

Erhöhung der Immobilienbewertungen droht

GEPLANTE ÄNDERUNGEN IM BEWERTUNGSGESETZ FÜHREN AB 2023 IN BESTIMMTEN FÄLLEN ZU HÖHEREN STEUERN

Executive Summary

- Im Entwurf des Jahressteuergesetzes 2022 (Bundestagsdrucksache 20/3879) sind umfangreiche Änderungen des Bewertungsgesetzes (BewG) vorgesehen.
- Die geplanten Änderungen werden besonders bei bebauten Grundstücken zu einer Erhöhung der sich nach dem Bewertungsgesetz ergebenden Immobilienwerte führen.
- Bei unentgeltlichen Grundstücksübertragungen (z. B. vorweggenommene Erbfolge) wird es damit voraussichtlich zu Erhöhung der Schenkungsteuer kommen.
- Bei grunderwerbsteuerpflichtigen Anteilsübertragungen oder Reorganisationsvorgängen, wird sich wahrscheinlich die Grunderwerbsteuerbelastung erhöhen.
- Die Gesetzesänderung wirkt voraussichtlich für alle Vorgänge, bei denen der Nutzen-/Lastenübergang nach dem Jahreswechsel erfolgt.

Ausgangslage

Es gibt Rechtsvorgänge, bei denen eine Immobilie direkt oder indirekt auf einen neuen Eigentümer übergeht, ohne dass hierfür ein Kaufpreis ausgewiesen wird. Dies ist namentlich bei Erbschaften und Schenkungen der Fall. Aber auch bei Vorgängen i.S.d. § 1 Absatz 2a, Absatz 2b Absatz 3 oder Absatz 3a GrEStG (Änderung des Gesellschafterbestandes von Personen- oder Kapitalgesellschaften, Anteilsvereinigung oder wirtschaftlich Beteiligung bei einer grundbesitzhaltenden Gesellschaft) wird für die Immobilien kein gesonderter Kaufpreis vereinbart bzw. ist dieser für die Steuerfestsetzung nicht relevant. Um in solchen Fällen die anfallende Steuer (Schenkungs-, Erbschaft- oder Grunderwerbsteuer) berechnen zu können, wird der Wert der Immobilie von der Finanzverwaltung nach den

Grundsätzen des Bewertungsgesetzes gesondert festgestellt.

Für die Bewertung von Immobilien gibt es danach verschiedene Methoden: Bei der Wertermittlung nach dem **Vergleichswertverfahren** orientiert man sich an den Kaufpreisen für ähnliche Immobilien im Umfeld des Bewertungsobjekts. Da diese Betrachtung immer an der Vergangenheit ausgerichtet ist, kommt es bei stark steigenden oder fallenden Preisen oft zu Über- oder Unterbewertungen. Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung bei der Bewertung von Wohnungseigentum, Teileigentum und Ein- und Zweifamilienhäuser.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 184 ff. BewG) wird meist für Anlageobjekte, also Mietwohn- oder Geschäftsgrundstücke angewendet, bei denen, vereinfacht gesagt, die Rendite kapitalisiert wird. Die Anwendbarkeit des Ertragswertverfahrens setzt voraus, dass eine übliche Miete ermittelt werden kann.

Schließlich gibt es das sog. **Sachwertverfahren**, bei denen man sich an den fiktiven Herstellungskosten orientiert. Das Sachwertverfahren findet dann Anwendung, wenn das Vergleichswertverfahren mangels Vergleichswerte nicht durchgeführt werden kann oder wenn die für die Anwendung des Ertragswertverfahrens notwendige übliche Miete nicht ermittelt werden kann.

Geplante Änderungen

Steuerliche Effekte lassen sich bekanntlich nicht nur durch Erhöhung der Steuersätze oder die Verringerung von Abzugsmöglichkeiten oder Freibeträgen erreichen, sondern auch durch Erhöhung der Werte, die der Steuerfestsetzung unterliegen.



Demgegenüber hat das Bundesfinanzministerium in einer, wohl wieder zurückgenommenen, Stellungnahme vom 21.11.2022 ausgeführt, dass die geplanten Änderungen „keine steuererhöhenden Maßnahmen“ seien. Tatsächlich werden die Änderungen in vielen Fällen voraussichtlich zu einer höheren Steuerbelastung führen, als sie nach dem derzeit noch geltenden Recht einträte, namentlich dann, wenn das Vergleichswertverfahren nicht anwendbar ist, sondern das Ertrags- oder Sachwertverfahren Anwendung findet.

Hinzuweisen ist an dieser Stelle darauf, dass für den Erwerb von sog. „Familienheimen“ ggf. eine umfassende Steuerbefreiung bei Fortsetzung der Wohnnutzung durch den Erben/Beschenkten möglich ist.

Die Änderungen im Einzelnen

Im Ertragswertverfahren dürfte die wichtigste Änderung in der Absenkung des Liegenschaftszinses für Mietwohngrundstücke von 5% auf 3,5% liegen. Dieser Zins bildet eine erwartete Rentabilität des Bodens bei Mietwohngrundstücken ab. Die Absenkung lässt solche Immobilien deutlich rentabler und damit teurer erscheinen.

Daneben ergibt sich aus dem Umstand, dass die Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Mehrfamilienhäuser und Wohnungseigentum von 70 auf 80 Jahre erhöht wurde, eine erhöhte Restnutzungsdauer, welche zu einem höheren Vervielfältiger und damit letztlich zu einem höheren Immobilienwert führt.

Änderungen im Ertragswertverfahren gibt es außerdem beim Abzug der Bewirtschaftungskosten. Bisher galt hier ein pauschaler Abzug von der Jahresmiete. Künftig gelten unterschiedliche Sätze für Wohn- und Gewerbenutzung und der Abzug wird nach dem Verbraucherpreisindex jährlich angepasst. Dies wird im Einzelfall höheren, kann aber auch zu etwas geringeren Immobilienbewertungen führen.

Die zuvor angesprochene Änderung der Gesamtnutzungsdauer wird auch im Sachwertverfahren nachvollzogen und führt dazu, dass der Wertabschlag wegen des Alters

der Immobilie sinkt. In der Folge ergibt sich hieraus ein höherer Immobilienwert.

Ebenfalls für das Sachwertverfahren relevant ist die Einführung eines sog. Regionalfaktors bei den pauschal angesetzten Baukosten. Da in gefragten Ballungsgebieten wie Berlin oder München das Baukostenniveau regelmäßig überdurchschnittlich hoch ist, werden hier die Bewertungsergebnisse tendenziell steigen.

Eine erhebliche Erhöhung der Werte ist schließlich von der Anhebung der sog. Wertzahlen zu erwarten. Mit deren Hilfe werden die sich im Sachwertverfahren ergebenden Gebäudewerte in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert nachgesteuert. Bei höherem Bodenrichtwert verringert sich danach tendenziell der Gebäudewert. Diese Wertzahlen sollen um zweistellige Prozentwerte angehoben werden, was hochpreisige Immobilien in guten Lagen deutlich teurer erscheinen lassen wird.

Konsequenzen

Politischer Widerstand gegen die geplanten Änderungen ist nicht erkennbar, zumal sogar das FDP-geführte Finanzministerium die steuererhöhende Wirkung der Gesetzesänderung glatt bestreitet. Daher ist damit zu rechnen, dass das Gesetzgebungsverfahren glatt durchläuft und die Änderungen zum Jahreswechsel in Kraft treten.

Es erscheint daher empfehlenswert, ohnehin geplante Immobilienschenkungen noch vor Jahresende auf den Weg zu bringen. Maßgeblicher Stichtag ist der Zeitpunkt der Steuerentstehung (§§ 9, 11 ErbStG). Eine Grundstücksschenkung gilt dabei als ausgeführt, wenn die Vertragsparteien die für die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlichen Erklärungen in gehöriger Form abgegeben haben und der Beschenkte auf Grund dieser Erklärungen in der Lage ist, beim Grundbuchamt die Eintragung der Rechtsänderung zu bewirken (R E 9.1 Erbschaftsteuer-Richtlinien 2019).

Grundsätzlich ist aber davon abzuraten, irgendwelche Transaktionen ausschließlich aus steuerlichen Gründen vorzunehmen.



Wer die Weitergabe von Immobilien an die nächste Generation ins Auge fasst, sollte zudem rechtzeitig folgende Punkte bedenken:

- Wird die Immobilie noch für den Übergeber benötigt? Wenn ja, empfiehlt sich der Vorbehalt eines lebenslangen Nießbrauchs (welches ggf. zugleich die Erbschaftsteuer mindert).
- Werden alle Erbberechtigten gleich begünstigt? Ggf. sollte anderenfalls eine Anrechnung auf Erb- oder Pflichtteile vorgesehen werden.
- Soll der Übergeber die Immobilie in bestimmten Fällen zurückholen können? Ggf. muss ein vormerkungsgesichertes Rücktrittsrecht vereinbart werden, z. B. bei Insolvenz des Empfängers oder falls dieser vor dem Übergeber verstirbt und die Immobilie nicht an Abkömmlinge vererbt wird.

Zur Beratung an dieser Schnittstelle steuerlicher und notarieller Gestaltung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Dr. Lorenz Claussen

Notar und Rechtsanwalt
Standort Berlin
lorenz.claussen@gsk.de

Dominik Berka

Rechtsanwalt, Steuerberater, Dipl.-Finanzwirt
Standort Frankfurt
dominik.berka@gsk.de



Urheberrecht

GSK Stockmann – Alle Rechte vorbehalten. Die Wiedergabe, Vervielfältigung, Verbreitung und/oder Bearbeitung sämtlicher Inhalte und Darstellungen des Beitrages sowie jegliche sonstige Nutzung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von GSK Stockmann gestattet.

Haftungsausschluss

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot auf Beratung oder Auskunft dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko.

GSK Stockmann und auch die in dieser Mandanteninformation namentlich genannten Partner oder Mitarbeiter übernehmen keinerlei Garantie oder Gewährleistung, noch haftet GSK Stockmann und einzelne Partner oder Mitarbeiter in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grund empfehlen wir, in jedem Fall eine persönliche Beratung einzuholen.

www.gsk.de

GSK Stockmann

BERLIN

Mohrenstraße 42
10117 Berlin
T +49 30 203907-0
F +49 30 203907-44
berlin@gsk.de

HEIDELBERG

Mittermaierstraße 31
69115 Heidelberg
T +49 6221 4566-0
F +49 6221 4566-44
heidelberg@gsk.de

FRANKFURT/M.

Bockenheimer Landstr. 24
60323 Frankfurt am Main
T +49 69 710003-0
F +49 69 710003-144
frankfurt@gsk.de

MÜNCHEN

Karl-Scharnagl-Ring 8
80539 München
T +49 89 288174-0
F +49 89 288174-44
muenchen@gsk.de

HAMBURG

Neuer Wall 69
20354 Hamburg
T +49 40 369703-0
F +49 40 369703-44
hamburg@gsk.de

LUXEMBURG

GSK Luxembourg SA
44, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxembourg
T +352 271802-00
F +352 271802-11
luxembourg@gsk-lux.com



YOUR PERSPECTIVE.

GSK.DE | GSK-LUX.COM