

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

„Nun ist es doch passiert - Neue Bewertungsvorschriften für Immobilien ab 01.01.2023“

Trotz einer Welle der Entrüstung hat der Gesetzgeber Regelungen des Bewertungsgesetzes zum 1. Januar dieses Jahres verändert, die zu einer Erhöhung der Immobilienwerte führen können.

von

Agnes Fischl-Obermayer
Rechtsanwältin | Steuerberaterin
Fachanwältin für Erbrecht

und

Regine Funke-Lachotzki
Wirtschaftsprüferin/Steuerberaterin, München



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

Anlass der Gesetzesänderung

Im Zuge des Jahressteuergesetzes 2022 sah sich der Gesetzgeber veranlasst, die Vorschriften der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 in die Vorschriften zur Bewertung von Immobilien für Schenkungs- und Erbschaftsteuerzwecke im Bewertungsgesetz zu transformieren. Er setzt damit die Anforderungen des wegweisenden Beschlusses des Bundesverfassungsgerichtes aus dem Jahr 2006 um, wonach die Wertermittlung von Vermögen als erbschaftsteuerliche/schenkungssteuerliche Bemessungsgrundlage einheitlich am sogenannten „gemeinen Wert“ als Bewertungsmaßstab auszurichten ist. Im Ergebnis bedeutet dies wirtschaftlich den Ansatz des Verkehrswertes in Erbschaft- und Schenkungssteuerfällen. Die Bundesregierung hat mit der Gesetzgebungsinitiative im Rahmen der Transformation der neuen ImmoWertV nur ihre Pflicht und Schuldigkeit getan und sieht sich weiterhin im Rahmen ihres Koalitionsvertrages, in welchem keine Steuererhöhungen vorgesehen sind. Unter Umständen hat der Gesetzgeber jedoch die Wirkungen seiner Gesetzesinitiative unterschätzt und diese Wirkungen nicht durch Gegenmaßnahmen abgedeckt.

Gesetzliche Neuregelungen ab 01. Januar 2023

Im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens wurden die Neuregelungen des Bewertungsgesetzes scharf kritisiert, da die Transformation der ImmoWertV tendenziell zu höheren Immobilienwerten führen kann. Der Aufschrei ging durch sämtliche Medien und wurde auch von Verbänden und einzelnen Politikern aufgegriffen. Auch Haus + Grund München hat hierzu eindeutig Stellung bezogen und die Änderungen in ihren Wirkungen im derzeitigen Marktumfeld für nicht akzeptabel erklärt. Dennoch wurden die Neuregelungen des Bewertungsgesetzes in ihrer ursprünglichen Form im Bundestag und abschließend am 16. Dezember 2022 im Bundesrat angenommen. Eine Initiative Bayerns im Rahmen der Bundesratssitzung wurde vom Tisch gewischt, und das Gesetz wurde ebenfalls beschlossen. Mit Verkündung am 20. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294) trat das Gesetz kurz vor Weihnachten in Kraft, so dass die Neuregelungen im Bewertungsgesetz für den Bewertungsstichtag ab dem **1. Januar 2023** Anwendung finden. Bei Immobilienübertragungen ist im Regelfall das Datum der notariellen Beurkundung des Überlassungsvertrags maßgeblich.

Wesentliche Neuerungen beim Ertragswertverfahren

Einen ersten Überblick über die gesetzlichen Neuregelungen hatten wir Ihnen in der BHZ 11/2022 bereits gegeben. Weitreichende Änderungen können sich bei der Ermittlung des Wertes von Mehrfamilienhäusern und Geschäftsgrundstücken im **Ertragswertverfahren** ergeben. Im Ertragswertverfahren setzt sich der Immobilienwert aus einer Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert zusammen. Der Bodenwert ermittelt sich auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Bodenrichtwerten, die entsprechend der Bebaubarkeit ggf. anzupassen sind. Diese sind von den Änderungen durch das Jahressteuergesetz nicht tangiert. Allerdings ist hier zu beachten, in welchem Turnus der jeweilige Gutachterausschuss neue Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht. Die Gutachterausschüsse für die Landeshauptstadt München und den Landkreis werden zum **01.01.2024** wieder eine Neufestsetzung vornehmen.

Änderungen ergeben sich bei der Ermittlung des Gebäudeertragswertes. Ausgehend von den erzielten bzw. ortsüblichen Mieten werden bei der Ermittlung des Gebäudeertrages die Bewirtschaftungskosten abgezogen. In der Vergangenheit war hier ein pauschaler Ansatz der Bewirtschaftungskosten möglich. Ab 01.01.2023 sind zwingend die Werte nach Anlage 23 des BewG maßgeblich, die bei einer Wohnnutzung nach dem Verbraucherpreisindex für Deutschland indexiert werden. Nachfolgend finden Sie die Werte für Wohnnutzung aus der entsprechenden Anlage:

21. Anlage 23 wird wie folgt gefasst:

„Anlage 23
(zu § 187 Absatz 2 und 3)

I. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung	
1. Verwaltungskosten (Basiswerte)	
jährlich je Wohnung	230 Euro
jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	30 Euro
2. Instandhaltungskosten (Basiswerte)	
jährlich je Quadratmeter Wohnfläche	9 Euro
jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	68 Euro
3. Mietausfallwagnis	
jährlicher Rohertrag	2 Prozent
II. Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung	
1. Verwaltungskosten	
Jährlicher Rohertrag	3 Prozent
2. Instandhaltungskosten	
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.
3. Mietausfallwagnis	
jährlicher Rohertrag	4 Prozent

- 35 -

Bearbeitungsstand: 28.07.2022 13:39

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 m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf volle Euro zu runden.*

Für gewerbliche Nutzungen gelten abweichende Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Bewirtschaftungskosten. Die Neuberechnung der Bewirtschaftungskosten wird bei einzelnen Objekten zu Abweichungen gegenüber der bisherigen Gebäudewertermittlung im Ertragswertverfahren führen. Die genaue Ermittlung der Abweichungen kann nur im Einzelfall erfolgen.

Eine wesentlich weitreichendere Änderung im Zusammenhang mit der Gebäudewertermittlung im Ertragswertverfahren kann sich bei der Berechnung der wertmindernden **Bodenwertverzinsung** mittels des Liegenschaftszinses ergeben. Hier sind vorrangig die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze der örtlichen Gutachterausschüsse heranzuziehen. Besteht keine entsprechende Datengrundlage seitens der Gutachterausschüsse finden die pauschalen Zinssätze des Bewertungsgesetzes Anwendung. Diese wurden für Bewertungsstichtage ab 01.01.2023 nicht unerheblich vermindert. Am gravierendsten ist die Verminderung bei Mietwohngrundstücken von bisher 5% auf nun 3,5%. Bei Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken erfolgte eine etwas moderatere Absenkung der Zinssätze. Die Änderungen bewirken, dass die wertmindernde Bodenwertverzinsung niedriger ausfällt, und somit eine Erhöhung des Gebäudeertragswerts verursacht ist. Im Stadtgebiet München werden vom örtlichen Gutachterausschuss im jeweiligen Marktbericht Liegenschaftszinssätze ermittelt und veröffentlicht, die in der Vergangenheit regelmäßig weit unterhalb der Zinssätze des Bewertungsgesetzes lagen. Insofern wird sich die Anpassung des gesetzlichen Liegenschaftszinssatzes auf Gebäude in München nicht auswirken.

Auswirkungen auf das Sachwertverfahren

Das größte Risiko einer Werterhöhung ist bei der Anwendung des Sachwertverfahrens zu sehen. Dieses findet in der Regel als „Auffangverfahren“ Anwendung, wenn eine Bewertung im Vergleichswertverfahren oder im Ertragswertverfahren mangels entsprechender Datengrundlagen nicht möglich ist. Auch hier setzt sich der Immobilienwert aus einer Summe zusammen, jedoch aus Bodenwert und Gebäudesachwert.

Der Gebäudesachwert bemisst sich an pauschalen Regelherstellungskosten abzüglich einer Alterswertminderung. Die erste merkliche Änderung betrifft die Ermittlung der Regelherstellungskosten. Je nach Gebäudeart und Ausstattung sind pauschale Herstellungskosten aus dem Jahr 2010 vorgegeben. Diese wurden bislang lediglich in zeitlicher Hinsicht mithilfe von jährlich neu ermittelten Baupreisindizes angepasst. Die Neuregelung sieht jetzt zusätzlich eine Anpassung der pauschalen Herstellungskosten an die regionalen Baupreisverhältnisse vor. Dabei sind die von den Gutachterausschüssen verwendeten **Regionalfaktoren** maßgeblich. Für das Stadtgebiet München beispielsweise enthält der Marktbericht 2021 des Gutachterausschusses einen Regionalfaktor von 1,558. Dieser blieb bei Bewertungsstichtagen bis 31.12.2022 gänzlich außer Ansatz.

Die heftigste Werterhöhung wird durch die Anhebung der sogenannten **Wertzahl** erwartet. Der vorläufige Sachwert wird mit einer Wertzahl multipliziert, um den Wert an den gemeinen Wert anzupassen. Vorrangig sind die von den örtlichen Gutachterausschüssen ermittelten Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Liegen allerdings keine Daten hierzu vor, werden die Wertzahlen des Bewertungsgesetzes herangezogen. Diese (nachrangigen) Wertzahlen sind abhängig von dem maßgebenden Bodenrichtwert und dem vorläufigen Sachwert (vor Anwendung der Wertzahl) und wurden für Bewertungsstichtage ab 01.01.2023 mit teils großer

Auswirkung (bis zu 40%) pauschal nach oben angepasst. Bei bereits hohen Bodenrichtwerten führt ein solch pauschaler Ansatz zu Immobilienwerten, denen nur mit einem Sachverständigengutachten begegnet werden könnte. Hier müsste nun zu erwarten sein, dass die Gutachterausschüsse ihre Arbeit verrichten und eigene Sachwertfaktoren ermitteln, die tatsächlich eine realistische Annäherung an den gemeinen Wert beinhalten. Diese wären dann vorrangig anzuwenden.

Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer

Eine letzte Änderung betrifft die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes, welche im Ertrags- und Sachwertverfahren in die Wertermittlung einfließt. Für die häufigsten Grundstücksarten wie z. B. Eigentumswohnungen, Mietwohngrundstücke oder Ein-/Zweifamilienhäuser galt bisher eine pauschale wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, welche nun nach der Neuregelung auf 80 Jahre erhöht wurde. Dies hat ebenfalls eine Erhöhung der steuerlichen Grundbesitzwerte zur Folge.

Besonderheiten

Besondere Bewertungsregelungen sind im Falle des Erbbaurechts, bei der Bewertung von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden sowie bei Grundstücken im Zustand der Bebauung vorhanden.

Vorstoß der bayerischen Staatsregierung

Bereits im Zuge der Bundesratssitzung am 16.12.2022 hat das Land Bayern einen Vorstoß unternommen, um die Freibeträge bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer anzuheben. Die Idee ist auch, diese zu regionalisieren bzw. die gesamte Erbschaftsbesteuerung zu regionalisieren. Nach den derzeitigen Kräfteverhältnissen im Bund und in den Ländern scheint dieser Vorstoß nicht umsetzbar zu sein. Im Gegenzug hat Bayern nun einen Verfassungsklage angedroht. Inwieweit hier weiter vorgeprescht wird, ist derzeit noch nicht absehbar.

Vielversprechender als eine Regionalisierung des Erbschaft- bzw. Schenkungsteuergesetzes ist eine Änderung des Gesetzes dahingehend, dass Immobilieneigentümer, die zu fremden Wohnzwecken vermieten, stärker begünstigt werden. Neben den Steuerbefreiungen für das sog. Familienheim, dessen Voraussetzungen ebenfalls korrekturbedürftig sind, sollten Immobilieneigentümer, die zu fremden Wohnzwecken vermieten, analog den „Unternehmenserben“ ähnliche Steuerbefreiungen erhalten. Denkbar ist die Einführung einer sogenannten „Mietsumme“ innerhalb der Immobilie, die nach der Übertragung zu Lebzeiten oder von Todes wegen für eine gewisse Zeit nicht erhöht werden darf. Dies hätte den wohnungspolitischen Effekt, dass Vermieter mit sozialverträglichen Mieten erbschaft- und schenkungsteuerlich begünstigt werden.

Haus + Grund München tritt schon seit längerem für eine solche strukturelle Änderung des Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes unter dem Motto „Sind sozialverträgliche Mieten weniger Wert als Arbeitsplätze“ ein. Zuletzt hat sich selbst Frau Beatrix Zurek als 1. Vorsitzende des DMB Mietervereins München (BR v. 11.01.2023) dieser Forderung angeschlossen.

Handlungsempfehlung

Aufgrund der vorgenannten Änderungen des Bewertungsgesetzes für Bewertungsstichtage ab dem 01.01.2023 ist es umso wichtiger, dass Grundstücksübertragungen rechtzeitig geplant werden. Dies umfasst sowohl die langfristige Planung mit der Immobilie, erbrechtliche Aspekte, die genaue Kenntnis der steuerlichen Auswirkungen und damit vorausgehend eine solide steuerliche Bewertung. Oft besteht der Irrglaube, man könne sich den steuerlichen Wert der Immobilie aus Internetportalen besorgen, oder dass der von anderen Ämtern (z. B. Grundbuchamt) ermittelte Grundstückswert zur eigenen Gebührenberechnung auch vom Finanzamt berücksichtigt wird. Oder aber man greift auf bereits nicht mehr gültige Werte aus früheren Übertragungen zurück. Für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer richtet sich die Wertermittlung jedoch ausschließlich nach den zum Bewertungsstichtag gültigen Regelungen des Bewertungsgesetzes.

FAZIT

Alles in allem kann jedoch festgehalten werden, dass die neuen Regelungen des Bewertungsgesetzes zu Erhöhungen der steuerlichen Immobilienwerte führen können. Um das Ausmaß und die steuerlichen Konsequenzen zu ermitteln, ist die rechtzeitige Planung von Immobilienübergaben unerlässlich. Oft werden sich erst kurz vor Jahresende Gedanken über eine eventuelle Übertragung gemacht. Diese kann dann nicht mehr sorgfältig strukturiert und optimiert werden. Denken Sie daran, dass turnusmäßig die Bodenrichtwerte im Stadtgebiet München zum 01.01.2024 neu ermittelt und veröffentlicht werden. Fangen Sie frühzeitig an eine Immobilienübergabe zu planen und lassen Sie sich seriös und umfassend begleiten.

Am Montag, 27. Februar 2023 wird das Thema der Online-Veranstaltung sein: „Die Bewertung von Immobilien in Erb- und Schenkungsteuerfällen“. Frau Agnes Fischl-Obermayer und Herr Andreas Jovanic werden Ihnen hierzu einen Überblick über die wichtigsten Regelungen und über Erfahrungen mit dem Umgang der Daten der Gutachterausschüsse geben. Es werden zudem die 10 Irrtümer in der steuerlichen Bewertung besprochen.

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

Wir freuen uns wieder auf Sie.

Am Donnerstag, 23. März 2023, wird Acconsis zusammen mit dem Haus + Grund München das erste Mal einen gemeinsamen Immobilientag veranstalten. Dabei werden Ihnen die verschiedenen Experten der Acconsis Themen rund um die Immobilie präsentieren. So erhalten Sie einen Einblick in das Testament eines Immobilieneigentümers, in die steuerliche Bewertung von Immobilienvermögen mit den Neuerungen des Jahressteuergesetzes 2022, so sie denn umgesetzt worden sind. Des Weiteren werden wir Ihnen Fragen aus dem Bereich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung beantworten. Schließlich soll auch das Instrument der Familiengesellschaft dargestellt werden. Also kompaktes Wissen zu Fakten, Empfehlungen und Praxistipps aus den Bereichen Recht und Steuern von ACCONSIS und Haus + Grund München. Zusätzlich erhalten Sie den praktischen Ratgeber „Steuern sparen beim Erbe“, Herausgeber Agnes Fischl-Obermayer. Der Start der Anmeldungen (dieses Mal über Haus + Grund München) wird demnächst erfolgen. Wir freuen uns auf Sie.

Für alle gewünschten Beratungen nehmen Sie Kontakt mit uns auf per E-Mail (A.Fischl@acconsis.de, R.Funke@acconsis.de) oder vereinbaren Sie mit uns einen Termin, +49 89 54 714 3.

In diesem Sinne: bleiben Sie gesund!