

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



STAATSMINISTER

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat
Postfach 22 15 55 · 80505 München

Präsidentin des
Bayerischen Landtags
Frau Ilse Aigner, MdL
Maximilianeum
81627 München

Telefon
089 2306-2554

Telefax
089 2306-2835

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
PI/G-4255-3/10 F
13. November 2018

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom
LB/34/31- S 3700-11/1

Datum

10. Dez. 2018

**Schriftliche Anfrage des Herrn Abgeordneten Jürgen Mistol (BÜND-
NIS 90/DIE GRÜNEN) vom 13. November 2018
betreffend Erbschaft-/Schenkungssteuer bei vermieteten Mehrfamilien-
häusern**

Sehr geehrte Frau Präsidentin,

die schriftliche Anfrage des Herrn Abgeordneten Jürgen Mistol vom
13. November 2018 betreffend Erbschaft-/Schenkungssteuer bei vermieteten
Mehrfamilienhäusern wird wie folgt beantwortet:

Frage 1.1.:

Nach welchen Richtlinien wird im Freistaat die Erbschaft-/Schenkungssteuer
bei (fremd)vermieteten Mehrfamilienhäusern festgelegt?

Frage 2.1.:

Welche Grundsätze gelten insbesondere für die Höhe der Mieten?

Frage 2.2.:

Sind die Finanzämter angehalten, für die Ermittlung die ortsübliche Ver-
gleichsmiete heranzuziehen?

Frage 2.3.:

Wenn nein, wie wird verfahren, wenn die tatsächlichen Mieten von der ortsüblichen Vergleichsmiete deutlich nach unten oder oben abweichen?

Frage 3.1.:

Ist es zutreffend, dass bei der Ermittlung von Erbschaft-/Schenkungssteuer die potenziell erzielbaren Mieten herangezogen werden, obwohl die EigentümerInnen nachweislich niedrigere Mieten einnehmen?

Frage 3.2.:

Wenn ja, aus welchen Gründen?

Antwort:

Zu den Fragen 1.1 bis 3.2 wird gemeinsam Stellung genommen.

Das Bundesverfassungsgericht verpflichtete den Gesetzgeber in seiner Entscheidung vom 7. November 2006 (1 BvL 10/02, BStBl 2007 II, Seite 192), bei der Erbschaft- und Schenkungssteuer das übertragene Vermögen mit einem am Verkehrswert orientierten Wert zu bewerten. Beim Verkehrswert bzw. gemeinen Wert handelt es sich um den Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre (§ 9 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes – BewG). Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt.

Aufgrund der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts wurde die Vermögensbewertung für erbschaft- und schenkungssteuerliche Zwecke ab dem 1. Januar 2009 durch den Bundesgesetzgeber neu geregelt.

Die am Verkehrswert orientierte Bewertung gilt auch für Grundstücke. Hierbei kommt ein gesetzlich geregeltes, pauschaliertes Bewertungsverfahren zur Anwendung (§§ 176 ff BewG). Die Werte von Grund und Boden bzw. aufstehenden Gebäuden werden grundsätzlich getrennt voneinander ermittelt. Die Bewertung der aufstehenden Gebäude richtet sich nach der Art der

Nutzung. Ob das Gebäude vermietet wird oder nicht, spielt bei der Bewertung zunächst keine Rolle.

Wohngrundstücke, die bis zu zwei Wohnungen enthalten und kein Wohneigentum sind, werden als Ein- und Zweifamilienhäuser qualifiziert (§ 181 Abs. 2 BewG).

Diese Grundstücke werden grundsätzlich im Vergleichswertverfahren bewertet (§ 182 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 183). Sollten keine Vergleichspreise vorliegen, wird die Bewertung hingegen im Sachwertverfahren durchgeführt (§ 182 Abs. 4 Nr. 1 i.V.m. 189 BewG). In diesem Verfahren wird das Gebäude auf der Basis von pauschalierten Herstellungskosten bewertet. Eine ortsübliche Miete oder ggf. tatsächlich vereinbarte Miete ist in diesen Fällen unbeachtlich.

Grundstücke, die mehr als zwei Wohnungen enthalten und zu mehr als 80 Prozent, berechnet nach der Wohn- oder Nutzfläche, Wohnzwecken dienen, werden als Mietwohngrundstücke bewertet (§ 181 Abs. 3 BewG). Hierfür wird ein Ertragswertverfahren angewandt (§ 182 Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 184 BewG).

Die Gebäudebewertung basiert im Grundsatz auf der vertraglich vereinbarten Jahresmiete zum Bewertungsstichtag. Die tatsächliche Miete wird aber mit der ortsüblichen Miete verglichen. Weicht die tatsächliche Miete um mehr als 20 Prozent von der ortsüblichen Miete ab, wird der Bewertung die ortsübliche Miete zugrunde gelegt. Eine derartige Regelung existiert auch bei Einheitsbewertung (§ 79 Abs. 2 Nr. 2 BewG).

Die Prüfung der 20-Prozent-Grenze gilt sowohl für Fälle, in denen die tatsächliche Miete die ortsübliche Miete unterschreitet, als auch für Fälle, in denen die tatsächliche Miete über dieser liegt. Die Gründe für die von der ortsüblichen Miete abweichenden Miete bleiben unberücksichtigt, da eine am Verkehrswert orientierte Bewertung erfolgt. Beträgt die tatsächliche

Miete weniger als 80 Prozent oder mehr als 120 Prozent der ortsüblichen Miete, kommt die ortsübliche Miete zum Ansatz.

Unabhängig vom Bewertungsverfahren steht es den Steuerpflichtigen in jedem Fall offen, dem Finanzamt ein Gutachten zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts des Grundstücks vorzulegen (§ 198 BewG). Allerdings wird auch hier auf die marktüblich erzielbare Miete abgestellt.

Für zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke bzw. Grundstücksteile wird bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer eine Steuerbefreiung von zehn Prozent gewährt (§ 13d des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes – ErbStG). Diese kommt unabhängig davon zur Anwendung, ob eine Vermietung zur ortsüblichen Miete oder einer hiervon abweichenden Miete erfolgt. Die Steuerbefreiung hängt nicht von der Einhaltung einer Behaltens- oder Weitervermietungsfrist ab.

Frage 3.3.:

In welchem Umfang wird obendrein das Wertsteigerungspotenzial der Immobilie herangezogen, auch wenn keine Absicht zur Weiterveräußerung besteht?

Antwort:

Ein potentiell zukünftiges Wertsteigerungspotenzial einer Immobilie hat auf die Bewertung für Zwecke der Erbschaft-/Schenkungssteuer keinen Einfluss. Bei der Bewertung gilt das Stichtagsprinzip, sodass rein die Verhältnisse am Bewertungsstichtag maßgebend sind.

Frage 4.1.:

Verfügt die Staatsregierung über Erkenntnisse, dass eine hohe Steuerbelastung durch Erbschaft-/Schenkungssteuer bei vermieteten Mehrfamilienhäusern nächste Generationen zunehmend zu Veräußerungen zwingt?

Frage 4.2.:

Wenn ja, über welche?

Antwort:

Zu den Fragen 4.1 und 4.2 wird gemeinsam Stellung genommen.

Die Staatsregierung verfügt über keine Erkenntnisse darüber, ob Erwerber von vermieteten Mehrfamilienhäusern diese wegen der Belastung durch die Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer veräußern.

Frage 5.1.:

Hält es die Staatsregierung für gerechtfertigt, dass Vermieterinnen und Vermieter, die Mieten unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen und somit zum Erhalt bezahlbaren Wohnraums und ausgewogener Nachbarschaften beitragen, bei der Ermittlung der Erbschaft-/Schenkungssteuer benachteiligt werden?

Antwort:

Das Bundesverfassungsgericht fordert bei der Erbschaft- und Schenkungssteuer zwingend die Bewertung von Grundstücken mit einem am Verkehrswert orientierten Wert (siehe oben). Der Gesetzgeber hat dabei der gesteigerten Sozialbindung von Wohnraum durch die schon genannte Steuerbefreiung nach § 13d ErbStG Rechnung getragen.

Frage 5.2.:

Hält die Staatsregierung eine Reduzierung der Erbschaftsteuer für Erben von Mietshäusern für sinnvoll, wenn diese ähnlich wie im Falle von Unternehmen an Kriterien - wie beispielsweise Verzicht auf Mieterhöhungen für bestimmten Zeitraum - gekoppelt ist?

Frage 5.3.:

Wenn nein, weshalb nicht?

Antwort:

Zu den Fragen 5.2 und 5.3 wird gemeinsam Stellung genommen.

Die Vermietung bzw. Verpachtung von Grundstücken zählt grundsätzlich zur Vermögensverwaltung (siehe hierzu auch § 13b Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 ErbStG). Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil vom 17. Dezember 2014 (1 BvL 21/12, BStBl 2015 II Seite 50) zur Steuerbefreiung von Unternehmensvermögen von der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer entschieden, dass Verwaltungsvermögen nicht von der Steuer befreit werden kann, soweit keine über die reine Vermögensverwaltung hinausgehende Tätigkeit vorliegt.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Albert Füracker', with a stylized flourish at the end.

Albert Füracker, MdL