

## „Die Erbschaftsteuer – wurde der Immobilieneigentümer vernachlässigt?“

Ortstermin am 14. November 2022 mit Frau Claudia Tausend MdB

von

Agnes Fischl-Obermayer  
Rechtsanwältin | Steuerberaterin  
Fachanwältin für Erbrecht



Acconsis München  
[www.acconsis.de](http://www.acconsis.de)  
[www.convocat.de](http://www.convocat.de)

Mit Beschluss des Ersten Senats des Bundesverfassungsgerichts vom 07.11.2006 (1 BvL 10/02) wurde die Verfassungswidrigkeit des damaligen Bewertungsgesetzes festgestellt. In seinem Leitsatz hieß es: *„Die Bewertungsmethoden müssen gewährleisten, dass alle Vermögensgegenstände in einem Annäherungswert an den gemeinen Wert erfasst werden.“*

Dies wurde mit dem Bewertungsgesetz umgesetzt. Dabei hat man sich den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung bedient. Die drei Bewertungsverfahren, nämlich das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Vergleichswertverfahren zeugen von dieser Umsetzung.

### **Jahressteuergesetz 2022**

Das Jahressteuergesetz 2022 hat nun wesentliche Änderungen für das Bewertungsgesetz vorgesehen. Wir hatten in unserem Beitrag im November 2022 zu diesen Änderungen bereits Stellung genommen. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Beitrags war noch nicht bekannt, ob diese Änderungen auch tatsächlich umgesetzt worden sind. Der Bundestag hat dem Gesetz zugestimmt. Am 16.12.2022 erfolgte auch die Zustimmung durch den Bundesrat.

In jedem Fall war der Aufschrei in der Presse groß. Man sprach von einer „drastischen Teuerung“ und verwies darauf, dass die Änderungen notwendig gewesen wären, da die

„Bewertungsparameter im Bewertungsgesetz - ... - inzwischen veraltet seien, was dazu geführt habe, dass oft niedrigere Werte als die tatsächlichen Marktwerte angesetzt worden seien.“ (So ein Bericht in der Süddeutschen Zeitung vom Montag, 21.11.2022, mit der Überschrift „Jetzt noch schnell das Haus verschenken“).

Wer Immobilien in München besitzt und eine Vermögensnachfolge an die nächste Generation vorbereitet hat, wird schon festgestellt haben, dass der Wert allein aufgrund der wahnsinnig gestiegenen Bodenrichtwerte schon mit der alten Regelung des Bewertungsgesetzes an den Verkehrswert reichte. Die Regelungen im Jahressteuergesetz waren auch vom Gesetzgeber nicht veranlasst worden, um bewusst Erhöhungen der Immobilienpreise im Bereich der Erbschaft- und Schenkungsteuer zu erreichen. Der Gesetzgeber setzte lediglich die überarbeiteten Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung um. Diese Änderungen waren letztlich eine Anpassung an das Marktniveau, soweit der örtliche Gutachterausschuss keine individuellen Parameter mitgeteilt hat. Die Autorin ist davon überzeugt, dass sich in diesem Augenblick keiner über die möglichen Auswirkungen dieser Gesetzesänderung für die steuerliche Bewertung Gedanken gemacht hat.

Diese Anpassung hat eine Welle der Entrüstung nach sich gezogen.

Harald Freiburger hat in seinem Essay (Süddeutsche Zeitung vom 26./27.11.2022) über die Gerechtigkeit oder eben Ungerechtigkeit des Erbschaftssystems sinniert. Er stellt fest, dass es dabei um die zentrale Frage gehe: was sei gerecht? Wie gehe der Staat mit Privatbesitz um, wie viel darf er seinen Bürgern wegnehmen? Ist Erbschafts- und Schenkungsteuer ein geeignetes Mittel, um Reiche weniger reich und Arme weniger arm zu machen? Und er verweist auf ein Vermögen, das in dieser Erbschaftsteuerreform im Jahre 2009 eine extreme Steuerbefreiung erfahren hat: *„Hohe Vermögen resultieren oft aus Unternehmertum. Nimmt man den Gründern und Unternehmern die Möglichkeit, ihr Vermögen innerhalb der Familie weiterzugeben, nimmt man ihnen auch einen großen Teil ihrer Motivation. Denn warum sollen sie sich anstrengen, wenn sie wissen, dass ihr Vermögen am Ende ihres Lebens verloren ist?“*

### **Wie der Unternehmer muss auch der Vermieter eine Steuerbefreiung erhalten**

Die Autorin kann sich noch gut an die Gespräche mit Herrn Georg Fahrenschon erinnern. Dieser war zunächst Mitglied des Deutschen Bundestags, bis er 2007 in die bayerische Landespolitik als Staatssekretär im Bayerischen Finanzministerium wechselte, um schließlich im Oktober 2008 Bayerischer Staatsminister der Finanzen zu werden. Bei den Gesprächen mit Herrn Fahrenschon hatte man immer das Gefühl, dass er die Probleme, die mit der neuen Regelung auf die Steuerpflichtigen zukommen würden, durchaus nachvollziehen konnte. Nur die Vermeidung der jetzt plötzlich in aller Munde stehenden Ungerechtigkeit war ihm nicht möglich gewesen.

Die Autorin verwies in diesen Gesprächen immer schon darauf, dass die vorgesehene Steuerbefreiung des Unternehmers auch für die Immobilieneigentümer gelten müsste. Die Erhöhung der Immobilienwerte war zu diesem Zeitpunkt noch nicht bekannt. Die gesetzlichen Regelungen zeigten aber, dass der steuerliche Bedarfswert für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke sich immer mehr an die Verkaufspreise anpassen würde. Den privaten Vermietern wird es nicht mehr möglich, das Objekt weiter zu erhalten. Genau dieser Zustand hat sich jetzt bestätigt: immer mehr Vermieter müssen veräußern. Die privaten Vermieter werden dann gegen institutionelle Vermieter ausgetauscht.

Selbst Herr Volker Rastätter, Geschäftsführer des Münchner Mietervereins, hat in einem Beitrag zu BR24 mit der Überschrift: „Soziale Vermieter: Ist im Erbfall alles aus?“ über die seiner Meinung nach „besorgniserregende Entwicklung“ Stellung genommen: *„Denn Erben müssen häufig an einen profitorientierten Investor verkaufen – mit negativen Folgen für die Vermieter. Der versucht natürlich, die Mieten so hoch wie möglich zu treiben und meistens auch über Modernisierungen die Mieten so nach oben zu treiben, dass die bisherigen Mieter sich das nicht mehr leisten können und ausziehen. Diese Angst besteht in München leider nicht zu Unrecht.“*

Um mit den Worten des Herrn Freiburger zu sprechen: Nimmt man nicht auch dem privaten Immobilieneigentümer und Vermieter die Motivation, alles für den Erhalt des privaten Immobilieneigentums zu unternehmen? Er muss die Vorgaben der energetischen Sanierung einhalten, das Objekt baulich in Schuss halten, muss sich um die Belange seiner Mieter kümmern und wird letztlich wertmäßig bei der Erbschaftsteuer – oder auch schon bei der Schenkungsteuer – einem Veräußerer gleichgestellt – nur mit dem Unterschied, dass ihm im Gegensatz zum Veräußerer die finanziellen Mittel nicht zur Verfügung stehen.

### **Immer weniger Immobilieneigentümer können die Erbschaft- oder Schenkungsteuerbelastung übernehmen**

Eben dieser Fall war Grundlage eines Gesprächs zwischen einem privaten Vermieter, dem Haus & Grund Deutschland, vertreten durch Frau Sibylle Barent, Syndikus Anwältin und Leiterin Steuer- und Finanzpolitik, Frau Dr. Ulrike Kirchhoff, der geschäftsführenden Vorsitzenden von Haus & Grund Bayern, Herrn Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung e.V., sowie Frau Agnes Fischl-Obermayer, Fachanwältin für Erbrecht und Steuerberaterin mit Frau Claudia Tausend, Mitglied des Deutschen Bundestags und u.a. ordentliches Mitglied im Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen seit April 2018.

Frau Tausend wurden die Probleme und Nöte des privaten Vermieters nahegebracht. Das Treffen fand am Objekt statt. Das Mehrfamilienhaus wurde zunächst durch eine Schenkung und eine anschließende Erbschaft an die nächste Generation, die jetzigen Eigentümer, weitergegeben. Der 2018 ermittelte steuerliche Wert lag bei ca. € 8,7 Mio. Die Gesamtsteuerbelastung von ca. € 1 Mio. wurde über einen Kredit finanziert.

Die Laufzeit dieses Kredits beträgt 30 Jahre. Ob die Tilgung durch die derzeitigen Eigentümer erfolgen kann oder ob diese Verbindlichkeit auf die nächste Generation übergeht, ist ebenso wenig bekannt, wie die Tatsache, ob die derzeitigen Eigentümer das Anwesen überhaupt auf die nächste Generation werden übertragen können. Der steuerliche Wert liegt 2022 bereits bei € 12,9 Mio. Im Jahre 2010 lag dieser steuerliche Wert bei € 2,9 Mio. Eine Vervierfachung des Werts dem keine Vervierfachung der Erträge gegenüber steht. Ganz abgesehen davon, dass die Eigentümer den Mietpreis weiter auf einem bezahlbaren sozialen Niveau erhalten möchten.

Mit Frau Tausend wurde über die Begünstigung der sozialen Vermieter gesprochen. Es wurde deutlich, dass die sozialen Vermieter, die bei den privaten Immobilieneigentümern oft zu finden sind, wegen ihrer Einstellung, zum Gemeinwohl beizusteuern und damit bezahlbare Wohnungen zu erhalten, in der Zukunft bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer Steuerbefreiungen erhalten müssen. Anderenfalls nimmt man auch diesen Eigentümern die Motivation, das Immobilieneigentum weiter im Bestand zu halten.

In der Beratungspraxis der Autorin sind immer weniger in der Lage, diese Erbschaft- oder Schenkungsteuerbelastung stemmen zu können. Immer mehr veräußern ihr Immobilieneigentum, um dieser Belastung zu entgehen. Frau Tausend vertrat die Ansicht, dass in den Fällen der sozialen Vermietung der extrem hohe Bodenwert nicht zum Ansatz kommen dürfte. Die Bewertung müsste sich nach dem Ertragswert richten. Nur diese Komponente würde es möglich machen, die Erbschaft- und Schenkungsteuerbelastung bezahlen zu können. Dies ist sicherlich eine Möglichkeit, den Immobilieneigentümer zu entlasten.

Die Autorin wies zudem noch einmal auf die extreme Begünstigung der Unternehmer hin, die in der Regel mit einer gänzlichen Steuerbefreiung rechnen können. Im bereits erwähnten Beschluss des Bundesverfassungsgerichts wurde ebenfalls in den Leitsätzen darauf hingewiesen: *„Bei den weiteren, sich an die Bewertung anschließenden Schritten zur Bestimmung der Steuerbelastung darf der Gesetzgeber auf den so ermittelten Wert der Bereicherung aufbauen und Lenkungsziele, etwa in Form zielgenauer und normenklarer steuerlicher Verschonungsregelungen, ausgestalten.“*

## **Private Vermieter werden immer weniger**

Genau diese Begünstigung, wie sie für Unternehmen vorgesehen sind, wolle die Autorin auch schon in den erwähnten Gesprächen mit Herrn Georg Fahrenschon umgesetzt haben. Der Vermieter sei in allem was er macht ebenfalls einem Unternehmer gleich zu stellen. Genau das Gegenteil ist geschehen: Mietimmobilien werden als „schädliches“ Verwaltungsvermögen eingestuft und erhalten, auch wenn sie sich im Verbund mit dem Betriebsvermögen befinden, nicht die Steuerbefreiung eines Unternehmens. Bis heute ist es der Politik noch nicht klar geworden, dass Schenkungs- und Erbschaftsteuerbelastungen den Bestand der privaten Vermieter drastisch verringert hat und noch verringern wird. Die damals eingeführte Steuerbefreiung für zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke von 10 % (jetzt § 13 d Abs. 1 ErbStG) ist in Kenntnis des Anstiegs der Immobilienpreise ein Tropfen auf den heißen Stein.

Offensichtlich hat man nunmehr die Werterhöhungen der Immobilien in Bezug auf die persönlichen Freibeträge realisiert. Der persönliche Steuerfreibetrag – beispielsweise der Eltern zu den Kindern von je € 400.000 – ist seit dem 01.01.2009 gleichgeblieben. In einem Antrag der Fraktion der CDU/CSU vom 29.11.2022 wurde die Bundesregierung aufgefordert, die steuerliche Neubewertung von Immobilien müsse zeitgleich mit der Erhöhung von Freibeträgen erfolgen. Dabei wird eine Erhöhung der persönlichen Freibeträge zu den Kindern auf € 660.000 gefordert. Mit dieser Erhöhung können sicherlich die privat genutzten Immobilien steuergünstiger auf die nächste Generation übertragen werden. Die durch das Jahressteuergesetz 2022 voraussichtlichen Änderungen betreffen genau die Ein- und Zweifamilienhäuser. Für die privaten Vermieter ist aber auch dies ein Tropfen auf dem heißen Stein. Bei einem derzeitigen Wert von € 12 Mio. wird diese Erhöhung ohne Relevanz sein. Ganz abgesehen davon, dass auch die CDU/CSU lange Zeit Teil der Bundesregierung gewesen ist!

Warum kommt man der schon lange durch die Autorin gewünschten Steuerbefreiung à la Unternehmen nicht nach: die vermieteten Objekte bleiben steuerbefreit, wenn die Mieten in den nächsten 10 Jahren nicht erhöht werden und auch keine Veräußerung innerhalb dieser Zeit erfolgt. Die mietrechtlichen Regelungen wie die Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse führen auch beim Ende der Behaltensfrist nicht dazu, dass nach Ablauf der 10 Jahre alle Mietverhältnisse unverzüglich auf ein „ortsübliches Niveau“ angehoben werden können.

Die Autorin ist keine grundsätzliche Kämpferin für die Immobilieneigentümer. Wer sein Immobilieneigentum veräußert, der soll auch die anfallenden Steuern bezahlen. Der Immobilieneigentümer wird aber grundsätzlich als Spekulant beschrieben. Die Definition des klassischen Immobilienspekulanten ist aber, dass dieser heute Immobilien kauft, um wegen der zu erwartenden Preissteigerung die Immobilien morgen zu einem sehr viel höheren Preis zu veräußern und den Gewinn – im Zweifel – steuerfrei einzunehmen. Im Gespräch mit Frau Tausend wurde noch einmal deutlich: der private Immobilieneigentümer spekuliert nicht. Im Gegenteil: er muss die erzielten Erträge – wie in dem beschriebenen Fall – für die Tilgung eines Darlehens und selbstverständlich auch für die Investitionen des Hauses verwenden.

Die Beschreibung eines damaligen Leserbriefs: „**Wer 8 Millionen hat, kann auch 1 Million Erbschaftsteuer zahlen**“ zeigt, dass die Not der Immobilieneigentümer nicht erkannt wird.

Der Beitrag in der SZ vom 08.12.2022 mit der Überschrift: „*Angst vor Entmietung im Sigi-Sommer-Haus*“ sollte doch ein mahnender Hinweis an die Politik sein. Dort wird beschrieben, was passiert, wenn der Eigentümer „*wenig Interesse an maximaler Rendite, aber auch an Investitionen*“ hat. Nun steht die Mietergemeinschaft da, und äußert die – berechnete – Sorge, welche Entwicklung dieses Anwesen haben wird.

Wenn die Politik nicht handelt, werden diese Mieter bald nur noch institutionelle Vermieter haben, für die das Mietverhältnis nicht mehr im Vordergrund steht, sondern der bestmögliche Ertrag. Der ehemalige Immobilieneigentümer wird durch die Veräußerung allen Belastungen entledigt und hat Geldvermögen.

Dann ist der Satz richtig: „**Wer 8 Millionen hat, kann auch 1 Million Erbschaftsteuer zahlen**“ Wie viele Berichte müssen noch in der Zeitung stehen, damit die Politik endlich handeln wird?

Ob unsere Bitte an die Politik zu einem Erfolg führen wird, ist nicht bekannt. In jedem Fall sollten Sie sich rechtzeitig mit der – richtigen – steuerlichen Bewertung auseinandersetzen, um dann eine – bezahlbare – Übergabe vorzunehmen. Bitte bedenken Sie auch, dass zum Ende nächsten Jahres – Stichtag 01.01.2024 – die Bodenrichtwerte wieder neu ermittelt werden. Der soeben erlebte Run auf die Notare hat uns wieder gezeigt: nicht nur steuerliche Gründe sollen eine lebzeitige Immobilienübergabe veranlassen. Es müssen auch die zwischenmenschlichen Faktoren Berücksichtigung finden: eine Überlassung innerhalb von ein paar Tagen vorzubereiten und zu beurkunden ist für uns Berater und die Notare kein Hexenwerk. Sie sollten aber nach der Beurkundung auch zufrieden sein. Ob sich die Bodenrichtwerte nach oben bewegen, ist nicht bekannt. Wenn Sie aber übergeben wollen, dann suchen Sie Ihren Berater/Ihre Beraterin gleich im Neuen Jahr auf.

Am Dienstag, 31. Januar 2023 wird das Thema der Online-Veranstaltung sein: „Auswirkungen und Handlungsbedarf durch steigende Zinsen für den Immobilieneigentümer“. Frau Funke-Lachotzki und Herr Nützl werden Ihnen hierzu einen Überblick über die wichtigen Kernbereiche geben sowie Handlungsmöglichkeiten aufzeigen.

Die Anmeldung erfolgt ausschließlich über <https://www.convocat.de/events/> oder <https://www.acconsis.de/events/>. Sie erhalten hierüber die Verlinkung zur Anmeldeseite.

Wir freuen uns wieder auf Sie.

Am Donnerstag, 23. März 2023, wird Acconsis zusammen mit dem Haus + Grund München das erste Mal einen gemeinsamen Immobilientag veranstalten. Dabei werden Ihnen die verschiedenen Experten der Acconsis Themen rund um die Immobilie präsentieren. So erhalten Sie einen Einblick in das Testament eines Immobilieneigentümers, in die steuerliche Bewertung von Immobilienvermögen mit den Neuerungen des Jahressteuergesetzes 2022, so sie denn umgesetzt worden sind. Des Weiteren werden wir Ihnen Fragen aus dem Bereich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung beantworten. Schließlich soll auch das Instrument der Familiengesellschaft dargestellt werden. Also kompaktes Wissen zu Fakten, Empfehlungen und Praxistipps aus den Bereichen Recht und Steuern von ACCONSIS und Haus + Grund München. Zusätzlich erhalten Sie den praktischen Ratgeber „Steuern sparen beim Erbe“, Herausgeber Agnes Fischl-Obermayer. Der Start der Anmeldungen (dieses Mal über Haus + Grund München) wird demnächst erfolgen. Wir freuen uns auf Sie.

Für alle gewünschten Beratungen nehmen Sie Kontakt mit uns auf.

Per E-Mail [A.Fischl@acconsis.de](mailto:A.Fischl@acconsis.de), oder vereinbaren Sie mit uns einen Termin, +49 89 54 714 3.

In diesem Sinne: bleiben Sie gesund!