

# Änderungen bei der Immobilienbewertung für Zwecke der Erbschaftsteuer

NEWS 24.11.2022 JStG 2022



Haufe Online Redaktion



Bild: Getty Images

**Mit dem Jahressteuergesetz 2022 sollen das Ertrags- und das Sachwertverfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke an die geänderte Immobilienwertermittlungsverordnung angepasst werden. In einigen Zeitungsberichten werden hierdurch generell deutliche Werterhöhungen befürchtet.**

Auf [www.sueddeutsche.de](http://www.sueddeutsche.de) ist beispielweise zu lesen, dass es von Januar an drastisch teurer wird, eine Immobilie zu übertragen. So heißt es dort auch im Titel "Jetzt noch schnell das Haus verschenken".

## Hintergrund: Wichtige Änderungen im Bewertungsgesetz ab 2023

Durch das **Jahressteuergesetz 2022 (JStG 2022)** in der derzeit geplanten Form sollen im Bewertungsgesetz 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 (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) angepasst werden.

Dabei soll sichergestellt werden, dass die von den **Gutachterausschüssen** für Grundstückswerte auf der Grundlage der ImmoWertV ermittelten sonstigen für die **Wertermittlung erforderlichen Daten** unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität weiterhin bei der Grundbesitzbewertung für

Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie Grunderwerbsteuer sachgerecht angewendet werden können.

Insbesondere sollen dabei die **Liegenschaftszinssätze** (§ 188 Abs. 2 Satz 2 BewG) und die **Wertzahlen für das Sachwertverfahren** (§ 191 Satz 2 BewG i.V.m. Anlage 25 zum BewG) an das aktuelle Marktniveau angepasst werden. Die Änderungen sollen für **Bewertungsstichtage nach dem 31.12.2022** gelten.

## Auswirkungen auf Erbschaft- und Schenkungsteuer

Die geplanten Anpassungen können insbesondere bei Übertragungen von **Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen** zum Anstieg der Schenkung- und Erbschaftsteuer führen, soweit im Einzelfall das **Sachwertverfahren einschlägig** ist. Betroffen sind auch **Mehrfamilienhäuser**, bei denen regelmäßig der **Ertragswert** herangezogen wird

Vorrangig ist hier jedoch immer das **Vergleichswertverfahren** anzuwenden, das im Wesentlichen auf Vergleichsfaktoren oder Vergleichspreisen der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse basiert. Nur wenn **keine Vergleichswerte** vorliegen, ist nach § 182 Abs. 4 Nr. 1 BewG das Sachwertverfahren einschlägig. In diesen Fällen kann tatsächlich kurzfristiger Handlungsbedarf beispielsweise durch eine **vorgezogene Schenkung** entstehen.

## Verwirrung um gelöschte Stellungnahme des BMF

Merkwürdig ist, dass das BMF sich in einer Mitteilung vom 21.11.2022 zur Anpassung der Grundbesitzbewertung durch das JStG 2022 Stellung genommen hat und diese Mitteilung inzwischen wieder von seinen Internetseiten gelöscht hat. In der Mitteilung hatte das BMF Wert darauf gelegt, dass es sich bei der Anpassung der Vorschriften der Grundbesitzbewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie der Grunderwerbsteuer an die Immobilienwertermittlungsverordnung nicht um steuererhöhende Maßnahmen handelt. Warum dann die Löschung dieser Ausführungen erfolgte, ist unklar und führt sicherlich zu noch mehr Verunsicherung.

Es ist aber vor allem auch noch darauf hinzuweisen, dass das **Gesetzgebungsverfahren** zum JStG 2022 erst kurz vor Weihnachten abgeschlossen sein wird. Wir halten Sie auf dem Laufenden.