



04

## Erbschaft- und schenkungsteuerliche Begünstigung von Wohnungsunternehmen

Ein betriebliches Immobilienportfolio kann ggf. begünstigt oder sogar steuerfrei auf den Nachfolger übertragen werden

Umfangreiche Immobilienportfolios stellen in der erbschaft- und schenkungsteuerlichen Beratung ein großes Thema dar, denn die Übertragung von Immobilienvermögen kann größere Steuerbeträge auslösen und u.U. den Erwerber zwingen, Vermögen zu veräußern, um die Steuer bezahlen zu können. Allerdings besteht unter gewissen Voraussetzungen im Rahmen eines sog. Wohnungsunternehmens die Möglichkeit, ein betriebliches Immobilienportfolio begünstigt oder sogar steuerfrei auf den Nachfolger zu übertragen. Das Wohnungsunternehmen ist jedoch an strenge Voraussetzungen geknüpft, zu denen das FG Münster in einem aktuellen Urteil vom 10.10.2024 Stellung genommen hat.

Warum es dadurch zum jetzigen Zeitpunkt immer schwieriger werden könnte die Voraussetzungen eines Wohnungsunternehmens zu erfüllen, und welche Auswirkungen sich für die Praxis ergeben, stellen wir nachfolgend dar.

#### Die grundlegenden Begünstigungsregeln

Für zu Wohnzwecken vermietete Immobilien gewährt das Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht in § 13d ErbStG eine Entlastung von 10 Prozent. Das bedeutet, dass nur 90 Prozent des Immobilienwerts bei der Wertermittlung berücksichtigt werden und der Besteuerung unterliegen.

Bei Betriebsvermögen können dagegen Entlastungen von 85 Prozent im Rahmen der Regelverschonung oder sogar 100 Prozent im Rahmen der Optionsverschonung infrage kommen. Im Vergleich zu Privatvermögen besteht daher in der Regel eine höhere Steuerbefreiung.

In Ausnahmefällen können auch Unternehmen, die ausschließlich vermietete Wohnungen besitzen, die hohen Begünstigungen für Betriebsvermögen in Anspruch nehmen. Das setzt allerdings voraus, dass das Unternehmen nicht über zu viel sogenanntes schädliches Verwaltungsvermögen verfügt. Zu diesem schädlichen Verwaltungsvermögen zählen regelmäßig auch Grundstücke, die Dritten zur Nutzung überlassen sind. Dies kann für Immobiliengesellschaften insofern ein Problem darstellen, dass infolgedessen eine Begünstigung und damit eine Steuerentlastung ausgeschlossen sind.

**Aber:** Der Gesetzgeber arbeitet hier mit einer Ausnahme, die besagt, dass Dritten zur Nutzung überlassene Grundstücke dann nicht zum schädlichen Verwaltungsvermögen gehören, wenn ein Wohnungsunternehmen vorliegt. Mit dieser Regelung will der Gesetzgeber gewerblich tätige Unternehmen, die auch Arbeitnehmer beschäftigen, verschonen.



## Voraussetzungen für ein Wohnungsunternehmen

Um von dieser Ausnahmeregelung zu profitieren, müssen alle der folgenden drei Voraussetzungen erfüllt sein:

- Die Immobilien gehören zu einem Betriebsvermögen,
- der Hauptzweck des Betriebs besteht in der Vermietung von Wohnungen und
- die Tätigkeit erfordert einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb.

Das FG Münster hatte dabei insbesondere die dritte Voraussetzung zu betrachten und zu der Frage zu urteilen, ob der Betrieb eines Wohnungsunternehmens, das neben der Vermietung gewisse Zusatzleistungen erbringt, einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb erfordert oder nicht.

### Auffassung des FG Münster

Das FG Münster hat entschieden, dass die Voraussetzungen des Wohnungsunternehmens eng auszulegen sind und diese danach nicht bereits dann als erfüllt angesehen werden können, wenn die Nutzungsüberlassung der Grundstücke mit angebotenen, optionalen gewerblichen Leistungen erfolgt. Es komme vielmehr darauf an, dass der Hauptzweck des Betriebs in der Vermietung von Wohnungen besteht, dessen Erfüllung einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb erfordert. Hiernach dürften nur Leistungen einbezogen werden, die der Mieter verpflichtend in Anspruch nehmen muss und ihm insoweit kein Wahlrecht zusteht.



Im Ergebnis sei es daher nicht ausreichend, dass sich die Wohnungen im Betriebsvermögen einer gewerblich tätigen Gesellschaft befinden. Für eine gewerbliche Vermietungstätigkeit müsse daher die reine Vermögensverwaltung – hier die Vermietung – hinter der gewerblichen Tätigkeit zurücktreten.

Von einer gewerblichen Vermietungstätigkeit könne im Einzelfall ausgegangen werden, wenn vom Vermieter nicht übliche Sonderleistungen – z. B. Übernahme der Reinigung, Bewachung des Gebäudes, Überlassung und monatlicher Wechsel von Bettwäsche oder das Bereithalten eines Krankenzimmers – erbracht werden oder aufgrund der ständigen Mieterwechsel eine Unternehmensorganisation erforderlich ist.

### Was folgt aus dem Urteil und für wen hat es Bedeutung?

Das Urteil des FG Münster geht über die bisherige Rechtsprechung zu Wohnungsunternehmen hinaus, denn der bisher geforderte „originäre betriebliche Charakter“ im Sinne eines Gewerbebetriebs hat im Urteilsfall vorgelegen und dennoch wurde eine steuerliche Begünstigung versagt. Darüber hinaus stellten die Richterinnen und Richter eine noch weiter verengende Auslegung dar, nach der das Vorliegen eines Wohnungsunternehmens „nur höchst selten zur Anwendung kommen“ dürfte.

Das aktuelle Urteil hat dabei für Unternehmerinnen und Unternehmer eine enorme Bedeutung, die über eine Übertragung eines Betriebs, der insbesondere Wohnimmobilien überlässt, nachdenken (müssen). Sofern die immer enger werdenden Voraussetzungen des Wohnungsunternehmens nicht erfüllt werden können und das Urteil des FG Münster vor dem BFH Bestand haben sollte, kann nur noch über die Anzahl der vermieteten Wohnungen eine steuerliche Begünstigung ermöglicht werden.

Denn die Finanzverwaltung hat sich durch die Regelvermutung in den Erbschaftsteuerrichtlinien, nach denen von einem Wohnungsunternehmen auszugehen ist, wenn der Hauptzweck in der Vermietung von Wohnraum besteht und mehr als 300 Wohnungen im Besteuerungszeitpunkt vermietet werden, selbst gebunden. Auch durch das aktuelle Urteil dürfte sich an der Bindungswirkung keine Änderung ergeben, da im Urteilssachverhalt explizit ein Unternehmen übertragen worden ist, das weniger als 300 Wohnungen umfasste.

## Fazit

Für mögliche Übertragungen von potenziellen Wohnungsunternehmen ist die Anzahl vermieteter Wohnungen – bis einschließlich 300 Wohnungen oder mehr als 300 Wohnungen – weiterhin ein entscheidender Faktor. Damit Ihnen bei einer möglichen Ablehnung durch die Finanzverwaltung noch Reaktionsmöglichkeiten verbleiben, sollten Sie daher entsprechende Rückforderungsrechte in die Schenkungsverträge aufnehmen. Auch hier gilt, dass eine sorgfältige und vorausschauende Steuerplanung mehr als „die halbe Miete“ sein kann, um von steuerlichen Begünstigungen zu profitieren.

### Stefan Bethlehem

Partner  
Steuerberater  
Corporate Tax Services



### Falko Fiedler-Schliemann

Partner  
Steuerberater  
Corporate Tax Services

