

# Arbeitsplätze wichtiger als sozialverträgliche Mieten?

Seit 1879 ist Haus und Grund München mit großem Engagement die Interessensvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer. Auf der jetzt stattgefunden Jahreshauptversammlung sprach u.a. zu den Mitgliedern Agnes Fischl, Rechtsanwältin, Steuerberaterin, Fachanwältin für Erbrecht, Partnerin der Kanzlei convocat GbR München und Rechtsanwältin bei Haus- und Grund München über das neue Erbschafts- und Schenkungssteuerrecht und stellte die provokante Frage, ob Arbeitsplätze wichtiger sind als sozialverträgliche Mieten. Wir baten Frau Fischl in diesem Gastbeitrag um eine ausführliche Erläuterung ihrer Stellungnahme.

„Die Problematik von bezahlbarem Wohnraum wird derzeit nur durch eine umzusetzende und sehr viel strengere Mietpreisbremse beantwortet. In diesem Zusammenhang hört man häufig plakative Schlagwörter wie beispielsweise: „Keine Rendite mit der Miete“.

Die Kaufpreise zum 31.12.2016 für Immobilien und damit auch für Wohnraum liegen nach den neuesten Zahlen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München fast 40 % über den Preisen zum 31.12.2014. Wie möchte man weiterhin private Immobilieninvestoren gewinnen, wenn man diesen Immobilieneigentümern die Renditemöglichkeit versagt. Wirtschaftlich sind auch die Eigentümer von Bestandswohnungen nicht besser gestellt. Mit der Erbschaftsteuerreform 2009 sind die zugrundeliegenden Werte für eine Schenkung oder Vererbung auf die nächste Generation denkbar schlecht geworden. Grundlage war einerseits die Vorgabe des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahre 2006. In diesem Beschluss wurde festgestellt, dass die Bewertung des übergehenden Vermögens bei der Ermittlung der erbschaftsteuerlichen und auch schenkungsteuerlichen Bemessungsgrundlage einheitlich am gemeinen Wert – landläufig dem Verkehrswert – zu bemessen sei. Gleichzeitig hat das Bundesverfassungsgericht festgestellt, dass der Gesetzgeber aus Lenkungs Gesichtspunkten bei der Bestimmung der konkreten Steuerbelastung Verschonungsregelungen aufnehmen könne und solle.

Die Autorin hatte bereits bei den Gesetzgebungsverfahren auf die Notwendigkeit hingewiesen, die Immobilieneigentümer als Wohnraumschaffende einem Unternehmen gleich zu stellen. Diese Umsetzung blieb den Immobilieneigentümern aber bis heute versagt.

Ein Beratungsschwerpunkt in unserer Kanzlei ist die steuerliche Bedarfsbewertung von Immobilieneigentum für Erbschaft- und Schenkungsfälle. Hierbei kann in den vergangenen Jahren eine permanente Verschlechterung für die Immobilieneigentümer festgestellt werden. Ein Vergleich mit den gesetzlichen Regelungen der Unternehmensnachfolge ergibt, dass der private Immobilieneigentümer in jeglicher Hinsicht benachteiligt wird.

Nachfolgend sollen überschlüssig die gesetzlichen Regelungen sowohl im Hinblick auf die Bewertung als auch auf die Steuerfreistellungen verglichen werden. Dabei bleibt festzuhalten: Es geht der Autorin nicht darum, die gesetzlichen Regelungen und Vergünstigungen für



Aus Sicht der Rechtsanwältin Agnes Fischl macht es keinen Sinn, dem Vermieter immer höhere Auflagen zu machen, mit denen er letztendlich zur wirtschaftlichen Entscheidung der Veräußerung gezwungen wird.

das Unternehmensvermögen anzugreifen. Es geht darum, die Vorgabe des Bundesverfassungsgerichtes zu erläutern und den Sinn von „zielgenauen und normenklaren steuerlichen Verschonungsregelungen“ deutlich zu machen.

## 1. Schritt: Bewertung von Immobilieneigentum versus Unternehmensvermögen

### Bewertung von Immobilieneigentum

Der Ansatz erfolgt nach den Regelungen des §§ 176 BewG ff. Dabei werden unbebaute Grundstück mit ihrer Fläche und den von den Gutachterausschüssen nach dem Baugesetzbuch ermittelten Bodenrichtwerten bestimmt (§ 179 BewG). Bei der Bewertung von bebauten Grundstücken erfolgt diese je nach Grundstücksart nach einem Vergleichswertverfahren, Sachwert- oder Ertragswertverfahren.

Die Methodik der Feststellung des steuerlichen Bedarfswerts wird exemplarisch an einem Mehrfamilienhaus verdeutlicht: Mehrfamili-

enhäuser werden mit dem sogenannten Ertragswertverfahren bewertet. Danach ist der Bodenwert entsprechend dem unbebauten Grundstück festgestellt. Hinzuzurechnen ist der sogenannte Gebäudeertragswert (§ 184 BewG).

Für die Landeshauptstadt München werden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München die Bodenrichtwerte in Abhängigkeit einer sogenannten Geschossflächenzahl (GFZ) mitgeteilt. Die GFZ ist das Maß der baulichen Nutzung, wobei nicht der Istzustand relevant ist, sondern die baurechtlichen Möglichkeiten. Soweit die dem Richtwertgrundstück mitgeteilte GFZ von der tatsächlichen GFZ des zu bewertenden Grundstücks abweicht, ist eine Umrechnung vorzunehmen. Ist die festgelegte GFZ des zu bewertenden Grundstücks höher, so erfolgt eine Anhebung des mitgeteilten Bodenrichtwerts. In Zeiten der weiteren Verdichtung wird in Ballungsgebieten mit nicht unerheblichen Werterhöhungen zu rechnen sein.

Die Feststellung des Gebäudeertrags erfolgt über § 185 BewG und richtet sich nach dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Die Feststellung des Rohertrags ist wiederum in § 186 BewG geregelt. Grundsätzlich richtet sich der Rohertrag nach dem „Entgelt, das für die Benutzung des bebauten Grundstücks nach den am Bewertungsstichtag geltenden vertraglichen Vereinbarungen für den Zeitraum von zwölf Monaten zu zahlen ist.“ Hat der Eigentümer mit dem Mieter ein um mehr als 20 % von der üblichen Miete abweichendes Entgelt vereinbart, ist die übliche Miete anzusetzen. Dies kann im Zweifel zu einer nicht unerheblichen Erhöhung des Ertragswerts und damit des gesamten steuerlichen Bedarfswerts der Immobilie führen.

Aufgrund der Erfahrung der Autorin haben die privaten Vermieter in den letzten Jahren die Mieten eher moderat angehoben. Nicht selten werden uns bei unserer Tätigkeit Wohnungen bekannt, die sich sogar in sehr guten Lagen befinden, aber oft noch zu einem Preis um € 10/m<sup>2</sup> vermietet werden. In diesen Fällen weist die Finanzverwaltung darauf hin, dass der übliche Mietpreis sehr viel höher sei und weicht bei der Ermittlung des Ertragswertes von den tatsächlichen Mieten in nicht unerheblichem Maße ab.

Grundsätzlich soll die übliche Miete aus den Mietspiegeln abgeleitet werden. Soweit die Finanzverwaltung jedoch andere Kenntnisse über Vergleichsmieten hat, kann der Ansatz des Mietspiegels abgelehnt werden. Auf diesen Umstand hat Herr Rechtsanwalt Rudolf Stürzer im Rahmen eines Beitrags in der Januar-Ausgabe der Bayerischen Hausbesitzer-Zeitung hingewiesen. Dort wird ein Schreiben des Finanzamts München, Abteilung IV/V, vom 18.11.2016 anonymisiert abgedruckt, in dem es wörtlich heißt: „Ich beabsichtige von der Steuererklärung wie folgt abzuweichen: Die ortsübliche Miete für das Objekt, Milbertshofener Straße ... in 80807 München, beträgt ca. 20 €/m<sup>2</sup>. Bei 64 m<sup>2</sup> beträgt dies eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 1.280 €. Laut Mietvertrag und Angaben in der Steuererklärung beträgt die vereinnahmte monatliche Miete 500 €.“ Es handelte sich

hierbei um die Bearbeitung einer Einkommensteuerangelegenheit. In § 21 Abs. 2 Satz 1 EStG findet sich ebenfalls ein Hinweis auf die sogenannte „ortsübliche Marktmiete“. Wird diese auch gegenüber fremden Mietern (nicht nur gegenüber nahen Angehörigen!) um 66 % unterschritten, werden auch die Werbungskosten nur entsprechend in Abzug gebracht.

Es bleibt noch abzuwarten, wie die steuerlichen Regelungen mit einer wirksamen Mietpreisbindung in Einklang zu bringen sind. In jedem Fall bleibt festzuhalten: Derjenige, der mit der Miete tatsächlich eine geringere Rendite erhält, muss für Erbschafts- und Schenkungsfälle mit einem höheren steuerlichen Bedarfswert rechnen. Die Bewertung des Immobilieneigentums setzt sich also mit der tatsächlichen und teilweisen zukünftigen Marktentwicklung auseinander.

### **Bewertung von Unternehmensvermögen**

Auch bei der Bewertung von Unternehmensvermögen wird zunächst der nachhaltig erzielbare Jahresertrag zu Grunde gelegt. In § 200 Abs. 1 BewG, den Regelungen zur Feststellung des Bedarfswerts eines Unternehmens, heißt es wörtlich: „Zur Ermittlung des Ertragswerts ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 der zukünftig nachhaltig erzielbare Jahresertrag (...) mit dem Kapitalisierungsfaktor (...) zu multiplizieren. In § 201 Abs. 1 Satz 1 BewG heißt es weiter: „Die Grundlage für die Bewertung bildet der zukünftig nachhaltig zu erzielende Jahresertrag.“ In § 201 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Satz 1 BewG wird die Ermittlung des Jahresertrags beschrieben: „Für die Ermittlung dieses Jahresertrags bietet der in der Vergangenheit tatsächlich erzielte Durchschnittsertrag eine Beurteilungsgrundlage. Der Durchschnittsertrag ist regelmäßig aus den Betriebsergebnissen (...) der letzten drei Jahre von dem Bewertungsstichtag abgelaufenen Wirtschaftsjahre herzuleiten.“

Der Unternehmenswert basiert also ausschließlich auf Vergangenheitswerten. Der Unternehmer kann im Gegensatz zum Immobilieneigentümer bei der vorweggenommenen Erbfolge durch unternehmerische Entscheidungen vor der Übergabe den Wert beeinflussen. Investitionsentscheidungen, die den Jahresertrag mindern, mindern auch den Unternehmenswert für Erbschaft- und Schenkungsfälle, obwohl diese Entscheidungen in der Regel zu tatsächlich höheren Unternehmenswerten in der Zukunft führen. Da kann man die Frage nach der Gerechtigkeit schon stellen.

Hinzu kommt noch, dass dann dieser so ermittelte Ertragswert (aus der Vergangenheit) mit einem festen Kapitalisierungsfaktor von 13,75 multipliziert wird. Dies entspricht einer Verzinsung des Unternehmensvermögens von 7,25 %. Der Immobilieneigentümer muss sich mit Ertragsfaktoren von bis zu dem 42-fachen in Ballungsgebieten auseinandersetzen.

Der Immobilieneigentümer wird durch die gesetzlichen Vorgaben im Gegensatz zum Unternehmer extrem ungleich behandelt. Es gibt im

# Arbeitsplätze wichtiger als sozialverträgliche Mieten?

Fortsetzung von Seite 15

Vergleich zur Unternehmensbewertung nicht nur eine unterschiedliche zeitliche Betrachtungsweise bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage des gemeinen Werts. Durch die starre und relativ niedrige Festlegung des Vervielfältigers wird vom Gesetzgeber für alle Unternehmen - unabhängig von der tatsächlichen Ertragskraft und Branche - eine Bewertung vorgegeben, die derzeit in Deutschland in den meisten Fällen nicht mit den tatsächlichen Unternehmenswerten standhält.

## 2. Schritt: Verschonungsregelungen für Immobilieneigentum versus für Unternehmen

Im Bereich der sogenannten Verschonungsregelungen, die das Bundesverfassungsgericht durchaus für möglich und akzeptabel vorgesehen hat, wird diese ungleiche Behandlung noch verstärkt.

### Verschonungsregelungen für Immobilieneigentum

- Steuerbefreiung des Familienheims, § 13 Abs. 1 Nr. 4a, 4b und 4c ErbStG
- Steuerbefreiung nach § 13 d Abs. 1 ErbStG (bis 30.06.2016 § 13 c Abs. 1 ErbStG): Ansatz des steuerlichen Bedarfswerts mit 90 % bei zu fremden Wohnzwecken vermieteten Immobilienvermögen

### Verschonungsregelungen für Unternehmen

#### Erwerb von unternehmerischen Vermögen bis € 26 Mio. pro Empfänger innerhalb von 10 Jahren

- bis 5 Beschäftigte:  
Haltedauer: 5 bzw. 7 Jahre, keine Lohnsummenprüfung  
Verschonungsabschlag 85 % bzw. 100 %
- 6 bis 15 Beschäftigte:  
Haltedauer: 5 bzw. 7 Jahre, Lohnsumme mind. 250 % bzw. 500 % (ab 11 Beschäftigte 300 % bzw. 565 %)  
Verschonungsabschlag 85 % bzw. 100 %
- über 15 Beschäftigte:  
Haltedauer: 5 bzw. 7 Jahre, Lohnsumme mind. 400 % bzw. 700 %  
Verschonungsabschlag 85 % bzw. 100 %

Die anfallende Erbschaftsteuer kann auf Antrag auf sieben Jahre gestundet werden. Die Steuerschuld ist ab dem 2. Jahr mit 6 % zu verzinsen und jährlich in Höhe von 1/6 zu tilgen.

#### Erwerb von unternehmerischen Vermögen über € 26 Mio. innerhalb von 10 Jahren pro Empfänger (große Betriebsvermögen)

- Alternative 1:  
Individuelle Verschonungsbedarfsprüfung  
Haltedauer: 7 Jahre  
Lohnsumme mind. 700 %  
(bei kleinen Betrieben Lohnsumme gemäß I.)  
Steuererlass, sofern Steuerschuld nicht aus 50 % des verfügbaren Vermögens beglichen werden kann
- Alternative 2:  
Regelverschonung  
Haltedauer: 5 Jahre  
Lohnsumme siehe unter I. Verschonungsabschlag 85 % bis € 26 Mio., danach Verringerung des Verschonungsabschlages um jeweils 1 % je € 750.000 bis € 89,75 Mio.

- Optionsverschonung  
Haltedauer: 7 Jahre  
Lohnsumme siehe unter I. Verschonungsabschlag 100 % bis € 26 Mio. danach Verringerung um jeweils 1 % je € 750.000 bis max. € 90 Mio.

Bei einem Erwerb von begünstigtem Betriebsvermögen mit einem Wert von mehr als € 26 Mio. ist die Steuer auf Antrag des Begünstigten zu erlassen, wenn er nicht in der Lage ist, die festgesetzte Steuer aus 5 % seines frei verfügbaren Vermögens zu begleichen (sogenannte Verschonungsbedarfsprüfung).

### FAZIT:

Aus Sicht der Autorin macht es keinen Sinn, dem Vermieter immer höhere Auflagen zu machen, mit denen er letztendlich zur wirtschaftlichen Entscheidung der Veräußerung gezwungen wird. Die Mietpreisbremse ist unserer Meinung nach kein geeignetes Mittel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Der Vergleich mit dem Unternehmensvermögen zeigt, dass hier erhebliche Anreize geschaffen worden sind, um die Übergabe von Unternehmen auf die nächste Generation und damit den Erhalt der Unternehmen zu sichern. Dies geschieht – unserer Meinung nach verfassungswidrig – schon mit dem Ansatz einer günstigeren Bewertungsregelung. Aber auch im Bereich der Verschonung erkennt man ganz deutlich das Ziel des Gesetzgebers und damit die Umsetzungsvorgabe durch das Bundesverfassungsgericht: Dem Gesetzgeber sollte die Möglichkeit gegeben werden, Lenkungszwecke, etwa in Form zielgenauer und normenklarer steuerlicher Verschonungsregelungen, auszugestalten. Warum werden nicht auch im Bereich der Immobiliennachfolge Anreize geschaffen, die im Ergebnis zu sozialverträglichen Mieten führen. Steuerliche Vergünstigungen im Erbschafts- und Schenkungsfalle könnten daran geknüpft werden, dass beispielsweise für eine bestimmte Zeit nach der Übertragung der Mietpreis nicht verändert werden darf. Hier könnte – ähnlich dem Erhalt der Lohnsumme bei Unternehmen - eine Mietsumme bei fremdvermieteten Immobilienvermögen geschaffen werden. Wenn der private Immobilieneigentümer aufgrund einer nicht bezahlbaren Erbschaft- oder Schenkungsteuer an einen institutionellen Anleger veräußern muss, darf man sich über die steigende Wertentwicklung im Mietsektor nicht wundern. Der hohe Preis, der derzeit in München und auch in anderen Ballungsgebieten für Immobilien - häufig von ausländischen Investoren - bezahlt wird, führt zwangsläufig auch nach Einführung der Mietpreisbremse zu Wohnraumverknappung und höheren Mietpreisen. Unsere Aufforderung an den Gesetzgeber lautet: Private Vermieter stellen derzeit in Ballungsgebieten noch den größten Anteil des vermieteten Wohnraums. Achten Sie auf diese Marktteilnehmer, damit der Mietmarkt und auch die Wohnraumschaffung nicht noch weiter von institutionellen Anbietern diktiert werden!“ Agnes Fischl

[www.immostar.de/aktuelles](http://www.immostar.de/aktuelles)  
[www.haus-und-grund-muenchen.de](http://www.haus-und-grund-muenchen.de)  
[www.szenario8.de/haus-und-grund](http://www.szenario8.de/haus-und-grund)  
[www.convocat.de](http://www.convocat.de)



**Maler und Lackierer Müller**

Farbe ist bei uns Herz und Leidenschaft im Handwerk

- Farben - & Raumberatung
- Maler - & Lackiererarbeiten
- Kreative Schmucktechniken

Sascha Müller · Am Fohlengarten 10 b · 85764 Oberschleißheim  
Telefon 089/ 37 50 61 68 · Mobil 0179/ 78 200 67  
[www.maler-mueller-sascha.com](http://www.maler-mueller-sascha.com)