



Infobrief

„Immobilienbewertung nach dem Jahressteuergesetz 2022“

Viele Steuerbürger haben sich in den letzten Wochen mit der Grundsteuererklärung für ihren Immobilienbesitz beschäftigt. Wegen einer Gesetzesinitiative der Bundesregierung wird so mancher Immobilienbesitzer sich derzeit erneut mit seinem Besitz in steuerlicher Hinsicht beschäftigen. Dabei geht es aber nicht um die Grundsteuer, sondern um die Erbschaft- und Schenkungsteuer.

Das in den letzten Tagen beschlossene Jahressteuergesetz 2022 sieht Änderungen bei der Bewertung von Immobilien für erbschaftsteuerliche und schenkungsteuerliche Zwecke vor, die in Einzelfällen zu deutlich höheren Werten führen können. Übertragungen von Immobilien bis zum 31.12.2022 sind von diesen Änderungen noch nicht betroffen, erst wenn der Tag der Schenkung oder der Todestag nach dem 31.12.2022 liegt, werden die Neuerungen angewendet. Eine Initiative der Unions-Fraktion im gleichen Zuge, die seit dem Jahr 2005 unveränderten Freibeträge bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer anzupassen, sind gescheitert.

Die Änderungen in diesem Bereich finden Eingang im Bewertungsgesetz (BewG). Mit den Änderungen werden die steuerlichen Bewertungsmethoden an die geänderte Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) angepasst. Kernbereich der Änderung sind folgende:

Gebäudeertragswert

Durch die Verlängerung der unterstellten Nutzungsdauer von Gebäuden von 70 auf 80 Jahre, ergibt sich bei der Ertragswertmethode eine längere Kapitalisierungszeit für die Miete und somit ein höherer Wert nach dieser Methode.



Bewirtschaftungskosten

Der pauschale Ansatz der Bewirtschaftungskosten entfällt. Zukünftig sollen diese Kosten, die sich aus Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfall zusammensetzen, neu ermittelt werden und jährlich an den Verbraucherpreisindex angepasst werden.

Liegenschaftszins

Hierbei handelt es sich um eine Rentabilitätskennzahl. Je höher diese ist, desto niedriger ist in der Regel der Wert der Immobilie. Diese Liegenschaftszinssätze werden herabgesetzt, dadurch kommt es zu einer Höherbewertung der Immobilien. Nur, wenn die Gutachterausschüsse eigene Werte veröffentlichen, sind die gesetzlichen Werte nicht anzuwenden.

Gebäudesachwert

Der Gebäudesachwert ist zur Bewertung heranzuziehen, wenn von den Gutachterausschüssen keine Vergleichswerte bereitgestellt werden. Hierbei ergeben sich ab 2023 zwei Änderungen:

a) Regionalfaktor

Mit dem Regionalfaktor werden die bundesdurchschnittlich ermittelten Baukosten an das regionale Niveau angepasst. Dies dürfte für die Ballungsräume wie München, wo ohnehin hohe Ausgangswerte existieren, zu einer weiteren Erhöhung der Werte führen.

b) Alterswertminderung

Die bisherige Alterswertminderung wird durch einen Alterswertminderungsfaktor ersetzt. Dies soll nach dem Willen des Gesetzgebers erfolgsneutral sein.

Wertzahlen

Sofern die Gutachterausschüsse keine Sachwertfaktoren veröffentlichen, die als Wertzahlen anzusetzen sind, sind die in Anlage 25 zum BewG veröffentlichten Wertzahlen anzusetzen. Diese werden ab 2023 erhöht.



Erbbaurechtsfälle und Gebäude auf fremden Grundstücken

Hier kommt es ebenfalls zu deutlichen Änderungen bei der Bewertung.

Die oben aufgeführten Änderungen führen also vor allen in den Fällen zu Erhöhungen der erb- und schenkungsteuerlichen Werte, in denen die Gutachterausschüsse keine entsprechenden Werte zur Verfügung gestellt haben. In den Fällen, in denen wegen entsprechender Feststellungen der Gutachterausschüsse Vergleichswerte, Liegenschaftszinssätze oder Wertzahlen vorliegen, wird es wohl zu keiner nennenswerten Erhöhung der Immobilienwerte kommen.

Die Erklärungen zur Feststellung der Grundbesitzwerte sind zukünftig elektronisch abzugeben.

Nach wie vor steht es dem Steuerbürger gem. § 198 BewG frei, durch ein Gutachten einen niedrigeren gemeinen Wert nachzuweisen. An dieses Gutachten stellt die Finanzverwaltung jedoch hohe Anforderungen und es kostet viel Geld. Zudem ist es im Einzelfall sehr schwer einen Gutachter beauftragen zu können, da diese sehr ausgelastet sind.

Weiterhin ist zu beachten, dass zum 01.01.2023 wieder turnusgemäß neue Bodenrichtwerte veröffentlicht werden. Die Werte zum 01.01.2022 wurden wegen der Grundsteuerreform außerhalb des Zwei-Jahres-Rhythmus veröffentlicht. Ob es im Einzelnen zu einer (weiteren) Erhöhung der Bodenrichtwerte kommt, oder der Preisanstieg wegen der massiv angestiegenen Zinsen gebrochen ist, muss im Einzelfall untersucht werden.

In jedem Fall ist vor einer geplanten Schenkung von Immobilien ein Steuerberater aufzusuchen, der in Abstimmung mit dem Notar eine Übertragung vorbereitet.

Auch hier gilt: Dieser Artikel kann eine Beratung durch Ihre/-n Steuerberater:in nicht ersetzen. Kontaktieren Sie diese/-n deswegen und holen Sie sich einen auf Ihren Einzelfall zugeschnittenen Rat ein.