

WERDEN IMMOBILIEN AB DEM JAHR 2023 STEUERLICH NEU BEWERTET?

STEUERLUCHS VOM 09.11.2022



Der Entwurf des Jahressteuergesetzes 2022 sieht vor, dass bezüglich der Bewertung des Grundvermögens einiges geändert werden soll. Im ersten Moment der Gesetzeslektüre scheint es sich eher um kleinere Änderungen zu handeln. Diese haben aber enorme Auswirkungen auf die Bewertung von Immobilien ab dem 01.01.2023, wenn der Gesetzesentwurf so verabschiedet wird.

Im Entwurf des Jahressteuergesetzes 2022 wird die Alterswertminderung durch einen Alterswertfaktor ersetzt, an anderer Stelle werden ein paar Wörter zur Klarstellung eingefügt. Es wird unter anderem eingefügt, dass sich die Bewertung stärker an der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 orientieren soll. Scheint alles eher harmlos zu sein. Dies führt im Ergebnis aber zu einer Annäherung der steuerlichen Bewertung an den Verkehrswert. Und das hat enorme Auswirkungen auf die Übergabe von Immobilien an die nächste Generation.

Gerade die Anpassung der Anlagen im Bewertungsgesetz (Anlagen 23 und 25) führt teilweise zu einer ganz erheblichen Erhöhung der Werte. Die Änderungen beziehen sich in erster Linie auf Grundstücke, die in Gebieten liegen, für die es keinen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses gibt, der Bezug nimmt auf Liegenschaftszinsen oder Sachwertfaktoren. Bei Großstädten wie zum Beispiel München werden sich diese Änderungen nicht im gleichen Maße auswirken, wie bei ländlicheren Gebieten oder insbesondere Einzugsgebieten von Großstädten. Dies liegt daran, dass viele Grundstücke in Großstädten wie München sowieso im Vergleichsverfahren bewertet werden oder der Gutachterausschuss vom Gesetz abweichende Liegenschaftszinsen bestimmt hat.

Geändert werden soll insbesondere auch das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Beim Ertragswertverfahren führen ein sinkender Liegenschaftszins und eine Änderung beim Abzug der Bewirtschaftungskosten zu einem steigenden Wert der Immobilien. Die Erhöhung, die aus dieser Anpassung resultieren würde, kann noch nicht exakt abgeschätzt werden. Sie könnte sich nach ersten Testberechnungen allerdings durchaus im Bereich bis zu 50 % Werterhöhung bewegen. Beim Sachwertverfahren wurden Anpassungen in zwei Bereichen vorgenommen. Zum einen soll im Gesetz ein sogenannter Regionalfaktor eingeführt werden, der die Gebäudewerte in den Regionen erhöhen soll, die teurer als der Bundesdurchschnitt sind. Des Weiteren soll die Anlage 25, die den bisher über mehrere Stufen ermittelten sogenannten „vorläufigen

Sachwert“ mit einem Faktor anpasst deutlich nach oben angepasst werden. Dieser Faktor betrug bislang bei Teileigentum je nach Wert zwischen 0,9 und 0,6. Nach dem bisherigen Entwurf des Jahressteuergesetzes 2022 beträgt dieser zwischen 1,7 und 1,4. Für Wohnimmobilien betrug dieser Faktor bislang zwischen 0,5 und 1,5, zukünftig könnte dieser zwischen 0,8 und 1,7 liegen. Wie man an den laut dem Entwurf steigenden Faktoren erkennen kann, würden bei einer Verabschiedung des Entwurfs die steuerlichen Ansätze je nach Region und Gebäudeart unterschiedlich stark steigen. In manchen Grundstücken könnte allein bei Betrachtung der Faktoren für das Teileigentum eine Verdopplung des steuerlichen Gebäudewerts eintreten.

Bisher ist nicht sicher, ob dieser Entwurf des Jahressteuergesetzes 2022 beschlossen wird, da von den Verbänden, unter anderem der Bundesteuerberaterkammer, auf die unter Umständen deutliche Erhöhung der Werte hingewiesen wurde.

Sollte das Gesetz aber so verabschiedet werden, muss dem Ansatz der erhöhten steuerlichen Werte in Zukunft vermutlich sehr viel häufiger durch die Beauftragung eines Immobiliengutachters entgegengetreten werden.

Hinweis:

Sollten Sie in näherer Zukunft sowieso die Schenkung von Immobilien im Hinblick auf die Generationennachfolge geplant haben, kann sich das Vorziehen dieser Schenkung auf dieses Jahr demnach lohnen. Sprechen Sie uns gerne an!