



Aktenzeichen: Pet 2-19-08-6113-024904

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 17.03.2022 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen,
- weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

Begründung

Mit der Petition wird gefordert, dass die Erbschaftsteuer auf vermietete Immobilien dem Grundsatz der Erbschaftsteuer auf Betriebsvermögen angepasst wird.

Zur Begründung wird vorgetragen, die Investitionen in Immobilien als sichere Anlagemöglichkeit seien größtenteils durch die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank begründet. Die gesteigerte Investitionsbereitschaft in Immobilien Sorge insbesondere in den Metropolregionen für steigende Bodenrichtwerte. Steigende Bodenrichtwerte seien für Erben von Immobilienvermögen ein Problem, da sie eine der wichtigsten Kenngrößen für die Bewertung der Erbschaftssteuer auf Immobilienvermögen seien. Es solle vermieden werden, dass vor allem die Erben einer Familien-Immobilie durch die hohe Erbschaftsteuer dazu gezwungen würden, die Immobilie zu verkaufen.

Auf den weiteren Begründungsinhalt der auf der Internetseite des Deutschen Bundestages veröffentlichten Petition wird Bezug genommen. Es gab 19 Diskussionsbeiträge und 52 Unterstützungen/Mitzeichnungen.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, zu der Eingabe Stellung zu nehmen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer werden zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke bereits begünstigt. Sie werden nur mit 90 Prozent ihres Werts angesetzt (sog. Befreiungsabschlag nach § 13d Erbschaftsteuergesetz [ErbStG]). Daneben besteht gemäß § 28 Abs. 3 ErbStG die Möglichkeit, die Steuer auf zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke über zehn Jahre zu stunden, bei Erwerben von Todes wegen zinslos.



Voraussetzung für die Stundung ist, dass der Erwerber das zu Wohnzwecken vermietete Grundstück sonst veräußern müsste und die Steuer nicht anderweitig finanzieren kann. Die Begünstigungen wurden durch das Erbschaftsteuerreformgesetz 2009 aus Gemeinwohlgründen eingeführt und sollen gewährleisten, dass vermietete Immobilien im Privatbesitz bleiben können und nicht aufgrund der Erbschaft- und Schenkungsteuer veräußert werden müssen, weil die Steuer sofort fällig wird. Der Gesetzgeber wollte einen funktionierenden Markt auf dem Wohnungssektor erhalten, bei dem gerade das Angebot einer Vielzahl von Mietwohnungen durch private Eigentümer einen Gegenpol gegen die Marktmacht großer institutioneller Anbieter setzt. Hinsichtlich des Vorschlages ist weiter anzumerken, dass die Verschonung von unternehmerischem Vermögen insbesondere dem Ziel dient, Arbeitsplätze zu erhalten. Dagegen dienen im Privatvermögen gehaltene Immobilien oftmals der Geldanlage. Eine über die bestehenden Begünstigungen hinausgehende Befreiung erscheint daher nach Ansicht des Petitionsausschusses nicht angemessen.

Die Erbschaft- und Schenkungsteuer bemisst sich nach dem Verkehrswert (gemeiner Wert) des übertragenen Vermögens. Dieser Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsguts – hier des Mietwohngrundstücks – bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Ungewöhnliche oder personelle Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen, wie beispielsweise tatsächliche Mieten im Verhältnis zu am Markt erzielbaren Mieten. Bei Mietwohngrundstücken ermittelt sich der Wert nach dem Ertragswertverfahren. Der Ertragswert ergibt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert. Mindestens ist der Wert des Grund und Bodens anzusetzen. Der Bodenwert bestimmt sich nach der Fläche und dem Bodenrichtwert. Der Gebäudeertragswert wird grundsätzlich aus der tatsächlichen Miete abgeleitet. Die übliche Miete wird u. a. dann zugrunde gelegt, wenn die tatsächliche Miete von der üblichen Miete um mehr als 20 Prozent abweicht. Liegt ein Mietspiegel vor, kann bei der Ermittlung der üblichen Miete darauf zurückgegriffen werden. Zu beachten ist, dass die Regelung auch der Vermeidung von Missbräuchen dient.

Eine realitätsgerechte Bewertung aller Vermögensarten ist auch verfassungsrechtlich geboten.



Angesichts des Dargelegten kann der Petitionsausschuss ein weiteres Tätigwerden nicht in Aussicht stellen. Er empfiehlt daher, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

Der abweichende Antrag der Fraktion der AfD, die Petition der Bundesregierung – dem Bundesministerium der Finanzen – zur Erwägung zu überweisen, soweit durch eine Abschaffung der Erbschaftssteuer der Petition abgeholfen werden kann, und das Petitionsverfahren im Übrigen abzuschließen, wurde mehrheitlich abgelehnt.