



PKF WMS Rechtstipp – April 2023

Änderungen im Bewertungsgesetz: Verdeckte Erbschaftsteuererhöhung wegen erhöhter Grundstückswerte?

Mit dem Jahressteuergesetz 2022 (JStG) sind auch Änderungen des Bewertungsgesetzes (BewG) in Kraft getreten. Die neuen Regelungen gelten für Bewertungsstichtage nach dem 31.12.2022. Nachfolgend wird analysiert, ob die Erbschaftsteuer durch eine Anhebung der Grundstückswerte „verdeckt“ erhöht worden sein könnte.

Die Änderungen im BewG betreffen alle Grundstücksarten. Als insoweit wichtige BewG-Änderungen sind folgende zu nennen:

- Die Gesamtnutzungsdauer von Wohnimmobilien wurde von 70 auf 80 Jahre erhöht.
- Im Ertragswertverfahren werden Bewirtschaftungskosten nicht mehr pauschaliert auf der Basis eines Prozentsatzes der Jahresmiete angesetzt, vielmehr wird eine differenzierte Ermittlung vorgenommen.
- Die den Gebäudewert mindernden Liegenschaftszinssätze (vgl. § 188 BewG) wurden herabgesetzt.
- Im Sachwertverfahren sind Regionalsachwertfaktoren eingeführt worden.

Es fragt sich, ob durch die Änderungen faktisch eine Erhöhung der Erbschaftsteuer droht. Die Höhe der Erbschaftsteuer ist neben der Höhe des persönlichen Steuersatzes im Wesentlichen vom Wert der Erb- bzw. Schenkungsmasse abhängig. Fällt ein Grundstück in die Erbschafts- oder Schenkungsmasse, ist dessen Wert nach dem zu diesem Zeitpunkt geltenden BewG festzustellen. So haben sämtliche Änderungen des BewG mittelbar Auswirkungen auf die festzusetzende Erbschaftsteuer.

Allerdings gibt es für viele Städte und Gemeinden einen Anwendungsvorrang für von den gesetzlichen Vorgaben abweichende Parameter, die die zuständigen Gutachterausschüsse bereits seit vielen Jahren veröffentlichen. Die Liegenschaftszinssätze der Gutachterausschüsse bspw. lagen i.d.R. bereits deutlich unterhalb – und damit

werterhöhend – der gesetzlich normierten Liegenschaftszinssätze. Obgleich der Herabsetzung, liegen die gesetzlichen Liegenschaftszinssätze teils immer noch deutlich oberhalb derer der Gutachterausschüsse. Auch Sachwertfaktoren werden regelmäßig bekanntgegeben. Wann erstmalig Regionalfaktoren bekanntgegeben werden, ist noch völlig unklar.

Zudem ist für Ein- und Zweifamilienhäuser vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Liegen Vergleichswerte aus Grundstücksverkäufen gleicher Art der Gutachterausschüsse vor, kommen das Sachwertverfahren und folglich die Sachwertfaktoren – ebenso wie die geänderte Nutzungsdauer – nicht zur Anwendung.

Es wird sich demnach erst zukünftig herausstellen, ob die geänderten Parameter zu höheren Ansätzen der Grundstückswerte führen bzw. ob aufgrund des Anwendungsvorrangs der von den Gutachterausschüssen bereitgestellten Daten die „Ersatzgrößen“ des BewG überhaupt Auswirkungen haben werden.

PKF WMS Dr. Buschkühle PartG mbB
Rechtsanwalts- und Steuerberatungsgesellschaft und Notar
Martinsburg 15 · 49078 Osnabrück
Telefon 0541 - 9 44 22 -600