

Erhöhung der Besteuerung bei Schenkung und Vererbung von Immobilien

12/2022

Sehr geehrte Mandantinnen und Mandanten,

dem Jahressteuergesetz 2022 wurde am 02.12.2022 vom Bundestag zugestimmt. Dort wurden unter anderem umfassende Änderungen am Bewertungsgesetz vorgenommen. Dies betrifft die **Bewertung von Grundstücken** im Rahmen von **Schenkungen und Erbschaften** ab dem Jahr **2023**. Der Bundesrat hat dem Gesetz am 16.12.2022 ohne Änderungen zugestimmt. Die geänderten Bewertungen für Grundbesitz sind ab 2023 anzuwenden.

In der Fachliteratur wird darauf hingewiesen, dass die Neuregelung mit einer erheblich höheren Bewertung der Steuerbemessungsgrundlage verbunden ist. Teilweise ergeben sich Erhöhungen von 20% bis 30% gegenüber der bisherigen Bewertung, wodurch sich die Besteuerung für Schenkungen und Erbschaften entsprechend erhöhen wird.

Im **Vergleichswertverfahren** für Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser ergeben sich keine wesentlichen Änderungen.

Im **Sachwertverfahren** bei Ein- und Zweifamilienhäusern und Geschäftsgrundstücken werden die Nutzungsdauern verlängert und die Faktoren zur Wertanpassung deutlich erhöht. Im **Ertragswertverfahren** bei Mietwohngrundstücken werden Nutzungsdauern erhöht und Bewirtschaftungskosten vermindert.

Unbebaute Grundstücke sind von den Änderungen nicht betroffen.

Die Auswirkungen der Änderungen sind allerdings naturgemäß von den Umständen des konkreten Einzelfalls abhängig. Ob eine Grundstücksübertragung in diesem Jahr sinnvoll ist kann deshalb nur überschlägig beurteilt werden.

Mit freundlichen Grüßen
AWP Aisenbrey Weinläder & Partner mbB