



## **Nachbarwohnung von den Eltern erben: Steuerbefreiung möglich**

### **Haus & Grund Rheinland Westfalen informiert zum Vererben von Immobilien**

**Wer das Familienheim von den Eltern erbt, zahlt keine Erbschaftsteuer – solange er selbst in das Erbstück einzieht und die Wohnung nicht zu groß ist. Das gilt auch, wenn man die Wohnung zur Vergrößerung der eigenen Wohnung nebenan benutzt.**

Düsseldorf. Wohnen Eltern und Kinder in den beiden Hälften eines Doppelhauses, können die Kinder die Doppelhaushälfte ihrer Eltern erben, ohne Erbschaftsteuer zahlen zu müssen. Auf diese Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH, Urteil vom 06.05.2021, Az.: II R 46/19) macht der Eigentümerverband Haus & Grund Rheinland Westfalen aufmerksam. Präsident Konrad Adenauer erklärt: „Wie immer, wenn ein Familienheim vererbt wird, greift die Befreiung von der Erbschaftsteuer aber nur unter der Bedingung, dass die Erben die geerbte Hälfte des Hauses auch innerhalb von sechs Monaten selbst zu nutzen beginnen.“ Diese Frist verlängert sich auch nicht dadurch, dass vor Einzug Sanierungsarbeiten nötig sind.

Das Urteil fiel in einem Fall, indem eine Doppelhaushälfte dem Sohn und die andere Hälfte dem Vater gehörte. Als der Vater starb, erbte der Sohn dessen Hälfte und wollte sie steuerfrei zu seinem Eigentum hinzuerwerben, um sie selbst mit zu nutzen. Allerdings musste zunächst ein Feuchtigkeitsschaden behoben werden, was den Einzug verzögerte. „In so einem Fall muss der Erbe beweisen können, dass er die Handwerker unverzüglich beauftragt und den Baufortschritt angemessen gefördert hat“, erklärt Erik Uwe Amaya. Der Verbandsdirektor von Haus & Grund Rheinland Westfalen berichtet aber zugleich: „Wenn die Handwerker wegen starker Auftragslage oder Materialmangel nicht gleich anrücken können, darf das Finanzamt diese Verzögerung nicht zum Nachteil des Erben auslegen.“

Ebenfalls zu beachten: Ein Familienheim kann steuerfrei vererbt werden, solange es nicht mehr als 200 Quadratmeter Wohnfläche hat. „Dabei geht es nur um die Größe des Wohnraums, der durch die Erbschaft hinzuerworben wird“, erläutert Rechtsanwalt Adenauer. „Wenn beide Hälften eines Doppelhauses zusammen 300 Quadratmeter groß sind, steht das einer steuerfreien Vererbung also nicht im Wege. Hauptsache, die vererbte Doppelhaushälfte ist kleiner als 200 Quadratmeter.“ Rechtliche Beratung rund um die eigene Immobilie finden Eigentümer als Mitglied im örtlichen Verein von Haus & Grund.

Präsident RA Konrad Adenauer  
Vizepräsident Dr. Johann Werner Fliescher  
Verbandsdirektor Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Stadtsparkasse Düsseldorf  
IBAN: DE17 3005 0110 1006 7069 39  
BIC: DUSSEDDXXX  
Amtsgericht Düsseldorf VR 9914  
Finanzamt Düsseldorf-Süd  
Steuer-Nr. 106/5746/1395

Anschrift Aachener Str. 172  
40223 Düsseldorf  
Telefon 02 11 / 416 317 - 60  
Telefax 02 11 / 416 317 - 89  
E-Mail info@HausundGrund-Verband.de  
Internet www.HausundGrund-Verband.de  
Facebook facebook.com/HausundGrundVerband  
Youtube youtube.com/HausundGrundVerband  
Twitter https://twitter.com/HausundGrundRW

Haus & Grund Rheinland Westfalen vertritt die Interessen von über 108.000 Haus- und Wohnungseigentümern, Vermietern sowie Kauf- und Bauwilligen gegenüber Politik, Gesellschaft und Medien. Haus & Grund Rheinland Westfalen ist nach Haus & Grund Bayern der zweitgrößte Landesverband der Haus & Grund-Organisation in Deutschland. Dem Landesverband gehören derzeit 42 Ortsvereine an.

Pressekontakt:

Haus & Grund [RHEINLANDWESTFALEN](#)

Fabian Licher, M.A.

[info@HausundGrund-Verband.de](mailto:info@HausundGrund-Verband.de)

Telefon: 02 11 / 416 317 – 60

Telefax: 02 11 / 416 317 – 89