Downloaded from Blogs on 02.11.2026 22:48

By PwC Deutschland | 27 August 2026

Update: Das Familienheim in der Erbschaftsteuer: Begriff des begünstigten Grundstücks

Das Familienheim kann nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c Satz 1 des Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes (ErbStG) im Erbfall steuerfrei von einem Elternteil auf ein Kind übergehen, wenn der Elternteil vor dem Tod dort selbst gewohnt hat, das Kind nach dem Tod unverzüglich einzieht und die Wohnfläche 200 qm nicht übersteigt. Dass auch ein mitgenutztes Garten- und Wegegrundstück der Steuerbefreiung unterliegen kann, hat der Bundesfinanzhof (BFH) in einem aktuellen Urteil entschieden. Als steuerbegünstigtes Grundstück ist die wirtschaftliche Einheit von Grundstücksflächen anzusehen, die für das Erbschaftsteuerverfahren bindend festgestellt wird.

Downloaded from Blogs on 02.11.2026 22:48

Sachverhalt

Der Kläger beerbte seinen verstorbenen Vater. Zum Nachlass gehörte ein durch den Vater vor seinem Tod selbstgenutztes Wohnhaus, das der Sohn nach dem Tod des Vaters bezog.

Das Finanzamt (FA) hatte die Erbschaftsteuerbefreiung auf das Flurstück begrenzt, das mit dem Wohnhaus bebaut war. Zusammen mit dem Familienheim genutzte Garten- und Wegeflächen berücksichtigte das FA nicht. Dagegen wandte sich der Kläger.

Entscheidung des BFH

Der BFH gab im Revisionsverfahren dem Kläger Recht.
Der Begriff des „bebauten Grundstücks“ i.S. des § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG ist bewertungsrechtlich auszulegen. Er umfasst alle Flächen, die das sog. Belegenheitsfinanzamt – das Finanzamt am Ort des Grundbesitzes– als wirtschaftliche Einheit bindend für das Erbschaftsteuerfinanzamt feststellt. Dies bedeutet, dass mehrere Flurstücke, die gemeinsam genutzt werden – etwa ein Wohnhaus mit angrenzendem Garten oder einem Zugangsweg – der Steuerbefreiung zu Grunde liegen können, wenn sie als eine wirtschaftliche Einheit festgestellt werden.

Diese Auslegung spiegelt die tatsächliche häusliche Nutzung wider, die das Finanzamt vor Ort gut beurteilen kann. Erben müssen aber bereits gegen die Feststellung der wirtschaftlichen Einheit durch das Belegenheitsfinanzamt vorgehen, sollten sie mit der Bestimmung des steuerbefreiten Grundstücks nicht einverstanden sein. Denn im Erbschaftsteuerverfahren haben Einwendungen gegen den Umfang des Grundstücks keinen Erfolg mehr.

Update (27, August 2026)

In einer nachträglich zur amtlichen Veröffentlichung bestimmten Entscheidung hat der BFH zu zwei weiteren Aspekten der Steuerbefreiung für das selbstgenutzte Familienheim Stellung genommen:

Ob ein Familienheim vom Erwerber nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes **unverzüglich zur Selbstnutzung für eigene Wohnzwecke bestimmt** wurde, ist aufgrund einer Gesamtwürdigung aller Tatsachen durch das Finanzgericht als Tatsachengericht im konkreten Einzelfall zu entscheiden. Hierzu stellt der BFH klar, dass er an diese Feststellungen im Rahmen eines Revisionsverfahrens gebunden ist. Mit Angriffen gegen die finanzgerichtliche Einzelfallwürdigung werden keine Revisionszulassungsgründe dargelegt.

Bei der durch die Rechtsprechung des BFH entwickelten **Karenzfrist von sechs Monaten zur Selbstnutzung** handelt es sich nicht um eine starre Frist. Der Erwerber muss die Wohnung "unverzüglich", das heißt ohne schuldhaftes Zögern, zur Selbstnutzung für eigene Wohnzwecke bestimmen. Dies bedeutet, dass der Erwerber zur Erlangung der Steuerbefreiung innerhalb einer angemessenen Zeit nach dem Erbfall die Absicht zur Selbstnutzung des Hauses fassen und tatsächlich umsetzen muss.

BFH, Beschluss vom 27. Mai 2026, **II B 41/25** – veröffentlicht am 27. August 2026.

Downloaded from Blogs on 02.11.2026 22:48

Fundstelle

BFH, Urteil vom 17. Juni 2026 (**II R 27/23**), veröffentlicht am 13. August 2026, vgl. die **Pressemitteilung** 042/26.

Eine englische Zusammenfassung dieses Urteils finden Sie **hier**.

Keywords

Erbschaftsteuerrecht, Familienheim, Steuerfreiheit