



11/2022
NEWSLETTER

CORNEA FRANZ
RECHTSANWÄLTE · NOTARE
WIRTSCHAFTSKANZLEI · FACHANWÄLTE

ERHEBLICHE NACHTEILE BEI DER ERBSCHAFTS- UND SCHENKUNGS- STEUER DROHEN!

I. RECHTLICHER HINTERGRUND

Nicht nur im Zuge der Grundsteuerreform und der Aktualisierung längst veralteter Einheitswerte stehen die Regelungen zur Bewertung von Grundstücken im Fokus. Mit dem Jahressteuergesetz 2022 (JStG 2022), das derzeit im Regierungsentwurf vom 10.10.2022 vorliegt und zum 01.01.2023 in Kraft treten soll, gehen einige Änderungen im Bewertungsgesetz einher.

Die Überarbeitung der Bewertungsvorschriften stellt eine Folgeanpassung aufgrund der im Jahr 2021 vollständig überarbeiteten und am 1.1.2022 in Kraft getretenen neuen Verordnung über die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) dar.

Bei vielen Grundstücken werden die Änderungen der Bewertungsvorschriften zu einer Erhöhung des Grundstückswerts führen. Mittelbar führt dies wiederum zu einer signifikanten Erhöhung der Erbschafts- und Schenkungsteuerbelastung bei Grundstücksschenkungen. Bei der Übertragung von Immobilien an Familienangehörige besteht ab dem 1.1.2023 eine erhöhte Gefahr, dass die steuerlichen Freibeträge durch eine höhere Bewertung des Nachlasses/verschenkten Vermögens überschritten werden und letztlich (mehr) Erbschaft- oder Schenkungsteuer anfällt.

Um diese nachteiligen Folgen zu vermeiden ist dringend zu empfehlen, bereits geplante oder absehbare Übertragungen von Immobilien überprüfen zu lassen und bei abzusehenden steuerlichen Nachteilen die Übertragungen noch in 2022 durchzuführen. Für die schenkungsteuerliche Beurteilung maßgeblich ist gemäß R E 9.1 der Erbschaftsteuerrichtlinien das Datum des notariellen Vertrags mit der entsprechenden Auflassungserklärung und der Eintragungsbewilligung für die Änderung im Grundbuch. Dies gilt auch, wenn die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erst im Jahr 2023 erfolgen.

II. DIE NEUREGELUNGEN IM DETAIL

Grundgedanke: Einheitliches Bewertungsregime bundesweit

Bei Immobilienschenkungen erfolgt zur Ermittlung einer etwaigen Schenkungsteuerpflicht eine Immobilienbewertung nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes (BewG). Für bebauete Grundstücke sieht § 182 BewG je nach Art des Objekts das Vergleichswert-, Ertragswert- oder Sachwertverfahren vor.



Die bisherige ImmoWertV 2010 und zugehörige Bewertungsrichtlinien hatten lediglich Empfehlungscharakter, infolge derer es deutschlandweit bei den baurechtlichen Gutachterausschüssen in der Wahl und Ausübung der Methoden in der Vergangenheit teils große Unterschiede gab. Mitunter führte dies zu erhebliche Wertdifferenzen im Bundesgebiet. Zur bundesweiten Vereinheitlichung wurde daher 2021 die ImmoWertV neu konzipiert. Im Rahmen des JStG 2022 sollen die der neuen ImmoWertV zugrunde gelegten Daten nun auch verstärkten Eingang ins Bewertungsgesetz finden. Die rechnerischen und steuerlichen Auswirkungen der Änderungen des Bewertungsgesetzes ergeben sich in erster Linie dadurch, dass einige der in den Bewertungsverfahren maßgeblichen Werte und Multiplikatoren in den Anlagen zum BewG angepasst werden.

Änderungen vor allem im Ertragswert- und Sachwertverfahren

Gerade bei der Übertragung von Immobilien sind die steuerlichen Freibeträge in vielen Fällen ohnehin nicht ausreichend. Selbstredend sind in der Vermögensnachfolge aber weiterhin, „Schnellschüsse“ zu vermeiden – es gilt der Grundsatz: „nichts wegen der Steuer, aber auch nichts gegen die Steuer“. Sind Schenkungen bzw. Vorwegnahmen der Erbfolge ohnehin bereits beabsichtigt oder absehbar, sollten diese nicht auf die lange Bank geschoben werden. Um sich das aktuell noch „günstige“ Bewertungssystem zu Nutze zu machen, muss die Übertragung noch vor Jahresende in einem notariellen Übertragungsvertrag erfolgen.

a) Zum einen werden beim Ertragswertverfahren die Bewirtschaftungskosten der Immobilie sowie die Liegenschaftszinsen anders ermittelt.

i) Bisher konnte bei den Bewirtschaftungskosten gem. § 187 BewG i.V.m. Anlage 23 eine pauschale Ermittlung anhand eines gewissen Prozentsatzes der Jahresgesamtmiete erfolgen. Auch weiterhin wird mit Pauschalen gearbeitet. Das JStG 2022 differenziert hierbei aber zwischen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen und führt zudem im neuen § 187 Abs. 3 BewG-E erstmals eine jährliche Anpassung der Verwaltungskosten- und Instandhaltungspauschalen an den Verbraucherpreisindex ein.

Konkret soll die Anlage 23 dahingehend geändert, dass der pauschale Abzug nicht mehr mittels eines Prozentanteils nach Grundstücksart und Restnutzungsdauer berechnet wird. Vielmehr soll ab 2023 eine Berechnung anhand fixer oder prozentualer Verwaltungskosten pro Wohnung bzw. Gewerbeteil, eines Instandhaltungskostensatzes je m² und eines Mietausfallwagnisanteils erfolgen. Inwiefern dieser Ansatz sich im Vergleich ungünstiger niederschlägt, kann nur einzelfallbezogen in Anbetracht der tatsächlichen Erfahrungswerte und Kostenhöhe beurteilt werden.

ii) Bei den Liegenschaftszinsen soll weiterhin vorrangig auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Zinssätze zurückgegriffen werden, im Übrigen auf die in § 188 Abs. 2 BewG enthaltenen festen Sätze. Hierbei ist festzustellen, dass der Entwurf bei im Übrigen gleichbleibenden Zinssätzen bei Mietwohngrundstücken eine Verminderung des Zinssatzes von derzeit noch 5,0 auf nun 3,5 Prozent vorsieht, was sich im Ergebnis erhöhend auf den Reinertrag des Grundstücks auswirkt und infolgedessen auch erhöhend auf die steuerliche Belastung einer Grundstücksübergabe.



NEWSLETTER

b) Zum anderen sollen bei der Ermittlung des Gebäudesachwerts im Rahmen des Sachwertverfahrens ein sog. **Regionalfaktor** und ein **Alterswertminderungsfaktor** zu berücksichtigen sein. Darüber hinaus erfolgt eine Anpassung der **Wertzahlen**.

i) Eine Alterswertminderung ist bekanntermaßen auch in der jetzigen Ermittlungsmethode bereits anzusetzen und richtet sich unverändert nach der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes nach Anlage 22 – nun allerdings im Verhältnis zur Restnutzungsdauer und nicht (wie bisher) im Verhältnis zum Alter des Gebäudes. Es findet eine ausführlichere Neudefinition der Alterswertminderung in § 190 Abs. 6 BewG-E statt und die typisierte Nutzungsdauer wird für Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungseigentum und Mietwohngrundstücke sowie gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung) von 70 auf 80 Jahren verlängert.

ii) Der in § 190 Abs. 5 BewG-E aufgenommene Regionalfaktor soll die Unterschiede im Baukostenniveau bei regionalen Differenzen zum bundesdurchschnittlichen Stand abbilden und bezieht sich ebenfalls auf die Werte der Gutachterausschüsse. Diese fallen in strukturell stärkeren Regionen (Ballungsgebieten) erfahrungsgemäß höher aus als in strukturschwächeren ländlicheren Regionen. Unberührt davon bleibt die Anpassung der Regelherstellungskosten nach den Baupreisindizes des Statistischen Bundesamts.

iii) Zur Ermittlung des Gebäudesachwerts werden schließlich die durchschnittlichen Herstellungskosten des Gebäudes mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor multipliziert. Da der Regionalfaktor im Zweifel – wenn von den Gutachterausschüssen keine Regionalfaktoren zur Verfügung gestellt werden – mindestens 1,0 beträgt und die Alterswertminderung durch die Verlängerung der Nutzungsdauern geringer ausfällt, wird die vorgesehene Änderung teils deutliche Werterhöhungen nach sich ziehen.

iv) Die wirtschaftlich drastischste Steigerung dürfte im Rahmen des Sachwertverfahrens jedoch aufgrund einer aktuellen Anpassung der Wertzahlen des § 191 i.V.m. Anlage 25 zum BewG zu Buche schlagen, denn diese steigen für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Wohnungseigentum sehr deutlich um durchschnittlich 0,4 Punkte.

Bei Geschäftsgrundstücken sowie gemischt genutzten Grundstücken fällt die Steigerung wie jetzt vorgesehen abhängig vom Bodenrichtwert (bisher davon unabhängig) ebenfalls mit bis zu 0,15 Punkten ins Gewicht.

Weitergehende Neuerungen im Bewertungsrecht

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass das JStG 2022 auch eine Neubewertung des Erbbraurechts und des Erbbaugrundstücks in §§ 193f. BewG-E mit sich bringt. An dieser Stelle kann nicht wie bisher ohne Weiteres auf das Vergleichswertverfahren abgestellt werden bzw. eine Ermittlung anhand des vereinbarten Erbbauzinses erfolgen, sondern es sind ebenfalls die Werte der Gutachterausschüsse sowie ein von diesen abgeleiteter Erbbaurechtskoeffizient bzw. Erbbaurechtsfaktor heranzuziehen. Auch an dieser Stelle ist mit signifikant höheren steuerlichen Werten zu rechnen.

CF



III. PRAKTISCHE AUSWIRKUNGEN

Was auf den ersten Blick nicht sonderlich gewichtig klingen mag, kann sich bei der Immobilienbewertung gravierend auswirken. Infolge deutlich höherer steuerlicher Bewertungen des zu übertragenden Vermögens, ist mit spürbaren Mehrbelastungen zu rechnen.

Zur Veranschaulichung ein vereinfachtes Beispiel für die Anwendung des Sachwertverfahrens bei gleichbleibendem Baupreisindex ohne Einbezug des Bodenwerts gegeben:

Änderung der Wertzahl:

Bei einem Grundbesitz (Gebäude und Boden) mit einem vorläufigen Sachwert von 800.000 EUR führt die bisherige Wertzahl von 0,9 (bei einem Bodenrichtwert von EUR 500/m²) zu einem Sachwert von 720.000 EUR.

Bei der zukünftigen Wertzahl von 1,3 ergibt sich demgegenüber ein Sachwert von 1.040.000 EUR, d.h. ein um rund 45% höherer Wert.

Allein infolge der Wertzahlanpassung wird es regelmäßig zu Wertsteigerungen von 20 % und mehr kommen.

Im Einzelfall kann dies dazu führen, dass die steuerlichen Freibeträge deutlich früher „aufgebraucht“ sind und die Übertragung des Familienvermögens erhebliche Steuern auslöst.

IV. FAZIT

Die Neuerungen im Bewertungsgesetz, vor allem aber die Wertanpassung in den Anlagen zum BewG, werden sich teils erheblich auf die Werte von Grundstücken auswirken und ab 2023 zu deutlichen Steigerungen führen. Infolgedessen empfehlen wir nachdrücklich bereits geplante Schenkungen kurzfristig zu überprüfen.

Gerade bei der Übertragung von Immobilien sind die steuerlichen Freibeträge in vielen Fällen ohnehin nicht ausreichend. Selbstredend sind in der Vermögensnachfolge aber weiterhin, „Schnellschüsse“ zu vermeiden – es gilt der Grundsatz: „nichts wegen der Steuer, aber auch nichts gegen die Steuer“. Sind Schenkungen bzw. Vorwegnahmen der Erbfolge ohnehin bereits beabsichtigt oder absehbar, sollten diese nicht auf die lange Bank geschoben werden. Um sich das aktuell noch „günstige“ Bewertungssystem zu Nutze zu machen, muss die Übertragung noch vor Jahresende in einem notariellen Übertragungsvertrag erfolgen.

IHRE ANSPRECHPARTNER

Dr. Peter Schaub

Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Partner

Telefon: +49 661 901644-0
E-Mail: peter.schaub@cornea-franz.de

Dr. Benjamin Zapf

Rechtsanwalt
Steuerberater

Telefon: +49 931 35939-197
E-Mail: benjamin.zapf@cornea-franz.de

STANDORTE

Kanzlei Würzburg

Berliner Platz 10 | 97080 Würzburg
Telefon: 0931 359390
E-Mail: wuerzburg@cornea-franz.de

Kanzlei Fulda

Am Bahnhof 12 | 36037 Fulda
Telefon: 0661 9016440
E-Mail: fulda@cornea-franz.de

Kanzlei Lohr am Main

Untere Brückenstr. 2 | 97816 Lohr am Main
Telefon: 09352 87780
E-Mail: lohr@cornea-franz.de

Kanzlei Schweinfurt

Jägersbrunnen 6 | 97421 Schweinfurt
Telefon: 09721 20040
E-Mail: schweinfurt@cornea-franz.de