

Dezember 2022

## **Immobilien vererben oder verschenken wird ab Januar deutlich teurer**

Immobilieigentümer sind dieses Jahr bereits durch die Grundsteuerreform deutlich belastet. Obwohl die meisten Daten in Grundbuch- und Finanzämtern bereits vorliegen, hat der Gesetzgeber alle Eigentümer als kostenlose Datenerfasser genutzt, um für die anstehende Neubewertung der Grundstücke und Immobilien die digitale Grundlage zu schaffen.

Jetzt sorgt die Bundesregierung mit dem in der Abstimmung befindlichen Jahressteuergesetz dafür, dass ab Januar 2023 der steuerliche Wert einer Immobilie im Falle einer Übertragung<sup>1</sup> deutlich ansteigen kann. Im Einzelfall sind hier nach Berechnungen von Fachverbänden auch Steigerungen um über 50 Prozent möglich. Da sich die Verkehrs- oder Marktwerte von Immobilien in den letzten Jahrzehnten von den steuerlichen Werten deutlich entfernt haben, wird diese Lücke jetzt verkleinert, was zu deutlich höheren Steuerzahlungen führen kann.

Wie konnte es dazu kommen?

Bereits 2021 wurde die Immobilienwertermittlungsverordnung, die für die Ermittlung von Marktwerten grundlegend ist, angepasst. Je nach Haustyp oder Nutzungsart wird zwischen Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren unterschieden, um einen realistischen Wertansatz für Grundstücke oder Häuser festzulegen. Fachleute gehen davon aus, dass die Änderungen in diesen Verfahren zwingend zu deutlich höheren Immobilienwerten führen werden.

Je nach Verwandtschaftsgrad und Wert der zu schenkenden oder zu vererbenden Immobilien kann es damit zu deutlich erhöhten Erbschafts- oder Schenkungssteuern kommen, wie das folgende Beispiel verdeutlicht.

Ein Mehrfamilienhaus soll vom 65-jährigen Vater an die Tochter verschenkt werden.<sup>2</sup> Der steuerliche Wert 2022 wird mit 900.000 Euro angesetzt. Die Tochter verfügt über einen steuerlichen Freibetrag von 400.000 Euro, so dass nur der Mehrwert von 500.000 Euro vom Finanzamt der Schenkungssteuer unterworfen wird. Als leibliches Kind kann die Tochter die günstige Erbschaftssteuerklasse I nutzen, so dass die Schenkungssteuer hier 15 Prozent beträgt, also 75.000 Euro.

Steigt die Bewertungsbasis der Immobilie im neuen Jahr um 40 Prozent, so liegt der neue steuerliche Wert 2023 bei 1.260.000 Euro ohne dass sich der reale Marktwert verändert hätte. Nach Abzug des unveränderten Freibetrags verbleibt ein Steuerwert von 860.000 Euro, für den eine Schenkungssteuer von jetzt 19 Prozent, also 163.400 Euro anfällt. Die Steuerzahlung wäre damit gegenüber 2022 mehr als verdoppelt.

Eine Lösung kann hier die Schenkung unter Vorbehalt sein. Mittels eines Nießbrauchsvorbehalts wird der Wert der Immobilie im Übertragungsfall reduziert. So könnten die Eltern das Nießbrauchsrecht an einer oder mehrerer Wohnungen in dem Gebäude erhalten. Damit hätten diese das Recht, die Immobilie zu nutzen oder zu vermieten. Dieser entgangene Nutzen der Immobilie für die Tochter reduziert im Ausgleich den steuerlichen Wert.

---

<sup>1</sup> Erbschaft und Schenkung sind steuerlich grundsätzlich vergleichbar.

<sup>2</sup> Für individuelle steuerliche Fragestellungen empfehlen wir Ihnen die Rücksprache mit Ihrem steuerlichen Berater.

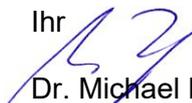
Betragen die jährlichen Mieteinnahmen der einem Nießbrauch unterliegenden Wohnung 18.000 Euro, so beträgt der Kapitalwert darauf 207.450 Euro.<sup>3</sup>

Für das o.g. Mehrfamilienhaus reduzierte sich durch ein solches Nießbrauchsrecht die Schenkungssteuer 2022 auf 32.180 Euro (= ca. 50% weniger) und für 2023 auf 97.883 Euro (= ca. 40% weniger).

Fazit:

Bisher wurde der Bewertungswerte von Immobilien bei Schenkung oder Erbschaft meist sehr niedrig und vor allem deutlich unterhalb des Verkehrswerts angesetzt. Die ab 2023 geltenden Veränderungen sollen hier eine Angleichung bewirken. Unabhängig von der Bewertung, ob dieses Ziel damit erreicht wird, ergibt sich eine deutliche steuerliche Verschlechterung, da die steuerlichen Freibeträge nicht verändert worden sind. Wer Immobilien übertragen möchte, sollte daher künftig noch genauer prüfen, welcher Weg sich am besten umsetzen lässt oder im Zweifel die Chancen im Dezember 2022 noch nutzen.

Ihr

  
Dr. Michael König

Die Einschätzungen, die in diesem Dokument vertreten werden, basieren auf Informationen Stand Dezember 2022. Die Einschätzungen sollen dabei nicht als auf die individuellen Verhältnisse des Lesers abgestimmte Handlungsempfehlungen verstanden werden und können eine persönliche Beratung nicht ersetzen. Alle Informationen basieren auf Quellen, die wir als verlässlich erachten. Garantien können wir für die Richtigkeit nicht übernehmen.

<sup>3</sup> Der Vervielfältiger zur Ermittlung des Kapitalwerts liegt bei einem 65-jährigen Mann bei 11,525. Vergleiche BMF-Schreiben „Berechnung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung“ vom 04.10.2021.