

Praxisticker Nr. 791: Geplante Neuregelungen der Grundbesitzbewertung für die Bemessung der Erbschaft- und Schenkungsteuer ab 2023

Einleitung

Der Gesetzgeber plant umfangreiche Änderungen bei der Grundbesitzbewertung für Zwecke der ErbSt und SchenkSt. Nachfolgend werden einige besonders hervorzuhebende Punkte aus dem Gesetzentwurf (Bundesratsdrucksache 457/22 vom 16. September 2022) dargestellt. Eine vollständige Übersicht der Änderungen wird evtl. im Rahmen eines ausführlichen Aufsatzes im „LSWB Magazin“ zu geben sein. Die im Folgenden genannten Vorschriften des BewG beziehen sich auf die Neufassung laut BR 457/22, die ab 01.01.2023 gelten soll.

Besonders hervorzuhebende Neuregelungen

Die für die Grundbesitzbewertung relevanten Neuregelungen finden sich in Artikel 12, „Änderung des Bewertungsgesetzes“ BR 457/22. Neben den hier stichpunktartig vorgestellten Änderungen gibt es u.a. eine komplette Neuregelung der Bewertung von Erbbaurechten und zahlreiche Anpassungen an die Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung, insbesondere die ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) 2021 sowie Verfahrensvorschriften zur elektronischen Übermittlung der Steuererklärung.

- § 177 BewG
 - In § 177 Abs. 2 BewG wird für alle Wertermittlungsschritte der Vorrang der Marktdaten der Gutachterausschüsse vor den gesetzlichen Pauschalwerten des BewG hervorgehoben (soweit vorhanden). Dabei sind generell diejenigen Marktdaten zu verwenden, die zum letzten Stichtag vor dem Bewertungsstichtag veröffentlicht wurden, sofern sie nicht älter als drei Jahre sind. Auf den konkreten Zeitpunkt der Veröffentlichung durch den Gutachterausschuss kommt es dabei (weiterhin) nicht an. Diese Regelung schafft einheitlich für alle Marktdaten (Bodenrichtwert, Liegenschaftszinssatz usw.) klare Verhältnisse.
 - § 177 Abs. 3 BewG wird die Anwendbarkeit der Daten des Gutachterausschusses regeln, sofern sie „weitgehend“ modellkonform sind. Wie eng die Modellkonformität tatsächlich auszulegen sein wird, wird die Praxis zeigen.
- § 187 BewG
 - Die Bewirtschaftungskosten werden künftig mittels Verbrauchspreisindex des Statistischen Bundesamts angepasst (bisher wurden feste Prozentsätze vom Jahresrohertrag angewandt).
- § 188 BewG
 - Die Liegenschaftszinssätze für die Ertragswertermittlung werden wie folgt geändert:

	bisher	neu
Mietwohngrundstücke	5,0%	3,5%
Gemischt-genutzte Grundstücke <= 50% gewerblicher Anteil	5,5%	4,5%
Gemischt-genutzte Grundstücke > 50% gewerblicher Anteil	6,0%	5,0%
Geschäftsgrundstücke	6,5%	6,0%

- Der Liegenschaftszinssatz ist der entscheidende Hebel in der Ertragswertermittlung. Wie sich eine Änderung des Zinssatzes betragsmäßig tatsächlich auf den Ertragswert auswirkt, hängt von weiteren Faktoren ab (z.B. von der Restnutzungsdauer). Als Faustregel kann man jedoch ungefähr davon ausgehen, dass „ein Prozentpunkt weniger Liegenschaftszinssatz zu ca. 20% mehr Ertragswert“ führt.
 - Die bisher gültigen Zinssätze haben längst nicht mehr die Realität wiedergespielt. Und auch die neuen Zinssätze sind in teuren Ballungsräumen wie München noch deutlich höher als die tatsächlichen Zinssätze. (Steigende Liegenschaftszinssätze führen zu sinkenden Ertragswerten und umgekehrt, da der Ertragswert dem Barwert der abgezinsten künftigen Mieterträge entspricht). Dennoch führen diese Änderungen zu teilweise erheblichen Steigerungen der Grundbesitzwerte.
 - Relativierend ist zu sagen, dass die Pauschalwerte des § 188 BewG nur dann zum Tragen kommen, wenn der Gutachterausschuss keine Daten bereitstellt. Gerade in den Großstädten ist dies inzwischen eher selten der Fall.
- § 190 BewG
 - Das Sachwertverfahren wird stark geändert und dürfte zu wesentlich höheren Werten führen als bisher.
 - Gem. § 190 Abs. 3 BewG sind die Regelherstellungskosten künftig mit dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Regionalfaktor zur Anpassung an das örtliche Baupreisniveau zu multiplizieren (in München ist dies – je nach Stichtag – um etwa 1,3 bis 1,4). Es sollen jedoch nur Regionalfaktoren der Gutachterausschüsse angesetzt werden, und nicht beispielsweise Literaturveröffentlichungen. Stellt der Gutachterausschuss keine Regionalfaktoren bereit, ist 1,0 anzusetzen (vgl. § 190 Abs. 5 BewG).
 - Deutlich erhöht werden die Wertzahlen, mit denen der Sachwert an das tatsächliche Kaufpreisniveau vor Ort angepasst werden soll. So weist die neue Anlage 25 zu § 191 Satz 2 BewG bei Einfamilienhäusern für Bodenrichtwerte ab 500 €/m² Wertzahlen zwischen 1,3 und 1,8 (bisher zwischen 0,9 und 1,5) aus.
 - Auch bei den Wertzahlen (in der Verkehrswertermittlung als „Sachwertfaktoren“ oder „Markt Anpassung“ bezeichnet) gilt der Vorrang der Werte des Gutachterausschusses. Anlage 25 kommt nur dann zum Tragen, wenn der Gutachterausschuss keine Werte bereitstellt.
 - Die Gesamtnutzungsdauer von Ein- und Zweifamilienhäusern, Mietwohngrundstücken, Eigentumswohnungen und gemischt-genutzten Grundstücken laut Anlage 22 wird von 70 Jahren auf 80 Jahre erhöht.

Fazit

In Fällen, bei denen nicht ohnehin als Lex specialis Werte des Gutachterausschusses vorliegen, werden die Grundbesitzwerte teilweise erheblich steigen. Dies ist in vielen Regionen gerade bei Wohnimmobilien auch gerechtfertigt, da die bisherigen Regelungen des BewG oft nicht mehr die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt abbilden. Es wird aber auch die Anzahl derjenigen Fälle steigen, bei denen der Wert nach BewG den tatsächlichen Marktwert übersteigt, sodass sich mutmaßlich ein wachsender Bedarf an Gutachtensnachweisen im Sinne des § 198 BewG ergeben wird (vgl. zu dieser Thematik auch Blum/Leiß, LSWB-Magazin 1/2022, S. 32-34, „Neue Anforderungen an die Qualifikation von Immobilienwertgutachtern im Bewertungsgesetz“).

Autor: Stephan Blum, Master of Science · Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) – DIN EN ISO/IEC 17024 · Staatlich geprüfter Informatiker

**Der LSWB-Praxisticker ist ein Service des LSWB für seine Mitglieder.
LSWB, Hauptgeschäftsstelle München, Hansastrasse 32, 80686 München
Tel 089 / 273 214 17, Fax 089 / 273 06 56, E-Mail: praxisticker@lswb.de**