

Herrn MD Michael Sell
Bundesministerium der Finanzen
Wilhelmstraße 97
10117 Berlin

Nur per E-Mail an IVD4@bmf.bund.de

Präsident:
Dr. Andreas Mattner

Vorstand:
Jan Bettink
Ulrich Höller
Dr. Jochen Keysberg
Bärbel Schomberg
Christian Ulbrich
Thomas Zinnöcker

Ehrenpräsident:
Dr. Eckart John von Freyend

Präsidium:
Klaus Beine
Matthias Böning
Rolf Buch
Claus-Jürgen Cohausz
Martin Eberhardt
Wolfgang Egger
Birger Ehrenberg
Rainer Eichholz
Dr. Bruno Ettenauer
Alexander Gebauer
Dr. Jürgen Gehb
Günter Manuel Giehr
Prof. Dr. Tobias Just
Werner Knips
Barbara A. Knoflach
Dr. Reinhard Kutscher
Matthias Leube
Reinhard Müller
Dr. Andreas Muschter
Andreas Pohl
Oliver Porr
Dr. Georg Reutter
Daniel Riedl
Rupprecht Rittweger
Martin Schramm
Jürgen Schwarze
Dr. Zsolt Sluitner
Ulrich Steinmetz
Dirk Tönges
Peter Tzschlock
Dr. Hans Volkert Volckens
Brigitte Walter
Dr. Marc Weinstock
Claus Wisser

Geschäftsführer:
Dr. Stephan Rabe
Klaus-Peter Hesse

**Zentraler Immobilien
Ausschuss e.V.
German Property Federation**
Unter den Linden 42, 10117 Berlin
T: +49 (0) 30 - 20 21 585 - 0
F: +49 (0) 30 - 20 21 585 - 29
info@zia-deutschland.de
www.zia-deutschland.de

Büro Brüssel:
Rue du Commerce 31
B-1000 Bruxelles
Telefon: +32 (0) 2 - 792 10 05
Telefax: +32 (0) 2 - 792 10 10

VR 25863 B (Berlin-Charlottenburg)

 **BDI**
Mitgliedsverband des BDI

Berlin, 25. Juni 2015

Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes an die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts; Einleitung der Abstimmung mit Ressorts, Ländern und Verbänden

Ihr GZ: IV D 4 – S 3730/15/10001 :002
Ihr DOK: 2015/0460135

Sehr geehrter Herr Sell,
sehr geehrte Damen und Herren,

gern kommen wir Ihrer Bitte um Übermittlung einer Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes an die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts nach.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche. Er versteht sich als Stimme der Immobilienwirtschaft und spricht mit seinen Mitgliedern, darunter 25 Verbänden, für 37.000 Unternehmen der Branche. Der Verband hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI).

Gern möchten wir im Folgenden zu der Behandlung von Gewerbeimmobilien und Wohnungsunternehmen sowie zur Prüfschwelle der Bedürfnisprüfung im Rahmen des Referentenentwurfs eines Gesetzes zur Anpassung des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes an die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts Stellung nehmen.

I. Gewerbeimmobilien

Nach bisheriger Rechtslage darf derjenige, der ein Gewerbe betreibt (oder einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft oder einen freien Beruf; im Folgenden aus Vereinfachungsgründen nur: „Gewerbe“) bis zur Höhe des Wertes des produktiven Vermögens ohne weitere Voraussetzungen sogenanntes Verwaltungsvermögen – und somit auch vermietete Gewerbeimmobilien – begünstigt übertragen.

Durch die geplanten Änderungen des Erbschaftsteuerrechts ist eine begünstigte Übertragung von vermieteten Gewerbeimmobilien nur noch in sehr engen Grenzen möglich. Damit eine vermietete Gewerbeimmobilie nach dem vorliegenden Referentenentwurf begünstigt übertragen werden kann, muss diese dem Hauptzweck des zu übertragenden begünstigten Vermögens dienen. Daraus folgt, dass jene vermieteten Gewerbeimmobilien mit Erbschaftsteuer belastet werden, die nicht zugleich dem Hauptzweck des vom Erblasser betriebenen Gewerbes dienen. Dies dürfte zur Folge haben, dass künftig in noch geringerem Umfang als bisher vermietete Gewerbeimmobilien begünstigt übertragen werden können. Die steuerliche Belastung wird daher – bezogen auf das Segment der vermieteten Gewerbeimmobilien insgesamt – ansteigen. Ohnehin ist zu betonen, dass vermietete Gewerbeimmobilien, die von einem reinen Bestandshalter gehalten werden, auch bisher schon keinerlei Begünstigung erfuhren.

Diese Schlechterstellung von vermieteten Gewerbeimmobilien ist im Hinblick auf die Zielsetzung der Sicherung von Arbeitsplätzen kritisch zu sehen. Vermietete Gewerbeimmobilien stellen für den mietenden Gewerbetreibenden regelmäßig eine elementare Voraussetzung seiner gewerblichen Tätigkeit dar. Ohne entsprechende Räumlichkeiten als Mittelpunkt des unternehmerischen Handelns wären Unternehmer an der Ausübung ihres Gewerbes gehindert. Die Vermietung von Gewerbeimmobilien stellt insofern sicher, dass gewerbliche Unternehmen auch ohne eigenen Grundbesitz betrieben werden können und leistet damit mittelbar zwei – im Folgenden dargestellte – herausragende Beiträge für die Gesellschaft durch den Aufbau von Beschäftigung. Des Weiteren können wir auch keinen Rechtfertigungsgrund erkennen, weshalb ein Unternehmer, dessen Unternehmenszweck die Vermietung von Gewerbeimmobilien ist, erbschaftsteuerlich schlechter behandelt werden soll, als der Unternehmer der Maschinen, Autos oder Computer vermietet.

1. Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen

Eine Grundvoraussetzung für eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen (beispielsweise Lebensmittel und Heilleistungen durch Ärzte) ist die Möglichkeit der jeweiligen Anbieter, die produzierten Güter bzw. Dienstleistungen am Ort der Nachfrage anbieten zu können. Zum einen können vermietete Gewerbeimmobilien die Grundlage wirtschaftlichen Handelns für diejenigen Gewerbetreibenden sein, die nicht in der Lage sind, ihr Gewerbe in einer eigenen Immobilie zu betreiben. Zum anderen bietet das Anmieten einer Gewerbeimmobilie im Gegensatz zur Nutzung eigenen Grundbesitz-

zes dem Gewerbetreibenden die Möglichkeit, flexibler auf Nachfrageveränderungen reagieren zu können. Insofern leisten vermietete Gewerbeimmobilien mittelbar ihren Beitrag, um die Bevölkerung flächendeckend mit Gütern und Dienstleistungen zu versorgen.

2. Arbeitsplätze

Ferner haben vermietete Gewerbeimmobilien auch Einfluss auf die zur Verfügung stehenden Arbeitsplätze. Durch die Vermietung von Gewerbeimmobilien wird die Gründung bzw. das Betreiben eines Unternehmens positiv beeinflusst. Daraus folgt, dass vermietete Gewerbeimmobilien als wesentliche Betriebsgrundlage beim anmietenden Unternehmer eine Grundlage für das Gewerbe und somit für die geschaffenen Arbeitsplätze darstellen.

Darüber hinaus schaffen die Gewerbeimmobilien vermietenden Unternehmen selbst auch Arbeitsplätze. So lag die Zahl der Erwerbstätigen bei Gewerbeimmobilienvermietern für das Jahr 2011 bei 165.135.¹ Ferner werden Mietverträge von Gewerbeimmobilien zumeist langfristig geschlossen, wodurch die Arbeitsplätze bei einem Vermieter von Gewerbeimmobilien weniger konjunkturanfällig sind und somit sicherere Arbeitsplätze bieten als ein Unternehmen in volatileren Wirtschaftszweigen. Des Weiteren können im Unterschied zum mobilen Finanz- und Unternehmenskapital Immobilien nicht exportiert werden, woraus sich faktisch eine gesteigerte Bindung an den deutschen Arbeitsmarkt ergibt.²

3. Keine Rechtfertigung für Ungleichbehandlung bei Vermietungstätigkeit

Wenn ein Unternehmer die ausschließliche Vermietung von (mobilen) Wirtschaftsgütern zum Gegenstand seines Unternehmens hat (beispielsweise Produktionsmaschinen), kann dieser Unternehmer das betreffende Betriebsvermögen bei der Erbschaftsteuer – aufgrund der Qualifizierung als gewerbliche Tätigkeit – als „begünstigtes Vermögen“ übertragen. Für uns ist nicht ersichtlich, warum eine vermietete Maschine in der Hand des verblichenen Vermieters förderungswürdiger ist als die vermietete Fabrikhalle bzw. das vermietete Büro, in der/dem die Maschine oder ein gemieteter Computer steht. Sowohl die vermietete Maschine als auch die vermietete Gewerbeimmobilie versetzen den mietenden Gewerbetreibenden in die Lage, sein Gewerbe überhaupt erst betreiben zu können. Insofern sind beide überlassenen Güter aus Sicht des Mieters notwendige Betriebsgrundlagen und somit gleichermaßen schützenswert.

Wie in jedem Unternehmen stellt auch für den Vermieter von Gewerbeimmobilien die zu zahlende Erbschaftsteuer einen Liquiditätsverlust dar, der sich auf die erwünschte Investitionstätigkeit hemmend auswirkt.

II. Prüfschwelle

¹ Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013, Gutachten für den Deutschen Verband Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. und die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., 6.

² Vgl. Lang, BFW Gutachten 2009 zur verfassungswidrigen Diskriminierung der Immobilien durch die erbschaftsteuerliche Verschonungsregelung, 15 f.

Auch die Prüfschwelle in Höhe von 20 Mio. Euro, ab der eine Bedürfnisprüfung vorgenommen werden soll, ist nach unserer Auffassung zu niedrig bemessen. Aufgrund der Unternehmensbewertung nach dem geltenden Bewertungsgesetz werden die Unternehmenswerte konsequent überbewertet. Ferner ergibt sich für unsere Branche aufgrund ihrer großen Kapitalintensität zwangsläufig ein hoher Wert, weshalb typische Mittelstandsunternehmen unserer Branche regelmäßig einen Unternehmenswert von ca. 500 Mio. Euro erreichen. Aufgrund der Eigenheit unserer Branche ergibt sich somit in der Praxis ein anderes Bild des Mittelstandes, als es bei der Formulierung des Gesetzesentwurfs zu Grunde gelegt wurde.

III. Hauptzweck des Betriebs in der Vermietung von Wohnungen

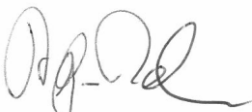
§ 13b Absatz 2 Satz 2 Nr. 1 Satz 2 Buchstabe d der bisherigen Fassung des Erbschaftsteuergesetzes ermöglichte die dem § 13b Absatz 1 ErbStG entsprechende Verschonung auch für Wohnungsunternehmen. In der vorgeschlagenen Neufassung der Verschonungsregeln ist eine vergleichbare Formulierung nicht zu finden. Da dieser Teil der Regelungen des bisherigen Rechts durch das Bundesverfassungsgericht nicht kritisiert worden ist, gehen wir davon aus, dass insoweit lediglich ein Redaktionsversehen vorliegt. Wir bitten darum, dieses Redaktionsversehen zu korrigieren.

IV. Fazit

Nach unserer Einschätzung liegt eine erbschaftsteuerliche Begünstigung von vermieteten Gewerbeimmobilien aufgrund der mittelbaren Auswirkungen auf eine flächendeckende Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie Arbeitsplätzen im Allgemeininteresse. Eine Rechtfertigung für eine abweichende Behandlung von vermieteten beweglichen Gegenständen und Gewerbeimmobilien ist nicht ersichtlich.

Wir würden uns sehr freuen, wenn unsere Anregungen aufgegriffen werden könnten und beteiligen uns gern an einem weiteren fachlichen Austausch.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Stephan Rabe
Geschäftsführer



Roland Franke
Leiter Steuern und Finanzen