Stundung von Erbschaftsteuer auf Grundvermögen?

Theorie und Praxis der steuerlichen „Verschonung“

Seit Jahren steigen die Immobilienwerte, während die sachlichen und persönlichen Freibeträge im Erbschaftsteuergesetz seit 2009 unverändert geblieben sind. Die Folge ist eine zunehmende Belastung auch vermeintlich „kleiner“ Erbfälle mit Erbschaftsteuer. Vor diesem Hintergrund stellt sich bei fehlenden liquiden Mitteln immer häufiger die Frage, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang der Erbe insbesondere von vermieteten oder selbstgenutzten Wohnimmobilien eine Stundung der Erbschaftsteuer abseits der allgemeinen steuerlichen Stundungsregeln beanspruchen kann.



Benjamin Kelhüseyin
Steuerberater, Diplom-Finanzwirt (FH), Master of Laws (L.L.M), angestellt bei der Sozietät VOSS SCHNITGER STEENKEN BÜNGER & PARTNER in Oldenburg

Beim Erben von bebauten inländischen oder in einem Mitgliedsstaat der EU belegenen Grundstücken, die zu Wohnzwecken vermietet werden und nicht zum begünstigten Betriebs- oder land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören, hat der Erbe auf Antrag einen Rechtsanspruch auf Stundung der darauf entfallenden festgesetzten Steuer bis zu zehn Jahren. Dies gilt sowohl für Erwerbe von Todes wegen, als auch für Schenkungen unter Lebenden. Der zu stundende Betrag ist jedoch nur bei Schenkungen unter Lebenden zu verzinsen.

Darüber hinaus kommt eine entsprechende Stundung in Betracht, wenn zum Erwerb ein Ein- oder Zweifamilienhaus oder Wohneigentum gehört, welches der Erwerber nach dem Erwerb tatsächlich zu eigenen Wohnzwecken nutzt.

Anders als nach der allgemeinen Stundungsregelung steht die Gewährung dieser besonderen Stundung (§ 28 Abs. 3 ErbStG) bei Vorliegen aller Voraussetzungen nicht im Ermessen des Finanzamts, sondern es besteht ein Rechtsanspruch darauf, wenn der Erwerber die auf das begünstigte Vermögen entfallende Erbschaftsteuer nicht aus erworbenem weiterem Vermögen oder aus seinem vorhandenen eigenen Vermögen aufbringen kann. Die Regelung soll verhindern, dass ein Erwerber von Wohnimmobilien, der die fällige Steuer weder aus dem Grundbesitz, noch aus seinem sonstigen Vermögen aufbringen kann, die Immobilie zur Steuerzahlung veräußern muss. Die Regelung dient demnach dem Mieterschutz durch Vermeidung eines häufigeren Umschlags vermieteter Immobilien.

Der Erwerber muss vorrangig erworbenes weiteres Vermögen oder vorhandenes eigenes Vermögen zur Begleichung der Steuerschuld einsetzen. Problematisch ist dabei, dass die Finanzverwaltung dem eigenen Vermögen regelmäßig auch die Möglichkeit der Kreditaufnahme zurechnet. Wenn man davon ausgeht, dass Immobilien, die vererbt werden und eine Steuerbelastung auslösen, schuldenfrei sind, werden sie im Regelfall auch beliehen werden können. Da Stundungsanträge in der Praxis grundsätzlich abgelehnt werden, wenn zur Finanzierung der Erbschaftsteuerzahlung eine Kreditaufnahme möglich ist, geht die gesetzliche Regelung weitgehend ins Leere. Ob die Rechtsauffassung der Finanzverwaltung zutreffend ist, ist höchstrichterlich ungeklärt. Betroffenen Steuerpflichtigen kann daher geraten sein, abgelehnte Stundungsanträge anzufechten.



OBIC SteuerRecht
VOSS SCHNITGER STEENKEN BÜNGER & PARTNER
STEUERBERATER ▪ RECHTSANWALT ▪ VEREIDIGTER BUCHPRÜFER ▪ WIRTSCHAFTSPRÜFER ▪ PARTG MBB
OBIC REVISION GMBH
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
OBIC Revision

26129 Oldenburg · Ammerländer Heerstr. 231 · Telefon: 0441 - 9716 - 0 | Beratungsbüros in Oldenburg · Bremen · Remels (Ostfriesland) · Twist (Emsland)