

PARKHÄUSER ALS ERBSCHAFTSTEUER- PFLICHTIGES VERWALTUNGSVERMÖGEN

ANWENDUNGSERLASS DER FINANZVERWALTUNG

VON ANDREA SEEMANN

BFH-URTEIL V. 28.2.2024 – II R 27/21

Der Bundesfinanzhof hat mit Urteil vom 28. Februar 2024, Az. II R 27/21 zum einen klargestellt, dass Parkhäuser im erbschaftsteuerlichen Sinne nichtbegünstigtes Verwaltungsvermögen darstellen, und sich zum anderen auch zur erbschaftsteuerlichen Einordnung anderer an Dritte überlassener Immobilien, beispielsweise Hotels, geäußert¹. Die Finanzverwaltung hat nunmehr einen Erlass zur Anwendung des Urteils veröffentlicht.²

Übersicht

- I. Einleitung
- II. Anwendung des Urteils des Bundesfinanzhofs durch die Finanzverwaltung
- III. Ausblick

I. Einleitung

An Dritte überlassene Immobilien sind nach § 13b Abs. 4 Nr. 1 ErbStG grundsätzlich als sogenanntes Verwaltungsvermögen, also als nichtbegünstigtes Vermögen im erbschaftsteuerlichen Sinne, einzustufen. Hierfür gewährt der Gesetzgeber mit Ausnahme von gewissen Freibeträgen keine Begünstigung für betriebliches Vermögen. Dieses sogenannte Verwaltungsvermögen ist damit der Freistellung von bis zu 100% für betriebliches Vermögen nicht zugänglich. Daher kommt der Frage, was als Verwaltungsvermögen einzuordnen ist, eine sehr große Bedeutung zu. Bezüglich Immobilien heißt es hierzu im Gesetz: „Dritten zur Nutzung überlassene Grundstücke, Grundstücksteile, grundstücksgleiche Rechte und Bauten“ sind dem Verwaltungsvermögen zuzurechnen. Bei der Frage, wann eine Drittüberlassung erfolgt, hat sich die Finanzverwaltung in den Erbschaftsteuerrichtlinien dahin gehend positioniert, dass eine Drittüberlassung dann nicht vorliegen soll, wenn „neben der Überlassung von Grundstücksteilen weitere gewerbliche Leistungen einheitlich angeboten und in Anspruch genommen werden“ und „die Tätigkeit nach ertragsteuerlichen Gesichtspunkten insgesamt als originär gewerbliche Tätigkeit einzustufen ist (z.B. bei Beherbergungsbetrieben wie Hotels, Pensionen oder Campingplätzen)“.³ Der Bundesfinanzhof hat genau diesen Grundsatz infrage gestellt und eine „schädliche“ Nutzungsüberlassung von Immobilien auch dann bejaht, wenn diese im Rahmen der gewerblichen Tätigkeit erfolgt. So sei auch die Überlassung eines Hotelzimmers trotz der in diesem Zusammenhang erbrachten gewerblichen weiteren Leistungen als zu Verwaltungsvermögen führende Nutzungsüberlassung einzustufen.

II. Anwendung des Urteils des Bundesfinanzhofs durch die Finanzverwaltung

Die Finanzverwaltung wendet das Urteil insoweit an, als dieses den Erbschaftsteuerrichtlinien nicht entgegensteht. Dabei führt die Finanzverwaltung im Erlass aus, dass sie an dem Grundsatz in R E 13b.13 Satz 3 ErbStR festhält. Folglich liegt keine „schädliche“ Überlassung von Grundstücken vor, wenn weitere gewerbliche Leistungen einheitlich angeboten und in Anspruch genommen werden und es sich nach ertragsteuerlichen Gesichtspunkten um eine originäre gewerbliche Tätigkeit handelt (wie beispielsweise in Beherbergungsbetrieben wie Hotels, Pensionen und Campingplätzen). Nur bezüglich des konkret entschiedenen Falles eines Parkhauses will die Finanzverwaltung die Grundsätze des Urteils anwenden.

III. Ausblick

Durch den Erlass wurde zumindest die Unsicherheit im Hinblick auf die Einordnung von Hotelimmobilien beseitigt. Diesbezüglich wurden die bisherigen Erbschaftsteuerrichtlinien bestätigt. Die Finanzverwaltung konkretisiert allerdings nicht, wann eine „ausreichende“ gewerbliche Leistung vorliegt und wie die „Einheitlichkeit“ der Leistung erfolgen muss. Es bleiben daher erhebliche Zweifel in der Praxis, beispielsweise bezüglich der Einordnung von Logistikimmobilien. Eine weitere „Klarstellung“ wäre wünschenswert, dass die Überlassung von Immobilien im Zusammenhang mit der gewerblichen Tätigkeit des Unternehmens nicht zur Einstufung von Verwaltungsvermögen führt. An einem solchen Vorschlag zur Anpassung des Gesetzes wird nach informellen Quellen innerhalb der Finanzverwaltung nun gearbeitet. ◆



Andrea Seemann ist Steuerberaterin und Partnerin bei Hennerkes, Kirchdörfer & Lorz in Stuttgart.

KEYWORDS

BFH • Parkhaus • Erbschaftsteuer • Verwaltungsvermögen

¹ Vgl. zur Kommentierung des BHF-Urteils Layer, Metz in FuS 2024, 166.

² Vgl. Erlass der Länder vom 19. November 2024, BStBl. I 2024, S. 1432.

³ Vgl. R E 13b.13 Satz 3 ErbStR 2019.