Downloaded from Blogs on 22.11.2026 17:58h

By PwC Deutschland | 26. Juli 2024

GIE: Steuerbefreiung für zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke in Drittstaaten

Infolge der Entscheidung des EuGH vom 12.10.2023 in der Rechtssache C-670/21 BA, haben sich die obersten Finanzbehörden der Länder zur unionsrechtskonformen Anwendung der § 13c ErbStG a. F. sowie §§ 13d, 28 Absatz 3 ErbStG geäußert. Der Erlass ist auf alle noch offenen Fälle anzuwenden.

Downloaded from Blogs on 22.11.2026 17:58h

Inhalt der gleich lautenden Erlasse

Der EuGH hat mit Urteil vom 12. Oktober 2023 in der Rechtssache C-670/21 (BA), BStBl 2024 II n. n., entschieden, dass die Steuerbefreiung für zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke nach § 13c Er bStG in der Fassung vom 24. Dezember 2008 (§ 13c ErbStG a.F.) gegen die Kapitalverkehrsfreiheit (Art. 63 bis 65 AEUV) verstößt, da Grundstücke in Drittstaaten von der Vergünstigung ausgeschlossen sind (siehe unseren **Blogbeitrag**). Darüber hinaus hat der EuGH festgestellt, dass im Hinblick auf den Rechtfertigungsgrund der wirksamen Steueraufsicht entsprechend seiner ständigen Rechtsprechung ein Ausschluss der Steuer vergünstigung für Grundstücke in solchen Drittstaaten gerechtfertigt ist, mit denen kein umfassender Informationsaustausch besteht.

Die Entscheidung gilt gleichermaßen für den ab 1. Juli 2016 geltenden § 13d ErbStG, dessen Rege lungsinhalt dem § 13c ErbStG a.F. entspricht. Nach § 13d Absatz 3 Nummer 2 ErbStG wird der Befrei ungsabschlag nur für Grundstücke, die im Inland, in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oderin einem Staat des Europäischen Wirtschaftsraums belegen sind, gewährt. Das Urteil des EuGH hatauch Auswirkungen auf Stundungen nach § 28 Absatz 3 ErbStG, da dieser tatbestandlich auf die Bele genheitsvoraussetzung des § 13d ErbStG verweist.

Zur unionsrechtskonformen Anwendung der § 13c ErbStG a. F. sowie §§ 13d, 28 Absatz 3 ErbStG gel ten die nachfolgenden Ausführungen:

Der Befreiungsabschlag ist über den Wortlaut des § 13c Absatz 3 Nummer 2 ErbStG a. F. bzw. § 13dAbsatz 3 Nummer 2 ErbStG hinaus zu gewähren, wenn das Grundstück in einem Drittstaat belegenist und in Bezug auf die Erbschaft- und Schenkungsteuer ein Informationsaustausch mit diesem Dritt staat sichergestellt ist.

Mit dem Drittstaat, in dem das Grundstück belegen ist, ist ein Informationsaustausch sichergestellt,wenn er aufgrund völkervertraglicher Abkommen oder Übereinkommen verpflichtet ist, der Bundes republik Deutschland Amtshilfe in Steuersachen in einem Umfang zu leisten, der für die Überprüfungder Voraussetzungen des § 13c ErbStG a. F. bzw. § 13d ErbStG erforderlich ist. Nur ein derartigesAmtshilfeniveau ermöglicht die Überprüfung der tatbestandlichen Voraussetzungen durch die deut sche Steuerverwaltung unabhängig von den Angaben des Steuerpflichtigen, sowie der vom Steuer pflichtigen vorgelegten Nachweise und ist wirksam in der Lage, Missbrauch vorzubeugen.

Die Gewährleistung ausreichender Amtshilfemaßnahmen kann angenommen werden, wenn der je weilige Drittstaat den OECD- Standard für Transparenz und effektiven Informationsaustausch auf Er suchen im Sinne des § 4 Absatz 2 Nummer 2 in Verbindung mit Absatz 4 Satz 1 des Steueroasen-Ab wehrgesetzes im Verhältnis zur Bundesrepublik Deutschland umgesetzt hat. Dies ist insbesonderedann der Fall, wenn der Staat das Übereinkommen vom 25. Januar 1988 über die gegenseitige Amts hilfe in Steuersachen, ggf. in der Fassung des Änderungsprotokolls vom 27. Mai 2010, ratifiziert hatoder diesem beigetreten ist und nicht durch Hinterlegung eines wirksamen Vorbehalts die Amtshilfe inBezug auf die Erbschaft- und Schenkungsteuer ausgeschlossen hat. Der OECD-Standard ist danebenbeispielsweise auch gewahrt, wenn

Downloaded from Blogs on 22.11.2026 17:58h

der Drittstaat mit der Bundesrepublik Deutschland ein Doppelbe steuerungsabkommen abgeschlossen hat, das einen Informationsaustausch entsprechend dem Arti kel 26 des OECD-Musterabkommens unter Einschluss der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer beinhal tet. Wird im Einzelfall die Amtshilfe tatsächlich nicht geleistet, ist die vorgenannte Annahme der Ge währleistung ausreichender Amtshilfemaßnahmen in dem Einzelfall widerlegt.

Hinsichtlich der Staaten, die die genannten Voraussetzungen erfüllen, wird auf die Anlage 1 zum„Merkblatt zur zwischenstaatlichen Amtshilfe durch Informationsaustausch in Steuersachen“ (vgl.BMF-Schreiben vom 29. Mai 2019, BStBl I S. 480) in der jeweils geltenden Fassung verwiesen.

Für die Stundung nach § 28 Absatz 3 ErbStG gelten die vorstehenden Ausführungen entsprechend.Eine Stundung kann für Grundstücke, die in Drittstaaten belegen sind, jedoch nur gewährt werden,wenn dieser Drittstaat neben der Informationsamtshilfe auch zu Beitreibungsamtshilfe verpflichtet ist.Zur Absicherung des Steueraufkommens und zur Durchsetzung der Ansprüche ist es notwendig, dassder Grundbesitz in einem Drittstaat belegen ist, der aufgrund völkervertraglicher Abkommen oderÜbereinkommen verpflichtet ist, der Bundesrepublik Deutschland Amtshilfe bei der Beitreibung erb schaftsteuerlicher Forderungen gemäß einem dem Artikel 27 des OECD-Musterabkommens 2017 zurVermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiet der Steuern vom Einkommen und vom Vermö gen entsprechenden Artikel in einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung in Bezugauf die Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer zu leisten.

Der Erlass ist auf alle noch offenen Fälle anzuwenden.

Fundstelle

Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden vom 19. Juni 2024, 12-36-S 3812c/2024-001/001.

Schlagwörter

EU-Recht, Erbschaftsteuerrecht, erbschaftsteuerliche Begünstigung