



### Bundesverfassungsgericht bringt Erbschaftsteuergesetz zu Fall

- Richter sind der Auffassung, dass das derzeitige Bewertungssystem mit Blick auf die Privilegierung u.a. von Immobilienvermögen gleichheitssatzwidrig ist -

Am 31. Januar 2007 veröffentlichte das Bundesverfassungsgericht seinen lang erwarteten Beschluss zur Erbschaft- und Schenkungsteuer. Der Inhalt des Beschlusses ist ein Paukenschlag: Nahezu das gesamte Bewertungssystem des Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes muss überarbeitet werden. In der Konsequenz wird in Zukunft jede Erbschaft und jede Schenkung einer anderen Bewertung unterliegen.

Im Ausgangsverfahren vor dem höchsten deutschen Finanzgericht, dem Bundesfinanzhof, ging es um eine Steuerpflichtige, die von ihrer Tante eine Wohnung geerbt hatte. Die Tante hatte die Wohnung gekauft und bezahlt, war allerdings wenige Tage vor der Eintragung in das Grundbuch verstorben. Nach Ansicht des Finanzamtes erbte die Nichte nicht die Wohnung, sondern nur einen Anspruch darauf – und den musste sie wie Bargeld bewerten. Dagegen klagte die Nichte und begehrte, die Wohnung nach dem für Grundstücke regelmäßig niedrigeren pauschalierten Grundbesitzwert zu bewerten.

Der Bundesfinanzhof nahm den Fall zum Anlass, die nach seiner Ansicht bestehende steuerliche Ungleichbehandlung von Immobilien und anderen Vermögenswerten zu rügen und dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorzulegen. Das Bundesverfassungsgericht schloss sich dieser kritischen Haltung an: Die Bewertung des anfallenden Vermögens müsse sich einheitlich dem Verkehrswert, d.h. dem Wert, den man beim Verkauf erzielt, annähern. Von dort sei es dem Gesetzgeber möglich, steuerliche Verschonungsregelungen zu Lenkungszwecken auszugestalten.

Nach den derzeit gültigen Vorschriften zur Bewertung von Schenkungen und Erbschaften sind die zugrunde liegenden Werte nach höchst unterschiedlichen Methoden zu ermitteln: Liquidies Kapital wird mit dem Nennwert, Anteile an börsennotierten Gesellschaften werden mit dem Börsenkurs, Personengesellschaften mit Bilanzwerten und Kapitalgesellschaften werden mit einer Mischung aus Bilanz- und Ertragswerten bewertet. Immobilien wiederum werden mit pauschalierten Grundbesitzwerten bewertet, die regelmäßig deutlich unter den Marktwerten liegen.

Nach dem Willen des Bundesverfassungsgerichts ist mit diesem Privileg zukünftig Schluss. Es müssen unter anderem auch bei verschenkten oder vererbten Grundstücken die Verkehrswerte angesetzt werden. Wie dieser Wert exakt ermittelt wird, hat nun der Gesetzgeber zu entscheiden.

Sehr wahrscheinlich wird der Fiskus bei verschenkten oder vererbten Immobilien schon bald mehr kassieren. Die ersten Stimmen aus der Politik sind bereits zu vernehmen. Allerdings erklärten Politiker aller Parteien mit Blick auf die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichtes unisono, dass eine selbst ersparte und selbst genutzte Immobilie möglichst steuerfrei auf die nächste Generation übergehen soll.

Vor diesem Hintergrund besteht nicht bei allen Immobilientypen Anlass, über einen vorgezogenen Eigentumswechsel nachzudenken. Teurer wird es künftig wohl besonders bei größerem Immobilienvermögen, wenn neben dem Eigenheim

weitere Mietshäuser oder Wohnungen vererbt werden.

Bei dieser Konstellation sollten die Eigentümer noch auf der Grundlage des alten Rechts handeln. Dabei müssen die Eltern nicht alle Vorteile einer Immobilie aus der Hand geben. Die Eltern können sich eine lebenslange Nutzung der Immobilie vorbehalten (sog. Nießbrauch). Dann bekommen sie auch zukünftig die Mieten und dürfen die Immobilie weiter bewohnen.

Die Erbschaft- und Schenkungsteuer bei der Firmenübergabe soll nach einem Kabinettsentwurf vom Oktober 2006 über zehn Jahre gestundet werden. Für jedes Jahr, das nach dem Übergang vergeht, soll sich die Steuer um ein Zehntel reduzieren, wenn der Betrieb „in einem vergleichbaren Umfang“ fortgeführt wird.

Dieser Kabinettsentwurf sollte laut dem Koalitionsvertrag zum 1. Januar 2007 – bei Verkündung im Jahre 2007 gegebenenfalls rückwirkend – eingeführt werden.

Das Gesetzgebungsverfahren war bisher mit Rücksicht auf den erwarteten Beschluss des Bundesverfassungsgerichts ausgesetzt worden.

Es steht zu befürchten, dass der Gesetzgeber nunmehr die Gelegenheit nutzt, die zu erwartenden Steuerausfälle aufgrund der dargestellten Privilegierung bei Unternehmensübertragungen

durch steuerliche Mehrbelastungen bei Immobilienübertragungen zu kompensieren.

Für die neuen Vorschriften hat das Bundesverfassungsgericht dem Gesetzgeber eine Frist bis Ende 2008 gesetzt; spätestens dann muss ein neues Gesetz vorliegen. Allerdings ist der Gesetzgeber nicht gehindert, früher tätig zu werden.

Nach den derzeitigen Verlautbarungen ist beabsichtigt, ein neues Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz mit Wirkung vom 01. Januar 2007 zu verkünden und für den Rückwirkungszeitraum ab 01. Januar 2007 bis zur Verkündung des Gesetzes ein gesetzliches Wahlrecht zwischen Teilen des alten und neuen Rechts einzuführen. Wer jetzt noch - vor der Verkündung des neuen Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes - Häuser oder Wohnungen überträgt, kann somit den Bedachten die heutige günstigere Immobilienbewertung sichern. Wer jedoch jetzt nicht reagiert, für den sind die bisherigen Bewertungsmethoden in jedem Falle verloren. Dispositionen sollten daher jetzt angesprochen werden.

Im Übrigen gilt vor diesem Hintergrund weiterhin, dass größeres Barvermögen jetzt noch in Form der sog. mittelbaren Schenkung übertragen werden sollte. Das Bargeld wird dabei zweckgebunden für den Kauf oder Bau einer konkreten Immobilie geschenkt und das Finanzamt berechnet nur den günstigeren Grundbesitzwert.

Gerne beraten wir Sie bei Ihren Überlegungen.

**Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:**



**RA und StB Carsten O. Lobert**

Telefon +49 (0)30 20670-1534  
lobert@knauthe.com