

JAHRESSTEUERGESETZ 2022

Neue Grundbesitzwerte – Höhere Erbschaftsteuer



ÄNDERUNG DER GRUNDBESITZBEWERTUNG ZUM 1. JANUAR 2023

Am 14. Oktober 2022 hat der Bundestag in 1. Lesung den Entwurf der Bundesregierung zum Jahressteuergesetz (JStG) 2022 beraten und im weiteren Verfahren an den federführenden Finanzausschuss überwiesen.

Wenig beachtet, findet sich im Gesetzesentwurf die Anpassung der erbschaftsteuerlichen Grundbesitzbewertung an die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (ImmoWertV).

Grundgedanke der Neuregelung ist, dass die in der ImmoWertV angepassten Verkehrswerte nun bei der Wertermittlung für die Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie die Grunderwerbsteuer entsprechend berücksichtigt werden sollen. Die von den lokalen Gutachterausschüssen ermittelten Daten sollen nach dem Grundsatz der „Modellkonformität“ eingebunden werden, so dass eine sachgerechte Verkehrswertermittlung erfolgen kann.

Ziel: „Verkehrswertnähere“ Bewertung von Grundstücken

Umfassende Änderungen sind u.a. im Bereich des Ertrags- und Sachwertverfahrens sowie bei der Bewertung in Erbbaurechtsfällen zu erwarten. Gesetzgeberisches Ziel ist die noch „verkehrswertnähere“ Bewertung von Grundbesitz.



Dies betrifft sämtliche fremdvermieteten Immobilien (Wohn- und Geschäftsimmobilien) sowie Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen, wenn bei den letztgenannten Objekten keine Vergleichswerte durch die Gutachterausschüsse festgelegt worden sind.

FOLGE: ERHÖHUNG DER MASSGEBLICHEN GRUNDBESITZWERTE

Die geplanten Änderungen der §§ 177 ff. BewG werden regelmäßig ein wesentlich aufwändigeres Ermittlungsverfahren bei den steuerlichen Grundbesitzwerten nach sich ziehen. So wird z.B. der bisherige Ansatz von Bewirtschaftungskosten auf Basis eines Prozentsatzes der Jahresmiete aufgegeben. Notwendig ist jetzt eine „kleinteilige“ Erhebung auf Basis der qm-Zahl, des Rohertrags sowie unter Aufschlüsselung nach Verwaltungs-, Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis.



Zudem droht eine deutliche Erhöhung der Grundbesitzwerte (regelmäßig um ca. 25% bis 50%), wenn z.B. der Liegenschaftszinssatz herabgesetzt oder Regionalfaktoren beim Sachwertverfahren zusätzlich berücksichtigt werden. Dasselbe gilt für die Anpassung der Bodenrichtwerte.

Sollen zukünftig objektspezifische Wertminderungen berücksichtigt werden, muss stets ein Verkehrswertgutachten mit hohen Zusatzkosten eingeholt werden.

ÜBER BDO

BDO zählt mit über 2.100 Mitarbeitern an 27 Offices zu den führenden Gesellschaften für Wirtschaftsprüfung und prüfungsnahen Dienstleistungen, Steuerberatung und wirtschaftsrechtliche Beratung sowie Advisory in Deutschland.

www.bdo.de

KONTAKT

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



DR. CHRISTIAN REITER
Steuerberater, Rechtsanwalt,
Partner, Familienunternehmen &
Private Vermögen
Tel.: +49 89 76906 501
christian.reiter@bdo.de



MARTINA BRABENDER
Steuerberaterin, Rechtsanwältin,
Partnerin, Vermögens- & Unter-
nehmensnachfolge
Telefon: +49 201 87215 604
martina.brabender@bdo.de



NOTWENDIGER HANDLUNGSBEDARF

Da mit einem Inkrafttreten des JStG 2022 in der gegenwärtigen Fassung zum 31.12.2022 gerechnet werden kann, sollte noch in diesem Jahr eine Immobilienübertragung z.B. auf Familienangehörige auf Basis der bisherigen Werte umgesetzt werden:



1. Health-Check – kostengünstig und pragmatisch

In einem „Health-Check“ schätzen wir für Sie ab, ob und in welchem Umfang bei Ihnen steuerrelevante Werterhöhungen im Grundbesitz eintreten.

2. Beratung bei Übertragung – aus einer Hand

Entscheiden Sie sich im Anschluss für eine Immobilienschenkung, unterstützen wir Sie bei der steuerlichen Optimierung, z.B. mit einem Vorbehaltsnießbrauch. Das notwendige rechtliche Vertragspaket können wir Ihnen ebenso aus einer Hand anbieten.

3. Steuererklärungen – Daten nutzen, Aufwand reduzieren

Im Nachgang bieten wir Ihnen die vollständige Abwicklung der für die Schenkung erforderlichen Steuererklärungen mit der Finanzverwaltung an.

Die Informationen in dieser Publikation haben wir mit der gebotenen Sorgfalt zusammengestellt. Sie sind allerdings allgemeiner Natur und können im Laufe der Zeit naturgemäß ihre Aktualität verlieren. Demgemäß ersetzen die Informationen in unseren Publikationen keine individuelle fachliche Beratung unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalls. BDO übernimmt demgemäß auch keine Verantwortung für Entscheidungen, die auf Basis der Informationen in unseren Publikationen getroffen werden, für die Aktualität der Informationen im Zeitpunkt der Kenntnisnahme oder für Fehler und/oder Auslassungen.

BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts, ist Mitglied von BDO International Limited, einer britischen Gesellschaft mit beschränkter Nachschusspflicht, und gehört zum internationalen BDO Netzwerk voneinander unabhängiger Mitgliedsfirmen. BDO ist der Markenname für das BDO Netzwerk und für jede der BDO Mitgliedsfirmen.

© BDO