

Mandanteninformation für Sonstige Steuern

1. Erbschaftsteuer: Steuerbefreiung für Familienheim auch bei unkündbarem Zeitmietvertrag?

Musste eine pflegebedürftiger und hochbetagter Erblasser in ein Pflegeheim umziehen und zur Finanzierung der Pflegeheimkosten seine bisher selbstgenutzte eigene Wohnung vermieten, so steht ein auf 4 Jahre geschlossener Zeitmietvertrag ohne Möglichkeit einer Eigenbedarfskündigung nach dem Tod des Erblassers der Steuerbefreiung für ein Familienheim nicht entgegen.

Hintergrund

Die Klägerin ist die Tochter der Erblasserin. Die Erblasserin lebte in ihrer eigenen Wohnung, musste dann allerdings in ein Pflegeheim umziehen. Um die Kosten hierfür zu decken, wurde die Wohnung für einen befristeten Zeitraum von 4 Jahren ohne die Möglichkeit einer Eigenbedarfskündigung vermietet; nach 2 Jahren verstarb die Erblasserin. Im Rahmen der Erbschaftsteuererklärung machte die Tochter die Steuerbefreiung für ein Familienheim geltend.

Dies wurde vom Finanzamt abgelehnt, da die Klägerin infolge ihrer Mitwirkung beim Abschluss des Mietvertrags gewusst habe, dass eine Nutzung der Wohnung nicht vor Ablauf der 4-Jahresfrist möglich sein würde, sodass sie die Wohnung möglicherweise nicht zeitnah zum Erbfall zu eigenen Wohnzwecken nutzen können würde.

Entscheidung

Die zulässige Klage ist begründet. Die streitgegenständliche Wohnung ist im Zeitpunkt des Erbfalls ein Familienheim i. S. d. § 13 Abs. 1 Nr. 4c Satz 1 ErbStG gewesen und die Klägerin hat dieses auch unverzüglich zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken bestimmt. Die Erblasserin hat durch den Abschluss des Mietvertrags die Wohnung als ihr Familienheim nicht zeitweilig aufgegeben. Sie war auf eine vollstationäre Pflege angewiesen und hat durch die Mieteinnahmen die Kosten der Unterbringung mitfinanziert. Der auf 4 Jahre befristete Mietvertrag ohne Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung steht dem nicht entgegen.

Die Erblasserin war im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags 96 Jahre alt mit einer statistischen Lebenserwartung von 2,65 Jahren, sodass keine unverhältnismäßig lange Vermietungsdauer vorlag. Zudem hat die Klägerin glaubhaft gemacht, dass bei der Bestimmung der Länge des Zeitmietvertrags die steuerlichen Auswirkungen keine Rolle gespielt haben.