



Medium WirtschaftsWoche
Thema Erbschaft- und Schenkungsteuer –
 Interview Prof. Rainer Kirchdörfer
Datum 25.07.2024

ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER

Nach Richterspruch: Tausenden Mittelständlern droht höhere Erbschaftsteuer

Das höchste deutsche Finanzgericht hält vermietete Immobilien für schädliches Verwaltungsvermögen. Von der Entscheidung betroffen sind vor allem Hotelbetriebe, aber auch Alten- oder Pflegeheimbetreiber. Das Bundesfinanzministerium prüft nun mit den Ländern das Urteil.

Es ist eines der heikelsten politischen Themen in Deutschland: das Vererben von Familienunternehmen. Sie bilden seit vielen Jahrzehnten das Rückgrat der deutschen Wirtschaft, sie beschäftigen die meisten Arbeitnehmer und sie gelten als standorttreuer als anonyme Kapitalgesellschaften. Doch beim [Generationenwechsel](#) droht ihnen die Steuerkeule. Um die Familienbetriebe zu bewahren, gibt es großzügige Verschonungsregeln. Das halten vor allem SPD und Grüne für eine ungerechte Bevorzugung, zumal es hier oft um hohe Millionensummen geht.

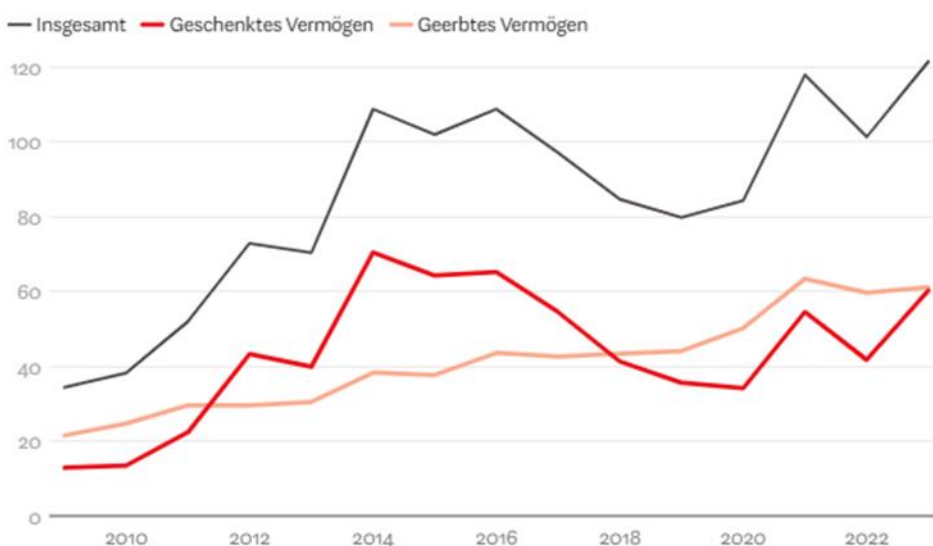
So erklärt sich, dass 2023 laut Statistischem Bundesamt Vermögen von 122 Milliarden Euro [vererbt und verschenkt](#) wurden, gleichzeitig aber nur relativ moderate 12 Milliarden Euro Erbschaft- und Schenkungsteuer abfielen.



Von der Erbschaft- und Schenkungsteuer werden Betriebsvermögen befreit, so der Gesetzgeber, wenn die Nachfolger den Geschäftsbetrieb mindestens sieben Jahre fortführen und die Mitarbeiter weitgehend weiter beschäftigen. Allerdings sind bestimmte Vermögenswerte von der Verschonung ausgeschlossen. Sogenanntes *Verwaltungsvermögen* ist grundsätzlich steuerschädlich, wozu neben Kunstgegenständen oder Wertpapieren auch vermietete Immobilien zählen.

■ MEHR VERERBT UND VERSCHENKT

Geerbtes und verschenktes Vermögen (in Mrd. Euro)



Quelle: Destatis ; Grafik: Konstantin Megias

Der Bundesfinanzhof entschied nun, dass Hotels, Pensionen oder Parkhäuser explizit nicht unter die gesetzliche Verschonung fallen – weil sie Zimmer beziehungsweise Parkflächen vermieten. Das sorgt bei betroffenen Mittelständlern für große Unruhe, sagt Rainer Kirchdörfer von der Stiftung Familienunternehmen und Politik und erläutert die Folgen des Urteils im nachfolgenden Interview. Inzwischen hat das [Bundesfinanzministerium](#) mitgeteilt, es prüfe in enger Abstimmung mit den Ländern, „welche Schlussfolgerungen aus der Entscheidung des Bundesfinanzhofs zu ziehen sind“ (siehe Textende).



WirtschaftsWoche: Herr Professor Kirchdörfer, müssen tausende Mittelständler nach einem Urteil des Bundesfinanzhofes fürchten, plötzlich mehr Erbschaft- und Schenkungsteuer zu zahlen?

Rainer Kirchdörfer: Leider ja. Und zwar alle, in deren Unternehmen die Überlassung von Immobilien an Dritte eine Rolle spielt. Das beginnt beim Hotel- und Pensionsbetrieb und geht über Parkplatzbetreiber bis zu Alten- und Pflegeheimen.

Konkret hat das oberste Finanzgericht doch nur entschieden, dass ein Parkhaus mit den zur Vermietung stehenden Flächen nicht zum erbschaftsteuerlich begünstigten Betriebsvermögen zählt ...

... wobei der Bundesfinanzhof (BFH) ausdrücklich auch das Vermieten von Zimmern in Beherbergungsbetrieben einschließlich Stellplätzen auf Campingplätzen und in Räumen in Gaststätten als steuerschädlich erwähnt.

Worin besteht die weitergehende Bedeutung des Urteils über den Einzelfall hinaus?

In der Regel orientiert sich die Finanzverwaltung an den Entscheidungen des obersten Steuergerichts. Das heißt, die Finanzämter wenden Urteile grundsätzlich auf alle vergleichbaren Fälle an. Anderes gilt, wenn die Finanzverwaltung betreffend des konkreten Urteils einen sogenannten Nichtanwendungserlass verabschiedet.

Was aber bisher nicht der Fall ist.

Für die betroffenen Familienunternehmen ist deshalb die derzeit unklare Rechtslage eine Katastrophe. Wer Betriebe mit im Wert wesentlichen Immobilien, die Dritten überlassen sind, schenken will, wartet nun erst einmal ab. Und im Todesfall haben die Betroffenen keine Klarheit, wie es mit der Erbschaftsteuer aussieht. Es wird nun einen Übergabestau geben, das höre ich aus dem Kreis der Familienunternehmen.



Worauf warten die Mittelständler nun?

Wir wissen derzeit nicht, wie die Finanzämter mit dem Urteil umgehen. Vor allem hoffen wir auf eine Klarstellung aus Berlin.

Was sollte Berlin klarstellen?

Ich appelliere an die Finanzverwaltung, dass ein Nichtanwendungserlass veröffentlicht wird.

Was würde das bedeuten?

Das hieße, dass die Verwaltung die Entscheidung des Bundesfinanzhofs bis auf weiteres nur auf den konkret entschiedenen Fall anwendet und sie ansonsten ihre bisherigen Erbschaftsteuerrichtlinien auf alle anderen noch offenen Fälle anwendet.

Aber wenn der Gesetzgeber die Grundstücke zur Vermietung an Dritte ausdrücklich zum steuerschädlichen Verwaltungsvermögen zählt und der Bundesfinanzhof das nun bestätigt, was soll die Exekutive daran noch rütteln?

Ich halte es für falsch, Zimmer oder Parkplätze nicht zum erbschaftsteuerlich begünstigten Vermögen zu zählen, wenn genau darauf Wirtschaftsbetriebe der Hotellerie oder Parkplatzbetreiber oder Altersheime oder Office-Center ihren gewerblichen Zweck gründen. Zumal es dort ja – im Gegensatz zur gewöhnlichen Grundstücküberlassung – auch weitere gewerbliche Leistungen wie Frühstück oder Zimmerreinigung oder Bewachungsdienstleistungen gibt. Und im Alters- oder Pflegeheim ist die Betreuungsleistung eine wesentliche gewerbliche Zusatzleistung. Für den BFH spielt aber eine solche Nebenleistung offenbar keine Rolle. Das kann doch politisch nicht gewollt sein.

Apropos Wohnungsvermietung. Wer nur ein paar Miethäuser übertragen bekommt, muss Schenkung- oder Erbschaftsteuer zahlen. Wer mehr als 300 Einheiten erbt, ist dagegen steuerlich fein raus. Wie kann das sein?

Bei der 300-Wohnungen-Grenze geht es um eine anders gelagerte Frage: Der Gesetzgeber hat Wohnungsvermietungsunternehmen einer im Vergleich zur „normalen“ Überlassung von Grundstücken an Dritte günstigeren Regelung unterworfen, sofern das einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb erfordert. Hierbei handelt es sich um eine vom Gesetzgeber bewusst formulierte Sonderregelung. Die Finanzverwaltung hat nun in ihren Verwaltungsrichtlinien festgelegt, dass ab 300 Wohnungen ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb vorliegt und eine steuerlich nicht begünstigte Vermögensverwaltung nicht mehr gegeben ist.



Der BFH hat dieser Auffassung der Finanzverwaltung in einem Urteil von 2017 widersprochen. Darauf reagierte das Bundesfinanzministerium aber mit einem Nichtanwendungserlass.

Das zeigt doch, dass es Spielraum bei der Auslegung des Erbschaftsteuerrechts gibt. Es wäre daher zum Wohl von tausenden familiengeführten Betrieben, insbesondere im Beherbergungsbereich, wenn das Bundesfinanzministerium auch jetzt mit einem Nichtanwendungserlass reagieren würde.

Das sagt das Bundesfinanzministerium zum BFH-Urteil

Die WirtschaftsWoche hat beim Bundesfinanzministerium nachgefragt, wie es zu der Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH-Urteil II R 27/21) steht und ob die Finanzverwaltung mit einem Nichtanwendungserlass reagiert. Dazu erklärt ein Ministeriumssprecher:

„Die Ertrags- und Verwaltungskompetenz bei der Erbschaftsteuer steht den Ländern zu. Das Bundesministerium der Finanzen prüft in enger Abstimmung mit den Ländern, welche Schlussfolgerungen aus der Entscheidung des Bundesfinanzhofs zu ziehen sind. Die Prüfung, inwieweit die Länder zu der vom Bundesfinanzhof bestimmten amtlichen Veröffentlichung im Bundessteuerblatt Teil II begleitende Verwaltungsanweisungen herausgeben, ist noch nicht abgeschlossen.“