

Achtung: Übertragung von Grundbesitz kann teurer werden

Informationen zur Vermögensnachfolge vom 29.11.2022

Durch das Jahressteuergesetz 2022 sollen die für die Bewertung von Immobilien maßgeblichen Vorschriften des Bewertungsgesetzes reformiert werden. Die nach dem Bewertungsgesetz ermittelten Werte bilden die Bemessungsgrundlage für die Erbschaft- und Schenkungsteuer. Aufgrund der geplanten Reform kann es zu einer Erhöhung dieser Bemessungsgrundlage kommen. In der Konsequenz kann dies zu höherer Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer führen. Die Erbschaft und Schenkung von Grundbesitz oder von Anteilen an einer grundbesitzhaltenden Gesellschaft kann daher ab dem 01.01.2023 **teurer** werden. Die Reform kann somit als verdeckte Steuererhöhung aufgefasst werden.

Welche wesentlichen Änderungen sollen eingeführt werden?

Immobilien werden für erbschaft- und schenkungsteuerliche Zwecke üblicherweise nach dem Vergleichswert-, Ertragswert- oder dem Sachwertverfahren bewertet. Die wesentlichen Änderungen des Gesetzes betreffen nun das Ertragswert- und das Sachwertverfahren.

In beiden Verfahren sind eine Reihe von Stellschrauben vorgesehen, die in die eine Richtung wie in die andere Richtung verändert werden und ein anderes Bewertungsergebnis verursachen können. Hier setzte der Gesetzgeber an. Es kommt zu einer Anpassung an die Immobilienwertermittlungsverordnung und damit an die Verkehrswerte.

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens können sich höhere Werte u.a. durch die Anpassung der sogenannten Liegenschaftszinssätze ergeben.

Im Rahmen des Sachwertverfahrens können höhere Werte u.a. auf die Erhöhung der sogenannten Wertzahlen nach § 191 BewG-E zurückgehen. Des Weiteren wird die Gesamtnutzungsdauer für insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum von 70 Jahre auf 80 Jahre erhöht, was ebenso zu höheren Werten führen wird.

Von den Änderungen im Ertragswert- und im Sachwertverfahren dürfte der Großteil der auf dem Markt vorhandenen Immobilien betroffen sein.

Problematisch ist die Reform insoweit, als die erbschaft- bzw. schenkungsteuerlichen Freibeträge (500.000 € für Ehegatten, 400.000 € für Kinder und 200.000 € für Enkelkinder) nicht an die Reform angepasst werden.

Welche Konsequenzen ergeben sich aus der Reform?

Im Ergebnis ist damit zu rechnen, dass die Immobilienwerte für erbschaft- und schenkungsteuerliche Zwecke steigen werden. Dies führt in der Konsequenz dazu, dass Erbschaften und Schenkungen von Grundbesitz und von Anteilen an grundbesitzhaltenden Gesellschaften zukünftig teurer werden können. Insbesondere der Mittelstand dürfte durch diese Reform stärker belastet werden.

Zudem haben die Änderungen auch Auswirkungen auf die Grunderwerbsteuer, wenn die sogenannte Ersatzbemessungsgrundlage zur Anwendung kommt.

Wann tritt die Reform in Kraft?

Gegenwärtig ist geplant, dass die Reform zum 01.01.2023 in Kraft tritt.

Besteht Handlungsbedarf?

Sofern zukünftig unentgeltliche Übertragungen von Grundbesitz und / oder Anteilen an grundbesitzhaltenden Gesellschaften geplant sind, sollten diese nach Möglichkeit noch im Jahr 2022 in die Wege geleitet werden. Nur so ist sichergestellt, dass die

Übertragungen auf Basis der gegenwärtig gültigen Regelungen vollzogen werden können.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die Ausnutzung der aktuellen Rechtslage nur einer von gegebenenfalls mehreren Aspekten ist. Übereilte Entscheidungen sollten nicht getroffen werden.

Sollten Sie Fragen zur geplanten Reform des Bewertungsgesetzes haben und / oder kurzfristig die

unentgeltliche Übertragung von Grundbesitz und / oder Anteilen an grundbesitzhaltenden Gesellschaften beabsichtigen, können Sie sich gerne an uns wenden. Wir stehen Ihnen für eine hierauf bezogene Beratung und den Entwurf der vertraglichen Grundlagen (z.B. Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt) gerne kurzfristig zur Verfügung.



Dr. Christian Strubel

Partner – Rechtsanwalt – Steuerberater

Fachanwalt für Steuerrecht

Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

schlatter.law

Schlatter Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaftsgesellschaft mbB

Seckenheimer Landstraße 4

68163 Mannheim

Telefon +49.621.4608474.1

Telefax +49.621.4608474.8

strubel@schlatter.law

Rechtlicher Hinweis: Mit diesen Ausführungen stellen wir rechtlich interessante Themen aus unserem Fachbereich im Überblick vor. Diese Ausführungen können die rechtliche Thematik zwangsläufig nicht umfassend darstellen. Diese Information stellt keine Rechtsberatung dar, begründet kein Mandatsverhältnis und kann eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen. Lediglich aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird in dieser Information nur die männliche Form verwendet.