

## „Die geplanten Änderungen des Bewertungsgesetzes“

Überblick über die geplanten gesetzlichen Änderungen mit Stichtag 01.01.2023

von

**Agnes Fischl-Obermayer**  
Rechtsanwältin | Steuerberaterin  
Fachanwältin für Erbrecht



Acconsis München  
[www.acconsis.de](http://www.acconsis.de)  
[www.convocat.de](http://www.convocat.de)

Dieses Gesetz wird auch „Steuerentlastungsgesetz 2022“ genannt. Inwieweit es zu einer Steuerentlastung im Bereich der Erbschaft- und Schenkungsteuer kommen wird, bleibt abzuwarten. Die geplanten Änderungen versprechen allerdings nichts Gutes und sollen bereits zum 01.01.2023 in Kraft treten. Damit wäre auch – wieder einmal – die steuerliche Bewertung von Immobilien betroffen.

Zu den Änderungen des Bewertungsgesetzes heißt es wörtlich:

### **Neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021**

*Mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (...) wurden die Regelungen zur Verkehrswertermittlungen an die Entwicklungen in diesem Gebiet angepasst. Mit der neuen ImmoWertV soll insbesondere im Interesse der Verwertbarkeit der von den Gutachterausschüssen ermittelten und den Finanzämtern nach § 193 Abs. 5 Satz 3 BauGB mitzuteilenden Daten bei der steuerlichen Bewertung die Anwendung einheitlicher Grundsätze bei Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten sichergestellt werden (...).*

Weiter heißt es: *„Mit den nunmehr vorgenommenen Änderungen des Bewertungsgesetzes werden insbesondere das Ertrags- und Sachwertverfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke sowie die Verfahren zur Bewertung im Erbbaurechtsfällen und Fällen mit Grundstücken auf fremden Grund und Boden an die geänderte ImmoWertV angepasst. Insbesondere wird sichergestellt, 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 der Grunderwerbsteuer dachgerecht angewendet werden können. Darüber hinaus erfolgen Anpassung an die Rechtsprechung des BFH sowie an die bisherige Auffassung der Finanzverwaltung.“*

Der Grundsatz der Modellkonformität ist in § 10 ImmoWertV verankert. In Abs. 1 Satz heißt es: *„Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität)“.*

Die ImmoWertV 2022 vom 01.01.2022 ist am 14.07.2021 in Kraft getreten. Nachdem sich das Bewertungsgesetz dieser Regelungen ebenfalls in Grundsätzen bedient, sah der Gesetzgeber auch die Notwendigkeit einer Änderung des Bewertungsgesetzes.

Mit folgenden Änderungen ist zu rechnen:

### **Nur noch Anlage 23 ist ausschlaggebend beim Ertragswertverfahren**

Im **Ertragswertverfahren**, also in der Regel für die Bewertung von ungeteilten Mehrfamilienhäusern wird nach § 187 BewG beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten nun nicht mehr auf die Erfahrungssätze der Gutachterausschüsse verwiesen. Vielmehr ist nunmehr die Anlage 23 allein ausschlaggebend. Wir haben einen Auszug aus dieser neu gefassten Anlage 23 gegeben. Dies führt auch dazu, dass die Bewirtschaftungskosten nicht mehr pauschal mit einem Abschlag vom Rohertrag ermittelt werden können, sondern sich auch hier eine nicht unerhebliche Änderung in der Erklärung ergibt.

21. Anlage 23 wird wie folgt gefasst:

„Anlage 23  
 (zu § 187 Absatz 2 und 3)

<b>I. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung</b>	
<b>1. Verwaltungskosten (Basiswerte)</b>	
jährlich je Wohnung	230 Euro
jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	30 Euro
<b>2. Instandhaltungskosten (Basiswerte)</b>	
jährlich je Quadratmeter Wohnfläche	9 Euro
jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	68 Euro
<b>3. Mietausfallwagnis</b>	
jährlicher Rohertrag	2 Prozent
<b>II. Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung</b>	
<b>1. Verwaltungskosten</b>	
Jährlicher Rohertrag	3 Prozent
<b>2. Instandhaltungskosten</b>	
jährlich je Quadratmeter Nutzfläche (alle Gebäudearten der Anlage 24, Teil II., mit Ausnahme der nachfolgend genannten Gebäudearten)	100 Prozent der Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche gemäß I.2.
jährlich je Quadratmeter Nutzfläche (Gebäudeart 13 der Anlage 24, Teil II.)	50 Prozent der Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche gemäß I.2.
jährlich je Quadratmeter Nutzfläche (Gebäudearten 15 bis 16 und 18 der Anlage 24, Teil II.)	30 Prozent der Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche gemäß I.2.
<b>3. Mietausfallwagnis</b>	
jährlicher Rohertrag	4 Prozent

Die Anpassung der Basiswerte nach den Nummern I.1 und I.2 erfolgt jährlich mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m<sup>2</sup> sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf volle Euro zu runden.\*

## Liegenschaftszinssätze

Eine weitere Änderung ergibt sich auch für den Fall, dass von der Gutachterausschüssen keine Liegenschaftszinssätze mitgeteilt werden. Die Bewertung von Mehrfamilienhäusern erfolgt im Ertragswertverfahren. Dabei sind der Bodenwert und der Ertragswert zu ermitteln. Nachdem ein Teil des Ertrags sich auch auf den Boden bezieht, erfolgt durch den Liegenschaftszinssatz eine Korrektur: In Höhe der Summe „Bodenwert x Liegenschaftszinssatz“ erfolgt ein Abzug im Rahmen des Rohertrags. In München teilt der örtliche Gutachterausschuss schon immer

Liegenschaftszinssätze mit. Diese liegen aktuell für ein Wohnhaus ohne Denkmalschutz mit einem Gewerbeanteil von 0 % bis 30 % bei 1,7 %, in besonders attraktiven oder zentrumsnahen Wohnlagen bei 1,5 % (Immobilienmarktbericht 2021, Seite 45). Soweit sich das Mehrfamilienhaus außerhalb Münchens befunden hat, wurde der Ansatz nach § 188 Abs. 2 BewG mit 5 % angesetzt. Der Gutachterausschuss für den Landkreis München teilt bis jetzt keine Liegenschaftszinssätze mit, so dass das Mehrfamilienhaus, das sich beispielsweise in Unterhaching an der Stadtgrenze zu München befunden hat, wegen dieses sehr hohen Abzugs einen sehr viel günstigeren steuerlichen Bedarfswert hatte.

Die Höhe der Liegenschaftszinssätze für das § 188 BewG wurde nun angepasst. In der Zukunft werden die Liegenschaftszinssätze für Mietwohngrundstücke 3,5 % statt 5 % betragen, 4,5 % statt 5,5 % für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50 %. Auch die Liegenschaftszinssätze für gemischte genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von mehr als 50 % wurden auf 5,0 % reduziert, für reine Geschäftsgrundstücke auf 6 %.

Aus diesem Grund wird zu erwarten sein, dass die Mehrfamilienhäuser in Gebieten, in denen der örtliche Gutachterausschuss bisher keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht hat, im Preis – neben der auch dort erfolgten Erhöhung der Bodenrichtwerte – ansteigen werden.

### **Anhebung der steuerlichen Bedarfswerte beim Sachwertverfahren**

Eine besonders empfindliche Anhebung der steuerlichen Bedarfswerte wird im Bereich des Sachwertverfahrens zu erwarten sein. Soweit für Eigentumswohnung, Teileigentum, Ein- und Zweifamilienhäuser keine Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren seitens der örtlichen Gutachterausschüsse mitgeteilt werden, sind diese Immobilien mit dem Sachwert zu bewerten. Auch hier gilt die Bewertung des Bodens wie auch die Bewertung des Gebäudes mit dem Sachwert.

Nach Ermittlung der Bruttogrundfläche des Gebäudes ergab sich u.a. der Sachwert mit der Multiplikation der Regelherstellungskosten. Die Neuregelung des § 190 Abs. 3 BewG lautet wie folgt: *„Zur Ermittlung des Gebäudesachwerts sind die durchschnittlichen Herstellungskosten des Gebäudes mit dem Regionalfaktor nach Abs. 5 sowie dem Alterswertminderungsfaktor nach Absatz 6 zu multiplizieren.“*

### **Regionalfaktoren**

Die ursprüngliche Regelung, die die Regelherstellungskosten von Flensburg bis Garmisch gleichermaßen bewertet angewandt wird, wird nunmehr durch die Regionalfaktoren durchbrochen. Einigen wird der Begriff der Regionalfaktoren in der Anwendung der Abschreibungshöhe des Gebäudes schon begegnet sein. Hier führte dieser Ansatz zu einer Erhöhung des Gebäudewerts und damit der Bemessungsgrundlage für die Abschreibung. Diese Folge werden wir nun auch im Rahmen der Ermittlung des steuerlichen Bedarfswerts wiederfinden und damit auch in einer nicht unerheblichen Preiserhöhung. Nach § 190 Abs. 5 Satz 2 BewG

sind die Regionalfaktoren anzusetzen, die von den Gutachterausschüssen bei der Ableitung der Sachwertverfahren zugrunde gelegt worden sind. Im Übrigen ist ein Regionalfaktor von 1,0 anzusetzen.

Auch die Bewertung des Erbbaurechts war wegen der Änderungen der Regelungen der §§ 48 ImmoWertV anzupassen.

**Fazit:**

Die soeben veröffentlichten Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 haben enormen Einfluss auf die steuerliche Bewertung von Immobilien. Die voraussichtlichen Neuerungen sind den Änderungen der Wertermittlungsverordnung geschuldet und daher auch mit Hinblick auf die Modellkonformität notwendig gewesen. Aber auch diese Änderungen werden die steuerlichen Werte nicht unerheblich nach oben beeinflussen. Es ist Zeit, dass die politisch Verantwortlichen erkennen, dass der Immobilienerhalt innerhalb der Familien bald nicht mehr möglich sein wird. Hat die Politik vor einigen Jahren noch an die eigene Absicherung der Altersversorgung appelliert, zeigt sie jetzt, dass sie die auch für die nachfolgenden Generationen aufgebaute Altersversorgung offenbar nicht unterstützen möchte. Auch der Erhalt der privaten Vermieter wird offenbar nicht für notwendig erachtet.

Am Dienstag, 29. November 2022 wird das Thema der Online-Veranstaltung sein: „Vorsorgevollmacht, Betreuungsverfügung, Patientenverfügung“. Das Seminar bespricht die Instrumente der selbstbestimmten Willensbildung, damit (Erb)Streitigkeiten und (unnötig) hohe Steuerlasten vermieden werden.

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!