Downloaded from Blogs on 08.10.2026 09:31h

By PwC Deutschland | 06. August 2021

Begriff des Grundstücks beim Erwerb eines Familienheims

Sollte als Grundstück des Familienheimerwerbs die wirtschaftliche Einheit im Sinne des BewG zu verstehen sein und erlässt das Belegenheitsfinanzamt einen entsprechenden Feststellungsbescheid, ist diese Feststellung bindend und kann im Verfahren gegen den Erbschaftsteuerbescheid nicht erfolgreich angegriffen werden. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) in einem aktuellen Urteil entschieden.

Downloaded from Blogs on 08.10.2026 09:31h

Sachverhalt

Die Klägerin ist Erbin der verstorbenen Erblasserin. Die Erblasserin hatte bis zu ihrem Tod in einer Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus gewohnt. Die Klägerin nutzte die Eigentumswohnung nach dem Tod der Erblasserin zu eigenen Wohnzwecken. Das Haus stand auf dem Flurstück (im Weiteren: Grundstück 1), das sich im hälftigen Miteigentum der Erblasserin befunden hatte. Neben diesem Grundstück lag --unmittelbar angrenzend-- ein weiteres, jedoch unbebautes Grundstück mit der Flurnummer (im Weiteren: Grundstück 2), dessen Alleineigentümerin die Erblasserin gewesen war und das im Wege der Erbfolge ebenfalls auf die Klägerin überging.

In der Erbschaftsteuererklärung deklarierte die Klägerin u.a. den Erwerb der Grundstücke 1 und 2 mit einer verdichteten Wertangabe in Gestalt einer Summe. Sie machte die Steuerbefreiung für den Familienheimerwerb von Todes wegen durch Kinder (§ 13 Abs. 1 Nr. 4c des Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes --ErbStG--) in vollem Umfang dieses (erklärten) Grundstückswerts geltend. Das Finanzamt erließ einen insoweit antragsgemäßen Erbschaftsteuerbescheid.

Das für die Bewertung des Grundbesitzes zuständige Belegenheitsfinanzamt stellte mit Bescheiden den Wert beider Grundstücke als jeweils eigene wirtschaftliche Einheit fest.

Daraufhin erließ das Finanzamt einen geänderten Erbschaftsteuerbescheid legte der Steuerfestsetzung die Grundstücke 1 und 2 jeweils als Einzelflächen zugrunde. Die Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG gewährte es nur noch für das Grundstück 1.

Mit ihrem Einspruch machte die Klägerin geltend, bei den Grundstücken 1 und 2 handele es sich um eine wirtschaftliche Einheit, für die insgesamt der Freibetrag zu gewähren sei.

Die Klage vor dem Finanzgericht München hatte keinen Erfolg.

Entscheidung des BFH

Der BFH hat sich der Entscheidung der Vorinstanz angeschlossen und die Revision als unbegründet zurückgewiesen.

Nach § 12 Abs. 3 ErbStG i.V.m. § 151 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 157 Abs. 1, Abs. 3 Satz 1 Bewertungsgesetz (BewG) sind für Zwecke der Erbschaftsteuer für die wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens die Grundbesitzwerte gesondert festzustellen (§ 179 der Abgabenordnung (AO)).

Die Feststellungen treffen die zuständigen Belegenheitsfinanzämter (§ 152 Nr. 1 BewG).

Diese sind zwar nicht zur Entscheidung darüber befugt, ob eine Steuerbefreiung, z.B. nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG, zu gewähren ist. Ihnen obliegt neben der Wertfeststellung aber auch die verbindliche Feststellung über die wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens (§ 157 Abs. 1, Abs. 3 Satz 1 BewG).

Diese Entscheidung kann daher gemäß § 351 Abs. 2 AO, § 42 FGO nur durch Anfechtung des

Downloaded from Blogs on 08.10.2026 09:31h

Wertfeststellungsbescheids angegriffen werden.

Ausgehend von diesen Grundsätzen ist die Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG im Streitfall nur für das Grundstück 1, auf dem sich das Familienheim befindet, zu gewähren. Es bedarf keiner Entscheidung, ob das Grundstück im Sinne des BGB oder des BewG zu verstehen ist.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 23. Februar 2021 (**II R 29/19**), veröffentlicht am 05. August 2021.

Schlagwörter

Erbschaftsteuerrecht, Familienheim, Grundstücke