Downloaded from Blogs on 11.10.2026 01:55h

By PwC Deutschland | 02. Juli 2025

Schädliches Verwaltungsvermögen eines Wohnungsunternehmens

Der Grundbesitz eines Wohnungsunternehmens kann auch dann schädliches Verwaltungsvermögen darstellen, wenn neben der Vermietung einer Vielzahl von Wohnungen gewisse Zusatzleistungen erbracht werden. Dies hat das Finanzgericht Münster in einem aktuellen Urteil entschieden.

Downloaded from Blogs on 11.10.2026 01:55h

Sachverhalt

Der Kläger erhielt einen Kommanditanteil an einer GmbH & Co. KG geschenkt, die umfangreichen, an Dritten zu Wohnzwecken vermieteten Grundbesitz hält. Daneben erbringt die KG Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit, z.B. die Lieferung von Strom, Mediendienstleistungen, Überwachungs- sowie Reinigungs-, Hausmeister- und Handwerkerleistungen.

Das Finanzamt behandelte den gesamten Grundbesitz für Schenkungsteuerzwecke als Verwaltungsvermögen, da die Zusatzleistungen keine gewerbliche Vermietung begründet hätten.

Richterliche Entscheidung

Die hiergegen erhobene Klage ist erfolglos geblieben. Das Finanzgericht Münster hat die Behandlung der vermieteten Wohnungen als Verwaltungsvermögen für zutreffend erachtet mit der Folge, dass die schenkungsteuerlichen Begünstigungen für Betriebsvermögen insoweit nicht eingriffen.

Nach § 13b Abs. 4 Nr. 1 Satz 1 ErbStG gehörten Grundstücke und Grundstücksteile zum schädlichen Verwaltungsvermögen. Die in § 13b Abs. 4 Nr. 1 Satz 2 Buchst. d) ErbStG normierte Rückausnahme greife im Streitfall nicht ein. Nach dieser Vorschrift stellt Grundbesitz im Gesamthandsvermögen einer Personengesellschaft kein schädliches Verwaltungsvermögen dar, wenn der Hauptzweck des Betriebs in der Vermietung von Wohnungen besteht, dessen Erfüllung einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb erfordert.

Zur üblichen Vermietungstätigkeit gehörten die Verwaltung und die Bewirtschaftung der Wohnungen. Die Verwaltung umfasse die Mietersuche, die Erstellung der Mietverträge, den Einzug von Mietzahlungen, das Erstellen von Betriebskostenabrechnungen, die Pflege der gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten und der Außenanlagen sowie die Instandhaltung der Wohnungen. Zur Bewirtschaftung gehörten die Versorgung mit Strom, Heizkraft und Wasser. Diese Tätigkeiten gingen typischerweise nicht über die private Vermögensverwaltung hinaus.

Demgegenüber sei von einer gewerblichen Vermietungstätigkeit auszugehen, wenn der Vermieter nicht übliche Sonderleistungen erbringe, etwa die Reinigung der Wohnungen, die Bewachung des Gebäudes oder die Gestellung von Bettwäsche. Eine Unternehmensorganisation könne auch aufgrund eines besonders schnellen Wechsels der Mieter oder Benutzer der Räume erforderlich sein. Auf die Zahl der vermieteten Wohnungen komme es dabei nicht an.

Das im Streitfall von der KG erbrachte Leistungspaket lasse die Überlassung von Wohnraum bei einer Gesamtbetrachtung nicht hinter einer einheitlichen gewerblichen Organisation zurücktreten. Es handele sich im Wesentlichen um Leistungen, die bei jedem Mietverhältnis erbracht werden. Die Überwachungstätigkeiten an sozialen Brennpunkten beträfen nur eine kleine Anzahl der Mietobjekte und prägten die Vermietungstätigkeit der KG als solche nicht.

Auch ein etwaiger erhöhter Arbeitsaufwand aufgrund des von der KG gewählten Geschäftsmodells, dass insbesondere auf sozial schwache Personen, Studenten und alte Menschen zugeschnitten sei und deshalb

Downloaded from Blogs on 11.10.2026 01:55h

einen erhöhten Betreuungsaufwand der Mietverhältnisse erfordere, führe nicht zu einer anderen Beurteilung. Letztlich betreffe dieser besondere Arbeitsaufwand im Kern die Überlassung von Wohnraum und damit die typischen vertraglichen Pflichten eines jeden Vermieters.

Fundstelle

Finanzgericht Münster, Urteil vom 10. Oktober 2024 (3 K 751/22 F), siehe den Newsletter Februar 2025 des Finanzgericht; die Revision ist beim BFH unter dem Az. II R 39/24 anhängig.

Schlagwörter

Erbschaftsteuerrecht, Schenkungsteuerrecht, Verwaltungsvermögen, Wohnungsunternehmen