

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christian Dürr, Grigorios Aggelidis, Renata Alt, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP
– Drucksache 19/6805 –**

Auswirkungen der Erbschaft- und Schenkungsteuer auf die Mieten

Vorbemerkung der Fragesteller

Wie u. a. die „FAZ“ vom 16. November 2018 berichtete, kann die Erbschaft- und Schenkungsteuer negative Auswirkungen auf die Höhe der Mieten entfalten. Die tritt zum Beispiel dann auf, wenn der Vermieter die Wohnungen verbilligt vermietet und die Finanzverwaltung bei der Bewertung die potentiell erzielbaren Mieten zugrunde legt (§ 79 Absatz 2 Nummer 2 des Bewertungsgesetzes). Um diese Folgen auszugleichen, müssen unter Umständen die Mieten im Vorfeld oder nach der Übertragung erhöht werden. Dies kann gerade in Ballungsgebieten ein zusätzlicher Preistreiber sein.

1. Teilt die Bundesregierung die Ansicht, dass die Erbschaft- und Schenkungsteuer im Falle der Übertragung von verbilligt überlassenem Wohnraum zu steigenden Mieten führen kann?

Zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke werden bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer begünstigt: Sie werden nur mit 90 Prozent ihres Werts angesetzt (sog. Befreiungsabschlag nach § 13d ErbStG). Daneben besteht nach § 28 Absatz 3 ErbStG die Möglichkeit, die Steuer auf zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke über zehn Jahre zu stunden, bei Erwerben von Todes wegen zinslos. Voraussetzung für die Stundung ist, dass der Erwerber sonst veräußern müsste, weil er die Steuer nicht anderweitig finanzieren kann.

Die Begünstigungen wurden durch das Erbschaftsteuerreformgesetz 2009 aus Gemeinwohlgründen eingeführt und sollen gewährleisten, dass vermietete Immobilien im Privatbesitz bleiben können und nicht aufgrund der Erbschaft- und Schenkungsteuer veräußert werden müssen, weil die Steuer sofort fällig wird. Der Gesetzgeber wollte einen funktionierenden Markt auf dem Wohnungssektor erhalten, bei dem gerade das Angebot einer Vielzahl von Mietwohnungen durch private Eigentümer einen Gegenpol gegen die Marktmacht großer institutioneller Anbieter setzt.

Der Bundesregierung liegen keine Erkenntnisse darüber vor, dass die Regelungen das verfolgte Ziel nicht erreichen.

2. Sind der Bundesregierung Sachverhalte bekannt, bei denen die Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer bei der Übertragung von verbilligt überlassenem Wohnraum zu steigenden Mieten führt?

Die Ertrags- und Verwaltungskompetenz für die Erbschaft- und Schenkungsteuer obliegt den Ländern. Der Bundesregierung liegen keine über die gegenwärtige Medienberichterstattung hinausgehenden Erkenntnisse zu diesem Themenkomplex vor.

3. Plant die Bundesregierung Änderungen am Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz, um solchen Sachverhalten Rechnung zu tragen?

Der Koalitionsvertrag der die Bundesregierung tragenden Parteien sieht keine Änderungen am Erbschaftsteuerrecht vor.

4. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung der durchschnittliche Übertragungswert bei zu Wohnzwecken vermieteten Grundstücken (bitte nach Jahren ab 2008 auflisten)?

Zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke werden in der amtlichen Erbschaft- und Schenkungsteuerstatistik nicht gesondert erfasst.

Allerdings ist über die in den amtlichen Erbschaft- und Schenkungsteuerstatistiken 2008 bis 2017 vorhandenen Angaben zum Freibetrag nach § 13d ErbStG (bis 30. Juni 2016 § 13c ErbStG) eine Hochrechnung auf den Übertragungswert möglich.

Danach ergeben sich für die einzelnen Steuerentstehungsjahre rechnerisch folgende durchschnittlichen Übertragungswerte:

Steuerentstehungsjahr	durchschnittlicher Wert in Euro
2008	313.091
2009	198.413
2010	207.724
2011	236.210
2012	233.328
2013	256.739
2014	245.175
2015	255.328
2016	277.883
2017	272.048

5. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung das Aufkommen der Erbschaft- und Schenkungsteuer aus der Übertragung von zu Wohnzwecken vermieteten Grundstücken (bitte nach Jahren ab 2008 auflisten)?
6. Wie hoch ist der durchschnittliche Steuersatz bei der Übertragung von zu Wohnzwecken vermieteten Grundstücken (bitte nach Jahren ab 2008 auflisten)?

Die Fragen 5 und 6 werden im Zusammenhang beantwortet.

Die Erbschaft- und Schenkungsteuer wird jeweils für den steuerpflichtigen Erwerb insgesamt festgesetzt. Dementsprechend liegen weder Erkenntnisse über das Aufkommen aus der Besteuerung von übertragenen zu Wohnzwecken vermieteten Grundstücken noch über die durchschnittliche Steuerbelastung vor.

7. Ist nach Ansicht der Bundesregierung die anteilige Steuerbefreiung für zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke (§ 13d des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes) angemessen?

Es wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen.

8. Plant die Bundesregierung eine Ausweitung der Steuerbefreiung für zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke?

Es wird auf die Antwort zu Frage 3 verwiesen.

9. Gibt es Alternativen bei der Ermittlung des Wertes von Übertragungen von zu Wohnzwecken vermieteten Grundstücken zum Vergleichs- oder Ertragswertverfahren?

Die Erbschaft- und Schenkungsteuer bemisst sich nach dem gemeinen Wert des übertragenen Vermögens zum Zeitpunkt der Übertragung. Eine realitätsgerechte Bewertung aller Vermögensarten ist verfassungsrechtlich geboten.

10. Plant die Bundesregierung Änderungen bezüglich der Ermittlung des Wertes von Übertragungen von zu Wohnzwecken vermieteten Grundstücken?

Es wird auf die Antwort zu Frage 3 verwiesen.

11. Kann sich die Bundesregierung eine alternative Bewertung insbesondere bei verbilligt überlassenen Wohnraum vorstellen?
 - a) Wenn ja, wie genau?
 - b) Wenn nein, wieso nicht?

Es wird auf die Antworten zu den Fragen 1, 3 und 9 verwiesen.

