

08 | Rechtsprechung und Aktuelles

Ausgabe 02 | 2025

Steuerliche Begünstigung von Immobilien im Betriebsvermögen

Sind Immobilien, die am Bewertungsstichtag nicht vermietet sind und sich noch im Zustand der Bebauung befinden, als steuerlich nicht begünstigtes Verwaltungsvermögen oder steuerlich begünstigtes Betriebsvermögen anzusehen? Zu dieser Frage hat das Finanzgericht (FG) Münster nun mit den Aktenzeichen (Az.) 3 K 906/23 F und 3 K 908/23 F zwei inhaltsgleiche Urteile veröffentlicht.



Darin stellt das Gericht zugunsten des Steuerpflichtigen fest, dass es sich bei diesen Immobilien um steuerlich begünstigtes Vermögen handelt.

Worum es bei dem strittigen Sachverhalt geht und welche Auswirkungen das Urteil auf die steuerliche Bewertung von Immobilien im Erb- oder Schenkungsfall hat, stellen wir nachfolgend dar.

Wann sind Immobilien erbschaftsteuerlich begünstigt?

Durch die Steuerbefreiungen des Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes können Unternehmen und Unternehmensanteile im Gegensatz zu anderen Vermögenswerten bei einer Übertragung begünstigt werden. Hierbei sind Entlastungen von 85 bis 100 Prozent möglich. Voraussetzung für diese Steuerbefreiung ist, dass das begünstigungsfähige Betriebsvermögen nicht zu mindestens 90 Prozent aus schädlichem Verwaltungsvermögen besteht. Zu diesem schädlichen Verwaltungsvermögen zählen Immobilien, die Dritten zur Nutzung überlassen werden. Eine Überlassung kann sowohl kurz- als auch langfristig, entgeltlich oder unentgeltlich sein.

Von dem Grundsatz, das Dritten zur Nutzung überlassene Grundstücke Verwaltungsvermögen darstellen, nennt das Gesetz sechs Ausnahmen:

1. Fälle, bei denen eine sogenannte Betriebsaufspaltung vorliegt oder Erblasser:innen beziehungsweise Schenker:innen die Immobilie im sogenannten Sonderbetriebsvermögen halten,
2. bei ausgewählten privilegierten Verpachtungen ganzer Betriebe,
3. bei Vermietungen innerhalb eines Konzerns,
4. bei Wohnungsunternehmen,
5. bei Verpachtung zum Absatz eigener Produkte und
6. bei Verpachtung einzelner land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke.

Das FG Münster hatte in dem hier angesprochenen Sachverhalt die Frage zu klären, ob später intendierte Nutzungen im Zeitpunkt der Schenkung beziehungsweise des Erbfalls bereits zu berücksichtigen sind. Dies hätte zur Folge, dass ein im Bau befindliches Objekt bereits vor Fertigstellung dem Verwaltungsvermögen zuzurechnen ist. Es ist hierbei zu beachten, dass die Erbschaft- und Schenkungsteuer eine Stichtagsbetrachtung einnimmt, es somit auf die Verhältnisse im Zeitpunkt der Übertragung ankommt.



Auffassung der Finanzverwaltung

Die Finanzverwaltung vertritt die Auffassung, dass es sich bei einer wirtschaftlichen Einheit in der Eigenart als Grundstück im Zustand der Bebauung um schädliches Verwaltungsvermögen handelt, da für die Immobilie eine zukünftige Nutzungsabsicht im Rahmen einer Fremdvermietung vorliegt. So wird nach Auffassung der Finanzverwaltung ein Gleichlauf zu im Privatvermögen gehaltenen, noch nicht fertiggestellten Objekten hergestellt.

Außerdem handele es sich bei übertragenen Immobiliengesellschaften, die im Bau befindliche Objekte umfassen, um Gesellschaften, die mit einer

sogenannten „Cash-GmbH“ vergleichbar seien. Schließlich werde lediglich Geld in Form von Grundstücken mit Gebäuden im Bebauungszustand übertragen. Für eine derartige „Cash-GmbH“ sei eine erbschaft- und schenkungsteuerliche Begünstigung ebenfalls ausgeschlossen. Die perspektivische Nutzung der Objekte müsse daher im Ergebnis anhand des Gesellschaftsvertrags ermittelt und einbezogen werden.

Auffassung der Rechtsprechung

Die Rechtsprechung vertritt die Auffassung, dass bei der Prüfung, ob ein Objekt Dritten zur Nutzung überlassen werde, auf den steuerlichen Über-

tragungsstichtag abzustellen sei – es gelte das Stichtagsprinzip. Für die Einordnung, ob steuerlich unbegünstigtes Verwaltungsvermögen oder steuerlich begünstigtes Betriebsvermögen vorliege, seien demnach die Verhältnisse am Stichtag der Entstehung der Steuer entscheidend.

Auf eine zum Stichtag beabsichtigte zukünftige Nutzungsüberlassung an Dritte komme es nicht an, da nach dem Wortlaut des Gesetzes lediglich entscheidend sei, dass eine tatsächliche Nutzungsüberlassung an Dritte im Zeitpunkt der Steuerentstehung vorliege, um von Verwaltungsvermögen auszugehen. Auch ein systematischer Vergleich zur Steuerbefreiung nach § 13d ErbStG, dessen Anwendungsbereich auch Grundstücke im Privatvermögen erfasse, die zukünftig zu Wohnzwecken vermietet werden, ändere das Ergebnis der Wortlautauslegung zum Verwaltungsvermögen nicht.

Das Erfassen von Dritten zur Nutzung überlassenem Grundbesitz als Verwaltungsvermögen habe den Sinn und Zweck, dass der zum Betriebsvermögen gehörende Grundbesitz steuerlich nicht begünstigt werde. Der Grundbesitz sei daher aufgrund der Nutzungsüberlassung an Dritte vielmehr als Gegenstand der typischerweise risikolosen privaten Vermögensverwaltung anzusehen. Dieser Sinn und Zweck werde durch die vorgenommene Auslegung nach Auffassung des Finanzgerichts jedoch bereits ausreichend verwirklicht, da bei Grundbesitz, der zum Zeitpunkt der Steuerentstehung ungenutzt ist, nicht eindeutig feststehe, ob dieser künftig originär betrieblich genutzt oder Dritten zur Nutzung überlassen wird.

Weiterhin stelle die Wahl des Übertragungsstichtags nach Auffassung des Finanzgerichts keinen Gestaltungsmissbrauch dar, da dem oder der Steuerpflichtigen zustehe, von mehreren angemessenen Gestaltungsmöglichkeiten die steuerlich günstigste zu wählen. Zwar führe die von Steuerpflichtigen getroffene Wahl des Übertragungszeitpunktes in diesem Fall dazu, dass der Grundbesitz nicht als Verwaltungsvermögen qualifiziert wird, dennoch handele es sich nicht um eine unangemessene Rechtsgestaltung.

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

Wie bereits beschrieben, sind im Bau befindliche Objekte nicht dem Verwaltungsvermögen zuzurechnen, wenn diese am steuerlichen Übertragungsstichtag nicht tatsächlich Dritten zur Nutzung überlassen werden, sondern eine zukünftige Nutzungsüberlassung lediglich geplant ist. Dies ist auf das erbschaft- und schenkungsteuerliche Stichtagsprinzip zurückzuführen, das besagt, dass ausschließlich auf die Tatsachen zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuer abzustellen ist.

Damit hat das Urteil des FG Münster nicht nur Auswirkungen auf die Begünstigungsfähigkeit von Objekten, die sich noch im Bau befinden, sondern auch auf bereits fertiggestellte Objekte, die jedoch zum Zeitpunkt des Übertragungsstichtags nicht vermietet werden (beispielsweise aufgrund von Leerstand). Diese sind nach der aktuellen Entscheidung des Finanzgerichts ebenfalls als begünstigtes

Vermögen zu qualifizieren und wären grundsätzlich auch erbschaft- und schenkungsteuerlich begünstigt. Damit kann auch beim Übertragen von

- Grundstücksvorsratgesellschaften,
- Vermietungsgesellschaften und
- Gesellschaften, die über im Bau befindliche Objekte verfügen

die Möglichkeit bestehen, von steuerlichen Begünstigungen zu profitieren.

Das Urteil hat demnach für sämtliche Familienunternehmen eine Bedeutung, die in ihrem Betriebsvermögen Immobilien haben, die zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuer ungenutzt sind und bei denen eine Übertragung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge oder im Todesfall in Betracht kommt.

Gegen das Urteil des FG wurde die Revision beim Bundesfinanzhof (BFH) zugelassen.

Was bedeutet das für Sie?

Sollten Sie ein Unternehmen betreiben, das aktuell oder zukünftig über ungenutzte oder im Bau befindliche Objekte verfügt, und die Übertragung Ihres Unternehmens in Erwägung ziehen, können Sie laut aktueller Rechtsprechung von steuerlichen Begünstigungen profitieren. Es empfiehlt sich, frühzeitig in die Planung der Übertragung und die Bewertung des Vermögens einzusteigen. Denn trotz der Entscheidung des Finanzgerichts gibt es auf dem Weg zur steuerlich begünstigten Übertragung

von Unternehmen beziehungsweise Unternehmensteilen einige Stolpersteine, die es aus dem Weg zu räumen gilt.

(FG Münster vom 14. November 2024, Az. 3 K 906/23 F und 3 K 908/23 F – Revision beim BFH unter dem Az. II R 37/24 und II R 38/24)





Erbschaft- und schenkungsteuerliche Begünstigung von Wohnungsunternehmen

Umfangreiche Immobilienportfolios stellen in der erbschaft- und schenkungsteuerlichen Beratung ein großes Thema dar, denn unter gewissen Voraussetzungen besteht im Rahmen eines Wohnungsunternehmens die Möglichkeit, ein betriebliches Immobilienportfolio begünstigt oder sogar steuerfrei auf den Nachfolger oder die Nachfolgerin zu übertragen. Die steuerliche Begünstigung des Wohnungsunternehmens ist jedoch an strenge Voraussetzungen geknüpft, zu denen das Finanzgericht (FG) Münster in einem aktuellen Urteil vom 10. Oktober 2024 unter dem Aktenzeichen (Az.) 3 K 751/22 F Stellung nehmen musste.

Warum es dadurch zum jetzigen Zeitpunkt immer schwieriger werden könnte, die Voraussetzungen für die steuerliche Begünstigung 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 schädliches Verwaltungsvermögen verfügt. Und zu diesem schädlichen Verwaltungsvermögen zählen 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 ist.

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

Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Steuerbegünstigung bei 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 für die steuerliche Begünstigung des Wohnungsunternehmens eng auszulegen sind und diese danach nicht bereits dann als erfüllt angesehen werden können, wenn die Nutzungsüberlassung der Grundstücke mit angebotenen, optional gewerblichen Leistungen erfolgt. Es kommt vielmehr darauf an, dass der Hauptzweck des Betriebs in der Vermietung von Wohnungen besteht, dessen Erfüllung einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb erfordert. Hiernach dürfen nur Leistungen einbezogen werden, die der Mieter oder die Mieter

in verpflichtend in Anspruch nehmen muss und ihm oder ihr insoweit kein Wahlrecht zusteht.

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

Von einer gewerblichen Vermietungstätigkeit kann im Einzelfall ausgegangen werden, wenn vom Vermieter nicht übliche Sonderleistungen – zum Beispiel 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 Bundesfinanzhof (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 Urteils Sachverhalt explizit ein Unternehmen übertragen worden ist, das weniger als 300 Wohnungen umfasste.



Was bedeutet das für Sie?

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.

(FG Münster vom 10. Oktober 2024, Az. 3 K 751/22 F – Revision beim BFH unter dem Az. II R 39/24)

Kontakt

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Stefan Bethlehem

Partner,
Corporate Tax Services
Private Client Tax
T +49 521 9631-1273
sbethlehem@kpmg.com



Marvin Mühlenstädt

Manager,
Corporate Tax Services
Private Client Tax
T +49 521 9631-1534
mmuehlenstaedt@kpmg.com

Bleiben Sie auf dem Laufenden – [hier](#) können Sie unseren Private Clients & Family Offices Newsletter abonnieren.

German Tax Facts App

Wichtige Themen, News und Events rund um Steuern.



KPMG-Steuertipps

Kurz und verständlich über Themen aus dem deutschen Steuerrecht informieren.



www.kpmg.de

www.kpmg.de/socialmedia



Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation.

© 2025 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ein Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Limited, einer Private English Company Limited by Guarantee, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG und das Logo sind Marken, die die unabhängigen Mitgliedsfirmen der globalen KPMG-Organisation unter Lizenz verwenden.

Einige oder alle der hier beschriebenen Leistungen sind möglicherweise für KPMG-Prüfungsmandanten und deren verbundene Unternehmen unzulässig.