Mandanteninfo

WICHTIGE ÄNDERUNGEN IM BEWERTUNGSGESETZ FÜR ÜBERTRAGUNGEN NACH DEM 31.12.2022





Wichtige Änderungen im Bewertungsgesetz für Übertragungen nach dem 31.12.2022

Der Entwurf des Jahressteuergesetzes 2022 enthält u. a. wesentliche Änderungen im Bewertungsrecht, die für Übertragungen von Grundvermögen ab dem 01.01.2023 zu höheren Bewertungen und damit auch zu höheren Erbschafts- und Schenkungsteuern führen werden.

Die Grundbesitzwerte nach dem Bewertungsgesetz haben auch als Ersatzbemessungsgrundlage Einfluss auf die Höhe der Grunderwerbsteuer (z. B. bei Share Deals).

Bei Übertragung von Betriebsvermögen können die Werte für einen sog. Großerwerb von begünstigtem Vermögen früher überschritten werden ebenso die Vermögensverwaltungsquote bei Grundvermögen, das schädliches und damit nicht begünstigtes Verwaltungsvermögen darstellt und Begünstigungen wertmäßig früher versagt werden.

Wir empfehlen Ihnen daher – sofern beabsichtigt – Übertragungen von Grundvermögen, von Betriebsvermögen mit Grundvermögen sowie Übertragung von Gesellschaftsanteilen, zu deren Aktiva Grundvermögen zählt, vergleichend nach derzeitigem und beabsichtigen Rechtsstand zeitnah bewerten zu lassen, um ggf. Übertragungen noch in diesem Jahr vorzuziehen.

Erste Einschätzungen prognostizieren eine steuerliche Werterhöhung von 20-30% und in Einzelfällen auch mit mehr als 50%.

Das Jahressteuergesetz 2022 sieht vor, das **Ertrags- und Sachwertverfahren** zur Bewertung bebauter
Grundstücke sowie die Verfahren zur Bewertung
in Erbbaurechtsfällen und in Fällen mit Gebäuden
auf fremdem Grund und Boden an die geänderte

Immobilienwertermittlungsverordnung und damit an die Daten der Gutachterausschüsse anzupassen und ändert beide Bewertungsverfahren umfassend.

Die geplanten Änderungen sollen sicherstellen, dass (1.) die von den Gutachterausschüssen auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung abgeleiteten Daten für die Bewertungen und (2.) sofern diese stichtagsbezogen sind, wenn der Zeitraum zwischen Stichtag und Bewertungsstichtag nicht mehr als drei Jahre beträgt, verwendet werden können. Die vom Gutachterausschuss ermittelten erforderlichen Daten sind – nun ebenfalls gesetzlich verankert – (3.) als geeignet anzusehen, wenn deren Ableitung weitgehend in demselben Modell erfolgt ist wie die Bewertung.

Diese drei Regelungen betreffen auch das Vergleichswertverfahren, das im Übrigen keine Neuerungen erfahren wird. Das Vergleichswertverfahren gilt grundsätzlich für Eigentumswohnungen und Einund Zweifamilienhäuser.

Gleichwohl kann im Einzelfall und dies nach unserer Erfahrung in Bundesländern außerhalb Berlins auffällig oft das Sachwertverfahren Anwendung finden, wenn keine für steuerliche Zwecke geeignete Vergleichspreise insbesondere keine Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses vorliegen. Wir können daher keine Entwarnung für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser geben.

Für jede Grundstücksart empfehlen wir prüfen zu lassen, ob es von steuerlichem Vorteil wäre, geplante Übertragungen noch in diesem Jahr vorzunehmen.

Wir beraten Sie gerne hierzu.

Rechtsstand: 24.11.2022



Die in dieser Mandanteninformation enthaltenen Angaben und Mitteilungen sind ausschließlich zur Information bestimmt. Die Inhalte wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Sie stellen jedoch keine rechtliche oder steuerrechtliche Beratung dar. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte können wir keine Gewähr übernehmen.

Vierhaus Steuerberatungsgesellschaft mbH

Sarrazinstraße 11 - 15 12159 Berlin Hauptsitz: Berlin; Niederlassung: Potsdam Tel.: 030 859948-40 Fax: 030 859948-44 info@vierhaus-kanzlei.de www.vierhaus-kanzlei.de Geschäftsführer: Heinrich Vierhaus, Andreas Brandt, Gülperi Atalay-Akgün Amtsgericht Charlottenburg HRB-Nr. 80628

