



Familienheim: Warum auch Garten und Zufahrt steuerfrei sein können

Ute Pappelbaum

Ein Sohn erbt das Haus seines Vaters. Der Vater hatte dort bis zu seinem Tod gewohnt, anschließend zieht der Sohn selbst ein. Eigentlich ein klassischer Fall für die Steuerbefreiung des Familienheims. Doch zum Anwesen gehören nicht nur das Wohnhaus, sondern auch Garten- und Wegeflächen – und genau dort zieht das Finanzamt die steuerliche Grenze.

Der Sohn wehrt sich. Der Streit gelangt schließlich zum Bundesfinanzhof. Mit Urteil vom 17. Juni 2026 (II R 27/23) gibt der BFH ihm Recht.

Die Entscheidung betrifft eine auf den ersten Blick schmale Grundstücksfrage. Tatsächlich klärt sie aber einen wichtigen Punkt der Familienheimbefreiung: Nicht die einzelne Flurstücksgrenze bestimmt, wie weit das steuerbegünstigte Grundstück reicht. Entscheidend ist die bewertungsrechtlich festgestellte wirtschaftliche Einheit.

Was genau als Familienheim begünstigt ist

Nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c Satz 1 ErbStG kann ein Kind das Familienheim eines verstorbenen Elternteils steuerfrei erwerben. Dafür gelten enge Voraussetzungen. Der Erblasser muss die Immobilie grundsätzlich bis zum Erbfall selbst zu Wohnzwecken genutzt haben, und das Kind muss sie unverzüglich zur eigenen Nutzung zu Wohnzwecken

bestimmen. Bei Kindern ist die Begünstigung zudem auf eine Wohnfläche von 200 Quadratmetern begrenzt.

Der Streitfall betraf nicht diese grundsätzlichen Voraussetzungen. Entscheidend war vielmehr, welche Grundstücksflächen überhaupt zu dem begünstigten bebauten Grundstück gehören.

Der BFH legt den Begriff des „bebauten Grundstücks“ in § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG bewertungsrechtlich aus. Maßgeblich ist danach die wirtschaftliche Einheit des Grundbesitzes, wie sie für Zwecke der Grundbesitzbewertung festgestellt worden ist.

Damit können mehrere Flurstücke ein einziges begünstigtes Grundstück bilden. Voraussetzung ist, dass sie vom zuständigen Belegenheitsfinanzamt als eine wirtschaftliche Einheit festgestellt worden sind.

Ein Wohnhaus, der dazugehörige Garten und ein gemeinsam genutzter Zugangsweg müssen erbschaftsteuerlich deshalb nicht allein deswegen getrennt behandelt werden, weil sie katasterrechtlich auf unterschiedlichen Flurstücken liegen.

Entscheidend ist die wirtschaftliche Einheit

Damit trennt der BFH zwei Ebenen, die in der Praxis leicht miteinander vermischt werden: das Flurstück und das Grundstück im bewertungsrechtlichen Sinne.

Ein Flurstück ist zunächst eine katastermäßige Einheit. Für die erbschaftsteuerliche Begünstigung kommt es nach der Entscheidung jedoch auf die wirtschaftliche Einheit an. Diese kann aus einem Flurstück bestehen, aber ebenso mehrere Flurstücke umfassen.

Das ist für die Familienheimbefreiung von erheblicher Bedeutung. Die Steuerbefreiung knüpft damit nicht schematisch an Grundstücksgrenzen im Liegenschaftskataster an, sondern an eine vorgelagerte steuerliche Feststellung darüber, welche Flächen wirtschaftlich zusammengehören.

Das entspricht zugleich der tatsächlichen Nutzung vieler Immobilien. Haus, Garten und Zufahrt können funktional ein einheitliches Wohngrundstück bilden, obwohl sie grundstückstechnisch getrennt erfasst sind.

Der BFH verhindert damit, dass die Reichweite einer erheblichen Steuerbefreiung allein von historisch oder vermessungstechnisch entstandenen Flurstückszuschnitten abhängt.

Der entscheidende Bescheid kommt früher

Für Erben hat das Urteil allerdings eine zweite Konsequenz, die in der Praxis mindestens ebenso wichtig ist wie die Erweiterung des möglichen Grundstücksumfangs.

Über die wirtschaftliche Einheit wird nicht erst im Erbschaftsteuerverfahren entschieden.

Die entsprechende Feststellung erfolgt durch das für den Grundbesitz zuständige Belegenheitsfinanzamt. Diese Feststellung ist für das Erbschaftsteuerfinanzamt bindend. Ist dort festgelegt worden, welche Flächen eine wirtschaftliche Einheit bilden, kann diese Abgrenzung im späteren Erbschaftsteuerverfahren grundsätzlich nicht erneut angegriffen werden.

Genau dadurch verschiebt sich das verfahrensrechtliche Risiko.

Wer der Auffassung ist, dass Garten-, Wege- oder andere Flächen zum Familienheim gehören, muss bereits die Feststellung der wirtschaftlichen Einheit prüfen und gegebenenfalls dagegen vorgehen. Einwendungen erst gegen den späteren Erbschaftsteuerbescheid setzen an der falschen Stelle an.

Aus einer vermeintlich technischen Bewertungsfrage wird damit eine materielle Steuerfrage.

Keine automatische Steuerfreiheit für jeden Garten

Das Urteil bedeutet allerdings nicht, dass jede an ein Familienheim angrenzende Fläche künftig steuerfrei mitvererbt werden kann.

Der BFH schafft keine eigenständige Begünstigung für Garten- oder Wegegrundstücke. Entscheidend bleibt, ob die betreffenden Flächen Bestandteil der bewertungsrechtlichen wirtschaftlichen Einheit sind, die dem Familienheim zugrunde liegt. Ebenso müssen die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen der Steuerbefreiung erfüllt sein.

Die praktische Prüfung muss deshalb in der richtigen Reihenfolge erfolgen: Zuerst ist festzustellen, welche Flächen zur wirtschaftlichen Einheit gehören. Danach ist zu beurteilen, ob und in welchem Umfang für diese Einheit die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG erfüllt sind.

Gerade bei Grundstücken aus mehreren Flurstücken wird diese Reihenfolge wichtig. Denn mit hohen Bodenwerten kann bereits die Zuordnung einer Garten- oder Wegefläche einen erheblichen Unterschied beim steuerpflichtigen Erwerb ausmachen.

Aus einer Grundstücksfrage wird eine Verfahrensfrage

Der BFH stärkt mit seiner Entscheidung eine wirtschaftliche statt rein formale Betrachtung des Familienheims. Ein tatsächlich zusammengehörendes Anwesen soll nicht allein deshalb steuerlich zerlegt werden, weil Haus, Garten und Zufahrt auf unterschiedlichen Flurstücken liegen.

Gleichzeitig erhöht das Urteil die Anforderungen an die steuerliche Prüfung eines Erbfalls. Die entscheidende Weichenstellung kann lange vor dem eigentlichen Erbschaftsteuerbescheid erfolgen.

Damit liegt die strukturelle Bedeutung des Urteils weniger in einer Ausweitung der Steuervergünstigung als in

der Bindungswirkung der Grundstücksbewertung. Die wirtschaftliche Einheit bestimmt den möglichen Umfang des begünstigten Familienheims – und ihre Feststellung bestimmt, worüber später überhaupt noch gestritten werden kann.

Für Erben ist deshalb nicht nur entscheidend, ob ein Haus die Voraussetzungen des Familienheims erfüllt. Ebenso entscheidend ist, welches Grundstück das Steuerrecht zuvor aus Haus, Garten und Wegen gemacht hat.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4951408/Familienheim-Warum-auch-Garten-und-Zufahrt-steuerfrei-sein-koennen/>