

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

„Die Bodenrichtwerte zum 01. Januar 2022“

Überblick über die Marktentwicklungen im Bereich der Landeshauptstadt München

von

Agnes Fischl-Obermayer
Rechtsanwältin | Steuerberaterin
Fachanwältin für Erbrecht



Acconsis München
www.acconsis.de
www.convocat.de

Alle Jahre wieder: In diesem Fall ist die zeitliche Beschreibung tatsächlich richtig. Mit der Neuregelung des Grundsteuergesetzes haben auch die bayerischen Gutachterausschüsse die Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 neu ermittelt und in diesen Tagen veröffentlicht. Ab diesem Stichtag 01.01.2022 werden die nächsten Erhöhungen wieder im 2-Jahres-Rhythmus erfolgen, so dass erst wieder am 01.01.2024 die nächsten Bodenrichtwerte zu erwarten sind.

Viele haben sich schon mit den Neuregelungen des Grundsteuergesetzes der in Bayern belegenen Immobilien befasst und festgestellt, dass die Bodenrichtwerte als Bemessungsgrundlage in Bayern keine Rolle spielen. Die Gutachterausschüsse in Bayern wollten sich dem Veröffentlichungsrhythmus der anderen Bundesländer nicht verschließen und hatten daher sehr kurzfristig Ende letzten Jahres die Stichtagsänderung beschlossen (wir berichteten in der Ausgabe der Bayerischen Hausbesitzer-Zeitung vom November 2021).

Wie auch schon in den letzten Jahren haben wir die Wertentwicklung einiger Bodenrichtwerte aus den unterschiedlichen Lagen und Stadtteilen der Landeshauptstadt München zusammengestellt und die Erhöhungen berechnet.

Erhöhung der Bodenrichtwerte

Interessant zu sehen ist die Erhöhung der Bodenrichtwerte vom 31.12.2020 zum 01.01.2022. Obwohl der örtliche Gutachterausschuss die Kaufpreise nur aus einem Jahr zusammengestellt hat, haben sich doch im Vergleich zur Erhöhung von 2018 auf 2020 die Bodenrichtwerte fast in gleicher Höhe oder sogar noch höher entwickelt. So beispielsweise in der Diefenbachstraße im Stadtteil Obersendling: Die Werterhöhung von 2018 auf 2020 betrug 114 %, die von 2020 auf 2022 128 % oder in der Heilmaierstraße ebenfalls in Obersendling von 112,5 % auf 122,2 %.

Die Bodenrichtwerte sind auch weiterhin die werttreibenden Bestandteile der steuerlichen Bewertungen von Immobilien, die entweder im Ertragswertverfahren erfolgen (z.B. ungeteilte Mehrfamilienhäuser) als auch im Sachwertverfahren (z.B. Ein- oder Zweifamilienhäuser, soweit der örtliche Gutachterausschuss – wie der hiesige – für diese Objekte keine Vergleichspreise mitteilt).

Eine valide steuerliche Bewertung ist notwendig

Leider ist immer wieder festzustellen, dass im Zusammenhang mit der Übergabe nur das Augenmerk auf die notarielle Beurkundung gelegt wird, nicht aber auf eine valide steuerliche Bewertung. Nur bei Vorliegen eines solchen – richtig ermittelten – steuerlichen Immobilienwerts ist man auch in der Lage, die zu erwartende Schenkungsteuerbelastung im Voraus zu berechnen und für dessen Zahlung Vorsorge zu tragen. Nachdem sich nun auch die Kreditkonditionen durch die steigenden Zinsen verschlechtern und ein Ende dieser Verschlechterung nicht in Sichtweite ist, muss diese Zahlung gut vorbereitet werden. Die Freibeträge zu den Kindern und Enkelkindern wurden zwar in der Änderung des Erbschaftsteuergesetzes zum 01.01.2009 erhöht. Aber wie man der Zusammenstellung entnehmen kann, haben sich die Preise seit 2012 und damit sicherlich auch seit 2009 zum Teil verdoppelt und auch verdreifacht. Die Freibeträge blieben jedoch unverändert.

Die Wirtschaftswoche konstatiert in seiner Ausgabe 32 vom 05.08.2022 „Steuerfalle Immobilienerbe“ und weist darauf hin, dass die Ampelkoalition höhere Freibeträge ablehne. Ehrlicherweise muss man auch darauf hinweisen, dass schon die Große Koalition gegen die Anhebung der Freibeträge resistent war. In jedem Fall muss frühzeitig begonnen werden, auch wenn zum Zeitpunkt der Übergabe an die Kinder diese noch keinen so rechten Lebensplan haben.

Am Montag, 24. Oktober 2022 wird das Thema der Präsenz-Veranstaltung sein: „Die Bewertung von Immobilien in Erb- und Schenkungsteuerfällen“ Das Seminar gibt einen Überblick über die wichtigsten Regelungen und Erfahrungen mit dem Umgang der Daten der Gutachterausschüsse. Außerdem werden die 10 Irrtümer in der steuerlichen Bewertung besprochen.

Die Anmeldung erfolgt ausschließlich über <https://www.convocat.de/events/>. Sie erhalten hierüber die Verlinkung zur Anmeldeseite.

Wir freuen uns wieder auf Sie.

Für alle gewünschten Beratungen nehmen Sie Kontakt mit uns auf.

Per E-Mail A.Fischl@acconsis.de oder vereinbaren Sie mit uns einen Termin, +49 89 54 714 3.

In diesem Sinne: bleiben Sie gesund!