

Führung / Kommunikation

Bundesfinanzhof verschärft Anforderungen an steuerliche Vergünstigungen bei der unentgeltlichen Übertragung von Wohnungsunternehmen. Was ist zu tun, Frau von Loesch?

Nach einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH) droht bei der unentgeltlichen Übertragung von Wohnungsunternehmen eine deutlich höhere Belastung mit Erbschaft- und Schenkungsteuer. Anfang März veröffentlichte der BFH sein Urteil vom 24. Oktober 2017 (Az. II R 44/15), nach dem eine weitgehende Verschonung des Vermögens von Wohnungsunternehmen von der Erbschaft- und Schenkungsbesteuerung nur noch bei einer originär gewerblichen Vermietung in Betracht kommt. Bei der klassischen Vermietungstätigkeit durch ein Unternehmen können die Vergünstigungen daher nicht mehr in Anspruch genommen werden, auch wenn dessen Wohnungsbestand mehr als 300 Wohnungen umfasst. In der Praxis droht damit der Verkauf eines Teils des Wohnungsbestands, um die anfallende Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer zu bezahlen.

Ausgangslage



Mariella von Loesch. Foto: Trinavis

stellt der Wohnungsbestand begünstigtes Betriebsvermögen dar.

Das Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz begünstigt unter bestimmten Voraussetzungen die Übertragung von Betrieben oder Gesellschaftsanteilen. Im Einzelfall kann die vollständige steuerliche Verschonung erreicht werden. Dritten zur Nutzung überlassene Immobilien zählen aber zum Verwaltungsvermögen und werden in der Regel nicht verschont. Allerdings enthält das Gesetz eine Ausnahme: Wenn der Hauptzweck des Betriebs in der Vermietung von Wohnungen (mind. 23 qm) besteht, dessen Erfüllung einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb erfordert, dann

Mariella von Loesch ist Rechtsanwältin und Steuerberaterin bei der Berliner Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Trinavis. Sie berät u. a. Unternehmer der Immobilienbranche bei der Nachfolge und der Vermögensübertragung.

Bisherige Praxis der Finanzverwaltung

Bislang hat sich die Finanzverwaltung zum Urteil noch nicht geäußert. Für die Einstufung des Immobilienbestandes als begünstigtes Vermögen hat sie sich bisher unter anderem am der Umfang der Geschäfte, Unterhalten eines Büros, einer umfangreiche Organisationsstruktur und der Bewerbung der Tätigkeit orientiert. In der Praxis besonders relevant war, dass die Finanzverwaltung einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb und damit begünstigtes Vermögen regelmäßig angenommen hat, wenn das Unternehmen mehr als 300 eigene Wohnungen hielt.

Auffassung des Bundesfinanzhofs

Der BFH hat hingegen betont, dass die Größe des Wohnungsbestandes bedeutungslos sei. Nach seiner Auffassung sei die klassische Vermietungstätigkeit reine Vermögensverwaltung, auch wenn der Wohnungsbestand sehr umfangreich sei. Für die Annahme des vom Gesetz geforderten wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs muss die Tätigkeit aber über die Vermögensverwaltung hinausgehen. Nach Auffassung des BFH ist ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb daher nur anzunehmen, wenn der Vermieter bestimmte ins Gewicht fallende, bei der Vermietung nicht übliche Sonderleistungen erbringt, zum Beispiel die Übernahme der Reinigung der vermieteten Wohnung oder die Bewachung des Gebäudes

Auswirkungen

In der Regel erbringen Vermietungsunternehmen an ihre Wohnungsmieter keine umfangreicheren Zusatzleistungen, die nicht als typische Nebenleistungen zur Miete anzusehen sind. Somit sind viele der Wohnungsunternehmen von diesem Urteil betroffen. Es droht im schlimmsten Fall die Verkleinerung des Wohnungsbestands, wenn die Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer nicht anders als durch den Verkauf gezahlt werden kann.

In vielen Fällen profitieren Wohnungsunternehmen derzeit, auch wenn sie kraft ihrer Rechtsform gewerbliche Einkünfte erzielen, von der Gewerbesteuerfreiheit dieser Einkünfte. Setzt sich die Auffassung des BFH durch und wollten die Unternehmer die erbschaftsteuerliche Verschonung erhalten, müssten Sie Zusatzleistungen erbringen, die den Verlust dieser Gewerbesteuerfreiheit bedeuten würde.

Fazit

Für die Wohnungswirtschaft in Deutschland hat das Urteil erhebliche Folgen. Die vom Gesetzgeber beabsichtigte Begünstigung droht ins Leere zu laufen. Es bleibt zu hoffen, dass die Finanzverwaltung das Urteil zunächst über den Einzelfall hinaus nicht anwendet und der Gesetzgeber den Gesetzeswortlaut anpasst, um einen sinnvollen Anwendungsbereich der Vorschrift zu sichern.

Mariella von Loesch