

By PwC Deutschland | 13. Oktober 2020

# Update: Erbschaftsteuerliche Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und wirtschaftlichem Geschäftsbetrieb bei Wohnungsunternehmen

**Die Vermietung von Wohnungen überschreitet nur dann die Grenze zum wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb mit der Folge, dass erbschaftsteuerlich kein (möglicherweise begünstigungsschädliches) Verwaltungsvermögen vorliegt, wenn neben der Überlassung der Wohnungen Zusatzleistungen erbracht werden, die das bei langfristiger Vermietung übliche Maß überschreiten und der Vermietungstätigkeit einen originär gewerblichen Charakter geben. Auf die Anzahl der gehaltenen Wohnungen kommt es nicht an. Dies hat das Finanzgericht Münster in einem aktuellen Urteil entschieden.**

## Sachverhalt

Die Klägerin war eine gewerblich geprägte GmbH & Co. KG (KG) innerhalb eines Firmenverbundes, der über 700 Mietwohnungen innehat und verwaltet. Die KG selbst war Eigentümerin von etwa 40 Mietwohnungen und beschäftigte keine eigenen Arbeitnehmer.

Zum Firmenverbund gehörte u. a. auch die S-GbR, die Eigentümerin des überwiegenden Teils der Wohnungen des Firmenverbundes war und 50 Arbeitnehmer beschäftigte. Die S-GbR verwaltete die Wohnungen der KG.

Im Streitjahr 2012 verstarb deren alleinige Kommanditistin. Ihre Anteile an der KG wurden von Todes wegen auf ihre beiden Söhne, welche zugleich je zur Hälfte an der S-GbR beteiligt waren, übertragen.

Das beklagte Finanzamt stellte die Summe der gemeinen Werte der Wirtschaftsgüter des Verwaltungsvermögens auf den Todestag gesondert fest. In seinem Feststellungsbescheid behandelte es die zum Betriebsvermögen der KG gehörenden Grundstücke erbschaftsteuerlich als Verwaltungsvermögen mit der Begründung, dass der Hauptzweck des Betriebs der KG keinen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb erfordere.

## Richterliche Entscheidung

Die Klage vor dem Finanzgericht Münster blieb ohne Erfolg.

An Dritte vermietete Wohnungen und Garagen stellten nur dann erbschaftsteuerlich kein Verwaltungsvermögen dar, wenn der Hauptzweck des Betriebs in der Vermietung von Wohnungen bestehe, dessen Erfüllung einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb erfordere. Dabei komme es nicht auf die Anzahl der vermieteten Wohnungen, sondern darauf an, ob in der Sache eine originär gewerbliche Tätigkeit ausgeübt werde.

Das Finanzgericht hat damit gegen die Auffassung der Finanzverwaltung entschieden, die in den Erbschaftsteuerrichtlinien einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb bei einem Halten von mehr als 300 Wohnungen bejaht (R E 13b. 13 Abs. 3 Satz 2 ErbStR 2011).

Nach Auffassung des Finanzgerichts sind für die Prüfung, ob ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb erforderlich ist, die ertragsteuerrechtlich maßgebenden Abgrenzungskriterien heranzuziehen. Danach sei von einer gewerblichen Vermietungstätigkeit auszugehen, wenn der Vermieter ins Gewicht fallende Sonderleistungen gegenüber den Mietern wie bspw. Gebäudereinigung oder -überwachung übernehme.

Im Streitfall seien solche Sonderleistungen weder von der KG noch von der S-GbR für die KG erbracht worden. Ob ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb erforderlich sei, sei allein bezogen auf den Betrieb der KG zu entscheiden. Eine Gesamtbetrachtung unter Einbeziehung der Tätigkeit weiterer Personen(-mehrheiten) im Firmen- bzw. Familienverbund finde nicht statt.

## Update (13. Oktober 2020)

Die vom Finanzgericht zugelassene Revision wurde inzwischen eingelegt und ist nun beim BFH unter dem Az. II R 20/20 anhängig.

### **Fundstelle**

Finanzgericht Münster, Urteil vom 25. Juni 2020 (**3 K 13/20 F**); die Revision ist beim BFH unter dem Az. II R 20/20 anhängig, vgl. die **Pressemitteilung vom 15. Juli 2020**.

### **Schlagwörter**

Erbschaftsteuerrecht, Verwaltungsvermögen, Wohnungsgesellschaft