

Geplante Anpassung der Bewertung von Immobilien kann für Schenkungen und Erbfälle ab dem 1.1.2023 teuer werden

Moers, im November 2022

Mit dem „Jahressteuergesetz 2022“ sollen die bestehenden Regelungen der Grundbesitzbewertung im Bewertungsgesetz (§§ 177 ff. BewG) an die jeweils aktuelle ImmoWertV vom 14.7.2021 angepasst werden (vgl. Gesetzentwurf vom 16.9.22, Drs. 457/22, S. 132 ff.).

Eine Änderung der Regelungen zur Bewertung der Grundstücke für die Grundsteuer beinhaltet dieser Entwurf nicht, die Auswirkungen beschränken sich vielmehr auf die **Bewertung von Grundstücken für die Erbschaft- und Schenkungsteuer** sowie die Grunderwerbsteuer bei Ansatz der sog. Ersatzbemessungsgrundlage bei Share Deals.

Nach dem Gesetzesentwurf sollen jetzt stets die von den fachlich und örtlich zuständigen Gutachterausschüssen für den Vorjahreszeitraum (Berichtszeitraum) auf Grundlage der ImmoWertV ermittelten Bau- und Gebäudewerte maßgeblich sein.

Aktuell werden bei Schenkungen oder Erbschaften bis zum 31.12.2022 (noch) die Bau- und Gebäudewerte auf Grundlage der ImmoWertV 2010 (!) zum Ansatz gebracht.

Rein praktisch heißt das:

- ☒ Bei einer Schenkung (Übertragung) von Immobilienvermögen noch im Jahre 2022 werden die jetzt 12 Jahre alten Bau- und Gebäudewerte angesetzt.
- ☒ Bei einer Schenkung (Übertragungsvertrag) von Immobilienvermögen ab dem Jahre 2023 werden die jeweils aktuelle Bau- und Gebäudewerte (nach dem Grundstücksmarktbericht des Vorjahres) angesetzt.

Im Zeitraum 2010 bis 2022 sind die Bau- und Gebäudewerte nach der Indexreihe (vgl. DeStatis) um rd. 50 % gestiegen.

HANDLUNGSEMPFEHLUNG:

Sofern Sie also in nächster Zeit die Schenkung / Übertragung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge von Immobilienvermögen in Erwägung ziehen, sollten Sie diese ggf. noch im Jahr 2022 durchführen.

Für weitere Rückfragen steht Ihnen Herr Steuerberater Jürgen Stolz gerne zur Verfügung.

Platz für Ihre Anmerkungen/Notizen