

NEWSLETTER

Erbrecht und Erbschaftsteuerrecht

November 2022

Thema dieser Ausgabe

Schenkungsteuer und Erbschaftsteuer bei Ein- und Zweifamilienhäuser steigt!

Wird das sich im Gesetzgebungsverfahren befindliche Jahressteuergesetz 2022 (JStG 2022) wie geplant verabschiedet, ergibt sich bei Schenkungen und Erbschaften von Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern eine deutliche Steuererhöhung. Dies folgt aus einer geplanten Änderung des Bewertungsverfahrens.

Wird ohnehin überlegt, ein Einfamilienhaus oder ein Zweifamilienhaus auf die nächste Generation zu übertragen, sollte dies möglichst kurzfristig umgesetzt werden.

Hintergrund

Der Schenkungsteuer und der Erbschaftsteuer unterliegt, sofern keine Steuerbefreiung einschlägig ist, die sogenannte Bereicherung des Erwerbers. Aus diesem Grund ist das übertragene Vermögen auf den Bewertungsstichtag zu bewerten. Bei der Bewertung bebauter Grundstücke für Schenkungsteuer- bzw. Erbschaftsteuerzwecke nach den §§ 176 ff BewG ist, abhängig von der Grundstücksart, zwischen verschiedenen Bewertungsverfahren zu unterscheiden. Im Vergleichsverfahren sind grundsätzlich Wohnungseigentum, Teileigentum und Ein- und Zweifamilienhäuser zu bewerten, im Ertragswertverfahren Mietwohngrundstücke und Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt, im

Sachwertverfahren Wohnungseigentum, Teileigentum und Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Vergleichswert, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt keine übliche Miete ermitteln lässt, sowie sonstige bebaute Grundstücke.

Da bei Ein- und Zweifamilienhäuser in den wenigstens Fällen Vergleichswerte zur Verfügung stehen, kommt bei deren Bewertung in der Regel das Sachwertverfahren zur Anwendung.

Beim Sachwertverfahren (§§ 189 ff BewG) ist der Grundbesitzwert zum Bewertungsstichtag aus dem Bodenwert und den Gebäudesachwert zu errechnen. Der sich aus Bodenwert und Gebäudesachwert ergebende vorläufige Sachwert ist gemäß § 191 BewG durch Multiplikation mit einer vom zuständigen Gutachterausschuss vorgegebenen oder einer in Anlage 25 des BewG bestimmten Wertzahl anzupassen, was den endgültigen Grundbesitzwert ergibt. Der endgültigen Grundbesitzwert ist dann für die Schenkungsteuer bzw. Erbschaftsteuer maßgebend.

Geplante Gesetzesänderung

Mit dem JStG 2022 soll die Wertzahl erhöht werden.

STEHR STADLER LINDNER PICHLER

STEUERN RECHT PRÜFUNG

Das JStG 2022 befindet sich aktuell im Gesetzgebungsverfahren. Nach dem bisherigen Entwurf vom 14.9.2022 liegt nun der Gesetzesentwurf der Bundesregierung vom 10.10.2022 (BT-Drucksache 20/3879) vor.

Zum einen soll hiernach der Wortlaut des § 191 BewG geändert werden. Die bisherigen Regelungsinhalte aus § 191 Abs. 1 und 2 BewG soll durch die Neufassung zusammengeführt werden und es sollen die Voraussetzungen für die Anwendung der von den Gutachterausschüs-

sen ermittelten Sachwertfaktoren präzisiert werden. Inhaltlich ergibt sich aus der Anpassung nicht viel Neues.

Zum anderen soll aber die Anlage 25, in der die Wertzahlen genannt werden, geändert werden. Nach der Gesetzgebung sollen die Wertzahlen an das aktuelle Marktniveau angepasst werden. Damit ergibt sich eine deutliche Bewertungs- und somit Steuererhöhung.

Änderung der Anlage 25 zum BewG

(die bisherige Fassung ist durchgestrichen)

Vorläufiger Sachwert (in EUR)		Bodenrichtwert oder abgeleiteter Bodenrichtwert Bodenrichtwert				
		bis				
		15 EUR/m ²	30 EUR/m ²	60 EUR/m ² 50 EUR/m ²	120 EUR/m ² 100 EUR/m ²	180 EUR/m ² 150 EUR/m ²
bis	50 000	1,0	1,4 1,1	1,5 1,2	1,6 1,2	1,7 1,2
	100 000	0,8	1,2 0,9	1,3 1,0	1,4 1,1	1,4 1,1
	150 000	0,8	1,0 0,9	1,1 0,9	1,3 1,0	1,3 1,0
	200 000	0,7	0,9 0,8	1,0 0,8	1,2 0,9	1,2 0,9
	300 000	0,6	0,9 0,7	1,0 0,7	1,1 0,8	1,1 0,8
	400 000	0,5	0,8 0,6	0,9 0,7	1,0 0,7	1,1 0,8
über	500 000	0,5	0,5	0,5	0,6	0,7

Vorläufiger Sachwert (in EUR)		Bodenrichtwert oder abgeleiteter Bodenrichtwert Bodenrichtwert				
		bis				über
		250 EUR/m ² 200 EUR/m ²	350 EUR/m ² 300 EUR/m ²	400 EUR/m ²	500 EUR/m ²	1.000 EUR/m ² 500 EUR/m ²
bis	50 000	1,7 1,3	1,7 1,3	1,4	1,8 1,4	1,8 1,5
	100 000	1,5 1,1	1,5 1,2	1,2	1,6 1,3	1,7 1,3
	150 000	1,3 1,0	1,4 1,1	1,1	1,5 1,2	1,6 1,2
	200 000	1,3 1,0	1,4 1,1	1,1	1,5 1,2	1,6 1,2
	300 000	1,2 0,9	1,3 1,0	1,0	1,4 1,1	1,5 1,2
	400 000	1,2 0,8	1,3 0,9	1,0	1,4 1,0	1,5 1,1
über	500 000	0,7	0,8	0,9	0,9	1,0

Für vorläufige Sachwerte und Bodenrichtwerte oder abgeleitete Bodenwerte zwischen den angegebenen Intervallen sind die Wertzahlen durch lineare Interpolation zu bestimmen. Über den tabellarisch aufgeführten Bereich hinaus ist keine Extrapolation durchzuführen. Für Werte außerhalb des angegebenen Bereichs gilt der nächstgelegene vorläufige Sachwert oder Bodenrichtwert oder abgeleitete Bodenwert.

Wortlaut des bisherigen § 191 BewG

„(1) Als Wertzahlen im Sinne des § 189 Abs. 3 sind die Sachwertfaktoren anzuwenden, die von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs für das Sachwertverfahren bei der Verkehrswertermittlung abgeleitet wurden. Anzuwenden sind die Sachwertfaktoren, die von den Gutachterausschüssen für den letzten Auswertungszeitraum abgeleitet werden, der vor dem Kalenderjahr endet, in dem der Bewertungsstichtag liegt.

(2) Soweit von den Gutachterausschüssen keine geeigneten Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen, sind die in der Anlage 25 bestimmten Wertzahlen zu verwenden.“

Wortlaut des geplanten § 191 BewG

„Als Wertzahlen im Sinne des § 189 Absatz 3 sind die von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs ermittelten Sachwertfaktoren nach Maßgabe des § 177 Absatz 2 und 3 anzuwenden. Soweit derartige Sachwertfaktoren nicht zur Verfügung stehen, sind die in Anlage 25 bestimmten Wertzahlen zu verwenden.“

Zeitliche Anwendung

Die Gesetzänderung soll nach dem Regierungsentwurf am Tag nach der Verkündung des JStG 2022 in Kraft treten. Wann dies genau der Fall sein wird, kann nicht beurteilt werden. Der Bundestag hat den Gesetzentwurf vom 10.10.2022 bereits am 14.10.2022 in erster Lesung

beraten, ihn aber in die Ausschüsse verwiesen. Die Ausschüsse des Bundesrats haben am 17.10.2022 ihre Empfehlungen abgegeben, woraufhin der Bundesrat am 28.10.2022 den Gesetzentwurf im ersten Durchgang beraten und seine Stellungnahme abgegeben hat.

Nach dem vorangehenden Gesetzesentwurf sollte die Änderung noch für Bewertungsstichtage nach dem 31.12.2022 gelten.

Fazit

Durch die geplante Anpassung des Bewertungsgesetzes steht eine deutliche Erhöhung der Schenkungsteuer und Erbschaftsteuer bei der Übertragung von Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern an. Die genaue Erhöhung ist vom Einzelfall abhängig, kann sich aber auf 20% bis 30% belaufen. Da es sich um eine Anpassung von Bewertungsfaktoren in einer Anlage zum Bewertungsgesetz handelt, ist diese Steuererhöhung „versteckt“ und nicht sofort ersichtlich.

Wird ohnehin überlegt, ein Einfamilienhaus oder ein Zweifamilienhaus auf die nächste Generation zu übertragen, sollte dies möglichst kurzfristig umgesetzt werden.

3.11.2022

Dr. Johannes Stehr
Rechtsanwalt Steuerberater
Fachanwalt für Steuerrecht

Ansprechpartner

Für alle Fragestellungen stehen Ihnen gerne zur Verfügung



PETER STEHR sen.
Vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

kanzlei@stehr-stadler.de



MICHAEL STADLER sen.
Vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

michael.stadler@stehr-stadler.de



PETER STEHR jun.
Steuerberater

peter.stehr.jun@stehr-stadler.de



ANNELIESE LINDNER
Steuerberater

anneliese.lindner@stehr-stadler.de



PAUL PICHLER
Steuerberater

paul.pichler@stehr-stadler.de



Dr. JOHANNES STEHR
Rechtsanwalt
Steuerberater
Fachanwalt f. Steuerrecht

johannes.stehr@stehr-stadler.de



PATRICK STADLER
Steuerberater

patrick.stadler@stehr-stadler.de



MICHAEL STADLER jun.
Steuerberater

michael.stadler.jun@stehr-stadler.de

STEHR STADLER LINDNER PICHLER Vereidigte Buchprüfer Steuerberater Rechtsanwalt Partnerschaft mbB

Peter Stehr sen., Dipl.-Bw. (FH), vBP, StB
Michael Stadler sen., Bw., vBP, StB
Peter Stehr jun., Dipl.-Bw. (FH), StB
Anneliese Lindner, StB
Paul Pichler, StB
Dr. Johannes Stehr, RA, StB, FAFStR
Patrick Stadler, StB
Michael Stadler jun., M.A., LL.M., StB

Badstraße 26, 83646 Bad Tölz
Tel.: 08041 7678-0, Fax: 7678-22
E-Mail: kanzlei@stehr-stadler.de
Homepage: www.stehr-stadler.de

Sitz der Gesellschaft: Bad Tölz
AG München, PR 498
USt-Id.Nr.: DE233818164

Landwirtschaftliche Buchstelle
Peter Stehr sen., Dipl.-Bw. (FH), vBP, StB

Kooperationen
Rechtsanwalt Rudolf Röck
Badstraße 26, 83646 Bad Tölz

