

Erbschaft und Steuern

Wann droht Ärger mit dem Finanzamt: Häufige Fehler mit teuren Folgen

von

Natalia Schütz

Rechtsanwältin | Steuerberaterin



Schütz & Fischl GbR

www.sf-berater.de

Immer wieder erleben wir in unserer Beratungspraxis, dass im Zusammenhang mit Erbschaftsteuererklärungen erhebliche Probleme entstehen – teilweise sogar mit steuerstrafrechtlichen Konsequenzen. Gerade bei Immobilienvermögen werden gesetzliche Voraussetzungen häufig unterschätzt oder falsch verstanden.

Nachfolgend geben wir einen Überblick über besonders wichtige Punkte, die Erben kennen sollten.

1. Die Anzeigepflicht nach § 30 Abs. 3 ErbStG wird oft übersehen

Viele Erben gehen davon aus, dass das Finanzamt bereits automatisch über den Nachlass informiert ist, weil dem Nachlassgericht sämtliche Unterlagen vorliegen oder ein Nachlassverzeichnis eingereicht wurde.

Das ist leider nicht korrekt.

Wer Vermögen durch Erbschaft erhält, muss den Erwerb grundsätzlich innerhalb von drei Monaten dem für die Erbschaftsteuer zuständigen Finanzamt anzeigen, wenn zum Nachlass Grundbesitz, Betriebsvermögen oder Anteile an Kapitalgesellschaften gehören.

Wichtig dabei: Zuständig ist nicht das „normale“ Einkommensteuerfinanzamt des Erblassers, sondern das spezielle Erbschaftsteuerfinanzamt.

Die Zuständigkeit richtet sich grundsätzlich nach dem letzten inländischen Wohnsitz des Erblassers. Auch ein kurz vor dem Tod erfolgter Umzug in ein Pflegeheim kann dabei bereits den letzten Wohnsitz darstellen – selbst dann, wenn noch keine Ummeldung erfolgt war.

Eine Übersicht der zuständigen Erbschaftsteuerfinanzämter stellt das Bundesfinanzministerium online zur Verfügung.

Unter <https://erbsth.bundesfinanzministerium.de/erbsth/2020/B-Anhaenge/I-Zum-ErbStG/Anhang-E-5/anhang-e-5.html> gibt es eine Aufstellung von allen für die Verwaltung der Erbschaft- und Schenkungsteuer zuständigen Finanzämter.

Wird die Anzeige an das falsche Finanzamt geschickt oder gar nicht abgegeben, kann dies problematisch werden. Ergibt sich später eine Erbschaftsteuerbelastung, wird nicht selten die Bußgeld- und Strafsachenstelle (BuStra) tätig.

Gerade bei Immobilienvermögen können hohe Steuerbeträge entstehen. Vielen Erben ist nicht bewusst, dass Steuerhinterziehung auch im Erbschaftsteuerrecht strafrechtliche Konsequenzen bis hin zu Freiheitsstrafen haben kann.

2. Das „Familienheim“ – eine Steuerbefreiung mit vielen Fallstricken

Besonders häufig kommt es zu Problemen bei der Steuerbefreiung für das sogenannte Familienheim nach § 13 Abs. 1 Nr. 4b und 4c ErbStG.

Unter bestimmten Voraussetzungen können Ehegatten und Kinder das selbstgenutzte Familienheim steuerfrei erben. Die Voraussetzungen werden jedoch oft unterschätzt.

Der Lebensmittelpunkt des Erblassers

Voraussetzung ist zunächst, dass die Immobilie bis zum Tod tatsächlich Lebensmittelpunkt des Erblassers war.

Entscheidend ist nicht die Meldeadresse, sondern die tatsächlichen Lebensverhältnisse.

Zieht der Erblasser beispielsweise aus freien Stücken dauerhaft aus dem Haus aus und verstirbt später, liegt bezüglich dieses Hauses kein begünstigtes Familienheim mehr vor.

Anders ist dies regelmäßig bei einem Umzug in ein Pflegeheim aus gesundheitlichen Gründen. In diesem Fall bleibt üblicherweise die Begünstigung bezüglich dieses Hauses erhalten.

Der rechtzeitige Einzug der Erben

Der überlebende Ehegatte oder das Kind muss die Immobilie grundsätzlich unverzüglich selbst nutzen – regelmäßig innerhalb von **sechs Monaten** nach dem Erbfall.

Dabei genügt die bloße Ummeldung beim Einwohnermeldeamt nicht. Entscheidend sind der tatsächliche Einzug und die Begründung des eigenen Lebensmittelpunkts.

Beispiel aus der Praxis

Zwei Geschwister erben jeweils zur Hälfte das Haus ihrer Mutter. Zunächst entscheiden sie sich gemeinsam für einen Verkauf und beauftragen bereits einen Makler. Später stellt sich heraus, dass sich das Haus schlecht verkaufen lässt. Eines der Geschwister übernimmt daraufhin den Anteil des anderen und zieht innerhalb der Sechs-Monats-Frist ein.

Trotz des Einzugs ist die Steuerbefreiung verloren.

Denn wer sich zunächst bewusst gegen die Selbstnutzung entscheidet – etwa durch Verkaufs- oder Vermietungsabsichten –, kann die Begünstigung unter Umständen endgültig verlieren. Die Schranke der Steuerbefreiung schließt sich und bleibt geschlossen, sobald man sich das erste Mal gegen den eigenen Einzug entschieden hat.

Sanierung verzögert den Einzug

In der Praxis scheitert die Steuerbefreiung häufig daran, dass Häuser zunächst umfangreich renoviert werden müssen.

Zwar hat die Rechtsprechung in bestimmten Fällen Verzögerungen durch Handwerkerleistungen anerkannt. Dennoch empfehlen wir dringend, den Einzug möglichst frühzeitig vorzunehmen, um spätere Streitigkeiten mit dem Finanzamt zu vermeiden.

Lebensmittelpunkt trotz Einzug?

Auch folgende Konstellation führt häufig zu Diskussionen:

Die Mutter verstirbt und hinterlässt ihrem Sohn das Einfamilienhaus. Der Sohn zieht innerhalb von sechs Monaten dort ein, seine Ehefrau und die Kinder bleiben jedoch im bisherigen Familienwohnsitz wohnen.

Hier kann das Finanzamt argumentieren, dass der tatsächliche Lebensmittelpunkt weiterhin am bisherigen Wohnort der Familie liegt und die Voraussetzungen der Steuerbefreiung deshalb nicht erfüllt sind.

Gerade bei solchen Besonderheiten sollte die Situation bereits im Rahmen der Erbschaftsteuererklärung offen dargestellt und rechtlich eingeordnet werden.

Die 10-Jahres-Frist wird oft vergessen

Die Steuerbefreiung bleibt nur erhalten, wenn das Familienheim grundsätzlich zehn Jahre lang selbst genutzt wird.

Wer die Immobilie innerhalb dieses Zeitraums aufgibt, riskiert rückwirkend den vollständigen Wegfall der Steuerbefreiung.

Eine Ausnahme gilt insbesondere dann, wenn die Selbstnutzung aus gesundheitlichen Gründen – etwa wegen eigener Pflegebedürftigkeit – nicht mehr möglich ist.

Berufsbedingte Umzüge oder sonstige private Gründe genügen dagegen regelmäßig nicht.

Besonders wichtig: Ändern sich die Verhältnisse innerhalb der 10-Jahres-Frist, muss dies dem Finanzamt mitgeteilt werden. Unterbleibt diese Mitteilung, kann schnell der Vorwurf der Steuerrückziehung im Raum stehen.

3. Fehler bei Immobilienwerten

Viele Erben gehen davon aus, dass sie den Wert einer Immobilie selbst einschätzen und einen niedrigeren Wert in der Erbschaftsteuererklärung ansetzen können.

Das ist gefährlich.

Für die Erbschaftsteuer gelten die speziellen Bewertungsregeln des Bewertungsgesetzes. Maßgeblich ist nicht der „gefühlte“ Marktwert.

Oft enthält der erste Erbschaftsteuerbescheid zunächst noch den erklärten Immobilienwert. Viele Erben glauben dann, alles richtig gemacht zu haben.

Später folgt jedoch häufig der sogenannte Feststellungsbescheid über den steuerlichen Grundbesitzwert – und dieser fällt nicht selten deutlich höher aus.

Da dieser Bescheid bindend ist, wird anschließend auch der Erbschaftsteuerbescheid geändert. Die Steuerbelastung steigt dann teilweise erheblich an.

Wer bewusst zu niedrige Werte erklärt, riskiert neben Steuernachzahlungen auch steuerstrafrechtliche Konsequenzen.

4. Komplexe Testamente führen häufig zu Fehlern

Ein weiteres Problem liegt im Ausfüllen der Erbschaftsteuererklärung selbst.

Viele Testamente enthalten komplizierte Regelungen, die steuerlich falsch verstanden oder fehlerhaft umgesetzt werden. Gerade bei Vor- und Nacherbschaften, Vermächtnissen oder Teilungsanordnungen entstehen häufig Fehler mit steuerlichen Auswirkungen.

Auch hier erleben wir immer wieder, dass die Bußgeld- und Strafsachenstelle eingeschaltet wird, wenn sich daraus erhebliche Steuerabweichungen ergeben.

Fazit

Die Erbschaftsteuer wird in der Praxis häufig unterschätzt – insbesondere bei Immobilienvermögen. Viele Steuerbefreiungen sind an strenge Voraussetzungen geknüpft, die schnell unbeabsichtigt verletzt werden können.

Gerade das Familienheim zeigt, wie wichtig eine frühzeitige und fachkundige Begleitung ist. Bereits kleine Fehlentscheidungen können erhebliche steuerliche und in Einzelfällen sogar strafrechtliche Folgen haben.

Eine sorgfältige und vollständige Erbschaftsteuererklärung ist daher unerlässlich.

Aus diesem Grund sollte diese Erklärung durch einen darauf spezialisierten fachlichen Berater vorgenommen werden, um auch auf alle Probleme aufmerksam zu werden und diese richtig umgesetzt werden. Gerne können wir Sie beraten, nehmen Sie Kontakt mit unserer Kanzlei auf. Wir arbeiten VORAUSSCHAUEND. PERSÖNLICH. GANZHEITLICH.

info@sf-berater.de

www.sf-berater.de

+49 89 413 29 630