Downloaded from Blogs on 26.11.2026 08:55h

By PwC Deutschland | 01. Juli 2024

Parkhaus als erbschaftsteuerrechtlich nicht begünstigtes Verwaltungsvermögen

Mit einem aktuellen Urteil hat der Bundesfinanzhof (BFH) entschieden, dass ein Parkhaus in der Erbschaftsteuer nicht begünstigt ist.

Downloaded from Blogs on 26.11.2026 08:55h

Sachverhalt

Der Kläger war testamentarisch eingesetzter Alleinerbe seines im Jahr 2018 verstorbenen Vaters, des Erblassers. Zum Erbe gehörte ein mit einem Parkhaus bebautes Grundstück. Der Erblasser hatte das Parkhaus als Einzelunternehmen ursprünglich selbst betrieben und ab dem Jahr 2000 dann unbefristet an den Kläger verpachtet.

Das Finanzamt stellte den Wert des Betriebsvermögens fest. Dabei behandelte es das Parkhaus als sogenanntes Verwaltungsvermögen, das bei der Erbschaftsteuer nicht begünstigt ist.

Entscheidung des BFH

Das Finanzgericht Köln und der BFH schlossen sich dieser Auffassung an.

Nach dem Urteil des BFH wird Betriebsvermögen bei der Erbschaftsteuer grundsätzlich privilegiert. Das gilt allerdings nicht für bestimmte Gegenstände des gesetzlich so bezeichneten Verwaltungsvermögens.

Darunter fallen dem Grunde nach auch „Dritten zur Nutzung überlassene Grundstücke“. Diese können im Rahmen der Erbschaftsteuer zwar auch begünstigt sein, etwa wenn –wie im Streitfall– der Erblasser seinen ursprünglich selbst betriebenen Gewerbebetrieb unbefristet verpachtet und den Pächter testamentarisch als Erben einsetzt. Eine Ausnahme besteht dabei jedoch für solche Betriebe, die schon vor der Verpachtung nicht die Voraussetzungen der erbschaftsteuerrechtlichen Privilegierung erfüllt haben.

Dies ist bei einem Parkhaus der Fall. Denn die dort verfügbaren Parkplätze als Teile des Parkhausgrundstücks wurden schon durch den Erblasser als damaligen Betreiber an die Autofahrer –und somit an Dritte– zur Nutzung überlassen.

Zudem handelt es sich dabei auch nicht um die Überlassung von Wohnungen, die der Gesetzgeber wiederum aus Gründen des Gemeinwohls für die Erbschaftsteuer privilegiert hat.

Keine Rolle spielt auch, ob zu der Überlassung der Parkplätze weitere gewerbliche Leistungen wie beispielsweise eine Ein- und Ausfahrtkontrolle und eine Entgeltzahlungsdienstleistung hinzukommen. Darauf stellt das Erbschaftsteuergesetz nicht ab.

Der BFH sah darin auch keine verfassungswidrige Ungleichbehandlung im Verhältnis zu anderen Grundstücksüberlassungen, wie zum Beispiel im Rahmen des Absatzes eigener Erzeugnisse durch einen Brauereibetrieb oder im Zusammenhang mit einer land- und forstwirtschaftlicher Betriebstätigkeit. Denn dass der Gesetzgeber solche Betriebe –wie auch die erwähnten Wohnungsunternehmen– als förderungswürdig ansah, ist von seinem weiten Entscheidungsspielraum gedeckt.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 28. Februar 2024 (**II R 27/21**), veröffentlicht am 27. Juni 2024, vgl. die **Pressemitteilung 029/24**.

Eine *englische Zusammenfassung* dieses Urteils finden Sie **hier**.

Downloaded from Blogs on 26.11.2026 08:55h

Schlagwörter

Erbschaftsteuerrecht, Verwaltungsvermögen