LKP *Stichwort*

Vermögensnachfolge: Die Immobilienbewertung ab 2023

Nachdem bei Grundstücksschenkungen in der Erbschaft- und Schenkungsteuer bis 1995 die **Einheitswerte aus dem Jahr 1964** zugrunde gelegt wurden, gab es ab 1996 neue Wertermittlungsverfahren zur Ermittlung der sog. **Grundbesitzwerte**. Diese Verfahren wurden nicht zuletzt aufgrund einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts ab 2009 angepasst. Seitdem sieht das Bewertungsgesetz vor, dass in Erb- und Schenkungsfällen Grundstücke und Immobilien mit dem Verkehrswert, dem sog. **„gemeinen Wert“**, angesetzt werden.

Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre (§ 9 Abs.2 BewG).

Zur Ermittlung der gemeinen Werte von Immobilien gibt das Bewertungsgesetz drei Verfahren vor:

- das **Vergleichswertverfahren** für Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser,
- das **Ertragswertverfahren** für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke sowie
- das **Sachwertverfahren** für Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser, falls die Gutachterausschüsse keine Vergleichswerte festgestellt haben sowie für Geschäfts- und gemischt genutzte Grundstücke, für welche sich keine ortsübliche Miete ermitteln lässt.

Da diese Verfahren seit 2009 unverändert galten, gaben diese die Wertsteigerungen der letzten Jahre auf dem Immobilienmarkt nur bedingt wieder: Beim Sachwertverfahren wirkten sich diese nur in Bezug auf den Bodenrichtwert aus. Beim Ertragswertverfahren sind darüber hinaus noch etwaige Mietsteigerungen eingeflossen. Dagegen spiegelten sich beim Vergleichswertverfahren die Veränderungen auf dem Immobilienmarkt unmittelbar wider, da hier auf Vergleichspreise und Vergleichsfaktoren zurückgegriffen wird, die von den Gutachterausschüssen der Gemeinden jährlich festgestellt werden.

Insbesondere Immobilien, die im Ertragswert- oder Sachwertverfahren zu bewerten waren, wurden daher bei der Übertragung mit Werten angesetzt, die deutlich unter den Verkehrswerten lagen.

Nicht zuletzt um diese Ungleichheit bei den Bewertungsverfahren zu beseitigen, wurden im **Jahressteuergesetz 2022 mit Wirkung ab dem 01.01.2023 Änderungen beim Ertragswert- und Sachwertverfahren** festgeschrieben, indem diese Verfahren an die geänderte Immobilienwertermittlungsverordnung angepasst wurden.

Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren werden von Eigentumswohnungen und Ein- bzw. Zweifamilienhäusern

Vergleichspreise und Vergleichsfaktoren

herangezogen, welche von den Gutachterausschüssen der Gemeinden jährlich festgelegt werden sollen.

Tatsächlich legen jedoch nur die Gutachterausschüsse größerer Städte und Gemeinden solche Vergleichswerte fest. Liegen keine solche Vergleichswerte vor, ist subsidiär auf das Sachwertverfahren zurückzugreifen.

Ertragswertverfahren

Für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke gilt das Ertragswertverfahren, wobei sich hier der Grundbesitzwert aus der **Summe des Bodenwertes und des Gebäudeertragswerts** ergibt, welcher wie folgt ermittelt wird:

Rohertrag (jährliche Kaltmiete)

abzgl. Bewirtschaftungskosten

= Grundstücksreinertrag

abzgl. Bodenwertverzinsung gem. Liegenschaftszins

= Gebäudereinertrag

multipliziert mit Vervielfältiger des BewG

= Gebäudeertragswert

Lander, Kohlmann & Partner
Steuerberater Rechtsanwälte Fachanwälte
Partnerschaft mit beschränkter Berufshaftung
76275 Ettlingen Ottostraße 1
Telefon 07243 / 7645-0 www.LKP.de

Neu ab 2023 ist hierbei, dass die Liegenschaftszinssätze reduziert (geringerer Abzug der Bodenwertverzinsung) und die Vervielfältiger erhöht wurden.

Darüber hinaus können ab 2023 die Bewirtschaftungskosten nicht mehr als Prozentsatz (bisher 22 %) aus dem Reinertrag pauschal berücksichtigt werden, sondern müssen je nach Immobilie ermittelt werden. Hierbei gibt die ImmoWertV folgendes Schema vor:

Verwaltungskosten (3 % des Rohertrags)

Mietausfallwagnis (4 % des Rohertrags)

Instandhaltungskosten 13,50 € / m²

= Bewirtschaftungskosten

Auch diese neue Ermittlung führt regelmäßig zu einer weiteren Erhöhung des Ertragswerts.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren gilt zum einen für Eigentumswohnungen und für Ein- und Zweifamilienhäuser, wenn keine Vergleichswerte vorliegen. Des Weiteren gilt es für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, für die sich keine vereinbarte bzw. ortsübliche Miete ermitteln lässt, sowie für sonstige bebaute Grundstücke.

Neu bei der Ermittlung ab 2023 ist, dass die Alterswertminderung reduziert wurde und ein Regionalfaktor zur Berücksichtigung des unterschiedlichen regionalen Baukostenniveaus eingeführt wurde:

Regelherstellungskosten gem. BewG

x Bruttogrundfläche

x Baupreisindex

= durchschnittliche Herstellungskosten

x Regionalfaktor

x Alterswertminderungsfaktor

= Gebäudesachwert

Die Summe dieses Gebäudesachwertes und des Bodenwertes wird sodann mit einem Sachwertfaktor gem. den Vorgaben des Bewertungsgesetzes multipliziert, um den Sachwert als Grundbesitzwert zu ermitteln.

Öffnungsklausel

Unabhängig von der Verfahrensart eröffnet das Gesetz die Möglichkeit, der Finanzverwaltung einen **niedrigeren Verkehrswert** nachzuweisen.

Dieser Nachweis wird jedoch in der Regel nur durch die Einholung eines **Verkehrswertgutachtens** eines vereidigten Sachverständigen möglich sein. Ausnahmsweise werden auch zeitnahe Verkäufe an fremde Dritte herangezogen.

Sonderfälle

Insbesondere für **Erbbaurechtsfälle** als auch für **Gebäude auf fremden Grund und Boden** gibt das Bewertungsgesetz gesonderte Ermittlungsverfahren vor.

Bewertungsabschlag

Für Grundstücke, die zu Wohnzwecken vermietet sind, wird ein **Bewertungsabschlag von 10 %** gewährt, sofern die Grundstücke im Inland oder EU-Ausland gelegen sind und nicht im ohnehin begünstigten steuerlichen Betriebsvermögen stehen.

Notwendige Unterlagen

Für die Erstellung der Steuererklärungen und zur Ermittlung der Grundbesitzwerte werden folgende Unterlagen benötigt:

- Grundbuchauszug (kann für Grundstücke in Baden-Württemberg von LKP online abgerufen werden)
- aktueller Bodenrichtwert (Internetrecherche)
- Art und Nutzung der Immobilie
- Wohn- und Nutzflächen in m² (nach Einheiten)
- Bruttogrundfläche der Immobilie
- Baujahr, Gebäudestandard und Zustand der Immobilie
- Aufstellung über die Mieteinkünfte nach Einheiten (Kaltmieten und Nebenkosten getrennt)
- Wohngeldabrechnungen
- Verkehrswertgutachten, Kaufverträge, Kaufpreise vergleichbarer Objekte (falls vorhanden)