

87

**Zweitschrift**

Telefon: 089/233-26615  
Telefax: 089/233-24981

Übereinstimmung mit  
Original geprüft

**Stadtkämmerei**  
HA 1/4 - Steuern

Am **23. Juli 2019**  
D-II-V *[Handwritten Signature]*  
Stadtratsprotokolle

**Preisgünstigen Mietwohnraum in München sichern I – faire Vermieter unterstützen: fiktive Mieten bei der Erbschaftssteuer abschaffen!**

Antrag Nr. 14-20 / A 04973 von Herrn BM Manuel Pretzl  
vom 11.02.2019, eingegangen am 11.02.2019

**Preisgünstigen Mietwohnraum in München sichern II – faire Vermieter unterstützen: günstige Mieten nicht durch Steuernachteile unmöglich machen!**

Antrag Nr. 14-20 / A 04974 von Herrn BM Manuel Pretzl  
vom 11.02.2019, eingegangen am 11.02.2019

**Preisgünstigen Mietwohnraum in München sichern III – faire Vermieter unterstützen: Erbschafts- und Schenkungssteuer an soziale Mieten koppeln!**

Antrag Nr. 14-20 / A 04975 von Herrn BM Manuel Pretzl  
vom 11.02.2019, eingegangen am 11.02.2019

**Kein Mieterhöhungszwang durch Steuergesetze**

Antrag Nr. 14-20 / A 04979 von Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian Müller,  
Frau StRin Bettina Messinger, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Renate Kürzdörfer,  
Herrn StR Jens Röver, Frau StRin Ulrike Boesser  
vom 11.02.2019, eingegangen am 12.02.2019

**Vorschriften für die Gestaltung von Mietpreisen für Immobilien sind in Einklang zu bringen**

Antrag Nr. 14-20 / A 05127 von Herrn StR Dr. Michael Mattar,  
Herrn StR Prof. Dr. Jörg Hoffmann, Herrn StR Wolfgang Zeilhofer, Frau StRin Gabriele Neff,  
Herrn StR Thomas Ranft vom 25.03.2019, eingegangen am 25.03.2019

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15411**

**Beschluss des Finanzausschusses vom 23.07.2019 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

| K      | BdR           | GL | KaStA | I    | II    |
|--------|---------------|----|-------|------|-------|
| StD    | Stadtkämmerei |    |       | I/1  | II/1  |
| RL/S   | 25. Juli 2019 |    |       | II/2 | III/2 |
| Az.    | 926-21        |    |       | II/3 | III/3 |
| Anl. 9 | L             | D  | R     | IV   |       |

Vorg. b. I/4 *[Handwritten Signature]*

**Kurzübersicht**  
zum beiliegenden Beschluss

|   |  |
|---|--|
| <b>Anlass</b>                                 | <p>Antrag Nr. 14-20 / A 04973 von Herrn BM Manuel Pretzl vom 11.02.2019, eingegangen am 11.02.2019: Preisgünstigen Mietwohnraum in München sichern I – faire Vermieter unterstützen: fiktive Mieten bei der Erbschaftssteuer abschaffen!</p> <p>Antrag Nr. 14-20 / A 04974 von Herrn BM Manuel Pretzl vom 11.02.2019, eingegangen am 11.02.2019: Preisgünstigen Mietwohnraum in München sichern II – faire Vermieter unterstützen: günstige Mieten nicht durch Steuernachteile unmöglich machen!</p> <p>Antrag Nr. 14-20 / A 04975 von Herrn BM Manuel Pretzl vom 11.02.2019, eingegangen am 11.02.2019: Preisgünstigen Mietwohnraum in München sichern III – faire Vermieter unterstützen: Erbschafts- und Schenkungssteuer an soziale Mieten koppeln!</p> <p>Antrag Nr. 14-20 / A 04979 von Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Bettina Messinger, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Jens Röver, Frau StRin Ulrike Boesser vom 11.02.2019, eingegangen am 12.02.2019: Kein Mieterhöhungszwang durch Steuergesetze</p> <p>Antrag Nr. 14-20 / A 05127 von Herrn StR Dr. Michael Mattar, Herrn StR Prof. Dr. Jörg Hoffmann, Herrn StR Wolfgang Zeilhofer, Frau StRin Gabriele Neff, Herrn StR Thomas Ranft vom 25.03.2019, eingegangen am 25.03.2019: Vorschriften für die Gestaltung von Mietpreisen für Immobilien sind in Einklang zu bringen</p> |
| <b>Inhalt</b>                                 | Kursorische Darstellung der aktuellen Gesetzeslage hinsichtlich der Besteuerung von Immobilien im Erb- bzw. Schenkungsfall; Erläuterungen zu den einkommensteuerrechtlichen Aspekten vermieteter Wohnimmobilien; Stellungnahmen des Sozialreferates und des Referates für Stadtplanung und Bauordnung.   |
| <b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>            | -/-  |
| <b>Entscheidungsvorschlag</b>                 | <p>Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich über den Deutschen Städtetag bei der Bundesregierung dafür einzusetzen, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die steuerliche Abzugsfähigkeit von Kosten auch dann gegeben ist, wenn die Miete unter 66 % der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.</li> <li>- die Erbschaft- und Schenkungssteuer gesenkt oder erlassen werden kann, wenn sich der Vermieter zu sozialen Vermietungskonzepten verpflichtet.</li> <li>- die Steuergesetze so geändert werden, dass sie nicht eine weitere Steigerung der Miete verursachen. Hierzu soll insbesondere § 21 Abs. 2 Einkommensteuergesetz dahingehend angepasst werden, dass die Trennung zwischen entgeltlicher und unentgeltlicher Miete künftig auch dann unterbleibt, wenn die vom Vermieter verlangte Miete nicht 66 % der ortsüblichen Vergleichsmiete erreicht.</li> <li>- sämtliche für die Gestaltung von Mietpreisen für Immobilien geltenden Gesetze in Einklang gebracht werden.</li> </ul>  |
| <b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b> | Preisgünstiger Mietwohnraum, soziale Mieten, Immobilien im Erbschaft- und Schenkungssteuerrecht  |

|                   |     |
|-------------------|-----|
| <b>Ortsangabe</b> | -/- |
|-------------------|-----|

Telefon: 089/233 - 26615  
Telefax: 089/233 - 24981

**Stadtkämmerei**  
HA I/4 - Steuern

**Preisgünstigen Mietwohnraum in München sichern I – faire Vermieter unterstützen: fiktive Mieten bei der Erbschaftssteuer abschaffen!**

Antrag Nr. 14-20 / A 04973 von Herrn BM Manuel Pretzl  
vom 11.02.2019, eingegangen am 11.02.2019

**Preisgünstigen Mietwohnraum in München sichern II – faire Vermieter unterstützen: günstige Mieten nicht durch Steuernachteile unmöglich machen!**

Antrag Nr. 14-20 / A 04974 von Herrn BM Manuel Pretzl  
vom 11.02.2019, eingegangen am 11.02.2019

**Preisgünstigen Mietwohnraum in München sichern III – faire Vermieter unterstützen: Erbschafts- und Schenkungssteuer an soziale Mieten koppeln!**

Antrag Nr. 14-20 / A 04975 von Herrn BM Manuel Pretzl  
vom 11.02.2019, eingegangen am 11.02.2019

**Kein Mieterhöhungszwang durch Steuergesetze**

Antrag Nr. 14-20 / A 04979 von Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian Müller,  
Frau StRin Bettina Messinger, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Renate Kürzdörfer,  
Herrn StR Jens Röver, Frau StRin Ulrike Boesser  
vom 11.02.2019, eingegangen am 12.02.2019

**Vorschriften für die Gestaltung von Mietpreisen für Immobilien  
sind in Einklang zu bringen**

Antrag Nr. 14-20 / A 05127 von Herrn StR Dr. Michael Mattar,  
Herrn StR Prof. Dr. Jörg Hoffmann, Herrn StR Wolfgang Zeilhofer, Frau StRin Gabriele Neff,  
Herrn StR Thomas Ranft vom 25.03.2019, eingegangen am 25.03.2019

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15411**

9 Anlagen

**Beschluss des Finanzausschusses vom 23.07.2019 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

| <b>Inhaltsverzeichnis</b> |  | <b>Seite</b> |
|---------------------------|--|--------------|
| <b>I.</b>                 | <b>Vortrag des Referenten</b>  | <b>3</b>     |
| 1.                        | Anlass   | 3            |
| 2.                        | Die Immobilie im Erb-/ Schenkungsfall                                    | 4            |
| 2.1                       | Verfassungsrechtliche Leitlinien im Erbschaft- und Schenkungssteuerrecht | 4            |
| 2.2                       | Besteuerung einer vermieteten Immobilie im Erb-/ Schenkungsfall          | 6            |
| 2.2.1                     | Wertermittlung   | 6            |
| 2.2.2                     | Tatsächliche Steuerbelastung   | 7            |
| 2.2.3                     | Exkurs: Besteuerung von Unternehmen im Erbfall                           | 7            |
| 2.2.4                     | Fazit  | 8            |
| 2.3                       | Kopplung der Erbschaft- und Schenkungsteuer an soziale Mieten            | 8            |
| 3.                        | Einkommensteuerrechtliche Aspekte  | 9            |
| 3.1                       | Allgemein  | 9            |
| 3.2                       | Besteuerung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung                | 9            |
| 3.2.1                     | Die Einkünfteerzielungsabsicht bei der Immobilienüberlassung             | 9            |
| 3.2.2                     | Verbilligte Vermietung von Wohnimmobilien                                | 10           |
| 3.2.3                     | Vermeidung missbräuchlicher Gestaltungen                                 | 10           |
| 3.3                       | Exkurs: Kappungsgrenze   | 11           |
| 4.                        | Stellungnahme des Sozialreferates  | 12           |
| 5.                        | Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung              | 13           |
| 6.                        | Steuerpolitische Einflussnahme auf den Bundesgesetzgeber                 | 14           |
| 7.                        | Mögliche Herangehensweise  | 15           |
| <b>II.</b>                | <b>Antrag des Referenten</b>   | <b>16</b>    |
| <b>III.</b>               | <b>Beschluss</b>   | <b>17</b>    |

## I. Vortrag des Referenten

### 1. Anlass

Im Zeitraum vom 11.02.2019 bis 25.03.2019 wurden folgende Anträge hinsichtlich der Immobilienvermietung und Steuern, insbesondere Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie Einkommensteuer, gestellt. Aufgrund des thematischen Zusammenhangs werden diese in einer Beschlussvorlage behandelt.

1. Mit Antrag Nr. 14-20 / A 04973 von Herrn BM Manuel Pretzl vom 11.02.2019 wurde folgender Antrag gestellt:

Der Oberbürgermeister setzt sich über den Deutschen Städtetag dafür ein, dass bei der Erbschaft- und Schenkungssteuer künftig nicht mehr die ortsübliche, sondern die tatsächliche Miete angesetzt wird.

2. Mit Antrag Nr. 14-20 / A 04974 von Herrn BM Manuel Pretzl vom 11.02.2019 wurde folgender Antrag gestellt:

Der Oberbürgermeister setzt sich über den Deutschen Städtetag dafür ein, dass die steuerliche Abzugsfähigkeit von Kosten auch dann gegeben ist, wenn die Miete unter 66 % der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

3. Mit Antrag Nr. 14-20 / A 04975 von Herrn BM Manuel Pretzl vom 11.02.2019 wurde folgender Antrag gestellt:

Der Oberbürgermeister setzt sich über den Deutschen Städtetag dafür ein, dass die Erbschaft- und Schenkungssteuer gesenkt oder erlassen werden kann, wenn sich der Vermieter zu sozialen Vermietkonzepten verpflichtet. Hier könnten z.B. die Regelungen greifen, die bei den städtischen Wohnungsgesellschaften gelten.

4. Mit Antrag Nr. 14-20 / A 04979 von Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Bettina Messinger, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Jens Röver, Frau StRin Ulrike Boesser vom 11.02.2019 wurde folgender Antrag gestellt:

Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich beim Deutschen Städtetag dafür einzusetzen, dass die Steuergesetze so geändert werden, dass sie nicht eine weitere Steigerung der Mieten verursachen. Hierzu soll insbesondere § 21 Abs. 2 Einkommensteuergesetz dahingehend angepasst werden, dass die Trennung zwischen entgeltlicher und unentgeltlicher Miete künftig auch dann unterbleibt, wenn die vom Vermieter verlangte Miete nicht 66 % der ortsüblichen Vergleichsmiete erreicht.

5. Mit Antrag Nr. 14-20 / A 05127 von Herrn StR Dr. Michael Mattar, Herrn StR Prof. Dr. Jörg Hoffmann, Herrn StR Wolfgang Zeilhofer, Frau StRin Gabriele Neff, Herrn StR Thomas Ranft vom 25.03.2019 wurde folgender Antrag gestellt:

Der Stadtrat möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich über den Deutschen Städtetag bei der Bundesregierung dafür einzusetzen, dass sämtliche für die Gestaltung von Mietpreisen für Immobilien geltenden Gesetze in Einklang gebracht werden.

Für die Begründung der jeweiligen Anträge wird auf die als Anlage in Kopie beiliegenden Anträge verwiesen.

## **2. Die Immobilie im Erb-/ Schenkungsfall**

### **2.1. Verfassungsrechtliche Leitlinien im Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht**

Das Recht der Erbschaft- und Schenkungsteuer unterliegt einer konkurrierenden Gesetzgebung des Bundes und der Länder (Art. 105 Abs. 2 Grundgesetz, GG). Wo der Bund von seinem Recht Gebrauch macht, können die Länder prinzipiell keine Gesetze mehr erlassen (Art. 72 Abs. 1 GG). Die Ertragshoheit (Art. 106 Abs. 2 Nr. 2 GG), als auch die Verwaltungshoheit (Art. 108 Abs. 2 GG) steht bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer den Ländern zu. Die Erbschaft- und Schenkungsteuer ist im Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG) grundsätzlich gleichlautend geregelt. Der Erbschaftsteuer unterliegt der Übergang von Vermögenswerten einer verstorbenen Person an einen Erben, der Schenkungsteuer die unentgeltliche Zuwendung unter Lebenden.

Bei der Ausgestaltung der gesetzlichen Vorgaben hat der Gesetzgeber innerhalb der Verfassungsgrundsätze regelmäßig einen weitreichenden Gestaltungsspielraum. In Bezug auf steuergesetzliche Regelungen wird der gesetzgeberische Freiraum vor allem durch zwei eng miteinander verbundene Leitlinien begrenzt: durch die Ausrichtung der Steuerlast an dem Prinzip der finanziellen Leistungsfähigkeit, welche sich aus dem allgemeinen Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG) ergibt, und dem Gebot der Folgerichtigkeit, nach dem der Gesetzgeber eine einmal getroffene Belastungsentscheidung gleichmäßig durchzuführen hat.<sup>1</sup> Letzteres hindert den Gesetzgeber jedoch nicht daran, bei Vorliegen ausreichender Gemeinwohlgründe außerfiskalische

<sup>1</sup> BVerfG, Beschlüsse vom 07.11.2006 – 1 BvL 10/02, NJW 2007, 573, Tz. 94.

Förderungs- und Lenkungsziele, etwa in Form zielgenauer und normenklarer Verschonungsregelungen, zu verfolgen.<sup>2</sup>

Mit Hinblick auf die Erbschaftsteuer verfolgt der Gesetzgeber das Ziel, den durch Erbfall oder Schenkung anfallenden Vermögenszuwachs jeweils gemäß seinem Wert zu erfassen und die daraus resultierende Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, d.h. die durch den Erbfall oder die Schenkung vermittelte Bereicherung des steuerpflichtigen Erwerbers zu besteuern.<sup>3</sup> Die erbschaftsteuerliche Bemessungsgrundlage ist dabei gemäß den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts im Beschluss vom 07.11.2006 in einem zweistufigen Verfahren zu ermitteln: im ersten Schritt muss der Vermögensanfall bewertet werden. Erst im zweiten Schritt kann der so gewonnene Betrag je nach Förderungs- und Lenkungszielen des Gesetzgebers mittels Belastungs- und Verschonungsregelungen entsprechend angepasst werden. Dabei ist zu beachten, dass diese beiden Schritte klar zu trennen sind und nicht miteinander vermengt werden dürfen.<sup>4</sup>

Im ersten Schritt ist eine realitätsgerechte Bewertung des angefallenen Vermögens vorzunehmen. Um die Vereinbarkeit mit dem Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 GG zu gewährleisten, ist dabei auf den gemeinen Wert i.S.d. § 9 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG) als maßgebliches Bewertungsziel abzustellen. Nur so kann der durch den Substanzerwerb vermittelte Zuwachs an Leistungsfähigkeit zutreffend abgebildet und eine gleichheitsergerechte Ausgestaltung der Belastungsentscheidung des Gesetzgebers ermöglicht werden.<sup>5</sup>

Erst in einem zweiten Schritt kann der Gesetzgeber, aufbauend auf dem im ersten Schritt ermittelten gemeinen Wert der Vermögensmehrung, durch Verschonungsregeln den Erwerb bestimmter Vermögensgegenstände im Erb- oder Schenkungsfall begünstigen. Die Begünstigung kann z.B. durch Bewertungsabschläge, Freibeträge, Steuerstundungen oder Unterschiede im Steuersatz erreicht werden. Sie muss jedoch durch Gemeinwohlgründe gerechtfertigt sein, ausreichend zielgenau sein und innerhalb des Begünstigtenkreises möglichst gleichmäßig eintreten.<sup>6</sup> Nur so kann eine gleichheitsergemäße, nicht willkürliche und konsequente Umsetzung der Lenkungsnorm gewährleistet werden. Dies hat das Bundesverfassungsgericht in seinem Beschluss vom 07.11.2006 wie folgt formuliert:

*„Für die Verfolgung außerfiskalischer Förderungs- und Lenkungsziele im Erbschaftsteuerricht ist die Bewertungsebene daher aus verfassungsrechtlichen Gründen bereits vom Ansatz her ungeeignet. Ein regulierendes Eingreifen des Gesetzgebers mittels Differenzierungen beim Bewertungsmaßstab für bestimmte Vermögensgegen-*

2 BVerfG, Beschluss vom 07.11.2006 – a BvL 10/02 JuS 2007, 767, Anm. Selmer.

3 BVerfG, Beschluss vom 07.11.2006 – 1 BvL 10/02, NJW 2007, 573, Tz. 101.

4 BVerfG, Beschluss vom 07.11.2006 – 1 BvL 10/02, NJW 2007, 573, Anm. Meincke.

5 BVerfG, Beschluss vom 07.11.2006 – 1 BvL 10/02, NJW 2007, 573, Tz. 104.

6 BVerfG, Beschluss vom 07.11.2006 – 1 BvL 10/02, ZEV 2007, 76, Anm. Piltz



*stände scheidet als gleichheitswidrig aus. Denn es ist nicht mit dem Erfordernis der gleichheitsgerechten Ausgestaltung des Lenkungszwecks vereinbar.<sup>7</sup>*

## **2.2 Besteuerung einer vermieteten Immobilie im Erb-/ Schenkungsfall**

### **2.2.1 Wertermittlung**

Bei der Wertermittlung einer Immobilie wird – wie bei allen vererbten bzw. verschenkten Vermögensgegenständen – der gemeine Wert zugrunde gelegt, d.h. der Wert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre (§ 177 i.V.m. § 9 BewG). Grundbesitz kann erb- und steuerrechtlich durch verschiedene Verfahren bewertet werden. Welches Verfahren zur Anwendung kommt, hängt mit der Art und Nutzung zusammen. Vermietete Immobilien, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteschätzung am Grundstücksmarkt im Vordergrund steht, werden nach dem Ertragswertverfahren bewertet (§ 182 Abs. 3 Nr. 1 BewG).

Der Ertragswert einer Immobilie ergibt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert, dem der Rohertrag des Grundstücks zugrunde gelegt wird (siehe § 184 ff. BewG). Der Rohertrag ist grundsätzlich das Entgelt, das für die Benutzung der Immobilie nach den geltenden vertraglichen Vereinbarungen für den Zeitraum von zwölf Monaten zu zahlen ist (§ 186 Abs. 1 BewG); bei einer vermieteten Immobilie folglich die vereinbarte Jahreskaltmiete. Es handelt sich dabei um eine Sollmiete; auf die tatsächlich gezahlte Miete kommt es nicht an (R B 186.1 ErbStR). Bei Mietausfall ist somit trotz des geringeren Ertrags eine Bewertung auf der Grundlage der vereinbarten Miete vorzunehmen.

Gemäß § 186 Abs. 2 BewG ist jedoch die übliche Miete anzusetzen, wenn die Immobilie eigengenutzt wird, leer steht, unentgeltlich überlassen wird, oder wenn die tatsächliche Miete um mehr als 20 % von der üblichen Miete abweicht. Als üblich ist die Miete anzusehen, die für nach Art, Lage, Größe, Ausstattung und Alter vergleichbare, nicht preisgebundene Grundstücke von fremden Mietern bezahlt wird; Betriebskosten sind nicht einzubeziehen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben dabei außer Betracht.<sup>8</sup> Fehlen Mietspiegel, Datenbanken oder Vergleichsobjekte, erfolgt die Wertermittlung für die Immobilie nach dem Sachwertverfahren.

<sup>7</sup> BVerfG, Beschluss vom 07.11.2006 – 1 BvL 10/02, NJW 2007, 573, Tz. 107.

<sup>8</sup> OFD Koblenz vom 28.10.2008 S 3014 b A – St 35 5; Kurzinformation Nr. St 3\_2008K137.

## 2.2.2 Tatsächliche Steuerbelastung

Die Höhe der Steuerbelastung im Falle einer vererbten bzw. verschenkten Immobilie ist in jedem Einzelfall gesondert zu prüfen. Die tatsächliche Steuerbelastung durch die Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer richtet sich neben dem gemeinen Wert des steuerpflichtigen Erbes bzw. der steuerpflichtigen Schenkung und nach der verwandtschaftlichen Beziehung zwischen dem Erblasser bzw. Schenker und dem Erwerber. Je nach dem persönlichen Verhältnis des Begünstigten zum Erblasser bzw. Schenker wird dieser einer der drei Steuerklassen zugeteilt (§ 15 ErbStG). Nach Abzug der persönlichen Freibeträge, welche sich zwischen 20.000 € für Nichtverwandte bis 500.000 € für Ehegatten und Lebenspartner bewegen (§ 16 Abs. 1 ErbStG), wird der jeweilige Steuersatz ermittelt. Dieser beträgt, je nach Steuerklasse des Begünstigten und Wert des steuerpflichtigen Erbes bzw. der steuerpflichtigen Schenkung, zwischen 7 % und 50 % (§ 19 Abs. 1 ErbStG).

Der Gesetzgeber hat erkannt, dass es insbesondere bei der Besteuerung von vermieteten Immobilien im Erb- bzw. Schenkungsfall zu unverhältnismäßigen Härtefällen kommen kann. Aus diesem Grund sieht das ErbStG bei Immobilien, die zu Wohnzwecken vermietet sind, eine Teilfreistellung vor: gemäß § 13d Abs. 1 ErbStG sind bei der Ermittlung der Erbschaftsteuer solche Immobilien mit lediglich 90 % ihres Wertes anzusetzen. Auch wird eine Zahlung der Erbschaftsteuer über einen Zehnjahreszeitraum ermöglicht, wenn die sofort fällige Steuer weder aus dem Grundbesitz noch aus dem sonstigen Vermögen aufgebracht werden kann (§ 28 Abs. 3 ErbStG). So soll vermieden werden, dass der Erwerber der vermieteten Immobilie diese veräußern muss, um die Erbschaftsteuer bezahlen zu können. Inwieweit diese Regelungen ausreichen um in der Praxis tatsächliche Härtefälle abwenden zu können, kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden, da die tatsächliche steuerliche Belastung in jedem Einzelfall gesondert zu prüfen ist.

## 2.2.3 Exkurs: Besteuerung von Unternehmen im Erbfall

Wird ein Unternehmen vererbt, gelten zum Teil andere Vorschriften; so gewährt das ErbStG mitunter umfangreiche Vergünstigungen für sogenanntes begünstigtes Vermögen im Wert bis zu 26 Mio. Euro. Zum begünstigten Vermögen zählen land- und forstwirtschaftliches Vermögen, inländisches Betriebsvermögen sowie Anteile an Kapitalgesellschaften sofern eine Beteiligung von mehr als 25 % besteht (§ 13b Abs. 1 ErbStG). Nach Wahl des Erblassers kann das begünstigte Betriebsvermögen unter gewissen Voraussetzungen (Beachtung der Behaltfrist und Lohnsummenklausel) zu 85 % (Regelverschönerung) oder zu 100 % (Optionsverschönerung) von der Steuer befreit werden.

Voraussetzung für die Verschönerung ist in jedem Fall die Fortführung des Unternehmens. Entscheidet sich der Erwerber für die Regelverschönerung, muss er den Betrieb

mindestens fünf Jahre, bei der Optionsverschonung mindestens sieben Jahre fortführen. Im Erbfall kann der Teil der Erbschaftsteuer, der auf das begünstigte Betriebsvermögen entfällt, auf Antrag bis zu sieben Jahre gestundet werden (§ 28 ErbStG).

Vermögen, welches der Vermögensverwaltung zuzuordnen ist, gilt jedoch nicht als begünstigungsfähig. Dazu gehören beispielsweise auch Dritten zur Nutzung überlassene Grundstücke, Grundstücksteile, grundstücksgleiche Rechte und Bauten (§ 13b Abs. 4 Nr. 1 ErbStG), soweit diese nicht für betriebliche Zwecke verwendet werden.

#### **2.2.4 Fazit**

Mit Beschluss vom 07.11.2006 hat das Bundesverfassungsgericht festgestellt, dass die Ermittlung der erbschaftsteuerlichen Bemessungsgrundlage in zwei Schritten durchgeführt werden muss. Zuerst muss der gemeine Wert i.S.d. § 9 BewG der Vermögenswerte festgestellt werden, erst dann darf der Gesetzgeber im zweiten Schritt durch Verschonungsregelungen gestaltend Einfluss nehmen auf Wirtschaft und Gesellschaft. Der Antrag, sich dafür einzusetzen, dass bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer künftig nicht mehr die ortsübliche, sondern die tatsächliche Miete angesetzt wird, erscheint deshalb nicht erfolgversprechend.

Zum einen ist der gemeine Wert im Bewertungsgesetz klar definiert; danach ist bei der Bewertung einer vermieteten Immobilie nach dem Ertragswertverfahren bereits grundsätzlich die tatsächliche Miete anzusetzen. Nur in bestimmten Fällen, z.B. wenn die tatsächliche Miete um mehr als 20 % von der üblichen Miete abweicht, wird auf die ortsübliche Vergleichsmiete abgestellt. Zum anderen darf der Gesetzgeber erst im zweiten Schritt, d.h. nach Feststellung des gemeinen Wertes, außerfiskalische Förderungs- und Lenkungsziele; z.B. durch Freibeträge und Steuerstundungen, verwirklichen.

#### **2.3 Kopplung der Erbschaft- und Schenkungsteuer an soziale Mieten**

In besonderen Fällen sieht das ErbStG vor, dass die Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer mit Wirkung für die Vergangenheit erlischt. Dies gilt z.B. wenn Vermögensgegenstände, die von Todes wegen oder durch Schenkung unter Lebenden erworben worden sind, innerhalb von 24 Monaten nach dem Zeitpunkt der Entstehung der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer unentgeltlich an eine inländische Gebietskörperschaft oder eine inländische Stiftung für bestimmte, steuerbegünstigte gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Zwecke weitergegeben werden (§ 29 Abs. 1 Nr. 4 ErbStG). Diese Vergünstigung kann jedoch nicht gewährt werden, wenn für die Weitergabe ein Spendenabzug nach § 10b EStG beansprucht wird. Darüber hinaus sind aktuell keine

gesonderten steuerrechtlichen Regelungen zum Erlass der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer im Zusammenhang mit sozialen (Miet-)Vorhaben bekannt.

Dem Bundesgesetzgeber steht es frei, innerhalb der verfassungsrechtlich gebotenen Grenzen Regelungen zur erbschaft- bzw. schenkungsteuerrechtlichen Privilegierung sozialer Vermieter einzuführen. Hierauf gerichtete politische Forderungen sind daher grds. möglich. Inwiefern Steuererleichterungen für soziale Vermieter tatsächlich aus Gründen des Allgemeinwohls (Wohnungsnot o.ä.) gerechtfertigt werden können, kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden.

### **3. Einkommensteuerrechtliche Aspekte**

#### **3.1 Allgemein**

Die Einkommensteuer ist eine Gemeinschaftssteuer, die auf das Einkommen einer natürlichen Person erhoben wird. Das Recht der Einkommensteuer unterliegt einer konkurrierenden Gesetzgebung des Bundes und der Länder (Art. 105 Abs. 2 GG). Wo der Bund von seinem Recht Gebrauch macht, können die Länder prinzipiell keine Gesetze mehr erlassen (Art. 72 Abs. 1 GG). Das Aufkommen der Einkommensteuer steht dem Bund, den Bundesländern und den Kommunen gemeinsam zu (Art. 106 Abs. 3 und 5 GG). Die Verwaltungshoheit liegt bei den jeweiligen Bundesländern im Auftrag des Bundes (Art. 108 Abs. 3 GG).

#### **3.2 Besteuerung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung**

Auch die Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien unterliegen grundsätzlich der Einkommensteuer (§ 2 Abs. 1 Nr. 6 i.V.m. § 21 Abs. 1 Einkommensteuergesetz, EStG).

Steuerbare Einkünfte sind grundsätzlich der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 EStG). Eine einkommensteuerrechtlich bedeutsame Vermögensnutzung ist nach der Rechtsprechung nur dann gegeben, wenn auch tatsächlich die Absicht besteht, auf Dauer gesehen, nachhaltig Überschüsse zu erzielen. Liegt diese nicht vor, ist eine Tätigkeit als sog. „Liebhaberei“ einkommensteuerrechtlich irrelevant.

Diese Grundsätze gelten auch für die Vermietung von Wohnraum.

### 3.2.1 Die Einkünfteerzielungsabsicht bei der Immobilienüberlassung

Bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit ist nach Rechtsprechung des BFH grundsätzlich vom Vorliegen einer Einkünfteerzielungsabsicht auszugehen. Dies gilt nur dann nicht, wenn besondere Umstände oder Beweisanzeichen hinzutreten, die gegen die Annahme einer Einkünfteerzielungsabsicht sprechen.<sup>9</sup> Dies ist insbesondere der Fall, wenn eine Immobilie nur kurzfristig oder befristet vermietet, binnen fünf Jahren wieder verkauft oder selbst genutzt wird.<sup>10</sup>

Daneben wird auch die nicht marktgerechte, d.h. verbilligte Überlassung einer Wohnimmobilie als Beweisanzeichen für das Fehlen der Einkünfteerzielungsabsicht angesehen.<sup>11</sup>

### 3.2.2 Verbilligte Vermietung von Wohnimmobilien

Nach der Rechtsprechung war bis zum Veranlagungszeitraum 2012 die Einkünfteerzielung bei der verbilligten Vermietung dann gesondert zu prüfen, wenn der Mietzins zwischen 56 und 75 % der ortsüblichen Vergleichsmiete lag. Sofern trotz günstiger Mietbedingungen eine positive Überschussprognose dargelegt werden konnte, wurde die Einkünfteerzielungsabsicht bejaht. In der Folge waren die mit der Vermietung zusammenhängenden Werbungskosten für den Vermieter in voller Höhe abziehbar. Bei einer negativen Überschussprognose und Mietpreisen unter 56 % der Vergleichsmiete war die Vermietungstätigkeit dagegen in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Anteil aufzuteilen. In der Folge waren nur die auf den entgeltlichen Anteil entfallenden Werbungskosten abziehbar.<sup>12</sup>

Seit 2012 gilt ein Mietzins i.H.v. mindestens 66 % der ortsüblichen Vergleichsmiete als „vollentgeltlich“ und berechtigt den Vermieter daher zum vollen Werbungskostenabzug. Die Einkünfteerzielungsabsicht wird dem Vermieter bei dieser Quote gesetzlich unterstellt. Bei Mieten, die weniger als 66 % der ortsüblichen Vergleichsmiete betragen, ist dagegen nur ein anteiliger Werbungskostenabzug in Höhe des entgeltlichen Nutzungsanteils möglich. (vgl. § 21 Abs. 2 EStG)

Dies gilt unabhängig davon, ob an nahe Angehörige (vgl. § 15 AO) oder an fremde Dritte vermietet wird. Als ortsüblich ist diejenige Miete anzusehen, die für nach Art, Lage, Größe, Ausstattung und Alter vergleichbare, nicht preisgebundene Grundstücke von fremden Mietern bezahlt wird.<sup>13</sup>

Durch die gesetzliche Fiktion der Entgeltlichkeit einer Vermietung ab 66 % der ortsüblichen Vergleichsmiete ist das Erfordernis einer Überschussprognose obsolet geworden.

<sup>9</sup> Urteil v. 30.9.1997, BSStBl II 1998, 771; BMF Schreiben vom 08.10.2004, BSStBl I S. 933 (BFM IV C 3 – S 2253 – 91/04).

<sup>10</sup> Vgl. BMF Schreiben vom 08.10.2004, BSStBl I S. 933 (BFM IV C 3 – S 2253 – 91/04), Tz. 5ff.

<sup>11</sup> Vgl. BMF, a.a.O., Tz. 11ff.

<sup>12</sup> So noch BMF, a.a.O., Tz. 13, näher zur alten Rechtslage Blümlich/Schallmoser, EStG § 21, Rn. 195 ff.

<sup>13</sup> OFD Koblenz vom 28.10.2008 S 3014 b A – St 35 5; Kurzinformation Nr. St 3\_2008K137.

### 3.2.3 Vermeidung missbräuchlicher Gestaltungen

Die Beschränkung der Abzugsfähigkeit der Werbungskosten in § 21 Abs. 2 EStG soll insbesondere der Vermeidung rechtsmissbräuchlicher Gestaltungen dienen: Durch die Geltendmachung hoher Werbungskosten bei niedrigen Einkünften kann es vor allem im Bereich der Vermietung und Verpachtung von Immobilien durch entsprechende Vertragsgestaltungen zu erheblichen Steuereinsparungen kommen.

Der Gesetzgeber befindet sich hier in einem Konflikt: auf der einen Seite muss er eine möglichst gerechte Besteuerung gewährleisten, bei der die Besonderheiten jedes Einzelfalles so gut wie möglich berücksichtigt werden können. Auf der anderen Seite muss dafür Sorge getragen werden, dass missbräuchliche Gestaltungen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Haushalt des Bundes, der Länder und der Kommunen haben.

Die gesetzgeberische Beschränkung der o.g. 66%-Regelung des § 21 Abs. 2 EStG auf Mietverhältnisse zwischen Verwandten (vgl. Begründung zum Antrag Nr. 14-20 / A 05127) ist grundsätzlich denkbar. Allerdings würde die gezielte Schlechterstellung dieses Personenkreises einer gesonderten verfassungsrechtlichen Rechtfertigung bedürfen. Eine derartige Konkretisierung des § 21 Abs. 2 EStG müsste demnach zunächst ein geeignetes Mittel sein, um einen legitimen Zweck, hier wohl die Förderung günstiger Mietverhältnisse, zu erreichen. Ob dies tatsächlich der Fall ist und ob die steuerliche Benachteiligung von Mietverhältnissen unter Angehörigen unter Verweis auf eine vermeintlich erhöhte Missbrauchsanfälligkeit verhältnismäßig ist, ist fraglich.

### 3.3 Exkurs: Kappungsgrenze

Vertragsparteien können grundsätzlich im laufenden Mietverhältnis eine Mieterhöhung vereinbaren. Die Obergrenze liegt dabei bei der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch, BGB). Liegt die Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, so dürfen die Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren 20 % der vor der Mieterhöhung bestehenden Bestandsmiete nicht überschreiten (sogenannte Kappungsgrenze, vgl. § 558 Abs. 3 BGB). Dadurch soll ein zu rascher Anstieg der Mieten verhindert werden, die bislang erheblich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen. Seit 2013 dürfen die Bundesländer Gebiete bestimmen, in denen die Kappungsgrenze auf 15 % abgesenkt wird, sofern die Gefahr besteht, dass es nicht mehr genug Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gibt. Von dieser Möglichkeit hat der Freistaat Bayern in der Mieterschutzverordnung Gebrauch gemacht. Danach ist u.a. im Stadtgebiet der Landeshauptstadt München die niedrigere Kappungsgrenze von 15 % anwendbar.

Diese Regelung hat zur Folge, dass demjenigen Vermieter, der in der Vergangenheit besonders günstige Mietverhältnisse unterhalten hat<sup>14</sup>, der Abzug von Werbungskosten in voller Höhe über mehrere Jahre hinweg verwehrt bleiben kann, weil eine rasche Mietpreisanpassung gesetzlich verhindert wird.

#### 4. Stellungnahme des Sozialreferates

Zu den fünf Anträgen hat das Sozialreferat folgenden Textbeitrag übermittelt:

*„Aus der mietrechtlichen Beratungspraxis im Amt für Wohnen und Migration werden immer wieder Fälle bekannt, bei denen private Vermieterinnen und Vermieter oftmals nicht einen möglichst hohen Gewinn erzielen wollen. Es geht ihnen dabei nicht um die höchstmögliche Rendite, sondern um ein dauerhaftes, gutes Mietverhältnis, weshalb sie zu sozialverträglichen Konditionen vermieten und dadurch unter Umständen mit Problemen durch das Finanzamt rechnen müssen. Aus diesem Grund fühlen sich diese Vermieter veranlasst, höhere Mieten zu verlangen bzw. im Erbfall aufgrund der Steuerlast die Immobilie verkaufen zu müssen. Dies erfolgt dann in aller Regel an institutionelle Anleger, die mit Vermietungen Gewinne erzielen wollen.“*

##### **a) Preisgünstigen Mietwohnraum in München sichern I – faire Vermieter unterstützen: fiktive Mieten bei der Erbschaftsteuer abschaffen!**

*Bei der Steuerbemessung wird von den Finanzämtern von den ortsüblichen Marktmieten für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung ausgegangen. Das Sozialreferat unterstützt den Antrag, dass bei der Erbschaft- und Schenkungssteuer künftig nicht mehr die ortsübliche, sondern die tatsächliche Miete angesetzt wird. In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt wie München – werden bekanntlich die höchsten Mieten bezahlt. Die im Antrag geschilderte Lösung wird daher unterstützt, dass sich die Erbschaft- und Schenkungssteuer an der Besteuerung für Unternehmen orientieren sollte. Das heißt, sie berechnet sich nach den „tatsächlichen“ Mieten, wobei der Erbe verpflichtet wird, das Objekt nicht zu verkaufen und die Miete für z.B. zehn Jahre unverändert zu belassen.*

##### **b) Preisgünstigen Mietwohnraum in München sichern II – faire Vermieter unterstützen: günstige Mieten nicht durch Steuernachteile unmöglich machen! Kein Mieterhöhungszwang durch Steuergesetze!**

*Vermieterinnen und Vermieter einer (Wohn-)Immobilie sind üblicherweise daran interessiert, die Aufwendungen für ihr Mietobjekt in voller Höhe als Werbungskosten ab-*

<sup>14</sup> Welt unter der 66 %-Grenze des § 21 Abs. 2 EStG, s.o. 3.2.

zuziehen. Dies kann allerdings misslingen, wenn sie den Wohnraum zu verbilligten Konditionen vermieten, da § 21 Abs. 2 EStG vorschreibt, dass eine Vermietungstätigkeit in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufgeteilt werden muss, wenn die tatsächliche Miete unterhalb eines Schwellenwerts von 66 % der ortsüblichen Miete liegt. Die steuerungünstige Folge dieser Aufteilung für die Vermieter ist, dass sie ihre Werbungskosten nur noch anteilig abziehen können (soweit sie auf den entgeltlichen Teil entfallen).

Auch hier unterstützt das Sozialreferat die Anträge beider Parteien, dass diese Regelung gestrichen werden sollte und dass die steuerliche Abzugsfähigkeit von Kosten auch dann gegeben ist, wenn die Miete unter 66 % der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Es darf nicht sein, dass alte, oft günstige Bestandsmieten, nach Aufforderung der Finanzämter erhöht werden müssen und dadurch bezahlbare Mieten verschwinden.

**c) Preisgünstigen Mietwohnraum in München sichern III – faire Vermieter unterstützen: Erbschaft- und Schenkungsteuer an soziale Mieten koppeln!**

Das Sozialreferat erkennt ebenfalls die Auswirkungen der Erbschaftssteuer auf die Mieterschaft und begrüßt alle Maßnahmen und Vorschläge, die dieser Problematik entgegenwirken. Es unterstützt den Lösungsansatz, dass den Vermieterinnen und Vermietern die Erbschaft-, und Schenkungssteuer gesenkt oder erlassen werden kann, wenn sie sich zu sozialen Vermietungskonzepten verpflichten. Dazu wäre ein guter Weg, dass sie im Erbfall eine Verpflichtung eingehen, sich bei ihren Mietenkünftig für einen bestimmten Zeitraum, (wie z.B. im vorgenannten Antrag vorgeschlagen) 20 Jahre an den Regelungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu orientieren.

Damit wäre die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen auf maximal 10 Prozent in 5 Jahren begrenzt und bei Mieterhöhungsverlangen eine Mietobergrenze von 90 Prozent des aktuellen Mietspiegels festgelegt. Neuvermietungen müssten mindestens 10 Prozent unter dem Mietspiegel liegen. Damit wäre beiden Mietvertragsparteien geholfen."

**5. Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung**

Zum Thema „Erbschaft- und Schenkungsteuer an soziale Mieten koppeln“ hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung folgenden Textbeitrag übermittelt:

„Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung spricht sich grundsätzlich für Regelungen aus, die dazu beitragen können, das Wohnen in München bezahlbar zu halten. Der Fokus sollte hierbei darauf gerichtet sein, dass mietdämpfende Regelungen



*nicht nur über einen Verzicht auf Steuereinnahmen ausgeglichen werden. Ziel sollte es vielmehr sein, die vorhandenen Instrumente und rechtlichen Bestimmungen darauf hin zu prüfen, ob mit diesen den Preissteigerungen bei den Grundstücken und bei den Mieten in einer Weise Einhalt geboten werden kann, dass die Mietbelastung auch in großen Städten im zumutbaren Rahmen bleibt.*

*Das Steuerrecht kann hier (möglicherweise) ein Baustein sein, jedoch nicht für sich allein betrachtet. Auch sollte grundsätzlich der Anknüpfungspunkt die ortsübliche Vergleichsmiete sein, da nicht überall ein Mietspiegel existiert. Sofern hierbei eine Verknüpfung der Höhe der Steuererleichterung mit der Höhe der entgangenen Mieteinnahmen vorgesehen ist, ist eine pauschale Regelung nicht möglich. Es müsste vielmehr gewährleistet werden, dass die Steuerersparnis in einem angemessenen Verhältnis zu den Verzichten, die der Vermietende leistet, steht. Für ein faires System müsste daher z.B. die Höhe der Steuerreduktion im Einzelfall abhängig von der aktuellen Miethöhe eines Einzelobjekts, der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete und der prognostizierten Mieterhöhungen berechnet werden.*

*Bei einer pauschalen, auch kommunal übergreifenden Regelung müssten gewisse Ungerechtigkeiten in Kauf genommen werden. Vermieterinnen und Vermieter mit vergleichsweise niedrigen Mieten müssten gegebenenfalls auch langfristig höhere Einbußen in Kauf nehmen. Auch werden Steuererleichterungen ohne Berücksichtigung regionaler Parameter verstärkt in Regionen in Anspruch genommen, die einem geringeren Preisdruck unterliegen und in denen folglich geringere Mietsteigerungen antizipiert werden. Sofern die Steuererleichterung in identischer Höhe für alle gelten soll, sind Erben „fairer“ Vermieter tendenziell benachteiligt. Zudem würde sich die Inanspruchnahme der Steuererleichterung in denjenigen Regionen, die besonderem Preisdruck unterliegen, weniger lohnen und folglich voraussichtlich weniger häufig in Anspruch genommen werden. Besonders die Regionen mit einem angespannten Mietmarkt sollten jedoch eigentlich durch eine solche Maßnahme unterstützt werden."*

## **6. Steuerpolitische Einflussnahme auf den Bundesgesetzgeber**

Sowohl die Einkommensteuer als auch die Erbschaft- und Schenkungsteuer fallen nicht in die originäre Zuständigkeit der Kommunen, schon daher sind die Möglichkeiten zur Einflussnahme auf diesen Gebieten beschränkt. Der Deutsche Städtetag ist ein Zusammenschluss von kreisfreien und kreisangehörigen Städten in Deutschland. Er vertritt aktiv die kommunale Selbstverwaltung. Die Vertretung der kommunalen Interessen findet in beratender Form statt. Obwohl der Deutsche Städtetag keine Gesetzgebungsinitiative hat, kann er dennoch Einfluss auf die Gesetzgebung nehmen, z.B. durch entsprechende Stellungnahmen, Gespräche mit Parlament und Regierung sowie durch Öffentlichkeitsarbeit. Dem Grunde nach bleibt die Einflussnahme durch

den Deutschen Städtetag prinzipiell auf Gemeindesteuern bzw. gemeinschaftliche Steuern sowie originär kommunale Themen begrenzt.

Die Wohnungsnot in den deutschen Städten und Gemeinden beeinträchtigt unmittelbar das soziale Wohl der Bevölkerung und berührt mithin auch die originäre Aufgaben der Kommune im eigenen Wirkungskreis.

## 7. Mögliche Herangehensweise

Soll der Weg über den Deutschen Städtetag genommen werden, so müsste der Oberbürgermeister ggf. das steuerpolitische Anliegen über die jeweiligen Gremien des Deutschen Städtetages einspeisen und im Präsidium des Deutschen Städtetages einen Beschluss herbeiführen. In diesem Beschluss könnte der Deutsche Städtetag an die Bundesregierung, an den Bundestag und den Bundesrat appellieren, diesbezüglich tätig zu werden. Zu beachten ist allerdings, dass in dieser Hinsicht eine direkte Einflussnahme auf ein entsprechendes Gesetzgebungsverfahren durch den Deutschen Städtetag nicht möglich ist. Ohne den Weg über den Deutschen Städtetag zu gehen, könnte der Oberbürgermeister an die Bundeskanzlerin bzw. die zuständigen Minister auf Bundes- und Landesebene in Schriftform herantreten.

\*\*\*

Die Beschlussvorlage ist mit dem Sozialreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt. Das Sozialreferat hat der Beschlussvorlage im Hinblick auf die Stellungnahme des Sozialreferates unter Ziffer 4. zugestimmt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat der Beschlussvorlage ebenfalls zugestimmt, jedoch Änderungen angeregt (vgl. Anlage 6). Die Stadtkämmerei nimmt diesbezüglich wie folgt Stellung:

- Zum ersten Aufzählungspunkt: Die Stadtratsanträge wurden inhaltlich übernommen.
- Zum zweiten Aufzählungspunkt: Der Antrag des Freistaates Bayern im Bundesrat vom 09.04.2019 (Drucksache 169/19), die Empfehlungen der Ausschüsse (Drucksache 169/1/19), sowie der entsprechende Beschluss des Bundesrates vom 17.05.2019 liegen dieser Beschlussvorlage als Anlagen 7, 8 und 9 bei.
- Zum dritten Aufzählungspunkt: Antragspunkt 3 wurde durch einen Verweis auf § 21 Abs. 2 EStG präzisiert.
- Zum vierten Aufzählungspunkt: Der Änderungsvorschlag wurde nicht übernommen; auf den Antrag Nr. 14-20 / A 05127 von Herrn StR Dr. Michael Mattar, Herrn

StR Prof. Dr. Jörg Hoffmann, Herrn StR Wolfgang Zeilhofer, Frau StRin Gabriele Neff, Herrn StR Thomas Ranft vom 25.03.2019 wird verwlesen.

Das Sozialreferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung haben einen Abdruck dieser Vorlage erhalten.

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Der Korreferent der Stadtkämmerei, Herr Prof. Dr. Hans Theiss, und der Verwaltungsbeirat der Hauptabteilung I, Herr Stadtrat Horst Lischka, haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

## II. Antrag des Referenten

1. Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich über den Deutschen Städtetag bei der Bundesregierung dafür einzusetzen, dass die steuerliche Abzugsfähigkeit von Kosten auch dann gegeben ist, wenn die Miete unter 66 % der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.
2. Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich über den Deutschen Städtetag bei der Bundesregierung dafür einzusetzen, dass die Erbschaft- und Schenkungssteuer gesenkt oder erlassen werden kann, wenn sich der Vermieter zu sozialen Vermietungskonzepten verpflichtet.
3. Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich über den Deutschen Städtetag bei der Bundesregierung dafür einzusetzen, dass die Steuergesetze so geändert werden, dass sie nicht eine weitere Steigerung der Miete verursachen. Hierzu soll insbesondere § 21 Abs. 2 Einkommensteuergesetz dahingehend angepasst werden, dass die Trennung zwischen entgeltlicher und unentgeltlicher Miete künftig auch dann unterbleibt, wenn die vom Vermieter verlangte Miete nicht 66 % der ortsüblichen Vergleichsmiete erreicht.
4. Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich über den Deutschen Städtetag bei der Bundesregierung dafür einzusetzen, dass sämtliche für die Gestaltung von Mietpreisen für Immobilien geltenden Gesetze in Einklang gebracht werden.
5. Die Anträge Nr. 14-20 / A 04973, Nr. 14-20 / A 04974 und Nr. 14-20 / A 04975 von Herrn BM Manuel Pretzl vom 11.02.2019 sind damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.

6. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04979 von Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Bettina Messinger, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Jens Röver, Frau StRin Ulrike Boesser vom 11.02.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
7. Der Antrag Nr. 14-20 / A 05127 von Herrn StR Dr. Michael Mattar, Herrn StR Prof. Dr. Jörg Hoffmann, Herrn StR Wolfgang Zeilhofer, Frau StRin Gabriele Neff, Herrn StR Thomas Ranft vom 25.03.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
8. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. **Beschluss** siehe Beschlusseite

~~antrag.~~

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

---

Der / Die Vorsitzende



Ober-/Bürgermeister/in  
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

Der Referent



Christoph Frey  
Stadtkämmerer

**IV. Abdruck von I. mit III.  
über die Stadtratsprotokolle**

**an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei HA I/4 - Steuern  
z. K.**

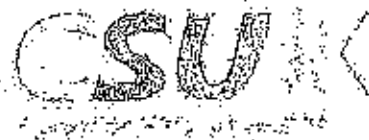
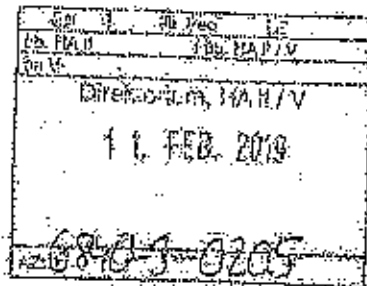
**V. Wv. Stadtkämmerei HA I/4 - Steuern**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An das Sozialreferat  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
z. K.

Am.....

Im Auftrag



Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus  
80331 München

Stadttrat Manuel Pretzl

ANTRAG

11.02.2019

## Preisgünstigen Mietwohnraum in München sichern I – faire Vermieter unterstützen: fiktive Mieten bei der Erbschaftsteuer abschaffen!

Der Oberbürgermeister setzt sich über den Deutschen Städtetag dafür ein, dass bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer künftig nicht mehr die ortsübliche, sondern die tatsächliche Miete angesetzt wird.

### Begründung:

Es gibt sie auch in München noch: faire private Vermieter, die günstige Mieten verlangen. Ihnen geht es nicht um die höchstmögliche Rendite, sondern um ein dauerhaftes, gutes Mietverhältnis. Zahlreiche Vorschriften aus dem Steuerrecht führen jedoch dazu, dass diesen Vermietern das Leben schwer gemacht wird und sie oft zu Mieterhöhungen bzw. höheren Mieten als eigentlich beabsichtigt, gezwungen werden oder im Erbfall aufgrund der Steuerlast die Immobilie verkaufen müssen – im Regelfall an institutionelle Anleger, deren Fokus auf gewinnmaximierten Mieten liegt.

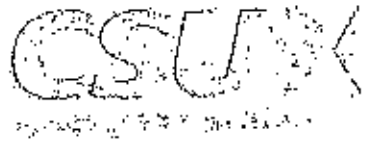
Eine dieser Belastungen findet sich im Schenkungs- und Steuerrecht. Im Schenkungs- oder Erbfall fallen Steuern an, bei deren Berechnung der in München besonders hohe Wert der Immobilie, die ortsübliche und nicht die tatsächliche Miete und das Wertsteigerungspotential der Immobilie einbezogen werden. Die Erben sehen sich also hohen Steuerforderungen gegenüber, die sie aus den Mieten nicht bedienen können. In der Folge müssen sie sich verschulden und zur Bedienung der Verbindlichkeiten die Mieten erhöhen oder sie verkaufen die Immobilien. Dies wird regelmäßig an institutionelle Anleger erfolgen, die wiederum gewinnorientierte Mieten verlangen werden.

Eine Lösung kann darin bestehen, dass sich die Erbschafts- und Schenkungssteuer an der Besteuerung für Unternehmen orientiert. Das heißt, sie berechnet sich nach den tatsächlichen Mieten, wobei der Erbe verpflichtet wird, das Objekt nicht zu verkaufen und die Miete für z. B. zehn Jahre unverändert zu belassen.

Bei dieser Lösung geht es nicht um Steuergeschenke an vermeintliche Millionäre. Es geht darum, faire Vermieter nicht über das Steuerrecht zu bestrafen, sondern sie zu unterstützen, bezahlbaren Wohnraum in München zu erhalten.

Manuel Pretzl, Stadtrat  
Fraktionsvorsitzender  
2. Bürgermeister

|                  |            |    |
|------------------|------------|----|
| ER               | in Reg.    | 12 |
| Ab. PAR.         | Top. HA/IV |    |
| Direktion, HA/IV |            |    |
| 11. FEB. 2019    |            |    |
| 42 6810 3-0206   |            |    |



Herrn  
 Oberbürgermeister  
 Dieter Reiter  
 Rathaus  
 80331-München

Stadtrat Mangel Pretzl

**ANTRAG**

11.02.2019

134874

**Preisgünstigen Mietwohnraum in München sichern II – faire Vermieter unterstützen: günstige Mieten nicht durch Steuernachteile unmöglich machen!**

Der Oberbürgermeister setzt sich über den Deutschen Städtetag dafür ein, dass die steuerliche Abzugsfähigkeit von Kosten auch dann gegeben ist, wenn die Miete unter 66 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

**Begründung:**

Es gibt sie auch in München noch: faire private Vermieter, die günstige Mieten verlangen. Ihnen geht es nicht um die höchstmögliche Rendite, sondern um ein dauerhaftes, gutes Mietverhältnis. Zahlreiche Vorschriften aus dem Steuerrecht führen jedoch dazu, dass diesen Vermietern das Leben schwer gemacht wird und sie oft zu Mieterhöhungen bzw. höheren Mieten als eigentlich beabsichtigt, gezwungen werden oder im Erbfall aufgrund der Steuerlast die Immobilie verkaufen müssen – im Regelfall an institutionelle Anleger, deren Fokus auf gewinnmaximierten Mieten liegt.

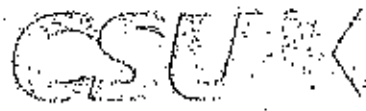
Eine dieser Vorschriften besagt, dass Vermieter ihre Kosten nicht mehr bzw. nur noch anteilig steuerlich geltend machen können, wenn die Warmmiete unter 66 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Wer sehr günstig vermietet, zahlt also mehr Steuern.

Diese Regelung sollte gestrichen werden.

Bei dieser Lösung geht es nicht um Steuergeschenke an vermeintliche Millionäre. Es geht darum, faire Vermieter nicht über das Steuerrecht zu bestrafen, sondern sie zu unterstützen, bezahlbaren Wohnraum in München zu erhalten.

Manuel Pretzl, Stadtrat  
 Fraktionsvorsitzender  
 2. Bürgermeister

|                     |   |    |         |
|---------------------|---|----|---------|
| EB                  | T | ab | Ben.    |
| 10. MAI             |   |    | 10. MAI |
| 60 V                |   |    |         |
| Direktorium, RATHIV |   |    |         |
| 11. FEB. 2019       |   |    |         |
| 1040-5-0207         |   |    |         |



Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus  
80331 München

U. 4375

Stadttrat Manuel Pretzl

ANTRAG

11.02.2019

**Preisgünstigen Mietwohnraum in München sichern III – faire Vermieter unterstützen: Erbschafts- und Schenkungssteuer an soziale Mieten koppeln!**

Der Oberbürgermeister setzt sich über den Deutschen Städtetag dafür ein, dass die Erbschafts- und Schenkungssteuer gesenkt oder erlassen werden kann, wenn sich der Vermieter zu sozialen Vermietkonzepten verpflichtet. Hier könnten z.B. die Regelungen greifen, die bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften gelten.

**Begründung:**

Es gibt sie auch in München noch: faire private Vermieter, die günstige Mieten verlangen. Ihnen geht es nicht um die höchstmögliche Rendite, sondern um ein dauerhaftes, gutes Mietverhältnis. Zahlreiche Vorschriften aus dem Steuerrecht führen jedoch dazu, dass diesen Vermietern das Leben schwer gemacht wird und sie oft zu Mieterhöhungen bzw. höheren Mieten als eigentlich beabsichtigt, gezwungen werden oder im Erbfall aufgrund der Steuerlast die Immobilie verkaufen müssen – im Regelfall an institutionelle Anleger, deren Fokus auf gewinnmaximierten Mieten liegt.

Eine Lösung könnte darin liegen, dass sich Vermieter im Erbfall verpflichten, ihre Mieten künftig für einen bestimmten Zeitraum, z.B. 20 Jahre, an den Regelungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften orientieren.

Damit wäre die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen auf maximal 10 Prozent in 5 Jahren begrenzt und bei Mieterhöhungsverlangen eine Mietobergrenze von 90 Prozent des aktuellen Mietspiegels festgelegt. Neuvermietungen müssten mindestens 10 Prozent unter dem Mietspiegel liegen.

Bei dieser Lösung geht es nicht um Steuergeschenke an vermeintliche Millionäre. Es geht darum, faire Vermieter nicht über das Steuerrecht zu bestrafen, sondern sie zu unterstützen, bezahlbaren Wohnraum in München zu erhalten.

Manuel Pretzl, Stadtrat  
Fraktionsvorsitzender  
2. Bürgermeister



# SPD-STADTRATSFRAKTION

München SPD Stadtratsfraktion, Rathaus, 80331 München

Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus

14933

|                    |          |       |
|--------------------|----------|-------|
| Einf.              | ab. Res. | 103   |
| Ch. MAIL           | 103      | HA/TV |
| Direktorium, HA/TV |          |       |
| 12. FEB. 2019      |          |       |
| AS 0810-3-0209     |          |       |

München, 11.02.2019

## Kein Mieterhöhungszwang durch Steuergesetze

### Antrag

Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich beim Deutschen Städtetag dafür einzusetzen, dass die Steuergesetze so geändert werden, dass sie nicht eine weitere Steigerung der Mieten verursachen.

Hierzu soll insbesondere § 21 Abs. 2 Einkommenssteuergesetz dahingehend angepasst werden, dass die Trennung zwischen entgeltlicher und unentgeltlicher Miete künftig auch dann unterbleibt, wenn die vom Vermieter verfangte Miete nicht 66 % der ortsüblichen Vergleichsmiete erreicht.

### Begründung

Seit ausnahmslos alle Vermieter\*innen 66 % der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen müssen um steuerliche Nachteile zu vermeiden, kommt es zunehmend zu – förmlich durch das Einkommenssteuergesetz erzwungenen – Mieterhöhungen. In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt und einer exorbitanten Mietentwicklung steigen auch durch die untauglichen Betrachtungszeiträume von noch vier Jahren die Mietspiegel und die ortsüblichen Vergleichsmieten. Also, oft günstige Bestandsmieten müssen nach Aufforderung der Finanzämter erhöht werden. Dadurch verschwinden bezahlbare Mieten, auch für „Werkwohnungen“ von Mitarbeiter\*innen.

gez.

Heide Rieke  
Christian Müller  
Bettina Messinger  
Hans Dieter Kaplan  
Stadtratsmitglieder

Renate Kürzdörfer  
Jens Röver  
Ulrike Boesser

München SPD Stadtratsfraktion  
Postanschrift: Rathaus, 80331 München  
Besuchsanschrift: Rathaus, 80331 München  
Tel.: 089-23 39 26 27, Fax: 089-23 32 45 99  
E-Mail: spd-rathaus@muemchen.de  
www.spd-rathaus-muenchen.de



EDFVA

Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus



25.03.2019

**Antrag**  
**Vorschriften für die Gestaltung von Mietpreisen für Immobilien**  
**sind in Einklang zu bringen**

Der Stadtrat möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich über den Deutschen Städtetag bei der Bundesregierung dafür einzusetzen, dass sämtliche für die Gestaltung von Mietpreisen für Immobilien geltenden Gesetze in Einklang gebracht werden.

**Begründung:**

Auf der **einen Seite steht das Einkommensteuergesetz (EStG).**

Gem. § 21 Abs. 2 Satz 1 EStG sind die Kosten in Zusammenhang mit einer Wohnung nur dann voll abzugsfähig, wenn die Miete mindestens 66% der ortsüblichen Miete beträgt. Dies gilt völlig unabhängig davon, warum Wohnraum günstiger überlassen wird. Es kann sich z.B. um einen alten Mietvertrag handeln, bei dem ein sozial eingestellter Vermieter lange keine Mieterhöhung mehr verlangt hat. Dafür wird der Vermieter dann steuerlich bestraft, wenn die Miete unter 66% der ortsüblichen Miete fällt, da diese ja bekanntlich jährlich stark ansteigt.

Auf der **anderen Seite steht die sogenannte Kappungsgrenze.**

In einer Änderung des bestehenden Mietrechts verabschiedete die Bundesregierung am 01. Mai 2013 bereits ein erstes Gesetz, das eine Kappungsobergrenze von fünfzehn Prozent innerhalb dreier Jahre vorsieht.

Dies kann für einen Vermieter bedeuten, dass er gar nicht die Erhöhung der Miete durchführen kann, die ihm gleichzeitig das EStG auferlegt, um nicht steuerliche Nachteile in Kauf nehmen zu müssen.

Es ist dringend erforderlich, sämtliche Vorschriften, für die Gestaltung von Mietpreisen für Immobilien, in Einklang zu bringen. Es kann nicht sein, dass Vermieter für soziale Mieten bestraft werden und dass ihnen steuerliche Nachteile auferlegt werden für „zu niedrige“ Mieten, die sie nicht im steuerlich verlangten Maß erhöhen dürfen.

Eine Möglichkeit wäre z.B., die Erfordernis der Miethöhe von 66% ausschließlich bei der Vermietung an Angehörige i.S.v. § 15 AO (z.B. Kinder, Neffen etc.) zu fordern. Dann wäre eine günstige Vermietung an fremde Personen ohne steuerliche Nachteile möglich.

Gez.  
Dr. Michael Mattar  
Fraktionsvorsitzender

Gez.  
Gabriele Neff  
Stellv. Fraktionsvorsitzende

Gez.  
Prof. Dr. Jörg Hoffmann  
Stadtrat

Gez.  
Thomas Ranft  
Stadtrat

Gez.  
Wolfgang Zeilhofer  
Stadtrat

Datum: 23.05.2019  
Telefon: 0 233-  
Telefax: 0 233-

Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung

Mitzeichnung der Beschlussvorlage zu den Stadtratsanträgen Nr. 14-20/A004973 bis Nr. 14-20/A004975 von Herrn BM Manuel Pretzl vom 11.02.2019 sowie Nr. Nr. 14-20/A05127 von Herrn StR Dr. Michael Mattar u. a. vom 25.03.2019

Mit 1 Anlage (Zeitungsartikel Münchner Merkur vom 20.05.2019)  
An die Stadtkämmerei SKA-HA 1-42

Die o. g. Beschlussvorlage wird mitgezeichnet.

Wir regen aber folgende Änderungen an:

- Im Fazit wäre eine zusammenfassende Bewertung der verschiedenen Stadtratsanträge, in der die Stellungnahmen der verschiedenen Referate integriert werden und die zu einer gemeinsamen Empfehlung kommt hilfreich.
- Laut dem Zeitungsartikel im Münchner Merkur vom 20.05.19 gibt es eine bayerische Bundesratsinitiative zur Entlastung von billigem Wohnraum, die in Richtung der Stadtratsanträge geht. Wir regen an, diese zu thematisieren und ggf. die Antragspunkte 1 und 2 entsprechend anzupassen.
- Der Antragspunkt 3 sollte wie im Originalantrag durch einen Verweis auf § 21 Abs. 2 Einkommenssteuergesetz präzisiert werden.

~~Der Antragspunkt 4 ist u. E. so unpräzise gefasst, dass er so nicht beschlossen werden kann. Wir regen an, den Punkt entweder zu präzisieren oder zu streichen.~~

**Bundesrat**

Drucksache

**169/19**

09.04.19

**Antrag  
des Freistaates Bayern****Entschließung des Bundesrates zur steuerlichen Entlastung  
verbilligter Wohnraumüberlassungen**

Der Bayerische Ministerpräsident

München, 9. April 2019

An den  
Präsidenten des Bundesrates  
Herrn Ministerpräsidenten  
Daniel Günther

Sehr geehrter Herr Präsident,

gemäß dem Beschluss der Bayerischen Staatsregierung wird die als Anlage  
beigefügte

Entschließung des Bundesrates zur steuerlichen Entlastung verbilligter  
Wohnraumüberlassungen

mit dem Antrag übermittelt, dass der Bundesrat diese fassen möge.

Es wird gebeten, die Vorlage gemäß § 36 Absatz 2 GO BR auf die Tagesordnung  
der 976. Sitzung am 12. April 2019 zu setzen und anschließend den zuständigen  
Ausschüssen zur Beratung zuzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Markus Söder

3. Weitergehend hält es der Bundesrat für erforderlich, verbilligte Wohnraumüberlassungen auch jenseits einer Nichtaufgriffsgrenze steuerlich zu entlasten. Hierzu sollte bis zu einem bestimmten Bruttolohn des Arbeitnehmers die Möglichkeit einer Pauschalversteuerung geschaffen werden, wie sie bereits heute für die unentgeltliche oder verbilligte Überlassung arbeitstäglicher Mahlzeiten gilt. Die pauschale Lohnsteuer würde dann vom Arbeitgeber getragen, so dass der Nettolohn des Arbeitnehmers nicht gemindert wird.
4. Steuerliche Vorschriften können bezahlbarem Wohnraum auch auf dem freien Wohnungsmarkt entgegenstehen. Betroffen sind insbesondere Fälle langjähriger Mietverhältnisse, bei denen Vermieter über einen längeren Zeitraum hinweg Mieterhöhungspotenziale nicht oder nicht vollständig ausgeschöpft haben. Unterschreitet die tatsächliche Miete 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete, kann nach geltender Rechtslage der Vermieter seine Werbungskosten nur noch anteilig steuerlich geltend machen. Der Bundesrat hält es grundsätzlich für sinnvoll, an einer Teilentgeltlichkeitsgrenze festzuhalten. Angesichts regional sehr dynamischer Mietpreisentwicklungen erscheint mehr Flexibilität angezeigt. Vermieter, die sich über Jahre hinweg mit Mieterhöhungen zurückgehalten haben, sollen nicht durch einen nur noch beschränkten Werbungskosten- bzw. Betriebsausgabenabzug zusätzlich steuerlich belastet werden. Aus Sicht des Bundesrates sollte daher die Grenze zur Teilentgeltlichkeit von derzeit 66 Prozent auf 50 Prozent abgesenkt werden.
5. Der Bundesrat fordert die Bundesregierung auf, die aufgezeigten Maßnahmen zur steuerlichen Entlastung verbilligter Wohnraummaßnahmen im Rahmen des nächsten Steuergesetzgebungsverfahrens aufzugreifen und so die steuerlichen Rahmenbedingungen bei Wohnraumüberlassung unter dem örtlichen Marktniveau zielgenau zu verbessern.

**Bundesrat**

Drucksache

169/1/19

03.05.19

**Empfehlungen**  
der Ausschüsse

Fz - R - Wi - Wo

zu Punkt ... der 977. Sitzung des Bundesrates am 17. Mai 2019

---

**Entschließung des Bundesrates zur steuerlichen Entlastung  
verbilligter Wohnraumüberlassungen**  
- Antrag des Freistaates Bayern -

A

1. Der **Rechtsausschuss**,  
der **Wirtschaftsausschuss** und  
der **Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung**  
empfehlen dem Bundesrat, die Entschließung zu fassen.

B

2. Der federführende **Finanzausschuss**  
empfiehlt dem Bundesrat, die Entschließung **n i e h t** zu fassen.

**Bundesrat**

Drucksache **169/19** (Beschluss)

17.05.19

**Beschluss**  
des Bundesrates

---

**Entscheidung des Bundesrates zur steuerlichen Entlastung  
verbilligter Wohnraumüberlassungen**

Der Bundesrat hat in seiner 977. Sitzung am 17. Mai 2019 beschlossen,  
die Entscheidung n i c h t zu fassen.