

## Inhalt

I.	§ 12 ErbStRG-E: Bewertung des Immobilienvermögens – Benachteiligung bei der Bewertung unbebauter Grundstücke und bebauter Grundstücke .....	1
II.	§ 13a ErbStRG-E: Steuerbefreiung für Betriebsvermögen – Lohnsummenfrist und Behaltensfrist bei Betriebsvermögen zu lang .....	3
1.	§ 13a Abs. 1 ErbStRG-E: Zehnjährige Lohnsummenfrist .....	3
2.	§ 13a Abs. 5 ErbStRG-E: 15jährige Behaltensfrist .....	4
III.	§ 13b ErbStRG-E: Begünstigtes Vermögen – Verwaltungsvermögen ist dem übrigen Betriebsvermögen gleichzustellen .....	5
IV.	§ 13c ErbStRG-E: Steuerbefreiung für zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke – 10 Prozent Abschlag reichen nicht aus .....	7
V.	§ 16 ErbStRG-E: Freibeträge – Erhöhte Freibeträge können höheren Wertansatz bei Immobilien kaum kompensieren .....	8
VI.	§ 19 ErbStRG-E: Steuersätze – zu hohe Steuertarife in den Steuerklassen II und III .....	8
VII.	Doppelbesteuerung mit Erbschaftsteuer und Ertragsteuer verhindern .....	9

### **I. § 12 ErbStRG-E: Bewertung des Immobilienvermögens – Benachteiligung bei der Bewertung unbebauter Grundstücke und bebauter Grundstücke**

Künftig soll Grundvermögen mit dem gemeinen Wert angesetzt werden (§ 177 BewG-E). Der Wert unbebauter Grundstücke ist mittels Bodenrichtwert und Fläche zu ermitteln. In Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung werden die Gebäudewerte nach dem Vergleichswert-, Ertragswert- sowie Sachwertverfahren bestimmt. Einzelheiten werden in Rechtsverordnungen geregelt, die derzeit als Entwurf vorliegen (Anteils- und Betriebsvermögensbewertungsverordnung (AntBVBewV-E), Grundvermögensbewertungsverordnung (GrBewV-E) und Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (LuF BewV)). Im Vergleich zur heutigen Rechtslage kommt es beim Grundvermögen zu Höherbewertungen und Doppelbelastungen:

Nach § 145 Abs. 3 BewG bestimmt sich für die Erbschaftsteuer der Wert eines unbebauten Grundstücks nach seiner Fläche und dem um 20 Prozent ermäßig-

ZIA-Stellungnahme zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts  
an den Finanzausschuss des Bundestages zu der öffentlichen Anhörung am 05. März 2008

ten Bodenrichtwert. Dieser Abschlag, der die individuelle Beschaffenheit eines Grundstücks berücksichtigt, wie zum Beispiel unvorteilhafte Lagen oder Schnitte, ist für die künftige Bewertung von Grundbesitz gem. § 179 BewG-E nicht mehr vorgesehen.

Bei bebauten Grundstücken, die nach dem Ertragswertverfahren bewertet werden, richtet sich der Wert grundsätzlich nach der Jahresnettokaltmiete abzüglich eines Alterswertabschlags und ggf. zuzüglich eines Einfamilien- und Zweifamilienzuschlags (§ 146 Abs. 2, Abs. 5 BewG), an deren Stelle unter bestimmten Voraussetzungen die übliche Miete tritt (§ 146 Abs. 3 BewG). Dies gilt gem. § 146 Abs. 7 BewG entsprechend für Wohnungseigentum und Teileigentum.

Nur sofern sich für bebaute Grundstücke die übliche Miete nicht ermitteln lässt, bestimmt sich nach § 147 Abs. 1 S. 1 BewG der Wert abweichend von § 146 BewG nach der Summe des Wertes des Grund und Bodens und des Wertes der Gebäude. Der Wert der Gebäude wird nach den ertragsteuerlichen Bewertungsvorschriften festgelegt (§ 147 Abs. 2 BewG). Für den Wert des Grund und Bodens wird ebenso wie nach § 145 Abs. 3 BewG ein Abschlag gewährt, allerdings nicht von 20 Prozent, sondern von 30 Prozent. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass eine Doppelbesteuerung unterbleibt.

Dagegen sehen § 182 Abs. 3 und 4 BewG-E i.V.m. §§ 2, 7 GrBewV-E bei Anwendung des Ertrags- sowie des Sachwertverfahrens vor, den Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert zu ermitteln, ohne dass ein Abschlag erfolgt, so dass hier eine Doppelbesteuerung droht.

Durch den Wegfall des 20prozentigen Abschlags kommt es somit bei unbebauten Grundstücken zu einer Erhöhung des Wertes gegenüber der heute bestehenden Rechtslage. Bei bebauten Grundstücken, die nach dem Ertrags- oder Sachwertverfahren bewertet werden, droht eine Doppelbesteuerung.

**Petitum:**

Wir bitten – entsprechend der Stellungnahme des Bundesrates (BR-Drs. 4/08) – für unbebaute Grundstücke um Beibehaltung sowie darüber hinaus für bebaute Grundstücke um Einführung eines pauschalen Abschlags in Höhe von 20 Prozent, da hierdurch die individuellen Eigenschaften des Grundstücks berücksichtigt werden, die vom Bodenwert nicht erfasst werden können.

Unvorteilhafte Lagen oder Schnitte des Grundstücks haben einen deutlichen Einfluss auf den Verkehrswert, können aber vom Bodenrichtwert als durchschnittlichem Lagewert nicht abgebildet werden. Gerade dieser soll der Bemessung aber möglichst realistisch zugrunde gelegt werden. Der „Sicher-

heitsabschlag“ hilft somit nicht nur, in vielen Fällen den realen Wert widerzugeben, sondern vermeidet auch Streitigkeiten über den gemeinen Wert.

## **II. § 13a ErbStRG-E: Steuerbefreiung für Betriebsvermögen – Lohnsummenfrist und Behaltensfrist bei Betriebsvermögen zu lang**

§ 13a ErbStRG-E regelt die Steuerbefreiung für Betriebsvermögen. Der Entwurf sieht eine Begünstigung des Betriebsvermögens nur dann vor, wenn der Erbe den Betrieb fortführt. Voraussetzung ist, dass

- die durchschnittliche Lohnsumme der letzten fünf Jahre vor dem Erbfall zehn Jahre lang mindestens zu 70 Prozent beibehalten wird (§ 13a Abs. 1 ErbStRG-E) und
- dass das Betriebsvermögen 15 Jahre im Betrieb erhalten wird (§ 13a Abs. 5 ErbStRG-E).

Verwaltungsvermögen mit einem Anteil von unter 50 Prozent des Betriebsvermögens ist zudem nur dann begünstigt, wenn es zum Besteuerungszeitpunkt bereits zwei Jahre dem Betrieb zuzurechnen war (§ 13b Abs. 2 S. 3 ErbStRG-E).

Ziel dieser Regelungen soll dabei sein, dass durch die Begünstigung in Höhe von 85 Prozent der Anreiz geschaffen wird, das Unternehmen fortzuführen und die vorhandenen Arbeitsplätze zu erhalten.

Gemessen an der außerordentlich rasanten Entwicklung der globalen Märkte und einer völlig unvorhersehbaren konjunkturellen Entwicklung sind diese Voraussetzungen kaum einzuhalten.

Die Notwendigkeit betriebswirtschaftlicher Umstrukturierungen sowie Auswirkungen durch konjunkturelle Schwankungen werden ausgeblendet. Vor diesem Hintergrund sind die Voraussetzungen lebensfremd und sorgen für dauerhafte Rechtsunsicherheit und belasten die Unternehmen mit unnötiger Bürokratie.

Im Einzelnen:

### **1. § 13a Abs. 1 ErbStRG-E: Zehnjährige Lohnsummenfrist**

Voraussetzung für eine Steuerbefreiung ist nach § 13a Abs. 1 ErbStRG-E, dass die maßgebende jährliche Lohnsumme des Betriebs, bei Beteiligungen an einer Personengesellschaft oder Anteilen an einer Kapitalgesellschaft des Betriebs

ZIA-Stellungnahme zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts  
an den Finanzausschuss des Bundestages zu der öffentlichen Anhörung am 05. März 2008

der jeweiligen Gesellschaft, innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb in jedem in diesem Zeitraum endenden Wirtschaftsjahre 70 Prozent der Ausgangslohnsumme nicht unterschreitet. Ausgangslohnsumme ist die durchschnittliche Lohnsumme der letzten fünf vor dem Zeitpunkt der Entstehung der Steuer endenden Wirtschaftsjahre. Nach Abs. 4 umfasst die Lohnsumme alle Vergütungen (Löhne und Gehälter und andere Bezüge und Vorteile), die im maßgebenden Wirtschaftsjahr an die auf den Lohn- und Gehaltslisten erfassten Beschäftigten gezahlt werden.

Die Frist von zehn Jahren sowie die 70-Prozent-Grenze sind nach unserer Auffassung zu verringern bzw. zu senken. Bedingung für die Verschonung ist die Unternehmensfortführung und der Erhalt von Arbeitsplätzen, wobei laut Gesetzesbegründung ein Indikator hierfür die Lohnsumme sein kann. Dieser Ansatz ist nachvollziehbar. Die Frist von zehn Jahren sowie die 70-Prozent-Grenze sind jedoch bei weitem zu hoch gegriffen. Wie sich ein Unternehmen entwickeln wird, ist zum Zeitpunkt der Übernahme kaum kalkulierbar. Ein ernsthafter Wille zur Fortführung ist jedoch schon nach einigen Jahren erkennbar.

**Petition:**

Vor diesem Hintergrund bitten wir um Modifizierung der Regelung. Neben einer Reduzierung der Lohnsummenfrist auf fünf Jahre schlagen wir zudem die Absenkung der 70-Prozent-Grenze auf 60 Prozent vor.

**2. § 13a Abs. 5 ErbStRG-E: 15jährige Behaltensfrist**

§ 13a Abs. 5 ErbStRG-E regelt, dass der Verschonungsabschlag mit Wirkung für die Vergangenheit wegfällt, soweit der Erwerber innerhalb von 15 Jahren (Behaltensfrist)

- einen Gewerbebetrieb, Teilbetrieb oder Anteil an einer Gesellschaft veräußert oder aufgibt (§ 13a Abs. 5 Nr. 1 ErbStR-G)
- einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft oder einen Teilbetrieb veräußert oder aufgibt (§ 13a Abs. 5 Nr. 2 ErbStR-G)
- eine Entnahme tätigt, die die Summe seiner Einlagen und der ihm zuzurechnenden Gewinne oder Gewinnanteile seit dem Erwerb um mehr als 150.000 € übersteigt (§ 13a Abs. 5 Nr. 3 ErbStR-G)
- Anteile an Kapitalgesellschaften im Sinne des § 13b ErbStRG-E veräußert (§ 13a Abs. 5 Nr. 4 ErbStR-G).

Von einer Nachversteuerung ist nur dann abzusehen, wenn die Veräußerung von Teilbetrieben oder wesentlichen Betriebsgrundlagen nicht auf eine Einschränkung des Betriebs abzielt und der Veräußerungserlös im betrieblichen Interesse verwendet wird (§ 13a Abs. 5 S. 2 ErbStRG-E).

ZIA-Stellungnahme zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts  
an den Finanzausschuss des Bundestages zu der öffentlichen Anhörung am 05. März 2008

Die Regelung sieht in der vorliegenden Fassung des § 13a Abs. 5 ErbStRG-E eine zu lange Bindung des Erben an das Unternehmen vor und spiegelt keinen realistischen Unternehmenszyklus wider. Wirtschaftlich notwendige Umstrukturierungen werden weitestgehend unmöglich gemacht und aufgrund drohender Steuernachzahlungen unterbunden. Hierin ist eine deutliche Benachteiligung gegenüber anderen Unternehmen, die den Beschränkungen der Unternehmensnachfolge nicht unterliegen, zu sehen. Ein Erbe wird sich wohlweislich überlegen müssen, ob er das Risiko einer existenziell bedrohlichen Steuernachzahlung eingehen will. Auch der Bundesrat hat hier angeregt, eine Regelung zu finden, um diesen „Fallbeileffekt“ zu vermeiden.

Dass die Frist zu lang bemessen ist, zeigt auch die Möglichkeit, dass der Erbe innerhalb der 15-Jahres-Frist selbst verstirbt. Die Frist würde erneut zu laufen beginnen. Die bereits verstrichenen Jahre blieben gänzlich unberücksichtigt. Eine Nachversteuerung wäre die Folge. Vor diesem Hintergrund ist ein Abschmelzen der Nachversteuerungspflicht geboten.

Auch der Bundesrat hat sich in seiner Stellungnahme bereits auch schon für eine Reduzierung auf zehn Jahre ausgesprochen (BR-Drs. 4/08).

**Petitum:**

Die 15-Jahres-Frist ist auf fünf bis sieben Jahre, maximal zehn Jahre zu reduzieren.

Daneben halten wir eine Abschmelzregelung für erforderlich, die die Jahre berücksichtigt, in denen der Erbe den Anforderungen des Gesetzes nachgekommen ist. Denkbar wäre, dass nach sieben Jahren einer Betriebsfortführung 7/10 der Schuld erlassen werden. Bei Fortführen des Unternehmens um jedes weitere Jahr würde die Schuld um je 1/10 reduziert.

**III. § 13b ErbStRG-E: Begünstigtes Vermögen – Verwaltungsvermögen ist dem übrigen Betriebsvermögen gleichzustellen**

§ 13b ErbStRG-E bestimmt in Abs. 1 das begünstigte Betriebsvermögen. Abs. 2 schließt wiederum bestimmtes Vermögen von der Begünstigung aus. Ausgenommen sind danach unter anderem Gewerbebetriebe, wenn das Betriebsvermögen dieser Gesellschaften jeweils zu mehr als 50 Prozent aus Verwaltungsvermögen besteht. Zum Verwaltungsvermögen gehören Dritten zur Nutzung überlassene Grundstücke, Grundstücksteile, grundstücksgleiche Rechte und Bauten.

ZIA-Stellungnahme zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts  
an den Finanzausschuss des Bundestages zu der öffentlichen Anhörung am 05. März 2008

Begründet wird dies damit, dass das Vermögen in erster Linie der „weitgehend risikolosen Renditeerzielung“ dient, nicht aber der Schaffung von Arbeitsplätzen. Auch würden keine zusätzlichen volkswirtschaftlichen Leistungen erbracht. Vielmehr würden Vermögensgegenstände, die nicht ihrer Natur nach der privaten Lebensführung dienen, zu „gewillkürtem“ Betriebsvermögen erklärt, wodurch die Möglichkeit bestehe, Gegenstände, die üblicherweise in Form der privaten Vermögensverwaltung gehalten werden, wie vermietete und verpachtete Grundstücke und Gebäude, in einem Gewerbebetrieb zu halten.

Der Bereich der gewerblichen Vermietung und Verpachtung wird damit völlig ausgeklammert. Es gibt aber keinen sachlichen Grund, zwischen „gutem“, steuerlich begünstigtem und „schlechtem“, nicht begünstigtem Vermögen zu unterscheiden. Gewerbliche Immobilienunternehmen müssen genauso behandelt werden wie andere Gewerbebetriebe auch. Eine Unterteilung in gute und schlechte gewerbliche Unternehmen ist nicht nachvollziehbar.

Die Grenze ist zudem willkürlich gesetzt: Ob ein Unternehmer 49 Prozent seiner gewerblichen Tätigkeit für die Herstellung von Kühlschränken aufwendet und 51 Prozent für die Vermietung oder umgekehrt, darf nicht ausschlaggebend sein. Vielmehr drängt sich der Eindruck auf, als solle die Immobilienwirtschaft die Erbschaftsteuerreform finanzieren.

Das Anliegen, Missbrauch zu unterbinden, ist legitim und wird auch vom ZIA unterstützt. Jedoch darf dieses Ziel nicht aus den Augen verloren und die Immobilienwirtschaft insgesamt aufgrund weniger schwarzer Schafe in Mitleidenschaft gezogen werden. Umso mehr verwundert es, dass von der Politik Gestaltungen zur Vermeidung eines Überschreitens der 50-Prozent-Grenze in Kauf genommen, ja sogar angeraten werden.

Erschwerend kommt hinzu, dass eine Begünstigung von Verwaltungsvermögen mit einem Anteil von unter 50 Prozent des Betriebsvermögens nur erfolgt, wenn es zum Besteuerungszeitpunkt bereits zwei Jahre dem Betriebsvermögen zuzurechnen war. Erwerbe gehören in der Immobilienwirtschaft zum täglichen Geschäft. Vor diesem Hintergrund stellt diese Regelung eine zusätzliche Belastung der Immobilienwirtschaft für Verwaltungsvermögen unter 50 Prozent dar.

Das Argument, Verwaltungsvermögen habe keinen volkswirtschaftlichen Nutzen, überzeugt nicht: Die Branche leistet mehr als ein Fünftel der Bruttowertschöpfung, und mit rund 3,6 Mio. Beschäftigten ist jeder zehnte Erwerbstätige in der Immobilienwirtschaft tätig. Vielmehr wird ersichtlich, dass die Immobilienwirtschaft zur Finanzierung der Erbschaftsteuerreform herangezogen werden soll. Dies ist nicht hinnehmbar.

ZIA-Stellungnahme zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts  
an den Finanzausschuss des Bundestages zu der öffentlichen Anhörung am 05. März 2008

**Petitum:**

Vor diesem Hintergrund sollte auf die 50-Prozent-Grenze verzichtet und gewerblichen Immobilienunternehmen wie anderen Gewerbebetrieben auch eine Verschonung des Betriebsvermögens in Höhe von 85 Prozent gewährt werden. In der Vergangenheit war bereits für das Verwaltungsvermögen ein Anteil bis 80 Prozent diskutiert worden.

Alternativ sollte den Unternehmen die Möglichkeit einer Exkulpation eingeräumt werden. Wenn Unternehmen, die die gewerbliche Vermietung/Verpachtung betreiben, einen Nachweis über ihre Tätigkeit / ihr Kerngeschäft führen, wäre die Verschonung zu gewähren. Die Annahme einer missbräuchlichen Vorgehensweise wäre ausgeräumt.

**IV. § 13c ErbStRG-E: Steuerbefreiung für zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke – 10 Prozent Abschlag reichen nicht aus**

§ 13c ErbStRG-E sieht eine Steuerbefreiung für zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke vor. So sollen bebaute Grundstücke, die zu Wohnzwecken vermietet werden, im Inland oder in einem Staat des Europäischen Wirtschaftsraums gelegen sind und nicht zum begünstigten Betriebsvermögen gehören, mit 90 Prozent ihres Wertes anzusetzen sein.

Der Grund der Verschonungsregelung für zu Wohnzwecken vermietete Immobilien liegt im Gemeinwohl, welches durch die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum gefördert werden soll. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass vermieteter Wohnraum in der Regel eine geringere Rendite aufweist als anderes Vermögen, da Immobilien einen hohen Unterhaltungskostenaufwand haben.

Die Begünstigung einer vermieteten Immobilie hatte seiner Zeit auch schon das Bundesverfassungsgericht in seinem Beschluss vom 7. November 2006 zum Ausdruck gebracht (BVerfG, 1 BvL 10/02). So heißt es: „Insbesondere bei der Zurverfügungstellung ausreichenden Wohnraums handelt es sich um einen überragenden Gemeinwohlbelang, ist damit doch ein existenzielles Grundbedürfnis angesprochen. Diese Gründe erscheinen daher grundsätzlich geeignet, Verschonungsnormen zu rechtfertigen, die den Erwerb von Grundvermögen aufgrund Erbschaft oder Schenkung steuerlich begünstigen ...“.

**Petitum:**

Eine Anhebung des Abschlags auf 20 Prozent wäre ein sachgerechter Lösungsansatz.

## **V. § 16 ErbStRG-E: Freibeträge – Erhöhte Freibeträge können höheren Wertansatz bei Immobilien nicht kompensieren**

§ 16 ErbStRG-E sieht eine deutliche Erhöhung der Freibeträge vor. Problematisch ist aber, dass gleichzeitig eine höhere Bewertung von Immobilien erfolgt, da diese nach dem höheren gemeinen Wert zu bewerten sind. Die Freibeträge (und der zehnprozentige Abschlag gem. § 13c ErbStRG-E) vermögen den höheren Bewertungsansatz jedoch nicht zu kompensieren.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund regionaler Unterschiede die Immobilienpreise unterschiedlich hoch sind und damit nicht gewährleistet wird, dass z. B. ein Kind das Elternhaus steuerfrei erwerben kann. Ein Einfamilienhaus in München entspricht nicht dem Wert eines Einfamilienhauses in Mecklenburg-Vorpommern. Die Zielsetzung, dass das viel zitierte „Oma ihr klein Häuschen“ – d. h. das selbstgenutzte Wohnhaus – tatsächlich steuerfrei übertragen werden kann, wird damit u. U. nicht erreicht.

### **Petition:**

Die Freibeträge allein vermögen die höhere Bewertung und den zehnprozentigen Abschlag nicht zu kompensieren. Vor diesem Hintergrund verweisen wir auf unsere Ausführungen zu § 13b ErbStRG-E sowie § 13c ErbStRG-E (vgl. oben III. und IV.).

## **VI. § 19 ErbStRG-E: Steuersätze – zu hohe Steuertarife in den Steuerklassen II und III**

§ 19 ErbStRG-E enthält den neuen Erbschaft- und Schenkungsteuertarif. Der Tarif stellt auf drei Steuerklassen ab (I, II und III). Der bisherige Steuertarif der Steuerklasse I bleibt von den anzuwendenden Steuersätzen her unverändert, allerdings werden die jeweiligen Tarifstufen, bis zu denen der jeweilige Steuersatz anzuwenden ist, aufgerundet. Der Tarif soll in einem engen Zusammenhang mit den Freibeträgen stehen. Der vorliegende Entwurf sieht für alle Erwerber der Steuerklasse I deutlich erhöhte Freibeträge vor. Dadurch vermindert sich bereits die effektive Steuerbelastung der kleinen und mittleren Vermögensanfänge.

Für Erwerber der Steuerklassen II und III wird ein einheitlicher Tarif mit nur noch zwei unterschiedlichen Steuersätzen – jeweils 30 und 50 Prozent – eingeführt, wobei der Steuersatz von 50 Prozent für steuerpflichtige Erwerbe über 6.000.000 € gilt.

In den Steuerklassen II und III sind die neuen Tarife durchschnittlich höher als die Tarife nach der alten Rechtslage. So steigt der Eingangssteuersatz in der

ZIA-Stellungnahme zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts  
an den Finanzausschuss des Bundestages zu der öffentlichen Anhörung am 05. März 2008

Steuerklasse III – für nicht verwandte Erben – von 17 auf 30 Prozent. Gepaart mit einer, wegen der höheren Bewertung, erhöhten Bemessungsgrundlage reichen auch die erhöhten Freibeträge hier nicht aus.

**Petition:**

Aufgrund der höheren Bewertung von Immobilienvermögen bedarf es einer Anpassung bei den Steuersätzen. Die Steuertarife für die Steuerklassen II und III sind auf maximal 40 Prozent herabzusetzen.

## **VII. Doppelbesteuerung mit Erbschaftsteuer und Ertragsteuer verhindern**

Die geplante Besteuerung auf der Grundlage des Verkehrswertes führt zu einer Doppelbesteuerung mit Erbschaft- und Ertragsteuern, denn der aus der zukünftigen Ertragskraft des Unternehmens ermittelte Verkehrswert unterliegt im Erbfall der Erbschaftsteuer und – sofern tatsächlich die zugrundegelegten Erträge generiert werden – der Ertragsbesteuerung.

Dieses Phänomen ist auf die Veräußerung von Immobilien zu übertragen, wenn zuvor der Erbfall eingetreten ist. Infolge der geplanten Erbschaftbesteuerung werden die stillen Reserven erfasst, ohne dass die latente Erbschaftsteuerlast wertmindernd berücksichtigt wurde. Im Falle einer späteren Veräußerung des Immobilienvermögens kommt es dann zur ertragsteuerlichen Belastung. Die Folge ist eine zweimalige Belastung desselben Vermögenserwerbs und damit eine Doppelbesteuerung.

Der Bundesrat hat dieses Problem ebenfalls in seiner Stellungnahme behandelt und angeregt, eine Regelung zu finden, nach der eine Doppelbesteuerung ausgeschlossen oder verringert wird.

**Petition:**

Im Erbfall werden die stillen Reserven erbschaftsteuerlich erfasst. Die möglicherweise bei einer Veräußerung vermieteter Immobilien anfallenden Ertragsteuern sollten bereits bei der Bemessung der Erbschaftsteuer wertmindernd berücksichtigt werden. Folglich sollte eine Begrenzung auf den Wert erfolgen, der bei dem Erbfall ohne Aufdeckung der stillen Reserven bestanden hat.

Alternativ schlagen wir vor, dass im Falle eines (tatsächlichen) Verkaufs von Immobilien innerhalb von drei Jahren nach dem Erbfall, die Ertragsteuer um den Betrag reduziert wird, der bereits durch die erbschaftsteuerliche Erfassung der stillen Reserven besteuert wurde.