Keine Erbschaftsteuerbefreiung für ein Familienheim nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG bei verspätetem Einzug – Urteil des Finanzgericht München vom 7. Januar 2026

Das Familienheim ist seit Jahren wiederkehrender Gegenstand der finanzgerichtlichen Rechtsprechung. Dies zeigt auch das Urteil des Finanzgericht München vom 7. Januar 2026. Streitentscheidend ist dabei regelmäßig, ob die Voraussetzungen der erbschaftsteuerlichen Steuerbefreiung erfüllt sind, insbesondere ob der Erwerber die geerbte Immobilie unverzüglich zu eigenen Wohnzwecken nutzt.

Für die praktische Anwendung der Steuerbefreiung kommt der Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen erhebliche Bedeutung zu. Obwohl der Gesetzgeber das Familienheim steuerlich privilegieren will, scheitert die Begünstigung in der Praxis häufig an den formalen Anforderungen sowie an der tatsächlichen Nutzung der Immobilie nach dem Erbfall. Insbesondere die unverzügliche Bestimmung zur Selbstnutzung stellt ein zentrales Abgrenzungskriterium dar.

I. Voraussetzungen der Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG

Nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG bleibt der Erwerb eines Familienheims durch Kinder oder Enkelkinder im Erbfall steuerfrei. Begünstigt ist der Erwerb von Eigentum oder Miteigentum an einem bebauten Grundstück i.S.d. § 181 Abs. 1 Nr. 1–5 BewG, insbesondere an einem Ein- oder Zweifamilienhaus oder einer Eigentumswohnung, sofern das Objekt als Familienheim zu qualifizieren ist und im Inland, in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraums belegen ist. Die Steuerbefreiung ist auf eine Wohnfläche von 200 m² begrenzt. Voraussetzung ist, dass der Erblasser die Wohnung bis zum Erbfall zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat oder aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung gehindert war, etwa infolge einer krankheitsbedingten Unterbringung in einem Pflegeheim. Hat der Erblasser die Immobilie zu keinem Zeitpunkt selbst zu Wohnzwecken genutzt, liegt kein begünstigtes Familienheim i.S.d. Vorschrift vor.

Auf Seiten des Erwerbers muss das Kind die Wohnung unverzüglich zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken bestimmen und tatsächlich selbst beziehen; die bloße Absicht einer späteren Selbstnutzung genügt nicht. Der Begriff „unverzüglich“ ist entsprechend § 121 BGB als Handeln ohne schuldhaftes Zögern zu verstehen. Nach der Rechtsprechung ist regelmäßig ein Einzug innerhalb eines angemessenen Zeitraums nach dem Erbfall erforderlich, wobei Verzögerungen nur bei objektiv nachvollziehbaren Gründen unschädlich sind. Dies kann insbesondere bei umfangreichen Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen der Fall sein, wenn die Wohnung im Zeitpunkt des Erbfalls tatsächlich nicht bewohnbar ist oder gravierende Mängel vor dem Einzug beseitigt werden müssen. Allerdings genügen bloße Modernisierungswünsche oder allgemeine Renovierungsabsichten nicht. Der Erwerber muss vielmehr nachweisen können, dass die Arbeiten erforderlich waren und mit Nachdruck betrieben wurden. Eine Vermietung oder unentgeltliche Überlassung an Dritte, auch an nahe Angehörige, schließt die Begünstigung grundsätzlich aus. Schließlich ist die Steuerbefreiung an eine fortdauernde Selbstnutzung gebunden.

Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Rechtsanwälte
Unternehmensberater

info@renneberg-gruppe.de
renneberg-gruppe.de

Göttingen – Gleichen
Kleines Feld 7
37130 Gleichen – Klein Lengden
Telefon: 05508 9766-0
Telefax: 05508 9766-60

Göttingen – Zentrum
Bürgerstraße 42 a
37073 Göttingen
Telefon: 0551 770 771-0
Telefax: 0551 770 771-360

Hamburg
Am Sandtorkai 50 (SKAI)
20457 Hamburg
Telefon: 040 300 6188-400
Telefax: 040 300 6188-64

Gibt das Kind die Selbstnutzung innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb auf, entfällt die Steuerbefreiung mit Wirkung für die Vergangenheit. Eine Ausnahme besteht nur, wenn die Beendigung der Selbstnutzung auf zwingenden Gründen beruht, die eine weitere Selbstnutzung objektiv unmöglich oder unzumutbar machen, etwa gravierende gesundheitliche Einschränkungen. Reine Zweckmäßigkeits- oder Wirtschaftlichkeitsüberlegungen rechtfertigen die Beibehaltung der Steuerbefreiung nicht.

Das Urteil des Finanzgericht München vom 7.1.2026 (Az. 4 K 1677/24) befasst sich mit den Anforderungen an die **unverzügliche** Selbstnutzung eines geerbten Familienheims nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG. Streitentscheidend war die Frage, ob die Steuerbefreiung auch dann gewährt werden kann, wenn der Erwerber erst mehr als zweieinhalb Jahre nach dem Erbfall in die Immobilie einzieht.

Das Gericht stellte klar, dass die Steuerbefreiung voraussetzt, dass der Erwerber die Wohnung unverzüglich zur Selbstnutzung bestimmt und tatsächlich bezieht. Nach der Rechtsprechung gilt ein Zeitraum von sechs Monaten nach dem Erbfall regelmäßig als angemessen. Innerhalb dieses Zeitraums kann der Erwerber grundsätzlich prüfen, ob er die Immobilie selbst nutzen möchte, erforderliche Renovierungsarbeiten durchführen und den Umzug organisieren. Erfolgt der Einzug erst nach Ablauf dieses Zeitraums, muss der Erwerber nachvollziehbar darlegen und glaubhaft machen, wann der Entschluss zur Selbstnutzung gefasst wurde, aus welchen Gründen ein früherer Einzug nicht möglich war und weshalb ihn hieran kein Verschulden trifft.

Das FG München betonte dabei, dass Umstände aus dem Einflussbereich des Erwerbers, etwa Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen, grundsätzlich nur unter besonderen Voraussetzungen geeignet sind, eine längere Verzögerung des Einzugs zu rechtfertigen. Dies kann beispielsweise gelten, wenn erst während der Renovierungsarbeiten gravierende, zuvor nicht erkennbare Mängel festgestellt werden, die vor dem Einzug zwingend beseitigt werden müssen. Zugleich ist der Erwerber verpflichtet, die Arbeiten organisatorisch und zeitlich so voranzutreiben, dass keine unangemessenen Verzögerungen entstehen. Erforderlich ist vielmehr, dass sämtliche zumutbaren Maßnahmen zur Durchführung und Beschleunigung der Renovierung ergriffen werden. Verzögerungen sind hingegen unschädlich, wenn diese trotz unverzüglicher Beauftragung von Handwerkern aufgrund einer hohen Auftragslage oder aus anderen vom Erwerber nicht zu vertretenden Gründen eintreten.

Im Streitfall versagte das Gericht die Steuerbefreiung, da der Erwerber erst 32 Monate nach dem Erbfall einzog und keine ausreichenden Nachweise für eine unverschuldete Verzögerung vorlegen konnte. Nach Auffassung des FG München fehlte es insbesondere an hinreichend dokumentierten und zielgerichteten Bemühungen hinsichtlich der Durchführung und Finanzierung der Renovierungsarbeiten. Das Gerichtbetonte zudem, dass die Steuerbefreiungsvorschrift des § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG restriktiv auszulegen sei.

Für die Praxis verdeutlicht die Entscheidung, dass Erwerber frühzeitig konkrete Maßnahmen zur Selbstnutzung ergreifen und etwaige Verzögerungen umfassend dokumentieren müssen, um die Steuerbefreiung für ein Familienheim nicht zu gefährden.

II. BFH-Rechtsprechungen zur unverzüglichen Selbstnutzung

Die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) hat die Voraussetzungen der Steuerbefreiung für ein Familienheim nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG in mehreren Entscheidungen konkretisiert und insbesondere den Begriff der „unverzüglichen" Selbstnutzung sowie die Anforderungen an entgegenstehende Hinderungsgründe präzisiert.

Bereits im Urteil vom 28.05.2019 – II R 37/16 stellte der BFH klar, dass „unverzüglich" im Sinne des § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG entsprechend § 121 BGB als Handeln ohne schuldhaftes Zögern zu verstehen ist. Regelmäßig gilt ein Zeitraum von etwa sechs Monaten nach dem Erbfall als angemessen. Erfolgt die Aufnahme der Selbstnutzung erst nach Ablauf dieses Zeitraums, trägt der Erwerber die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass ihn an der Verzögerung kein Verschulden trifft.

Im Urteil vom 01.12.2021 – II R 18/20 konkretisierte der BFH, dass eine verspätete oder unterbrochene Selbstnutzung nur dann unschädlich ist, wenn zwingende Gründe vorliegen, die eine Selbstnutzung objektiv unmöglich oder unzumutbar machen. Rein wirtschaftliche oder organisatorische Gründe, etwa Renovierungsmaßnahmen, genügen hierfür grundsätzlich nicht.

Das Urteil vom 04.06.2025 – II R 18/23 bestätigt ergänzend die allgemeine Linie des BFH, wonach erbschaftsteuerliche Steuerbefreiungen restriktiv am Gesetzeswortlaut auszulegen sind und eine wirtschaftliche Betrachtungsweise grundsätzlich nicht zu einer Erweiterung des Tatbestands führen darf. Maßgeblich ist allein die formale Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen.

Diese Rechtsprechung verdeutlicht insgesamt, dass die Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG als eng auszulegende Ausnahmevorschrift strengen tatbestandlichen Anforderungen unterliegt. Vor diesem Hintergrund fügt sich auch das Urteil des Finanzgericht München vom 7.1.2026 (Az. 4 K 1677/24) konsequent ein, da dort die Steuerbefreiung wegen eines erst erheblich nach Ablauf der regelmäßig anerkannten Sechsmonatsfrist erfolgten Einzugs und fehlender nachvollziehbarer, unverschuldeter Gründe für die Verzögerung versagt wurde.

III. Fazit

Die dargestellte Rechtsprechung zeigt, dass die Steuerbefreiung für ein Familienheim nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG an strenge tatbestandliche Voraussetzungen gebunden ist und von der Rechtsprechung konsequent restriktiv ausgelegt wird. Sowohl der BFH als auch das FG München stellen insbesondere auf eine zeitnahe und tatsächlich umgesetzte Selbstnutzung nach dem Erbfall ab. Verzögerungen beim Einzug sind nur dann unschädlich, wenn sie auf zwingenden, vom Erwerber nicht zu vertretenden Gründen beruhen. Insgesamt verdeutlicht die Rechtsprechung, dass die Steuerbefreiung als eng begrenzte Ausnahmevorschrift verstanden wird und ihre Anwendung eine sorgfältige Dokumentation sowie die frühzeitige tatsächliche Nutzung der Immobilie voraussetzt.

Renneberg

Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Rechtsanwälte
Unternehmensberater

Ergänzend lassen sich die folgenden Punkte für die Prüfung der Steuerbefreiung für ein Familienheim nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG wie folgt zusammenfassen:

1. Begünstigter Erwerbsvorgang

- Erwerb von Todes wegen
- Eigentum oder Miteigentum an einem Grundstück (§ 181 Abs. 1 Nr. 1-5 BewG)
- Belegenheit im Inland oder EU-/EWR-Staat

2. Begünstigter Erwerber

- Kind i.S.d. Steuerklasse I Nr. 2 oder
- Kind eines verstorbenen Kindes (Enkel)

3. Nutzung durch den Erblasser

- Selbstnutzung bis zum Erbfall oder
- Hinderung aus zwingenden Gründen (z.B. Pflegebedürftigkeit, Heimunterbringung)

4. Nutzung durch den Erwerber (Familienheim)

- Unverzügliche Bestimmung zur Selbstnutzung
- Tatsächliche Nutzung zu eigenen Wohnzwecken

5. Wohnflächenbegrenzung

- Wohnfläche max. 200 qm
- Überhang ggf. anteilig steuerpflichtig

6. Behaltensfrist

- Selbstnutzung für 10 Jahre
- Kein Wegfall durch Verkauf, Vermietung oder Auszug
- Aufgabe nur aus zwingenden Gründen (z.B. Pflegebedürftigkeit)

Associate Partner
Steuerberater
Fachberater für Restrukturierung und Unternehmensplanung (DStV e. V.)
Friedrich Wille, M. Sc.
wille@renneberg-gruppe.de
05508 9766-0