



Änderung der Immobilienbewertung – Handlungsbedarf zum Jahresende?

Am 10. Oktober wurde der aktuelle Entwurf des Jahressteuergesetzes 2022 im Bundestag beraten. Dieser enthält Änderungen des Bewertungsgesetzes, durch welche die Übergabe von Immobilien ab 2023 erheblich teurer werden könnte. Wer sich mit dem Gedanken trägt, Immobilien auf die nächste Generation zu übertragen, sollte das daher noch im alten Jahr ins Auge fassen und jetzt Kapazitäten reservieren.



WORUM GEHT ES?

In Nachfolgeplanungen sind Immobilien von hoher Relevanz. Bei der Übergabe geht es regelmäßig darum, durch eine sinnvolle Gestaltung den Anfall von Schenkungs- oder Erbschaftssteuer zu vermeiden. Denn die gesetzliche Erbfolge ist für die Nachkommen gerade bei Immobilien oftmals ungünstig. Wird der Freibetrag überschritten, fallen schnell hohe Erbschafts- und Schenkungssteuern an. Die Bewertung nimmt das Finanzamt anhand des Bewertungsgesetzes vor. Um unnötige Schenkungs- und Erbschaftsteuern zu mindern oder sogar ganz zu vermeiden, sollte man frühzeitig mit der Planung beginnen.



WELCHE ÄNDERUNGEN STEHEN AN?

Mit dem neuen Jahressteuergesetz ist unter anderem eine Änderung des Bewertungsgesetzes beabsichtigt. Durch die vorgesehene neue steuerliche Bewertung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern könnte die Erbschafts- und Schenkungssteuer nach Einschätzung in Fachkreisen um 20, 30 oder gar 50 Prozent steigen. Wörtlich heißt es in dem Entwurf: „Mit den nunmehr vorgenommenen Änderungen des Bewertungsgesetzes werden insbesondere das Ertrags- und Sachwertverfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke sowie die Verfahren zur Bewertung in Erbbaurechtsfällen und Fällen mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden an die geänderte Immobilienwertermittlungsverordnung angepasst“. Betroffen wären insbesondere Immobilien, die im Ertragswertverfahren (Mietwohnobjekte) und im Sachwertverfahren (Einfamilienhäuser) bewertet wurden.



WAS IST ZU TUN?

Wer sich überhaupt noch keine Gedanken über Nachfolgethemen gemacht hat, kommt vermutlich zu spät. Dann sollte zumindest das Thema auf die Tagesordnung in 2023 genommen werden. Alle anderen sollten jetzt Kapazitäten reservieren, um sich beraten zu lassen und die Übertragung noch im alten Jahr vorzunehmen. Wir haben für unsere Mandanten auf Jahresende Beurkundungstermine reserviert, um in den Fällen, in denen ein Übergabeprojekt vor dem Jahreswechsel erfolgen sollte, die Beurkundung noch vornehmen zu können. Die Kapazitäten sind naturgemäß begrenzt.



Björn Tesche
Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Erbrecht
Fachanwalt für Familienrecht



Dr. Klaus Krebs
Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Erbrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

