

# Behalten oder nicht?

## Immobilien im Nachlass 2: Gewerbliche Grundstücke

von Bernd Beder und Christoph Mecking (Berlin)

**Zum Nachlass gehören immer wieder Immobilien, die vom Erblasser nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden, sondern zur Einnahmeerzielung verpachtet oder vermietet wurden. Für die erbende steuerbegünstigte Organisation stellt sich auch bei ihnen die Frage, ob sie besser veräußert oder selbst weiter genutzt werden sollen. Eine Weitervermietung erscheint zunächst als das Mittel der Wahl, führt sie doch zu laufenden Erträgen.**

Ebenso wie Art, Lage und Zustand des Grundstücks beeinflussen die finanziellen Bedürfnisse der NPO die zu treffenden Entscheidungen. Außerdem sind die Notwendigkeit und Wirtschaftlichkeit von Erhaltungsmaßnahmen und anderen Investitionen als auch immanente Steuergestaltungen zu beachten, die nicht immer auf den ersten Blick erkennbar sind.

### Steuerlasten

In größeren Vermögen befinden sich häufig Gewerbeimmobilien, Garagen oder Stellplätze, die vom Erblasser nicht selbst genutzt, sondern als Kapitalanlage erworben und vermietet worden sind. Die Vermietung dieser Immobilien ist regelmäßig umsatzsteuerpflichtig. Solange die Jahresmieteinnahmen zuzüglich der darauf entfallenden Steuer im vorangegangenen Kalenderjahr 22.000 € (bis 31.12.2019: 17.500 €) nicht überstiegen haben und im laufenden Kalenderjahr 50.000 € voraussichtlich nicht übersteigen werden, kann der Vermieter jedoch die Kleinunternehmerregelung gemäß § 19 Abs. 1 Satz 1 UStG in Anspruch nehmen und muss keine Umsatzsteuer abführen. Da in den Mietverträgen regelmäßig nur die Bruttomiete ausgewiesen wird, muss immer Einsicht in die zum Nachlass gehörenden Steuererklärungen genommen werden.

Unterhält die steuerbegünstigte Organisation einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb und ist ihrerseits umsatzsteuerpflichtig, sind die geerbten Mieteinkünfte zur Ermittlung der Umsatzsteuer hinzuzurechnen. Übersteigt der Umsatz des wirtschaftlichen Geschäftsbetriebes dann den Jahresbetrag in Höhe von 22.000 €, entfällt die Kleinunternehmerregelung mit der Folge, dass Umsatzsteuer zu erklären und abzuführen ist. Eine „Zergliederung“ in mehrere Kleinunternehmen ist nicht möglich, da die Regelung des § 19 Abs. 1 Satz 2 UStG von einem einheitlichen Unternehmerbegriff ausgeht („einheitlicher wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb“). Einkünfte aus dem steuerbegünstigten Zweckbetrieb und der Vermögensverwaltung sind bei der Bestimmung der Umsatzsteuer hin-

gegen nicht anzusetzen, ebenso wenig wie die Einnahmen aus dem ideellen Bereich.

Zwar ist die Vermietung umsatzsteuerpflichtig; der Erwerbsvorgang ist jedoch grundsätzlich nicht umsatzsteuerbar. Eine Ausnahme kann sich ergeben, wenn die Gewerbeimmobilie aus einem Betriebsvermögen stammt und der Erblasser beim Erwerb die damit verbundene Umsatzsteuer als Vorsteuer von der von ihm zu entrichtenden Umsatzsteuer abgezogen hat. In diesem Fall ist die Immobilie steuerlich „verstrickt“ und auch die Weiterveräußerung umsatzsteuerbar. Liegt der Erwerb durch den Erblasser mehr als zehn Jahre zurück und hat er die Umsatzsteuererklärungen wegen des Ablaufs der Behaltensfristen vernichtet, lässt sich der damalige Erwerbsvorgang nur aus dem Kaufvertrag rekonstruieren.

Unabhängig davon sind auch die körperschaft- und gewerbsteuerlichen Folgen zu bedenken, die zwischen Steuerpflicht und -freiheit differieren können, etwa wegen der Kurz- oder Langfristigkeit der Vermietungen.

### Besonderheiten bei Stiftungen

Insbesondere kapitalbasierte Stiftungen haben die Pflicht, aus ihrem Vermögen ihre steuerbegünstigten Zwecke zu verwirklichen. Eine geerbte Immobilie zu behalten und die Mittel durch die erzielbaren Mieteinnahmen zu erhöhen, erscheint damit zunächst überaus attraktiv. Stiftungen obliegt in der Regel aber auch die Erhaltung des Stiftungskapitals (Vermögenserhaltungsgrundsatz). Folglich muss auch der Wert der geerbten Immobilie auf Dauer erhalten werden, der freilich wegen der Unentgeltlichkeit des Erwerbs recht niedrig angesetzt werden kann. Allerdings sollte auch vermieden werden, den Erhalt der Immobilie aus dem sonstigen Vermögen der Stiftung zu subventionieren. Nur wenn prognostiziert werden kann, dass die Mieteinnahmen die Kosten für zeitnah anstehende Renovierungen oder Sanierungen und zukünftige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen übersteigen, lohnen sich das Behalten und ggf. notwendige langfristige Investitionen in die Immobilie. Der Kapitaldienst hängt vom Umfang der angemessenen Aufwendungen für Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen und von der Zinssituation ab. Bei den geplanten Mieteinnahmen ist zudem ein Mietausfallwagnis von 10% in Abzug zu bringen.

Für die Ermittlung des Jahresbetrages einer Instandhaltungsrücklage haben sich zwei Berechnungsmodelle herausgebildet:



© hanseim - stock.adobe.com

Erbt eine Stiftung eine Gewerbeimmobilie, können komplexe Fragen auftreten.

1. Die auf der Auswertung von statistischen Daten beruhende Peters'sche Formel als Berechnungsmethode unterstellt, dass der Wert des Gebäudes (nicht des Grundstücks, auf dem es steht) innerhalb der nächsten 80 Jahre anderthalb mal investiert werden muss. Es ergibt sich die Formel Jahresbetrag der Instandhaltungsrücklage = (aktueller Wert  $\times$  1,5) : 80.
2. Der zunächst den öffentlichen Wohnungsbau betreffende § 28 Abs. 2 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) legt pro m<sup>2</sup> Wohnfläche pauschal 11,50 € pro Jahr zugrunde; die Regelung ist aber auch für den privaten Wohnungsbausektor anwendbar.


Beide Bewertungsmethoden kommen nicht immer zu denselben Ergebnissen. Die Substanzbewertung bei Bestandsimmobilien ist mit Unsicherheitsfaktoren belastet, die durch den aktuellen Zustand bedingt sind und in der Multiplikation nach der Peters'schen Formel zu erheblichen Ungenauigkeiten führen können. Die Peters'sche Formel ist daher uneingeschränkt nur bei neuwertigen Immobilien (nicht älter als fünf Jahre) anwendbar.

### Auflage des Erblassers

Selbstverständlich ist auch zu klären, ob der Erblasser gegenüber der erbenden Organisation angeordnet hat, die Immobilien auf Dauer im Vermögen zu erhalten und ggf. sogar für eine bestimmte Nutzung vorzusehen. Hierbei könnte es sich um eine Auflage gemäß §§ 2192 ff. BGB handeln. Die Vollziehung der Auflage liegt gemäß § 2194 BGB grundsätzlich in der Verantwortung der Erben. Allerdings könnte der Erblasser eine Person bestimmt haben, die die Vollziehung der Auflage durchsetzen soll. Dieses Recht steht auch einem Testamentsvollstrecker, dem Miterben und demjenigen zu, welchem der Wegfall des mit der Auflage zunächst Beschwerten unmittelbar zustattenkommen würde, dem sog. Neiderben. Liegt die Vollziehung im öffentlichen Interesse, so kann auch die zuständige Behörde die Vollziehung verlangen. Beim Fehlen vollziehungsberechtigter Personen muss die Organisation indes nicht das

Erbe auszuschlagen, wenn sie die Auflage aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht für vollziehbar hält und deshalb auch nicht vollziehen will. Sie kann insofern flexible Lösungen herbeiführen, etwa wenn ihr auferlegt wurde, die ihr zugewandte und für die vorgesehene Nutzung nicht geeignete oder nur mit erhöhtem Renovierungsstau zu haltende Immobilie keinesfalls zu veräußern.

### Kurz & knapp

Bei der Beantwortung der Frage, ob geerbte Immobilien von der erbenden Organisation, insbesondere Stiftungen, im Vermögen gehalten oder besser verkauft werden sollten, sind u. a. die Anordnungen des Erblassers und steuerliche Folgen zu bedenken als auch wirtschaftliche Überlegungen anzustellen. Nicht zuletzt bedarf es entsprechenden Know-hows unter den Entscheidungsträgern bzw. verantwortlichen Mitarbeitern. LEGATUR bietet entsprechende Entscheidungshilfen und unterstützt auch bei der Abwicklung des Nachlasses und der Veräußerung von Immobilien. 

---

### Zum Thema

**Beder, Bernd:** Erbrecht und Nachlassabwicklung, in: Fundraising Akademie (Hrsg.): Fundraising. Handbuch für Grundlagen, Strategien und Methoden, 5. Aufl. 2016, S. 944–954

### in Stiftung&Sponsoring

**Beder, Bernd:** Sicher?, Die unselbstständige Auflagenstiftung, S&S 4/2012, S. 26, [www.susdigital.de/SuS.04.2012.026](http://www.susdigital.de/SuS.04.2012.026)

**Beder, Bernd:** Nachlassabwicklung. Die Organisation als Erbin (Legatur 6), S&S 6/2017, S. 42–43, [www.susdigital.de/SuS.06.2017.042](http://www.susdigital.de/SuS.06.2017.042)

**Beder, Bernd/Mecking, Christoph:** Nonprofits in der Erbgemeinschaft. Herausforderungen in der Nachlassabwicklung (Legatur 12), S&S 6/2018, S. 32–33, [www.susdigital.de/SuS.06.2018.034](http://www.susdigital.de/SuS.06.2018.034)

**Beder, Bernd/Mecking, Christoph:** Die Räume des Erblassers. Immobilien im Nachlass 1: Privat genutzte Wohngrundstücke, S&S 2/2020, S. 34–35, [www.susdigital.de/SuS.02.2020.034](http://www.susdigital.de/SuS.02.2020.034)

**Jansen, Simone:** Luftschlösser können Sie sich schenken. Wie Stiftung-Risiken bei Immobilien-Schenkungen vermeiden, S&S 5/2016, S. 18–19, [www.susdigital.de/SuS.05.2016.018](http://www.susdigital.de/SuS.05.2016.018)

**Friedemann, Karla:** Fallstricke in der Nachlassabwicklung. Ist Ihre Organisation für den Erbfall gewappnet?, S&S 1/2020, S. 30–31, [www.susdigital.de/SuS.01.2020.030](http://www.susdigital.de/SuS.01.2020.030)



Rechtsanwalt **Bernd Beder** ist Fachanwalt für Erbrecht.  
[b.beder@legatur.de](mailto:b.beder@legatur.de)



Rechtsanwalt **Dr. Christoph Mecking** ist geschäftsführender Gesellschafter des Instituts für Stiftungsberatung und Herausgeber von Stiftung&Sponsoring.  
[c.mecking@legatur.de](mailto:c.mecking@legatur.de)

Beide sind Geschäftsführer von LEGATUR, einer Gesellschaft zur Unterstützung gemeinnütziger, mildtätiger und kirchlicher Organisationen im Bereich des Erbschaftsfundraisings und der Nachlassabwicklung.  
[www.legatur.de](http://www.legatur.de)