



Mandantenbrief

Übertragung von Immobilien – Erben und Schenken deutlich teurer

Aufgrund des neuen Jahressteuergesetzes 2022 wird Erben und Schenken künftig deutlich teurer. Zwar wird nicht die Erbschaftssteuer selbst erhöht, dafür aber die Bewertungsmaßstäbe für die Wertbemessung von Immobilien geändert.

I. Referentenentwurf Jahressteuergesetz 2022

Bei geplanter Verabschiedung durch den Bundestag Ende 2022 findet das neue Jahressteuergesetz ab dem 1.1.2023 Anwendung. Es werden Anpassungen an aktuelle Urteile und geltendes EU-Recht vorgenommen, aber auch sonstige Neuerungen finden Berücksichtigung. Sollte der Entwurf so umgesetzt werden, könnten bei einigen Steuerpflichtigen Vorbereitungen notwendig oder hilfreich sein.

Anmerkung vorweg: Bitte beachten Sie dabei, dass der finale Beschluss noch nicht vorliegt. Über die weiteren Entwicklungen und Änderungen werden wir Sie in den nächsten Ausgaben informieren.

1. Änderungen im Bewertungsgesetz

Vor allem die Änderungen im Bewertungsgesetz wirken einschneidend auf die Erbschaft- und Schenkungsteuer. Aufgrund des geänderten Bewertungsverfahrens sind im Einzelfall Wertsteigerungen von ca. 20 bis 50 % denkbar, unabhängig von einem ggf. weiteren Anstieg der Bodenrichtwerte. Somit wird künftig die Übertragung von Immobilien deutlich teurer, weil z.B. durch die höheren Wertbemessungen schenkungssteuerliche Freibeträge schneller erreicht werden. Deswegen scheint eine Übertragung vor dem 31.12.2022 sinnvoll – aufgrund dessen wird eine Übertragungswelle bis zum Jahresende 2022 erwartet.

BAUMGARTNER & PARTNER
PartG mbB

Steuerberater, Rechtsanwalt
Sitz der Gesellschaft:
Königstraße 26
70173 Stuttgart
Partnerschaftsregister
PR720019
Amtsgericht Stuttgart

Partner:
StB Dipl.-Finanzwirt Markus
Baumgartner,
RA Roger Zörb

Notare haben entsprechend Hochkonjunktur – es kann aber ratsam sein, nicht sofort zu übertragen, da im Gesetzgebungsverfahren noch Anpassungen vorgenommen werden können.

Dennoch fassen wir die wichtigsten Änderungen im Folgenden zusammen.

2. Grund für die Anpassung des Bewertungsverfahrens

Grund für die Anpassung ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV v. 14.07.2021, BGBl. 2021 I S. 2805), deren Regelungen in das neue Jahressteuergesetz 2022 übernommen werden sollen. Die Anpassung der Bewertungsmaßstäbe beruht auf dem Gerechtigkeitsgedanken: laut Expert:innen ist die bisherige Bewertungsgrundlage schon lange nicht mehr angemessen. Denn mit dem deutlichen Preisanstieg für Immobilien in den vergangenen Jahren wurden die tatsächlich erzielbaren Preise nicht wiedergegeben. Dies soll jetzt z.B. mit dem neuen „Regionalfaktor“ ausgeglichen werden.

Ab 2023 wird das bisherige Verfahren zur Wertermittlung (Formel: „Regelherstellungskosten x Baupreisindex x Bruttogrundfläche“) um einen Regionalfaktor (§ 190 Abs. 5 BewG-E) ergänzt. Zweck hiervon ist, die regional unterschiedlichen Baukosten in die Bewertung mit einfließen zu lassen. Der Regionalfaktor wird vom Gutachterausschuss festgelegt – sollte kein Faktor vorliegen, wird er mit 1,0 angesetzt.

Beispiele für den Regionalfaktor: München 1,57 / Regensburg 1,10 / Nürnberg 1,06 / Ingolstadt 1,11 / Augsburg 1,14 / Erfurt 0,88 / Chemnitz 0,83 / Dresden 0,91

3. Wen betrifft die neue Regelung überhaupt?

Alle Personen, die eine Immobilie vererbt oder geschenkt bekommen, die sie selbst nicht bewohnen möchten, sind künftig von den neuen Regelungen betroffen. Bis 200 Quadratmeter Wohnfläche ist eine selbst genutzte Erb-Immobilie immer komplett steuerfrei. Auch wenn die Immobilie nicht selbst genutzt wird, greift zugunsten der Erben immer noch der schenkungssteuerliche Freibetrag, z.B. 400.000 € pro Elternteil und pro Kind. Die Steuer fällt erst an, sobald der Wert der Immobilie die Freibeträge übersteigt.

4. Gründe gegen eine schnelle Überschreibung vor Jahresende

Trotz der geplanten Neuerungen ist nicht in jedem Fall eine Übertragung noch in diesem Jahr sinnvoll. Fragen wie beispielsweise „Was passiert mit den aktuellen Bewohnern im Pflegefall? Was geschieht bei Trennung oder Scheidung? Was ist, wenn die Familie sich zerstreitet? Wer gehört zur Erbengemeinschaft? Wie funktioniert ein Nießbrauchrecht?“ sollten vorher geklärt werden.

5. Ausblick

Die wichtigste Stellschraube bzgl. der geplanten Änderungen, um die Steuern nicht explodieren zu lassen, sind die oben genannten Freibeträge. Die CSU plädiert auf eine länderabhängige Festlegung der Freibeträge je nachdem, wo sich die Immobilie befindet. Der Eigentümerverband Haus und Grund fordert, die Erbschaftsteuer so anzusetzen, dass sie auch sozialen Vermieter:innen zugutekommt, indem die Bewertung nach dem tatsächlichen Ertragswert der Immobilie stattfindet. Andere fordern, die Erbschaftsteuer an sich anzupassen. Bisher ist die Erbschaftsteuer progressiv, passt sich also der Höhe an – stattdessen könnte man die Freibeträge wegfallen lassen, um einen einheitlichen Steuersatz festzulegen (im Gespräch sind fünf oder zehn Prozent).

Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

Standorte

Hamburg

Baumgartner & Partner PartG mbB
 Große Johannisstraße 19
 20457 Hamburg
 Deutschland
 Telefon +49 40 3496168-0
 Fax +49 40 3496168-20
 E-Mail sekretariat.hamburg@baumgartnerpartner.com

München

Baumgartner & Partner PartG mbB
 Widenmayerstraße 18
 80538 München
 Deutschland
 Telefon +49 89 2388644-0
 Fax +49 89 2388644-20
 E-Mail sekretariat.muenchen@baumgartnerpartner.com

Stuttgart

Baumgartner & Partner PartG mbB
 Königstraße 26
 70173 Stuttgart
 Deutschland
 Telefon +49 711 18567-319
 Fax +49 711 18567-450
 E-Mail sekretariat@baumgartnerpartner.com

Nürnberg

Baumgartner & Partner PartG mbB
 Hohenburger Straße 53
 92289 Ursensollen
 Deutschland
 Telefon +49 9628 92364-0
 Fax +49 9628 92364-40
 E-Mail sekretariat@baumgartnerpartner.com

Luxemburg

Baumgartner & Partner GmbH
 22, Breidelterweeg
 9990 Weiswampach
 Luxembourg
 Telefon +352 26340-371
 Fax +352 26945-589
 E-Mail sekretariat.luxemburg@baumgartnerpartner.com

Zürich

Baumgartner & Partner PartG mbB
 Waaggasse 5
 8001 Zürich
 Schweiz
 Telefon +41 44 20593-30
 Fax +41 44 20593-40
 E-Mail sekretariat.zuerich@baumgartnerpartner.com

Haftungsausschluss:

Bei den in diesem Mandantenbrief enthaltenen Informationen handelt es sich um unverbindliche Hinweise. Der Newsletter/Mandantenbrief soll auf aktuelle Themen in ausgewählten Rechtsgebieten, z.B. des Wirtschafts- und Steuerrechts, aufmerksam machen und eine erste Orientierung geben. Hierdurch kann eine Rechts- und Steuerberatung nicht ersetzt werden. Der Newsletter/Mandantenbrief wird mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Gleichwohl kann keine Haftung für den Inhalt übernommen werden. Für weitere Rückfragen sowie eine konkrete Beratung im Einzelfall stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Dieser Mandantenbrief unterliegt dem Urheberrecht. Jede Verwertung, z.B. Vervielfältigung, Bearbeitung, Einspeicherung oder Verarbeitung bedarf der vorherigen Zustimmung der Baumgartner & Partner PartG mbB.