

Grundstücksbegriff beim Familienheim

Gericht/Az:	BFH, Urteil vom 17.6.2026 II R 27/23
Fundstelle:	DStR 2026 S. 1860
Gesetz:	§ 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG
Streitfrage:	Sind angrenzende Flurstücke in die Befreiung einzubeziehen, wenn sie zusammen mit dem Familienheim genutzt werden?

Die Steuerbefreiung des Familienheims von Todes wegen ist normiert in § 13 Abs. 1 Nr. 4b ErbStG (Erwerb durch Ehegatten von Todes wegen) sowie in § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG (Erwerb durch Kind von Todes wegen). Begünstigt ist das Gebäude sowie das Grundstück, dessen wesentlicher Bestandteil das Gebäude nach § 94 Abs. 1 Satz 1 BGB ist. Der bewertungsrechtlich verwendete Grundstücksbegriff ist dahingehend auszulegen, dass auf die wirtschaftliche Einheit i. S. des § 2 Abs. 1 i. V. mit § 70 Abs. 1 BewG abzustellen ist, deren Grundbesitzwert das Belegenheitsfinanzamt (§ 152 Nr. 1 BewG) nach § 12 Abs. 3 ErbStG i. V. mit § 151 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 157 Abs. 1, Abs. 3 Satz 1 BewG für Erbschaftsteuerzwecke gesondert feststellt (§ 179 AO).

**Steuerbefreiung
des Familienheims**

Der BFH hatte die wichtige Frage zu klären, ob an das Familienheim angrenzende, unbebaute Grundstücke in die Familienheimbefreiung einbezogen werden können, wenn sie im Erbfall zusammen mit dem Grundstück, auf dem das Familienheim steht, auf den Erwerber übergehen.

**Benachbarte
Grundstücke**

Die wirtschaftliche Einheit wird in § 2 Abs. 1 BewG und damit nach der Verkehrsanschauung bestimmt. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 1 Satz 3, 4 BewG).

Bewertungsrechtlicher Begriff der wirtschaftlichen Einheit ist entscheidend

Mehrere Flurstücke, von denen eines mit einem Wohnhaus bebaut ist und die anderen Flurstücke als Garten- oder Wegegrundstück zusammen mit dem Wohnhaus genutzt werden, können daher eine wirtschaftliche Einheit bilden, wenn sie von dem Eigentümer zu diesem Zweck bestimmt sind und diese Zweckbestimmung auch nach außen erkennbar ist¹. Auch diese Flurstücke sind dann Teil des familiären Lebensraums und können nach Sinn und Zweck der Vorschrift unter die Familienheimbefreiung fallen.

Praxishinweis
Nicht entscheidend ist für den BFH die zivilrechtliche Behandlung. Damit kommt es auch nicht darauf an, ob mehrere Flurstücke nach § 890 Abs. 1 BGB vereinigt wurden. Entsprechende Gestaltungen erübrigen sich künftig ² .

¹ BFH, Urteil v. 4.10.1974 III R 127/73, BStBl 1975 II S. 302.
² Eisenreich, NWB 2026 S. 2227.

Auf den Grundlagenbescheid kommt es an

Zudem stellt der BFH klar, dass die im Feststellungsbescheid als Grundlagenbescheid umfasste wirtschaftliche Einheit für den Erbschaftsteuerbescheid als Folgebescheid bindend ist. Es ist zwar zutreffend, dass das Erbschaftsteuerfinanzamt die Anwendung der Steuerbefreiung grundsätzlich zu prüfen hat (z. B. in Bezug auf den Lebensmittelpunkt). Das Erbschaftsteuerfinanzamt kann aber nicht eine nur teilweise Befreiung für eine einheitlich festgestellte wirtschaftliche Einheit gewähren.

Praxishinweis

Entscheidend ist somit der Umfang der wirtschaftlichen Einheit im Grundbesitzwertfeststellungsbescheid. Dieser ist ggf. anzufechten, wenn gemeinsam genutzte Grundstücke nicht in der wirtschaftlichen Einheit des Hauptgrundstücks inkl. des Gebäudes zusammengefasst werden. Eine Zusammenfassung mehrerer festgestellter wirtschaftlicher Einheiten mit dem Ziel der Familienheimbefreiung im Erbschaftsteuerbescheid ist nicht möglich.

Die Qualifikation schlägt auch auf den Nachversteuervorbehalt durch

Die Einbeziehung der angrenzenden Flurstücke in die wirtschaftliche Einheit führt dazu, dass die zehnjährige Behaltefrist auch für diese Flurstücke gilt. Wird z. B. das mitgenutzte Gartenflurstück innerhalb von zehn Jahren als eigenes Grundstück abgeteilt und das Eigentum auf einen Dritten übertragen, greift der Nachversteuerungstatbestand³. Unklar ist, ob die Steuerbefreiung insgesamt oder nur quotal wegfällt, wenn innerhalb des Zehnjahreszeitraums z. B. das Gartengrundstück separat veräußert wird. Dies hatte der BFH im aktuellen Fall nicht zu entscheiden⁴, jedoch könnte Tz. 24 der Entscheidung dahingehend ausgelegt werden, dass die Steuerbefreiung in Gänze entfällt. Bis zu einer Klärung durch die Rechtsprechung empfiehlt es sich daher, Grundstücke, die in der wirtschaftlichen Einheit des Familienheims enthalten sind, innerhalb der Behaltefrist nicht zu veräußern.

Praxishinweise

1. Der BFH hatte einen Fall des Erwerbs von Todes wegen durch ein Kind zu entscheiden (§ 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG). U. E. sind die Grundsätze des Urteils auch für die weiteren Fallgruppen (Erwerb durch Ehegatten unter Lebenden sowie von Todes wegen) anwendbar.
2. Die Steuerbefreiung des Familienheims gilt auch in Vermächtnisfällen (sofern der Erwerb durch den überlebenden Ehegatten oder durch ein Kind erfolgt)⁵. Begünstigt sind insbesondere auch Vorausvermächtnisse. Bei der testamentarischen Gestaltung bzw. bei Erbverträgen sollte genau bezeichnet werden, welche Flurstücke dem Vermächtnisnehmer zustehen sollen. Wird eine umfassende Befreiung des Familienheims angestrebt,

³ BFH, Urteil v. 11.7.2019 II R 38/16, BStBl 2020 II S. 314.

⁴ Kugelmüller-Pugh, DStR 2026 S. 1860.

⁵ R E 13.4 Abs. 5 Satz 3 ErbStR; BFH, Urteil v. 23.11.2022 II R 37/19, BFH/NV 2023 S. 641; BerP 5/2023 S. 283.

sollte der (Voraus-) Vermächtnisnehmer alle Flurstücke erhalten, die zusammen mit dem Familienheim genutzt werden und die deshalb als wirtschaftliche Einheit zusammenzufassen sind.

Impressum

www.neufang-akademie.de

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie), der Veröffentlichung im Internet sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.
Neufang Akademie, Leibnizstr. 5, 75365 Calw, Tel. 07051/931160, Telefax 07051/9311699, E Mail info@neufang-akademie.de, www.neufang-akademie.de