

ÄNDERUNG DER FESTSTELLUNG DER BODEN- RICHTWERTE

STEUERLUCHS VOM 10.11.2021



Sie möchten in absehbarer Zeit (bis 31.12.2022) Immobilienvermögen auf die nächste Generation übertragen?

Wenn Sie diese Frage mit ja beantworten können, dann sollten Sie die Schenkung unter Umständen vorziehen, da der Bodenrichtwert, der der größte werttreibende Faktor für den schenkungsteuerlichen Wert ist, dieses Mal bereits nach einem Jahr und nicht nach zwei Jahren neu festgesetzt wird.

Der Bodenrichtwert wurde bisher zum 31.12. jedes geraden Jahres festgestellt.

Für die Grundsteuerreform müssen u.a. die Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 ermittelt werden. Um hier die Stichtage anzugleichen, werden im § 196 BauGB zwei Worte („zum Ende“ wird zu „zu Beginn“) geändert und die Feststellung der Bodenrichtwerte von 31.12.2022 auf den 01.01.2022 vorverlegt.

In der Folge findet jede danach kommende Feststellung der Bodenrichtwerte am Anfang jedes geraden Jahres statt. Somit verkürzt sich der Zeitraum zwischen den Feststellungen im ersten Jahr von zwei Jahren auf ein Jahr.

Grundsätzlich bedeutet eine vorgezogene Feststellung der Bodenrichtwerte nicht zwangsläufig auch eine Erhöhung der daraus resultierenden Grundstückswerte, allerdings zeigt die vergangene Entwicklung, dass insbesondere in Ballungsgebieten jede Neufeststellung der vergangenen Jahre auch eine Erhöhung bedeutet hat.

In München Untermenzing zum Beispiel ist die Erhöhung der Bodenrichtwerte vom 31.12.2018 auf den 31.12.2020 mit 10 % (2.000 € auf 2.200 €) ausgefallen. Die Erhöhung der Bodenrichtwerte in München Freimann ist im Vergleich hierzu vom 31.12.2016 auf den 31.12.2018 mit über 15 % (520 € auf 600 €) etwas höher ausgefallen. In München Laim sind die Bodenrichtwerte allein zwischen 2012 und 2016 um fast 100 % gestiegen (1.350 € auf 2.600 €). Ähnliche Wertsteigerungen sind auch in anderen Metropolen in Deutschland zu beobachten.

Die vorgezogenen Feststellungen der Bodenrichtwerte führt zu einer Erhöhung der schenkungsteuerlichen Werte von Grundstücken und Immobilien und damit auch gegebenenfalls zu einer höheren Schenkungssteuer. Dies kann gerade bei Schenkungen, die genau auf die derzeit offenen Freibeträge abgestimmt sind oder durch Nießbräuche gemindert sind, erhöhte Steuern bedeuten.

Die genannten Mehrsteuern können nur bei einer Übertragung bis zum 31.12.2021 verhindert werden. Ab dem 01.01.2022 sind die neuen Bodenrichtwerte bei der Wertermittlung und damit auch für die Erbschaft- und Schenkungsteuer anzusetzen. Zu berücksichtigen ist, dass die genaue Erhöhung nicht bereits zum 01.01.2022 feststehen wird, sondern erst im Laufe des Jahres bekanntgegeben werden wird.

Nachfolgend ein Beispiel zur Verdeutlichung, welche Auswirkung die Erhöhung der Bodenrichtwerte für die Schenkungsteuer hat:

Grundstücksgröße	500 qm
Bodenrichtwert	1.000 €/qm
Erhöhung	10 %
Neuer Bodenrichtwert	1.100 €/qm
Wert bisher	500.000 €
Wert neu	550.000 €
Freibetrag Kind	400.000 €
Steuer bisher (StKl. I)	11.000 €
Steuer neu (StKl. I)	16.500 €
Erhöhung Steuer	5.500 €

In diesem Fall erhöht sich die Schenkungsteuer um 50 %.

Hinweis:

Eine umfassende schenkungsteuerliche Planung ist wichtig, gegebenenfalls macht es Sinn eine geplante Schenkung noch auf dieses Jahr vorzuziehen.

Maximilian Appelt

Rechtsanwalt | Steuerberater

Barbara Muggenthaler

Wirtschaftsprüferin | Steuerberaterin