

dann neben der Finanzierung der Schenkung- oder Erbschaftsteuer zurückgestellt werden müssen.

Dieser Widerspruch – nämlich der Erhalt von Immobilieneigentum in privater Hand und die steuerliche Bewertung, deren Grundlage eben nicht der Erhalt, sondern gerade die Veräußerung ist – könnte nach Meinung der Autorin weiteres durch eine Gesetzesänderung, die auch verfassungsrechtlich gedeckt wäre, behoben werden.

Durch den Beschluss des ersten Senats des Bundesverfassungsgerichts vom 7.11.2006 wurde der Gesetzgeber aufgefordert, das Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz grundlegend zu reformieren. Im Beschluss wird vorgegeben, dass für jeden Vermögensgegenstand der gemeine

Wert als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Erbschaft- und Schenkungsteuer anzusetzen sei.

In eben diesem Beschluss heißt es aber auch: „Bei den weiteren, sich an die Bewertung anschließenden Schritten zur Bestimmung der Steuerbelastung darf der Gesetzgeber auf den so ermittelten Wert der Bereicherung aufbauen und Lenkungszwecke, etwa in Form zielgenauer und normenklarer steuerlicher Verschonungsregelungen, ausgestalten.“

Der Gesetzgeber hat Verschonungsregelungen aufgenommen, von diesen profitieren fast ausschließlich die Unternehmen, wobei man den Fokus auf den Erhalt der Arbeitsplätze gerichtet hat. Der private Immobilieneigentümer hat nur zwei Verschonungen erfahren: Die

Freistellung des Familienheims unter bestimmten Voraussetzungen des Erhalts und der Weiternutzung innerhalb der Familie und die Minderung des steuerlichen Bedarfs werts um 10% für zu „Wohnzwecken vermietete Grundstücke“.

Es darf doch nicht unberücksichtigt bleiben, dass derzeit im Wesentlichen die „Privaten“ die Player auf dem Immobilienmarkt sind. Die öffentliche Hand hat sich gerade in den letzten 25 Jahren zunehmend aus dem sozialen Wohnungsbau verabschiedet. Man wollte die Verantwortung von staatlicher Seite offenbar nicht mehr weiter übernehmen, ruft aber heute nach sozial gerechten Mieten.

IX Man zwingt die privaten Eigentümerfamilien zu Verkäufen, um

dann festzustellen, dass institutionelle Investoren oder Family-Offices von Großfamilien diese Immobilien kaufen und nach renditeorientierten oder wertsteigerungsorientierten Gesichtspunkten managen. Die Politik erreicht mit der „Neiddebatte“ der Erbschaft- und Schenkungsteuer genau das Gegenteil, was sie vorgibt, erreichen zu wollen – nämlich eine Umverteilung von Vermögen und damit das Ende von sozial unverträglichen Mieten.

Warum wird dieser Effekt vom Gesetzgeber nicht gesehen, wieso finden die privaten Immobilieneigentümer in der Politik kein Gehör?

Weil die Politik nur dann reagiert, wenn mit dem Verlust von Arbeitsplätzen gedroht wird. Der Verlust von

Arbeitsplätzen war auch der Grund, warum bis heute die Unternehmensnachfolge im Bereich der Erbschaftsteuer so gut wie steuerbefreit ist. Warum sieht die Politik nicht, dass auch die privaten Immobilieneigentümer ein wichtiger Bestandteil eines „sozialen“ Wohnungsbaus sind.

Dem privaten Immobilieneigentümer ist der Erhalt des seit Jahren und Jahrzehnten innerhalb der Familie befindlichen Immobilienvermögens außerordentlich wichtig. Für die Schenkungsteuer wird er aber so gestellt, als ob er veräußert. Nachdem durch die Übergaben kein Geldfluss entsteht – im Gegenteil die Notar- und Grundbuchkosten wie auch die Beratungs- und Steuererklärungskosten oder die Kosten des Erbscheins zusätzlich