



Mündliche Anhörung des Finanzausschusses am 29. Juni 2023 zum Thema Freibeträge bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer anheben

Entwurf Stellungnahme Bürgermeister Jürgen Ritter (parteilos)

Es gilt das gesprochene Wort!

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/1492

Kann das Erbschaftssteuerrecht helfen, das Problem des fehlenden Dauerwohnraums zu lösen?

Seit einigen Jahren wird bekanntermaßen darüber diskutiert, wie und mit welcher Geschwindigkeit fehlender Wohnraum geschaffen werden kann. Dieses Problem zeigt sich in ganz anderer Ausprägung den in touristisch stärker frequentierten Orten in der Bundesrepublik. Dieses Problem möchte ich bezogen auf St. Peter-Ording kurz darstellen, wobei ich sicherlich sagen kann, dass diese besondere Problemlage für die Tourismus Orte sicherlich zu verallgemeinern sind. Seit vielen Jahren wird er zum Beispiel öffentlich gemacht, dass auf der Insel Sylt für die Einheimischen zunehmend weniger Wohnraum zur Verfügung steht. Insbesondere ist Wohnraum für Dauerbewohner so gut wie gar nicht mehr am Markt vorhanden. Unter anderem deshalb müssen zum Beispiel täglich eine Vielzahl von Handwerkern und sonstigen Dienstleistern per Bahn zur Insel an-und abreisen. Genauso verhält es sich in St Peter-Ording. Unsere Zählungen haben ergeben, dass täglich circa 1600 Arbeitnehmer, Handwerker und sonstige Dienstleister in unserem Ort fahren und zwar nahezu ausschließlich mit Pkws, Transportern und ähnlichen Fahrzeugen.

In SPO ist seit vielen Jahren nicht nur das Problem wahrnehmbar, dass Dauerwohnraum nicht in ausreichender Anzahl neu geschaffen wird, sondern dass Bestandsimmobilien mit Dauerwohnraum zunehmend beseitigt werden. Hintergrund ist oftmals, dass ältere Bestandsimmobilien, insbesondere solche, die mit Einfamilienhäusern bebaut sind, verursacht durch Erbgänge quasi zwangsweise veräußert werden müssen, weil die Erbschaftssteuerlast für geerbte Grundstücke oftmals aus eigenem Vermögen nicht bezahlt werden kann, insbesondere wenn ausreichende Freibeträge nicht vorhanden sind. Nun leben wir in einer Zeit, in der eine Vielzahl von Immobilien, die in der 50ziger und 60ziger Jahren mit Dauerwohnraum bebaut wurden, vererbt werden, weil die Generation, die die Baulichkeiten errichtet haben, verstirbt. Gerade Erben, die nicht in St Peter-Ording wohnen oder keine familiäre Anbindung an unseren Ort haben, müssen sich zur Veräußerung der Immobilie entschließen, um die anfallenden Erbschaftssteuern entrichten zu können. Wenn es nun einen steuerlichen Anreiz gäbe, die Veräußerung und somit den Bestand des



Dauerwohnraums zu erhalten, könnte meines Erachtens das Problem des fehlenden Dauerwohnraums deutlich entschärft werden. Denn eine Tatsache ist unumstößlich: wenn eine Immobilie, wie sie vorbeschrieben ist, veräußert wird, wird in der Regel kein Dauerwohnraum bei uns geschaffen. Dort wo es baurechtlich (noch) möglich ist oder sein wird, ist zu beobachten, dass nach wie vor Ferien- oder Zweit- bzw. Nebenwohnungen errichtet werden oder die Bestandsimmobilie ausschließlich als Zweit- bzw. Nebenwohnung genutzt wird. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in der Regel die „auswärtige Kaufkraft“ deutlich höher ist, als die der Einheimischen. So werden fast immer die Immobilien an auswärtige Erwerber verkauft. Der Dauerwohnraum ist damit in der Regel beseitigt. Meines Erachtens ist dieses „Phänomen“ in allen touristischen Orten zu beobachten.

Ein Anreiz könnte darin bestehen, dass ein Erbe, der eine ererbte Immobilie nicht veräußert, sondern diese zur Miete als Dauerwohnraum für z.B. 10 oder 15 Jahre zur Verfügung stellt, von der Erbschaftssteuer ganz oder teilweise befreit wird. Diese Maßnahme würde nicht nur bereits existierender Dauerwohnraum erhalten, sondern hat sogar den nachhaltigen Effekt, dass die ursprünglichen Gebäude erhalten bleiben und nicht abgerissen werden. Es könnten auf den Grundstücken Zweit- oder Ferienwohnungen dann nicht errichtet werden.

Wir müssen berücksichtigen, dass die Nachkommen der heutigen Erblasser aus geburtenstarken Jahrgängen stammen. Folge davon ist in der Regel, dass mehrere Nachkommen der heutigen Erblasser vorhanden sind und eine Erbengemeinschaft bilden. Die sog Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft, also die Aufhebung derselben, die jeder Miterbe jederzeit verlangen kann, soweit testamentarisch nicht anderes bestimmt ist, führt ebenfalls in der Regel dazu, dass die Immobilie veräußert werden muss mit den eben schon dargestellten Folgen.

Auch in diesem Fall wäre es wünschenswert, die Erbengemeinschaft für 10 oder 15 Jahre von der Erbschaftssteuerpflicht ganz oder teilweise zu entlasten oder zu befreien, wenn sie in ihrer Gesamtheit die Immobilie zum Zwecke des Dauerwohnens zur Verfügung stellt.

Häufig ist nun auch zu beobachten, dass ein in der ererbten Immobilie lebender Einheimischer diesen Dauerwohnraum aufgeben muss, weil die Immobilie im Zuge der Aufhebung der Erbengemeinschaft veräußert werden muss, nach dem Ablauf der 10-Jahres Frist.



Wenn die nicht ortsansässigen Miterben, also diejenigen, die in der ererbten Immobilie nicht ihren ersten Wohnsitz haben, ebenfalls von der Erbschaftssteuer ganz oder teilweise entlastet würden, wäre ein Anreiz gegeben, die Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft nicht zu verlangen. Der in unserem Ort dauerhaft wohnende Miterbe müsste dann in Höhe der Erbquote seiner Miterben eine örtübliche Vergleichsmiete zahlen, die dann ebenfalls nicht zu versteuern sein sollte. Damit wäre dann sicher gestellt, dass die Bestandsimmobilie als Dauerwohnraum auch in diesem Fall erhalten bleibt.

Zudem würde der Vorschlag, wie erwähnt auch der Nachhaltigkeit dienen. Denn Bestandsimmobilien würden deutlich länger zum Dauerwohnen zur Verfügung stehen. Die „Abrissquote“ würde sich meines Erachtens signifikant vermindern. Außerdem würde der Erhalt der Bestandsimmobilie bewirken, dass nicht nur nachhaltiger, sondern insbesondere auch bezahlbarer Dauerwohnraum erhalten bleibt.

St. Peter-Ording, 26. Mai 2023