgitt Müller**  
Steuerberaterin  
Dipl.-Betriebswirtin (BA)  
BMueller@schubra.de



**Mario Schnurr**  
Steuerberater  
Dipl.-Betriebswirt (BA)  
MSchnurr@schubra.de



**Antje Ueberschaer**  
Dipl. Ökonom  
Steuerberaterin  
Wirtschaftsprüferin  
AUeberschaer@schubra.de



**Anita Veenhoff**  
Rechtsanwältin  
AVeenhoff@schubra.de



**Nicola Walter**  
Steuerberaterin  
Dipl.-Betriebswirtin (BA)  
NWalter@schubra.de



**Siegfried Wörner**  
Steuerberater  
Dipl.-Betriebswirt (FH)  
SWoerner@schubra.de



**Matthias Wolf**  
Steuerberater  
Dipl.-Kaufmann (FH)  
MWolf@schubra.de

*Sollten Sie Fragen zu dem Infobrief oder aktuellen Entwicklungen auf dem Gebiet des Steuerrechts haben, so stehen Ihnen die Ansprechpartner jederzeit gerne zur Verfügung. Gerne nehmen wir auch Ihre Themenwünsche für den Infobrief entgegen.*

**Haftungsausschluss:** Dieser Infobrief ist ein reines Informationsschreiben und dient der allgemeinen Unterrichtung unserer Mandanten sowie anderer interessierter Personen. Er kann eine rechtliche Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.

**Schultze & Braun GmbH Steuerberatungsgesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Spitalstraße 9 • 77855 Achern • Tel. 07841 / 7 08-0

Oberländerstraße 1 • 77694 Kehl • Tel. 07851 / 93 88-0

**Impressum**

Verantwortlich für den Inhalt: Siegfried Wörner, Steuerberater, Dipl.-Betriebswirt (FH); Achim Frank, Rechtsanwalt  
Schultze & Braun GmbH Steuerberatungsgesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Sitz:** Eisenbahnstr. 19-23, 77855 Achern • Amtsgericht Mannheim HRB 716377

**Geschäftsführer:** Guido Koch



**Schultze & Braun GmbH**

Steuerberatungsgesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft