FG München, Urteil v. 07.01.2026 – 4 K 1677/24

Titel:

Keine Erbschaftsteuerbefreiung für ein Familienheim nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG bei Einzug des Erben aus von ihm selbst zu vertretenden Umständen erst mehr als zweieinhalb Jahre nach dem Erbfall

Normenketten:

ErbStG § 13 Abs. 1 Nr. 4c S. 1
BewG § 181 Abs. 1 Nr. 1

Leitsätze:

Die Steuerbefreiung für ein Familienheim scheidet aus, wenn der Einzug mehr als zweieinhalb Jahre nach dem Erbfall erfolgt und keine triftigen Gründe für diesen verspäteten Einzug vorliegen.

Die Steuerbefreiung für ein Familienheim i. S. d. § 13 Abs. 1 Nr. 4c Satz 1 ErbStG setzt u. a. voraus, dass der begünstigte Erwerber nach dem Erbfall die in einem bebauten Grundstück befindliche Wohnung unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern zur Selbstnutzung für eigene Wohnzwecke bestimmt. Dies bedeutet, dass ein Erwerber zur Erlangung der Steuerbefreiung für ein Familienheim innerhalb einer angemessenen Zeit nach dem Erbfall die Absicht zur Selbstnutzung des Hauses fassen und tatsächlich umsetzen muss. Angemessen ist regelmäßig ein Zeitraum von sechs Monaten nach dem Erbfall. (redaktioneller Leitsatz)

Wird die Selbstnutzung der Wohnung erst nach Ablauf von sechs Monaten aufgenommen, kann ebenfalls eine unverzügliche Bestimmung zur Selbstnutzung vorliegen. Allerdings muss der Erwerber in diesem Fall darlegen und glaubhaft machen, zu welchem Zeitpunkt er sich zur Selbstnutzung der Wohnung für eigene Wohnzwecke entschlossen hat, aus welchen Gründen ein tatsächlicher Einzug in die Wohnung nicht früher möglich war und warum er diese Gründe nicht zu vertreten hat. (redaktioneller Leitsatz)

Umstände im Einflussbereich des begünstigten Erwerbers, die nach Ablauf des Sechsmonatszeitraums zu einer längeren Verzögerung des Einzugs führen (wie z.B. eine Renovierung der Wohnung), sind nur unter besonderen Voraussetzungen nicht dem Erwerber anzulasten. Das kann beispielsweise der Fall sein, wenn sich die Renovierung deshalb länger hinzieht, weil nach Beginn der Renovierungsarbeiten ein gravierender Mangel der Wohnung entdeckt wird, der vor dem Einzug beseitigt werden muss. (redaktioneller Leitsatz)

Der Erwerber trägt die objektive Beweislast (Feststellungslast) für die Merkmale der Steuerbefreiungsvorschrift des § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG. Hinsichtlich der unverzüglichen Bestimmung zur Selbstnutzung sind die Anforderungen an die Darlegung des Erwerbers und seine Gründe für die verzögerte Nutzung der Wohnung für eigene Wohnzwecke umso höher, je größer der zeitliche Abstand zwischen dem Erbfall und dem tatsächlichen Einzug des Erwerbers in die Wohnung ist. (redaktioneller Leitsatz)

Die Steuerbefreiung für ein Familienheim scheidet aus, wenn der Einzug erst mehr als zweieinhalb Jahre nach dem Erbfall erfolgt und keine triftigen, dem Erben nicht anzulastenden Gründe für diesen verspäteten Einzug vorliegen (im Streitfall: u. a. tatsächlicher Einzug in die bereits ab dem Erbfall grundsätzlich bewohnbare Wohnung erst 32 Monate nach dem Tod des Erblassers; Beginn von kleineren Reparaturen erst sieben Monate nach dem Erbfall; erste Einholung von Angeboten vom Fremdfirmen betreffend Reparatur- und Umbauarbeiten erst über ein Jahr nach dem Erbfall; kein Nachweis, wann welche konkreten Arbeiten in der streitgegenständlichen Immobilie vom Erben selbst durchgeführt worden sind und wann vom Erben welche Handwerker/Firmen mit welchen konkreten Sanierungs- bzw. Renovierungsarbeiten an der streitgegenständlichen Immobilie beauftragt worden sind; erste Bemühungen um eine Fremdfinanzierung der Renovierungsarbeiten erst mehr als ein Jahr nach dem Erbfall; keine nachhaltigen und zielgerichteten Bemühungen zur geplanten Sanierung der streitgegenständlichen Immobilie innerhalb der ersten 15 Monate nach dem Erbfall). (redaktioneller Leitsatz)

Die Steuerbefreiungsvorschrift des § 13 Abs. 1 Nr. 4c Satz 1 ErbStG darf nicht extensiv ausgelegt werden, sondern muss grundsätzlich in Bezug auf ihren Wortlaut eher restriktiv ausgelegt werden. (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Erbschaftsteuerbescheid, Familienheim, Steuerbefreiung, Selbstnutzung, Renovierungsarbeiten, Feststellungslast, Verzögerung des Einzugs, Darlehensvertrag, objektive Beweislast, Anordnung, Arbeitgeber, Bescheid, Betreuung, Beweislast, eigene Wohnung, Einspruchsverfahren, Erbfall, Erblasser, Erkrankung, gesetzliche Erbfolge, Mangel, Nachweis, Wohnung, Nutzung der Wohnung, Erbschaftsteuer, Renovierungsverzögerung, Einzugsfrist

Fundstellen:
ErbStB 2026, 172
EFG 2026, 865
ErbR 2026, 523
StEd 2026, 190
UVR 2026, 242
LSK 2026, 4583
ZEV 2026, 397

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.

Tatbestand

I.

1
Zwischen den Beteiligten ist die Rechtmäßigkeit eines Erbschaftsteuerbescheids und hierbei insbesondere die Gewährung einer Steuerbefreiung für Familienheime gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 4c des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes (ErbStG) streitig.

2
Der Kläger, ein gelernter Einzelhandelskaufmann, ist ausweislich des Erbscheins des Amtsgerichts X (Az. …) Alleinerbe seines am 1.8.2021 verstorbenen Vaters Z (im Folgenden: Erblasser). In den Nachlass fiel (neben weiterem – zwischen den Beteiligten nicht streitigen – Vermögen) u.a. ein 3/4 – Miteigentumsanteil an dem mit einer Doppelhaushälfte (im Folgenden: DHH) bebauten Grundstück in Y (mit einer Gesamtwohnfläche von 90 qm), in dem der Erblasser bis zu seinem Tod gewohnt hatte.

3
Ab November 2021 begann der Kläger, der im Jahr 2021 ein Bruttogehalt aus nichtselbständiger Tätigkeit i.H.v. 35.104,20 EUR erzielt hatte, damit, die streitgegenständliche DHH in Eigenregie (ohne Einschaltung von Fremdfirmen) zu räumen und ab März 2022 kleinere Renovierungsarbeiten selbst durchzuführen (Entfernung von Styropor-Platten, die an den Decken verklebt waren; Entfernung der Tapeten und von Fußböden). Am 4.3.2022 lag dem Kläger eine erste Kostenschätzung für den Umbau vor (Gesamtkosten Umbau zu zwei Nutzungseinheiten 275.881,67 EUR und Gesamtkosten Umbau zu einer Nutzungseinheit 191.017,87 EUR). Der Kläger verfügte zu diesem Zeitpunkt über Eigenkapitalmittel i.H. von insgesamt ca. 30.000,00 EUR. Fremdfirmen wurden mit der Sanierung bzw. dem Umbau des streitgegenständlichen Hauses im Jahr 2022 nicht beauftragt.

4
Aufgrund seiner Berufstätigkeit (Sechstagewoche und Urlaubssperre vom 1.4.2022 bis 15.10.2022) sowie aufgrund der Betreuung des T (des Sohnes der Stieftochter des Klägers, Frau K) durch den Kläger und seine Ehefrau wurden die (in Eigenregie begonnenen) Arbeiten (Entfernung von Styropor-Platten, die an den Decken verklebt waren; Entfernung der Tapeten und von Fußböden) am streitgegenständlichen Haus im Jahr 2022 nur noch sehr eingeschränkt fortgeführt. Ab Mai 2022 stand für den Kläger fest, dass die geplanten Umbaumaßnahmen an der streitgegenständlichen DHH weder finanzierbar noch umsetzbar waren. Im September 2022 fasst der Kläger den Entschluss, Angebote für gewisse Teilarbeiten einzuholen. Die Firmen B GmbH und die Firma R legten dem Kläger (am 26.10.2022 und 18.10.2022) Kostenangebote über Sanitär-, Heizungs- und Malerarbeiten vor (24.031,93 EUR und 45.724,64 EUR). Am 8.3.2023

schlossen der Kläger und seine Ehefrau mit der Stadtsparkasse D einen Darlehensvertrag (Darlehenshöhe 50.000 EUR und Vertragslaufzeit 10 Jahre) zur Finanzierung der Umbaukosten.

5
Der Kläger bewohnte die streitgegenständliche DHH nur tageweise (im Zeitraum bis Herbst 2022) und hatte seinen Lebensmittelpunkt weiterhin in X. Seit April 2024 bewohnt der Kläger die streitgegenständliche DHH dauerhaft und seit April 2024 befindet sich auch der Lebensmittelpunkt des Klägers dort.

6
Der Beklagte (das Finanzamt -FA-) setzte – ausgehend von der am 23.12.2022 beim FA eingegangenen Erbschaftsteuererklärung und der (zwischenzeitlich bestandskräftigen) Feststellung des Grundbesitzwerts (Bescheid des FA G vom 28.3.2023) – die Erbschaftsteuer gegen den Kläger mit Steuerbescheid vom 1.6.2023 i.H.v. 44.500 EUR fest; hierbei gewährte das FA die vom Kläger in seiner Erbschaftsteuererklärung geltend gemachte Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG nicht. Den gegen den Erbschaftsteuerbescheid vom 1.6.2023 vom Kläger mit Schriftsatz vom 15.6.2023 eingelegten Einspruch wies das FA mit Einspruchsentscheidung vom 19.7.2024 als unbegründet zurück.

7
Hiergegen richtet sich die am 21.8.2024 bei Gericht eingegangene Klage, zu deren Begründung im Wesentlichen Folgendes vorgetragen wird: Zu berücksichtigen sei, dass das Anwesen mit erheblichen Mängeln behaftet gewesen sei und erst umfangreiche Renovierungsarbeiten hätten durchgeführt werden müssen, bevor der Kläger das Anwesen beziehen konnte. Da der Kläger seit dem Tod des Erblassers das ihm Mögliche unternommen habe, um zeitnah eine Bewohnbarkeit des Familienheimes herbeizuführen, sei davon auszugehen, dass eine angemessene Förderung des Baufortschritts vorliege. Der Kläger habe auf Grund seiner wirtschaftlichen Verhältnisse Fremdleistungen bei der Beräumung und Sanierung des ererbten Objektes (ursprüngliche Anschaffung durch den Erblasser in 1969) nur in sehr eingeschränkter Weise bis gar nicht in Anspruch nehmen können. So sei eine Fremdvergabe der Beräumungsarbeiten dem Kläger finanziell nicht möglich gewesen. In der zweiten Jahreshälfte 2022 habe der Kläger sich um einen Kredit zur Haussanierung bemüht, wobei er erst im Frühjahr 2023 ein Darlehen erhalten habe. Gänzlich unberücksichtigt habe das FA die eingeschränkte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Klägers. Ferner sei eine baubegleitende Dokumentation vom Kläger nicht angefertigt worden, auch sei ein Bauleiter nicht beauftragt worden. Auch sei der Kläger von April bis Oktober eines jeden Kalenderjahres mit einer Urlaubssperre durch den Arbeitgeber belegt gewesen, so dass er nur eingeschränkt an der Umsetzung der Umbaupläne habe arbeiten können. Im November 2022 sei es dann bedauerlicherweise zum ersten großen Wasserschaden gekommen, welcher den Einzug um mehr als ein weiteres Jahr hinauszögert habe.

8
Der Kläger beantragt,

den Erbschaftsteuerbescheid vom 1.6.2023 in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 19.7.2024 dahingehend zu ändern, dass zusätzlich … die Steuervergünstigung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG gewährt wird und die Erbschaftsteuer entsprechend herabgesetzt wird.

9
Das FA beantragt,

die Klage abzuweisen.

10
Das FA trägt zur Klageerwiderung ergänzend zur Einspruchsentscheidung im Wesentlichen sinngemäß Folgendes vor: Das FA ist der Ansicht, es habe die Steuerbefreiung gem. § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG zu Recht nicht gewährt. Mit den im Einspruchsverfahren eingereichten Schriftsätzen und Unterlagen, die zum Teil widersprüchliche Angaben bzgl. des zeitlichen Ablaufs der Planung und Durchführung der Renovierungsarbeiten enthalten würden, habe der Kläger nicht glaubhaft machen können, dass er die Renovierung zeitlich angemessen und mit zumutbaren Maßnahmen gefördert hat. Der Kläger hätte für die von Anfang an festgestandenen zu vergebenden Fremdleistungen unverzüglich Angebote von Handwerkern einholen müssen, um die Renovierung des ererbten Anwesens zeitlich angemessen und mit zumutbaren Maßnahmen zu fördern.

11

Wegen der weiteren Einzelheiten wird gem. § 105 Abs. 3 Satz 2 der Finanzgerichtsordnung (FGO) auf die Schriftsätze der Beteiligten, die Erbschaftsteuerakte des FA, die Gerichtsakte sowie die Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 7.1.2025 Bezug genommen.

12
Mit Beschluss vom 4.12.2025 wurde der Rechtsstreit dem Einzelrichter zur Entscheidung übertragen (§ 6 FGO).

Entscheidungsgründe

II.

13
1. Die zulässige Klage ist unbegründet. Das FA hat die vom Kläger begehrte Steuervergünstigung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c Satz 1 ErbStG zu Recht versagt.

14
a) Der Erbschaftsteuer unterliegt der Erwerb von Todes wegen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG). Als Erwerb von Todes wegen gilt gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG der Erwerb durch Erbanfall (§ 1922 des Bürgerlichen Gesetzbuchs -BGB-) als auch der Erwerb aufgrund Vermächtnisses im Sinne des § 2147 BGB. Die Steuer entsteht mit dem Tode des Erblassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG). Als steuerpflichtiger Erwerb gilt die Bereicherung des Erwerbers, soweit sie nicht steuerfrei ist (§ 10 Abs. 1 Satz 1 ErbStG).

15
b) Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG ist (ab 1. Januar 2009) der Erwerb von Todes wegen des Eigentums oder Miteigentums an einem im Inland belegenen bebauten Grundstück im Sinne des § 181 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 des Bewertungsgesetzes (BewG) durch Kinder im Sinne der Steuerklasse I Nr. 2 von der Erbschaftsteuer befreit, soweit der Erblasser darin bis zum Erbfall eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat oder bei der er aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert war, die beim Erwerber unverzüglich zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken bestimmt ist (Familienheim) und soweit die Wohnfläche der Wohnung 200 qm nicht übersteigt.

16
aa) Die Steuerbefreiung für ein Familienheim i.S. des § 13 Abs. 1 Nr. 4c Satz 1 ErbStG setzt u.a. voraus, dass der begünstigte Erwerber nach dem Erbfall die in einem bebauten Grundstück i.S. des § 181 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 BewG befindliche Wohnung unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern zur Selbstnutzung für eigene Wohnzwecke bestimmt. Unverzüglich erfolgt eine Handlung nur, wenn sie innerhalb einer nach den Umständen des Einzelfalls zu bemessenden Prüfungs- und Überlegungszeit vorgenommen wird. Dies bedeutet, dass ein Erwerber zur Erlangung der Steuerbefreiung für ein Familienheim innerhalb einer angemessenen Zeit nach dem Erbfall die Absicht zur Selbstnutzung des Hauses fassen und tatsächlich umsetzen muss. Angemessen ist regelmäßig ein Zeitraum von sechs Monaten nach dem Erbfall. Innerhalb dieses Zeitraums kann der Erwerber in der Regel prüfen, ob er einziehen will, entsprechende Renovierungsarbeiten vornehmen und den Umzug durchführen (vgl. BFH, Urteil vom 28. Mai 2019 II R 37/16, BFHE 264, 512, BStBl II 2019, 678).

17
bb) Wird die Selbstnutzung der Wohnung erst nach Ablauf von sechs Monaten aufgenommen, kann ebenfalls eine unverzügliche Bestimmung zur Selbstnutzung vorliegen. Allerdings muss der Erwerber in diesem Fall darlegen und glaubhaft machen, zu welchem Zeitpunkt er sich zur Selbstnutzung der Wohnung für eigene Wohnzwecke entschlossen hat, aus welchen Gründen ein tatsächlicher Einzug in die Wohnung nicht früher möglich war und warum er diese Gründe nicht zu vertreten hat. Umstände im Einflussbereich des begünstigten Erwerbers, die nach Ablauf des Sechsmonatszeitraums zu einer längeren Verzögerung des Einzugs führen (wie z.B. eine Renovierung der Wohnung), sind nur unter besonderen Voraussetzungen nicht dem Erwerber anzulasten. Das kann beispielsweise der Fall sein, wenn sich die Renovierung deshalb länger hinzieht, weil nach Beginn der Renovierungsarbeiten ein gravierender Mangel der Wohnung entdeckt wird, der vor dem Einzug beseitigt werden muss (BFH, Urteil vom 6. Mai 2021 II R 46/19, BFHE 273, 554, BStBl II 2022, 342, Rn. 19). Es obliegt dem Erwerber, die Renovierungsarbeiten und die Beseitigung etwaiger Mängel zeitlich so zu fördern, dass es nicht zu Verzögerungen kommt, die nach der Verkehrsanschauung als unangemessen anzusehen sind. Ein unverhältnismäßiger Aufwand zur zeitlichen

Beschleunigung ist jedoch nicht erforderlich. Vielmehr reicht es aus, wenn der Erwerber alle ihm zumutbaren Maßnahmen ergreift. Eine zeitliche Verzögerung des Einzugs aufgrund von Renovierungsarbeiten ist dem Erwerber nicht anzulasten, wenn er die Arbeiten unverzüglich in Auftrag gibt, die beauftragten Handwerker sie aber aus Gründen, die der Erwerber nicht zu vertreten hat, z.B. wegen einer hohen Auftragslage, nicht rechtzeitig ausführen können (BFH, Urteil in BFHE 273, 554, BStBl II 2022, 342, Rn. 21). Ein weiteres Indiz für die unverzügliche Bestimmung zur Selbstnutzung ist die zeitnahe Räumung bzw. Entrümpelung der erworbenen Wohnung. Der Erwerber kann die zeitnahe Räumung bzw. Entrümpelung selbst durchführen oder Dritte (Privatpersonen oder professionelle Entrümpelungsunternehmen) damit beauftragen. Die Arbeiten muss der Erwerber nach den Möglichkeiten seines Gesundheitszustands zeitlich angemessen fördern. Was diesbezüglich von dem Erwerber verlangt werden kann, obliegt wiederum der Entscheidung durch die Finanzbehörde bzw. das FG nach Würdigung des Einzelfalls (BFH, Urteil vom 16. März 2022 – II R 6/21 –, juris, Rn. 19). Verzögert sich der Einzug hingegen deshalb, weil zunächst ein gravierender Mangel beseitigt werden muss, ist eine spätere Entrümpelung der Wohnung unschädlich, wenn sie nicht ihrerseits zu einem verzögerten Einzug führt (BFH, Urteil in BFHE 273, 554, BStBl II 2022, 342, Rn. 22).

18
cc) Der Erwerber trägt die objektive Beweislast (Feststellungslast) für die Merkmale der Steuerbefreiungsvorschrift des § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG (BFH, Urteil in BFHE 273, 554, BStBl II 2022, 342, Rn. 23 m.w.N.). Hinsichtlich der unverzüglichen Bestimmung zur Selbstnutzung sind die Anforderungen an die Darlegung des Erwerbers und seine Gründe für die verzögerte Nutzung der Wohnung für eigene Wohnzwecke umso höher, je größer der zeitliche Abstand zwischen dem Erbfall und dem tatsächlichen Einzug des Erwerbers in die Wohnung ist (vgl. BFH-Urteil in BFHE 264, 512, BStBl II 2019, 678, Rz 22).

19
c) Bei Übertragung dieser Rechtsgrundsätze auf den Streitfall – und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung – hat das FA zu Recht im Erbschaftsteuerbescheid vom 1.6.2023 in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 19.7.2024 die Steuervergünstigung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c Satz 1 ErbStG versagt.

20
aa) Das FA ist im Streitfall zunächst zu Recht von einem erbschaftsteuerrechtlichen Erwerb des Klägers aufgrund Erbanfalls durch gesetzliche Erbfolge ausgegangen. Die Höhe des steuerpflichtigen Erwerbs ist – mit Ausnahme der streitgegenständlichen Frage, ob die Steuervergünstigung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG für die DHH eingreift – zwischen den Beteiligten nicht streitig.

21
bb) Auch nach dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung ist nach Auffassung des Gerichts kein Nachweis erbracht, dass im Streitfall die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Gewährung der Steuervergünstigung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG vorliegen. Der Kläger erfüllt die tatbestandlichen Voraussetzungen für die besagte Steuerfreistellung deshalb nicht, weil er die DHH nach dem Tod des Erblassers weder in dem von der gesetzlichen Regelung geforderten Umfang noch in dem zugebilligten Zeitraum nach dem Erbfall zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat. Dies ergibt sich nach Auffassung des Gerichts aus nachfolgenden Gründen:

22
(1) Im Streitfall ist das Gericht auch nach dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung nicht davon überzeugt, dass das Tatbestandsmerkmal der unverzüglichen Bestimmung zur Nutzung zu eigenen Wohnzwecken erfüllt ist. So hätte – bei Übertragung der oben genannten Grundsätze – der Kläger als Erbe zur Erlangung der begehrten Steuerbefreiung seinen Lebensmittelpunkt unverzüglich (nach dem Tod des Erblassers am 1.8.2021) in die DHH verlegen müssen. Gegen die unverzügliche Bestimmung zur Nutzung zu eigenen Wohnzwecken spricht auch der Sachvortrag des Klägers; so hat der Kläger im Schriftsatz vom 3.12.2025 (auf Seite zwei) ausgeführt: „Ursprünglich geplant war der Einzug zu Ende 2022/Anfang 2023.“

23
(2) Nach dem Sachvortrag des Klägers (vgl. Seite 1 des Schriftsatzes vom 3.12.2025 in Beantwortung der richterlichen Anordnung vom 31.10.2025) und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung steht jedoch zur

Überzeugung des Gerichts fest, dass der Kläger frühestens ab dem April 2024 seinen Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt in der DHH hatte.

24
(3) Gewichtige Umstände für den Einzug des Klägers sowie die (damit verbundene) Verlagerung des Lebensmittelpunktes in die streitgegenständliche DHH erst im April 2024 (und somit mehr als zweieinhalb Jahre – konkret: 32 Monate – nach dem Tod des Erblassers) hat der Kläger (auch nach Ergehen der richterlichen Anordnung vom 31.10.2025) weder dargelegt noch sind solche Umstände nach Aktenlage noch nach dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung für das Gericht ersichtlich. Dies ergibt sich für das erkennende Gericht aus den nachfolgenden Erwägungen.

- In der mündlichen Verhandlung hat der Klägervertreter erklärt, dass die streitgegenständliche DHH (beim Tod des Erblassers) bewohnbar war und ein Einzug möglich gewesen wäre.

- Des Weiteren hat der Kläger (auch nach der richterlichen Anordnung vom 31.10.2025) keinen Nachweis dafür erbracht, dass er den Baufortschritt (zum Umbau bzw. Sanierung der streitgegenständlichen DHH) zeitlich angemessen und mit zumutbaren Maßnahmen gefördert hat (vgl. BFH in BFHE 273, 554, BStBl II 2022, 342, Rn. 19). Insbesondere hat der Kläger nicht den Aufwand erbracht, der nach der Verkehrsanschauung als angemessene Förderung des Baufortschritts zu qualifizieren ist (BFH in BFHE 273, 554, BStBl II 2022, 342, Rn. 25). Dies steht für das erkennende Gericht deshalb fest, weil der Kläger erstmals ab dem März 2022 kleinere Renovierungsarbeiten an der der streitgegenständlichen DHH durchgeführt hat (Entfernung von Styropor-Platten, die an den Decken verklebt waren; Entfernung der Tapeten und von Fußböden) und erstmals im September 2022 (und damit mehr als zwölf Monate nach dem Erbfall) Angebote vom Fremdfirmen eingeholt hat.

- Insbesondere ist auch nach der richterlichen Anordnung vom 31.10.2025 vom Kläger kein Nachweis erbracht worden, wann welche konkreten Arbeiten am/in der streitgegenständlichen DHH vom Kläger selbst (d.h. in Eigenregie) durchgeführt worden sind und wann vom Kläger welche Handwerker/Firmen mit welchen konkreten Sanierungs- bzw. Renovierungsarbeiten an der streitgegenständlichen DHH beauftragt worden sind. Überdies ist für das Gericht schon kein Zeit- oder Ablaufplan, geschweige ein „Sanierungsfahrplan“, ersichtlich, woraus die vom Kläger (geplante) zeitliche Dauer der Sanierung der streitgegenständlichen DHH- auch nur ansatzweise – erkennbar ist.

- Ferner hat der Kläger erst „in der zweiten Jahreshälfte 2022 Bemühungen begonnen“ für einen Baufinanzierungskredit (Seite zwei im Schriftsatz des Klägers vom 13.2.2025) und hat erst am 8.3.2023 einen entsprechenden Darlehensvertrag (Darlehenshöhe 50.000 EUR und Vertragslaufzeit 10 Jahre) zur Finanzierung der Umbaukosten abgeschlossen. Hierdurch hat sich die Sanierung der streitgegenständlichen DHH wesentlich verzögert, zumal der Kläger selbst vorgetragen hat, dass er „aufgrund seiner wirtschaftlichen Verhältnisse Fremdleistungen bei der Beräumung und Sanierung des ererbten Objekts (…) nur in sehr eingeschränkter Weise bis gar nicht in Anspruch nehmen“ habe können (vgl. Seite 1 im Schriftsatz vom 19.11.2024).

- Dies geht zu Lasten des Klägers, der die (diesbezügliche) Feststellungslast trägt. Hierbei berücksichtigt das erkennende Gericht auch den Umstand, dass im Streitfall aufgrund des zeitlichen Abstands von mehr als zweieinhalb Jahren zwischen dem Erbfall (1.8.2021) und dem tatsächlichen Einzug des Erwerbers in die Wohnung im April 2024 erhöhte Anforderungen an die Darlegung des Erwerbers und seine Gründe für die verzögerte Nutzung der Wohnung für eigene Wohnzwecke zu stellen sind (vgl. BFH-Urteil in BFHE 264, 512, BStBl II 2019, 678, Rz 22).

- Entsprechend den obigen Ausführungen steht mithin für das Gericht fest, dass die für die Gewährung der Steuerbefreiung als Familienheim hinreichende Förderung der Renovierungsmaßnahmen nicht gegeben ist. Der Kläger hat nach Überzeugung des Gerichts nach dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung nicht alle ihm zumutbaren Maßnahmen ergriffen; hierbei hat er die Renovierungsarbeiten und die Beseitigung etwaiger Mängel zeitlich nicht so gefördert, dass es nicht zu Verzögerungen gekommen ist, die nach der Verkehrsanschauung als unangemessen anzusehen sind.

- Die vom Kläger vorgetragenen Argumente, mit denen der verzögerte Umbau und Einzug in die DHH gerechtfertigt werden sollen, vermögen nichts daran zu ändern, dass der Kläger die Gründe für die Verzögerung der Selbstnutzung der streitgegenständlichen DHH sowie die Umstände, aus denen er diese Gründe nicht zu vertreten hat, nicht hinreichend dargelegt und glaubhaft gemacht hat.

- Zuvörderst ist für das erkennende Gericht schon nicht nachvollziehbar, dass ein Umbau der streitgegenständlichen DHH zwingend notwendig war, damit der Kläger dort einziehen kann.

25
Vielmehr hat der Klägervertreter in der mündlichen Verhandlung vorgetragen, dass die streitgegenständliche DHH (beim Tod des Erblassers) bewohnbar gewesen war und ein Einzug in die DHH möglich gewesen wäre.

26
Auch ergibt sich nach Überzeugung des Gerichts bereits aus dem Vortrag des Klägers selbst, dass (bei objektiver Beurteilung durch einen Dritten) die vom Kläger (nach seinem Vortrag: im Wesentlichen in Eigenregie) geplante Sanierung der streitgegenständlichen DHH von vornherein nicht – jedenfalls nicht in absehbarer Zeit – durchführbar gewesen war. So hatte der Kläger weder ausreichend Zeit für die Durchführung der Sanierungsarbeiten noch hatte er die fachliche Expertise noch hatte er ausreichend Geld.

27
Insbesondere hat der Kläger selbst vorgetragen (vgl. Schriftsätze vom 26.9.2024 und 19.11.2024 und Seite zwei der Niederschrift der mündlichen Verhandlung), dass er aufgrund seiner Urlaubssperre von April bis Oktober etwaige Sanierungsarbeiten nur an den arbeitsfreien Tagen hat erbringen können und damit „nur eingeschränkt an der Umsetzung der Umbaupläne hatte arbeiten können“. Dadurch hat sich jedoch der Baufortschritt und damit einhergehend der Einzug in die streitgegenständliche DHH wesentlich verzögert, so dass der vom Kläger (in Beantwortung der richterlichen Anordnung vom 31.10.2023) genannte Einzugstermin „Ende 2022/Anfang 2023“ (vgl. Seite zwei im Schriftsatz vom 3.12.2025) nach Auffassung des erkennenden Gerichts nicht einmal ansatzweise als realistisch beurteilt werden kann. Dies wird auch durch den Schriftsatz des Klägers vom 11.4.2024 an das FA bestätigt (dort insbesondere auf Seite drei): „Mittlerweile war es schon Ende August und wir mussten uns eingestehen, dass wir komplett überfordert waren. Uns wuchs alles über den Kopf, zumal wir auch immer nur an den Wochenenden Zeit und nur gelegentlich Hilfe hatten.“

28
Ferner war der Kläger als Einzelhandelskaufmann auch fachlich nicht zur Erbringung von Bauleistungen befähigt, die über bloße Hilfstätigkeiten hinausgehen. Soweit der Kläger im Schriftsatz vom 3.12.2025 auf die Befähigungen der Herren E und F abstellt und hierzu Unterlagen vorlegt, ergeben sich für das Gericht jedoch ebenso wenig Rückschlüsse auf die tatsächlich – von diesen benannten Personen – erbrachten Arbeitsleistungen an der streitgegenständlichen DHH wie aus dem weiteren Vortrag im Schriftsatz vom 3.12.2025, dass „weitere befreundete Handwerker an den Umbaumaßnahmen mitwirken sollten und wollten“. Hierbei weist das Gericht darauf hin, dass der Kläger (auch nach der richterlichen Anordnung vom 31.10.2025) keine Nachweise für die in Eigenregie erbrachten Arbeitsleistungen an der streitgegenständlichen DHH erbracht hat.

29
Darüber hinaus erschließt sich für das Gericht auch nicht, dass die Finanzierung für den Umbau der streitgegenständlichen DHH zeitnah nach dem Erbfall gesichert gewesen war. Selbst bei Erbringung erheblicher – jedoch auch nach der richterlichen Anordnung vom 31.10.2025 nicht nachgewiesener – Eigenleistungen erscheint dem Gericht bei einem Eigenkapital des Klägers von lediglich ca. 30.000 EUR die Finanzierung der geplanten Umbaumaßnahmen (Kostenschätzung vom 4.3.2022 für den Umbau: Gesamtkosten Umbau zu zwei Nutzungseinheiten 275.881,67 EUR und Gesamtkosten Umbau zu einer Nutzungseinheit 191.017,87 EUR) weder nachvollziehbar noch gesichert. Diese Beurteilung des erkennenden Gerichts wird auch dadurch untermauert, dass der Kläger erst am 8.3.2023 einen Darlehensvertrag (Darlehenshöhe 50.000 EUR und Vertragslaufzeit 10 Jahre) zur Finanzierung der Umbaukosten abgeschlossen hat.

30
Schließlich ist auch für die Behauptung bzw. den Vortrag des Klägers im Schriftsatz vom 3.12.2025 (dort auf Seite 3), dass „im November 2022 die Einheit … soweit beräumt und hergestellt war, dass eigentlich mit dem Einzug begonnen werden hätte können“ ebenso wenig ein Nachweis erbracht wie für die sinngemäße Behauptung, dass aufgrund diverser Wasserschäden in der streitgegenständlichen DHH erst ein Einzug des Klägers in die streitgegenständliche DHH im April 2024 möglich war. Überdies wäre auch ein Einzug in die streitgegenständliche DHH im November 2022 nicht mehr unverzüglich gewesen; so waren im November

2022 seit dem Erbfall (1.8.2021) mehr als 15 Monate vergangen, ohne dass der Kläger nachhaltige und zielgerichtete Bemühungen zur Sanierung der streitgegenständlichen DHH unternommen hat (siehe hierzu ausführlich oben). Daher vermögen die – vom Kläger vorgetragenen – Wasserschäden in der streitgegenständliche DHH ab November 2022 zu keiner anderen Beurteilung führen, da bereits im November 2022 die Voraussetzungen für die vom Kläger begehrte Steuerbefreiung für ein Familienheim nicht mehr vorgelegen haben, da nicht mehr von einer „unverzüglichen“ Bestimmung der streitgegenständliche DHH zur Selbstnutzung i.S.v. § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG auszugehen war.

31
Auch vermag das Gericht nicht festzustellen, dass aus dem Vortrag des Klägers zur Erkrankung der Frau K, der Stieftochter des Klägers sowie dem Betreuungsaufwand für den Sohn der Stieftochter plausible Gründe für die Verzögerung der Selbstnutzung abgeleitet werden können. Zwar hat der Kläger auf Seite vier im Schriftsatz vom 3.12.2025 selbst vorgetragen: „Ab Frühsommer 2022 Realisierung, dass die geplante Umbaumaßnahme durch die Erkrankung von Frau K so nicht finanzierbar und umsetzbar ist.“ Dieser Vortrag ist jedoch nicht (einmal ansatzweise) geeignet, die Kausalität der vom Kläger verschuldeten Verzögerung bei der Sanierung der streitgegenständlichen DHH in Frage zu stellen. So ist schon kein Nachweis dafür erbracht, dass Frau K überhaupt irgendwann in der Lage gewesen war, einen Teil der Umbaukosten an der streitgegenständlichen DHH (durch Eigen- oder Fremdmittel) zu finanzieren. Soweit der Kläger (sinngemäß) vorträgt, dass die Verzögerungen bei der Sanierung der streitgegenständlichen DHH und damit dem Einzug des Klägers auf die sehr eingeschränkte finanzielle Vermögens- und Einkommenssituation des Klägers zurückzuführen sei, kann hierdurch nach Ansicht des Gerichts im Rahmen der eng auszulegenden Steuerbefreiungsvorschrift des § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG nicht der verspätete Einzug ca. zweieinhalb Jahre nach dem Tod des Erblassers gerechtfertigt werden.

32
Vielmehr handelt es sich um privat motivierte, wenngleich vom Gericht durchaus nachvollziehbare Erwägungen des Klägers, die jedoch keinen zwingenden Grund darstellen, die den Kläger an der – von § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG geforderten – unverzüglichen Selbstnutzung der streitgegenständlichen DHH gehindert haben.

33
Ebenfalls unbeachtlich sind die (vom Kläger vorgebrachten) Wasserschäden, da sie erst im November 2022 und im Jahr 2023 aufgetreten sind, zumal bereits im Zeitraum zuvor vom Kläger nicht alle ihm zumutbaren Maßnahmen ergriffen worden sind (siehe ausführlich oben).

34
Damit sind aber keine – wie von der BFH-Rechtsprechung geforderten – Ausnahmefälle gegeben, die die Steuerbefreiung rechtfertigen. Vielmehr handelt es sich im Streitfall um Umstände im Einflussbereich des begünstigten Erwerbers, die zu einem verzögerten Einzug in die streitgegenständliche DHH geführt haben. Das erkennende Gericht ist (ausgehend von den obigen Erwägungen) davon überzeugt, dass es dem Kläger tatsächlich möglich gewesen war, den Einzug in die streitgegenständlichen DHH wesentlich zu beschleunigen und ein zeitnaher Einzug (d.h. innerhalb eines halben Jahres nach dem Erbfall) in die streitgegenständliche DHH möglich gewesen wäre. Vielmehr hat sich aufgrund von – für die Gewährung der Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG unbeachtlichen – Fehleinschätzungen (u.a. zum Umfang der Eigenleistungen) und Fehlplanungen (u.a. zur Finanzierung und zum zeitlichen Ablauf der Sanierung) des Klägers der Einzug in die streitgegenständlichen DHH wesentlich verzögert.

35
cc) Da auch nach der mündlichen Verhandlung nicht hinreichend belegt worden ist, dass der Kläger die streitgegenständliche DHH „unverzüglich zur Selbstnutzung bestimmt“ hat, wofür der Kläger, der die Steuerbefreiung begehrt, die objektive Beweislast (Feststellungslast) trägt, und das Gericht seine diesbezüglichen Aufklärungsmöglichkeiten ausgeschöpft hat (§ 76 FGO), kann die Klage keinen Erfolg haben.

36
dd) Das Gericht sieht sich hierbei gehindert, die Steuerbefreiungsvorschrift des § 13 Abs. 1 Nr. 4c Satz 1 ErbStG extensiv auszulegen.

37

(1) Steuerbegünstigungsvorschriften sind grundsätzlich unter sinnvoller Würdigung des mit ihnen verfolgten Zwecks auszulegen. Es darf einerseits kein durch das Gesetz nicht belegter Begünstigungstatbestand geschaffen werden; andererseits ist es nicht zulässig, einen von mehreren nach den allgemeinen Regeln der Rechtsanwendung in Betracht kommenden Gesetzeszwecken außer Acht zu lassen und dadurch den Anwendungsbereich der nach ihrem Wortlaut weiter gefassten Norm einzuschränken (BFH-Urteil vom 25. Januar 1995 X R 191/93, BFHE 177, 65, BStBl II 1995, 586).

38
(2) Steuerbefreiungsnormen sind als Ausnahmen vom Grundsatz der Besteuerung grundsätzlich in Bezug auf ihren Wortlaut eher restriktiv auszulegen (vgl. BFH-Urteil vom 4. November 1986 VIII R 1/84, BFHE 148, 446, BStBl II 1987, 259). Die tatbestandlichen Grenzen solcher Ausnahmen zu definieren, obliegt allein dem Gesetzgeber. Der Rechtsprechung ist demgegenüber die tatbestandliche Ausweitung der Anwendung einer solchen Rechtsnorm über ihren Wortlaut hinaus verwehrt. Dies hat auch für die gesetzliche Regelung des § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG zu gelten.

39
2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 135 Abs. 1 FGO.