



Wir beraten Berater!

Kooperationspartner für Berater,
Wirtschaftsprüfer und deren Mandanten.

Schneck, Hofmann & Partner

Schenkung großer Immobilienbestände

Grundbesitz kann auch nach der Reform des Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes unter bestimmten Voraussetzungen begünstigt oder sogar steuerfrei übertragen werden, gem. §§ 13a ff. ErbStG. Dies gilt jedoch grundsätzlich nicht für vermietete oder verpachtete Immobilien (§ 13b Abs. 4 Nr. 1 Satz 1 ErbStG). Die Ausnahmen hierzu sind in § 13b Abs. 4 Nr. 1 Satz 2 ErbStG aufgeführt.

Eine wichtige Ausnahme besteht bei Unternehmen, deren *Hauptzweck die Vermietung von Wohnimmobilien* ist (§ 13b Abs. 4 Nr. 1 Satz 2 d) ErbStG). Wird eine Beteiligung an

einem solchen Unternehmen übertragen, sind auch die fremdgenutzten – privat oder gewerblich vermieteten – Immobilien dem begünstigten Vermögen zuzurechnen. Bedingung ist jedoch immer, dass die Tätigkeit der Wohnungsverwaltung einen *wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb* (§ 14 AO) erfordert.

Die Finanzverwaltung geht davon aus, dass diese Voraussetzung regelmäßig dann erfüllt ist, wenn das Unternehmen mehr als 300 eigene Wohnungen im Bestand hat (A 13b.17 Abs. 3 Satz 2 AEErbSt 2017).



Der BFH hat mit Urteil vom 24.10.2017 (II R 44/15, BStBl. II 2018, 358) dieser Rechtsauffassung nun widersprochen. Auf die Anzahl der vermieteten Wohnungen komme es nicht an. Vermietete Wohnungen sollen stattdessen nur dann zum begünstigten Vermögen gehören, wenn das Unternehmen *neben der Vermietung Zusatzleistungen* erbringt, die das bei langfristigen Vermietungen *übliche Maß überschreiten* (z.B. die Reinigung der vermieteten Wohnungen).

Inhaber großer immobilienhaltiger Unternehmen sollten deshalb zeitnah handeln und rechtzeitig noch Grundbesitz auf die nachfolgende Generation übertragen.

Diese Voraussetzungen werden häufig nicht erfüllt, zumal das Kriterium der Gewerblichkeit auch gleichzeitig ein Ausschlusskriterium für die sog. erweiterte Gewerbesteuerkürzung des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG darstellt. Für wohl die meisten Immobilienvermögen bedeutet dies, dass bei einer unentgeltlichen Übertragung statt einer Steuerbefreiung von 85 – 100 % allenfalls eine Steuerbefreiung von 10 % in Betracht kommt (vgl. § 13d ErbStG).

Dass die Finanzverwaltung das Urteil nicht anwendet – vgl. gleichlautende Länderer-

lasse vom 23.4.2018, BStBl. I 2018, 692 – ist deshalb begrüßenswert. Schenkungsteuerbegünstigte Übertragungen von Unternehmen mit mehr als 300 eigenen Wohnungen sind folglich auch dann momentan noch möglich, wenn neben der Vermietung keine relevanten Zusatzleistungen erbracht werden.

Es ist jedoch heute nicht abzusehen, wie lange die Finanzverwaltung ihren

Standpunkt wird aufrechterhalten können. Sobald der BFH die Gelegenheit erhält, seine Rechtsprechung in weiteren Urteilen zu bestätigen, wird auch die Finanzverwaltung ihre Rechtsansicht überdenken müssen, falls vorher der Gesetzgeber nicht im Sinne der Finanzverwaltung tätig wird.

Inhaber großer immobilienhaltiger Unternehmen sollten deshalb zeitnah handeln und rechtzeitig noch Grundbesitz auf die nachfolgende Generation übertragen.