

Fabian Adrian, sdbs Steuerberatungsgesellschaft

Die Grundstücksbewertung in der Erbschaftsteuer

Änderungen durch das Jahressteuergesetz 2022 ab dem 01.01.2023

Süddeutsche Zeitung

**Omas Häuschen ist nur
noch schwer zu halten**



DIE VERMÖGENSFRAGE

Erben wird teuer

Neue Regeln ab 2023

**Für wen das Erben von Immobilien jetzt
teurer wird**

BR Neue Immobilienbewertung: Wird erben unbezahlbar?

Was wird besteuert

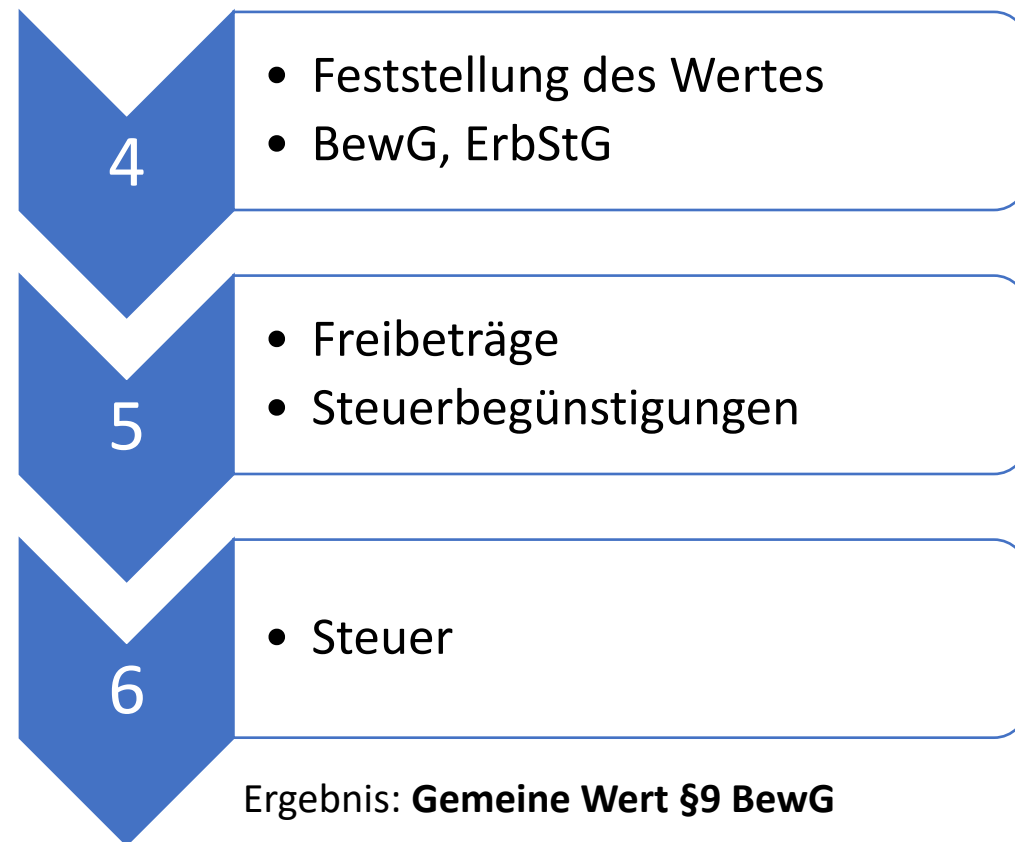
**Wie wirken sich die Änderungen
durch das JStG 2022 aus**

Wie wird besteuert

Ist alles schlecht

Wie wird bewertet

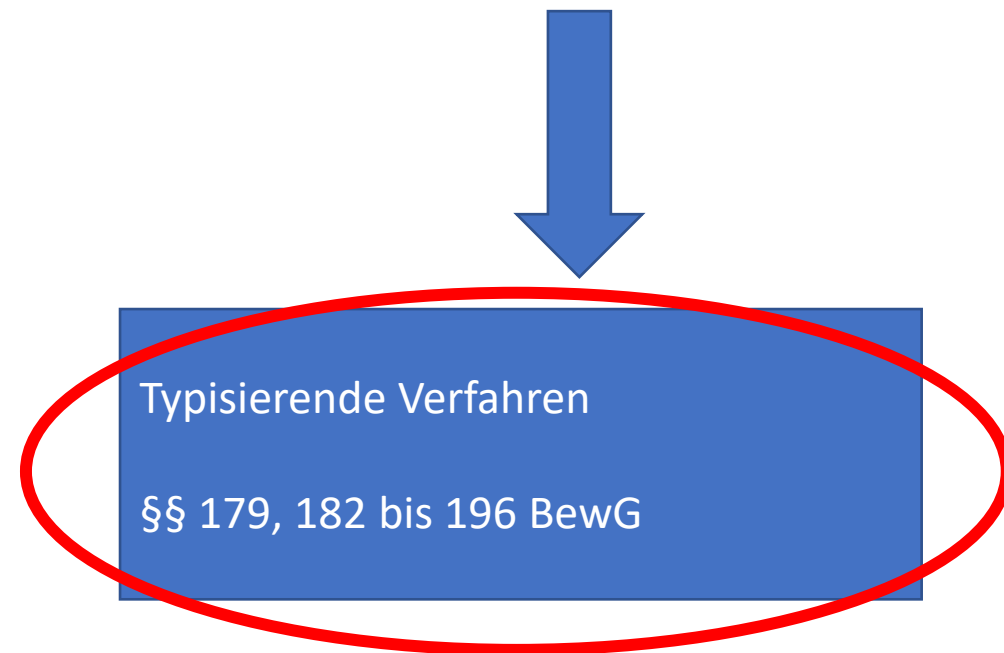
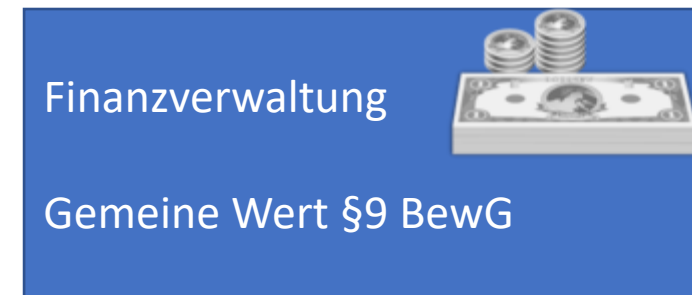
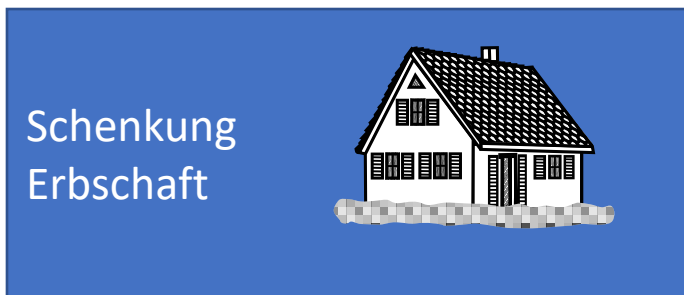
Was kann ich jetzt tun



„[...] Preis [...], der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.“

-> **übliche Marktwert**

Problem: Bewertung unterhalb Marktwert
Gesetz wird nicht eingehalten



- Typisierende Verfahren
 - **Vergleichswertverfahren** §183 BewG iVm § 177 BewG
 - **Ertragswertverfahren** §§184 - 188 BewG
 - **Sachwertverfahren** §§189 -191 BewG
- Bewertung des Erbbaurechts § 193 BewG
- Bewertung des Erbbaugrundstücks §194 BewG
- Bewertung von Gebäuden auf fremden Grund und Boden §195 BewG

- Kleine Änderungen

- Abgabe der Erklärung in **elektronischer** Form § 153 AO

- **Wohnungsbegriff** § 181 Abs. 9 BewG

Mindestgröße 20m² (bisher: 23m²)

Führung des Haushalts ermöglichen (Küche, Bad / Dusche, Toilette)

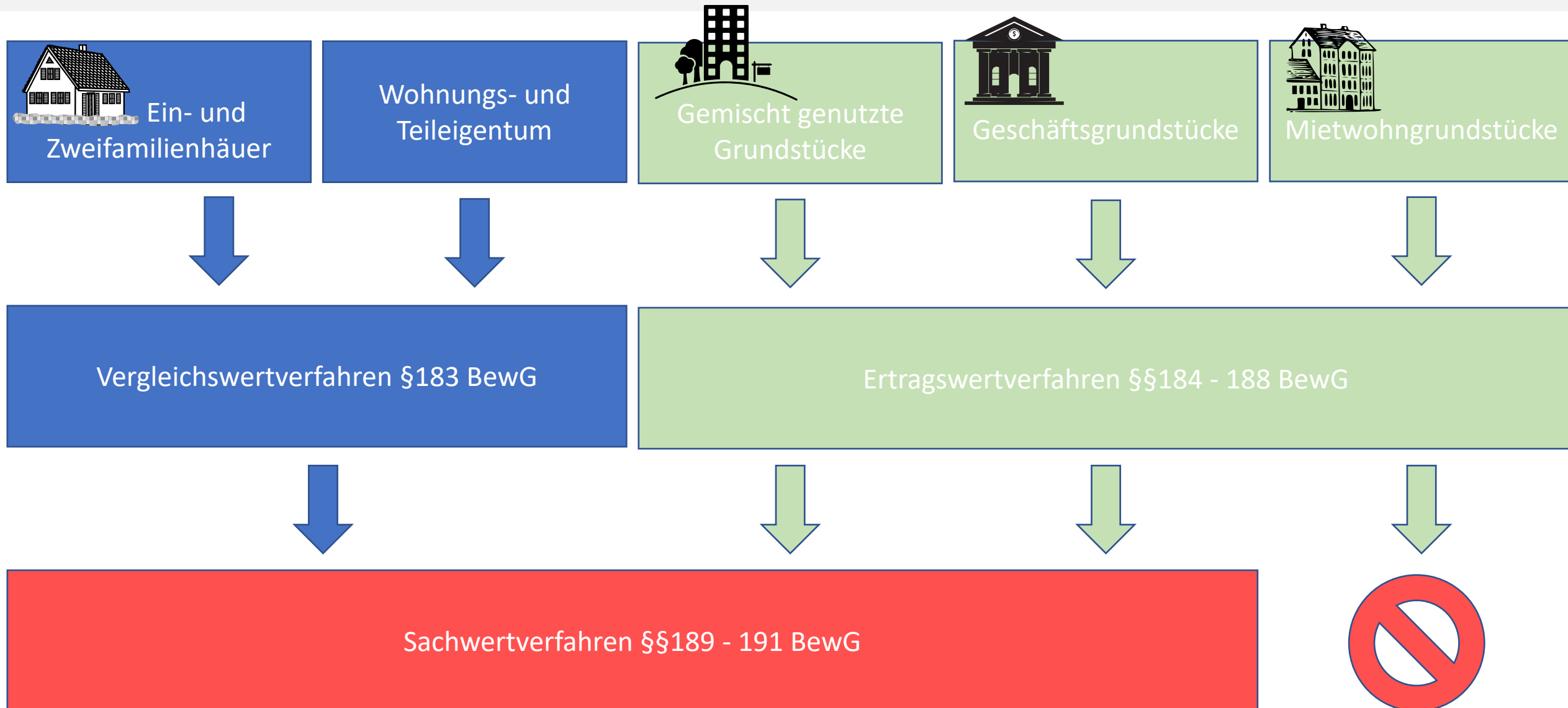


Beispiel:

EFH / ZFH mit zwei Wohneinheiten (EG + OG) und einer Einliegerwohnung (KG) mit 21qm

Bisher: Zweifamilienhaus

Jetzt: Mehrfamilienhaus

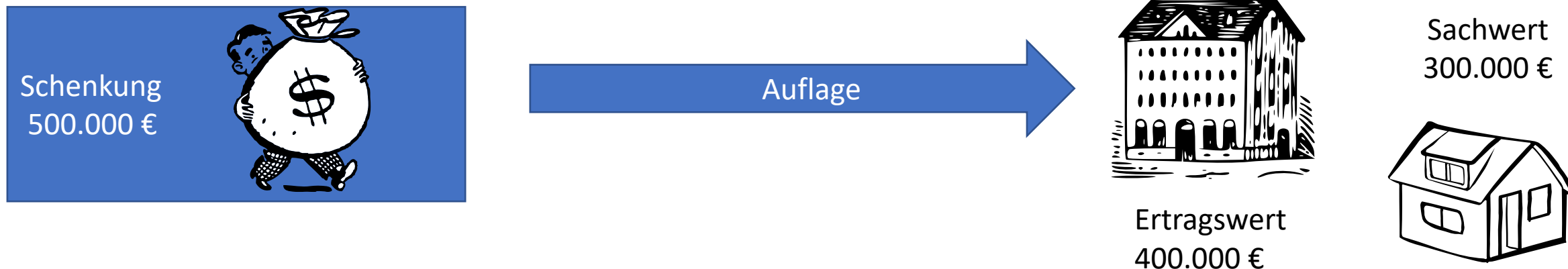


- Typisierende Verfahren
 - Vergleichswertverfahren §183 BewG iVm § 177 BewG
 - Ertragswertverfahren §§184 - 188 BewG
 - Sachwertverfahren §§189 -191 BewG
- Bewertung des Erbbaurechts § 193 BewG
- Bewertung des Erbbaugrundstücks §194 BewG
- Bewertung von Gebäuden auf fremden Grund und Boden §195 BewG

Wertableitung aus tatsächlichen Verkaufspreisen §183 BewG

Klarstellung: **Modelkonformität** und **Aktualität**

- Grundstück mit hinreichender Übereinstimmung
 - Lage, Art, bauliche Nutzung, Größe, Erschließungszustand und Alter **des gesamten Gebäudes**
 - oder**
 - **Faktorverfahren** über Wohnfläche, Ertrag, etc.
- Kaufpreissammlung Gutachterausschuss
- Nicht älter als **drei Jahre** vor Stichtag
- Verwaltung ist angehalten das Verfahren durchzuführen



- Schenkung gilt insgesamt als **Schenkungs der Immobilie**

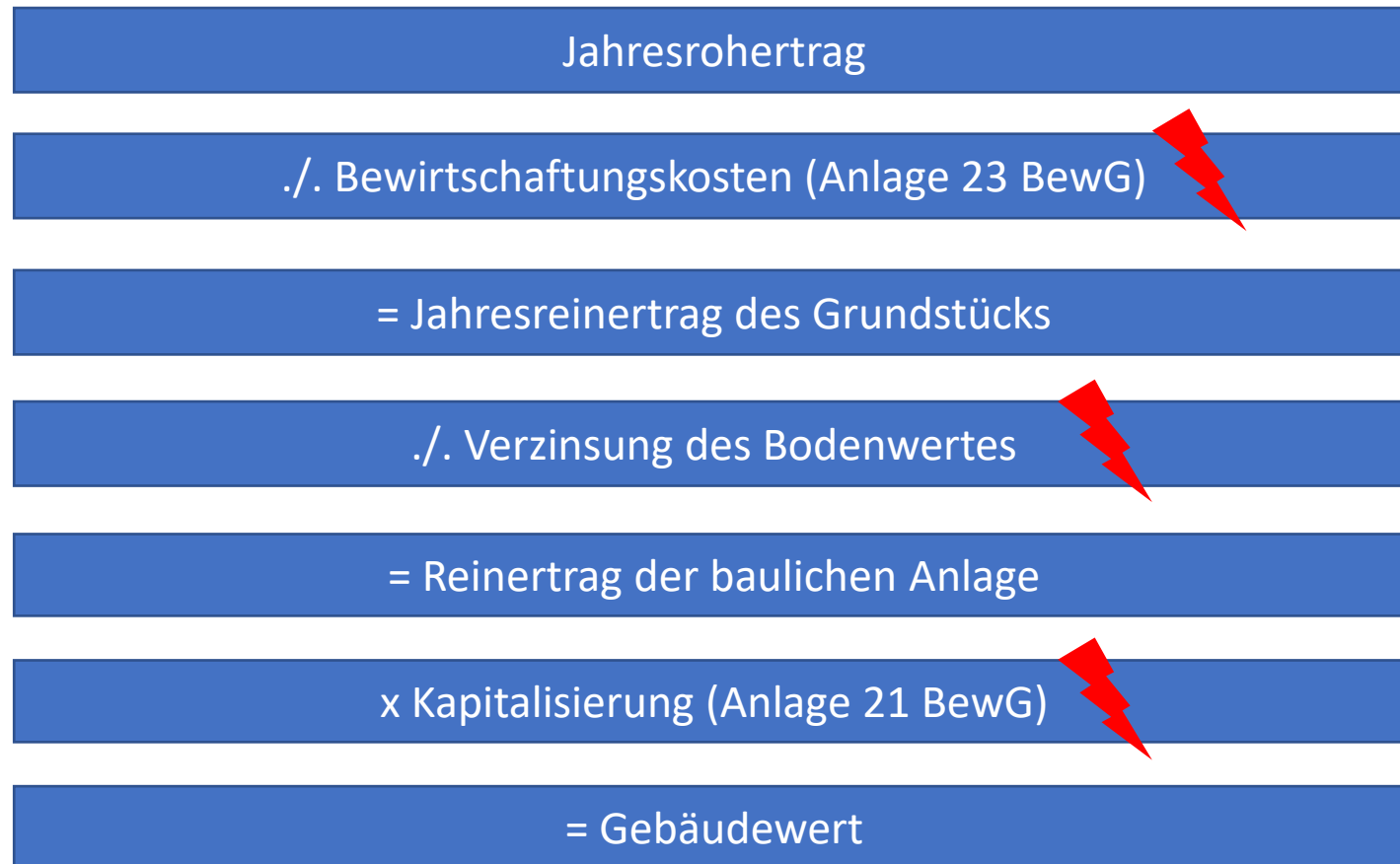
- Folge: Anwendung der **typisierenden Verfahren zur Wertermittlung**
- Ergebnis alt: Günstigere Bewertung der Immobilie im Sach- oder Ertragswertverfahren
- Änderung JStG: EFH/Wohneigentum: Vorrang Vergleichswertverfahren -> **Gemeine Wert**
Da §183 (2) iVm §177 (2,3,4) BewG NEU -> **Vergleichsfaktoren**

MFH / Gewerbe: Weiterhin Ertragswertverfahren
§13d ErbStG weiterhin anwendbar

- Typisierende Verfahren
 - **Vergleichswertverfahren** §183 BewG iVm § 177 BewG
 - **Ertragswertverfahren** §§184 - 188 BewG
 - **Sachwertverfahren** §§189 -191 BewG
- Bewertung des Erbbaurechts § 193 BewG
- Bewertung des Erbbaugrundstücks §194 BewG
- Bewertung von Gebäuden auf fremden Grund und Boden §195 BewG



Bodenwert § 179 BewG



ERTRAGSWERT

Ertragswertverfahren



Mietwohngrundstück / MFH:

- 4 Wohnungen je 80 m² mit Stellplatz
- Baujahr 2015
- Rohertrag 42.240 €
- Grundstück 800 m²
- Bodenrichtwert 350 € / m²

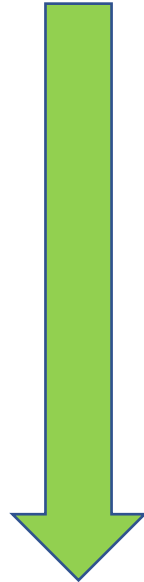
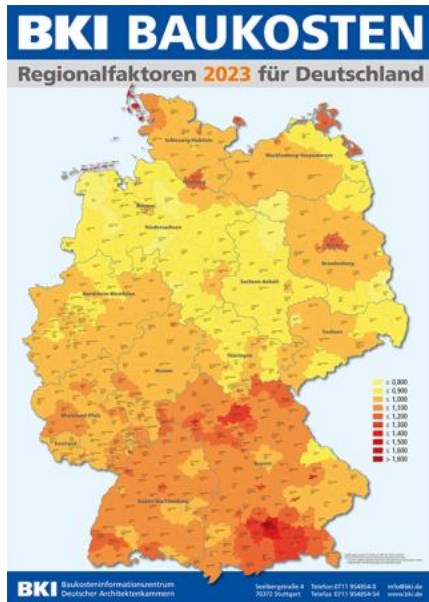


	2022	2023
Bodenwert; 800 m ² x 350 €	280.000 €	280.000 €
Rohertrag; Jahreskaltmiete	42.240 €	42.240 €
./. Bewirtschaftungskosten; 2022: (42.240 € x 21 %); Restnutzungsdauer 63 Jahre (70 - 7 Jahre)	- 8.870 €	
2023: Restnutzungsdauer 73 Jahre (80 - 7 Jahre)		- 6.289 €
= Gebäudereinertrag	33.370 €	35.951 €
./. Bodenverzinsung; 2022: (280.000 € x 5 %) 2023: (280.000 € x 3,5%)	- 14.000 €	- 9.800 €
= Gebäudereinertrag	19.370 €	26.151 €
x Vervielfältiger; 2022: (RND 63 Jahre) 2023: (RND 73 Jahre)	19,08	26,25
= Gebäudeertragswert	369.580 €	686.469 €
+ Bodenwert (siehe oben)	280.000 €	280.000 €
= Ertragswert		
Zu zahlende Steuer	20.306 €	70.470 €

- Typisierende Verfahren
 - **Vergleichswertverfahren** §183 BewG iVm § 177 BewG
 - **Ertragswertverfahren** §§184 - 188 BewG
 - **Sachwertverfahren** §§189 -191 BewG
 - Bewertung des Erbbaurechts § 193 BewG
 - Bewertung des Erbbaugrundstücks §194 BewG
 - Bewertung von Gebäuden auf fremden Grund und Boden §195 BewG



Bodenwert § 179 BewG



SACHWERT

Regelherstellungskosten

x Brutto-Grundfläche

= Gebäuderegelherstellungswert

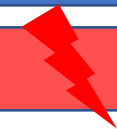
./. Alterswertminderung

x Regionalfaktor

./. Alterswertminderungsfaktor

= Gebäudesachwert

x Sachwertfaktor (Anlage 25)



Sachwertverfahren



Schenkung Einfamilienhaus

- Baujahr 2015
- Gebäudeherstellungswert 205.000 €
- Grundstück 800 m²
- Bodenrichtwert 350 € / m²



	2022	2023	2023 in FR
Bodenwert; 800 m² x 350 €	280.000 €	280.000 €	280.000 €
Gebäudeherstellungswert	205.000 €	205.000 €	205.000 €
x Regionalwertfaktor		1,0	1,5
./.. Alterswertminderung; 2022: (RND 63 Jahre; 7/70) 2023: (RND 73 Jahre; 7/80)	-20.500 €	-17.938 €	-17.938 €
	205.000 € x 7/70	205.000 € x 7/80	205.000 € x 7/80
= Gebäudesachwert	184.500 €	187.062 €	289.562 €
+ Bodenwert s.o.	464.500 €	467.062 €	569.562 €
	Alte Tabelle	Interpoliert	Nicht extrapoliert
x Sachwertfaktor	1,0	1,234	1,2
	Festwert	zwischen zwei Werten	maximal 500.000 €
= SACHWERT zu zahlende Steuer	4.515 €	19.393 €	31.174 €



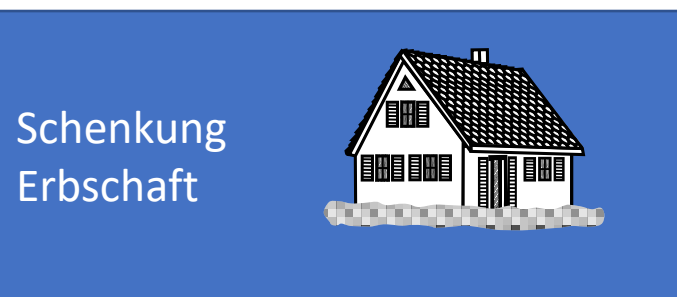
Maßgabe des § 177 Absatz 2 und 3.

(3) Besonderheiten, insbesondere die den Wert beeinflussenden Belastungen privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art, werden im Vergleichsverfahren nach den Absätzen 1 und 2 nicht berücksichtigt.

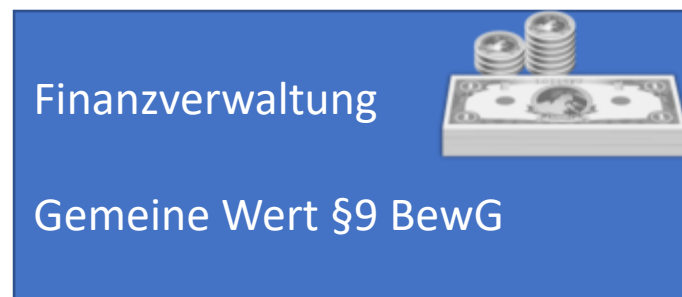
(4) Soweit in den §§ 179 und 182 bis 196 nichts anderes bestimmt ist, werden Besonderheiten, insbesondere die den Wert beeinflussenden Belastungen privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art, nicht berücksichtigt.

(4) Soweit in den §§ 179 und 182 bis 196 nichts anderes bestimmt ist, werden Besonderheiten, insbesondere die den Wert beeinflussenden Belastungen privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art, nicht berücksichtigt.

- Altlasten, Emissionen, Immissionen
- Grunddienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Wegrechte
- Öffentliche Auflagen (z. B. Gewässerschutz)
- Zukünftige Kosten (Anliegerbeiträge, Instandhaltung)
- Schlechter baulicher Zustand
- Nicht ortsübliche Mieten



Automatische Meldung



Nachweis niedriger gemeiner Wert §198 BewG

Typisierende Verfahren
§§ 179, 182 bis 196 BewG

§ 198 Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts

(1) Weist der Steuerpflichtige nach, dass der gemeine Wert der wirtschaftlichen Einheit am Bewertungsstichtag niedriger ist als der nach den §§ 179, 182 bis 196 ermittelte Wert, **so ist dieser Wert anzusetzen.**

Gutachten §183 Abs. 2 BewG

- Vollgutachten
 - Wahl der Methode nach ImmoWertV
- Sachverständiger
 - Gutachterausschuss
 - staatlich anerkannt, akkreditiert und zertifizierter Gutachter §199 BauGB
- Kosten steuerlich abzugsfähig
- Nachreichung ist möglich
 - Rechtsbehelfsfrist beachten (Grundlagenbescheid)
 - Fristsetzung §364b AO

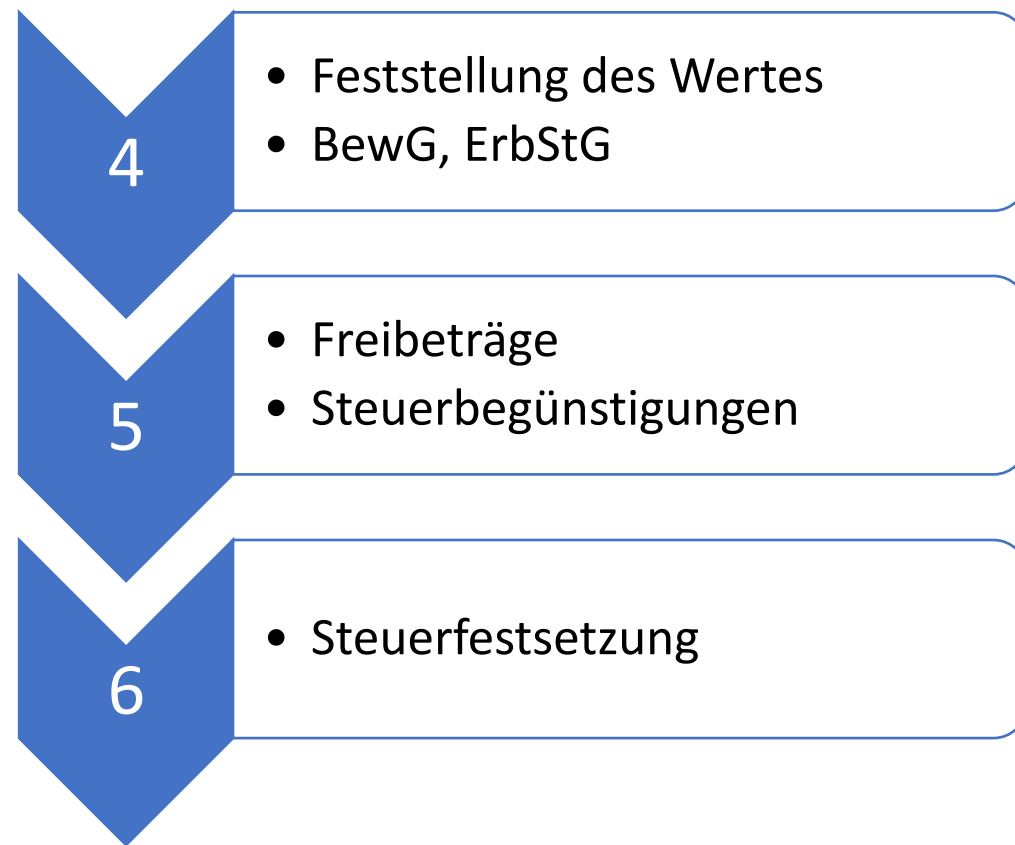
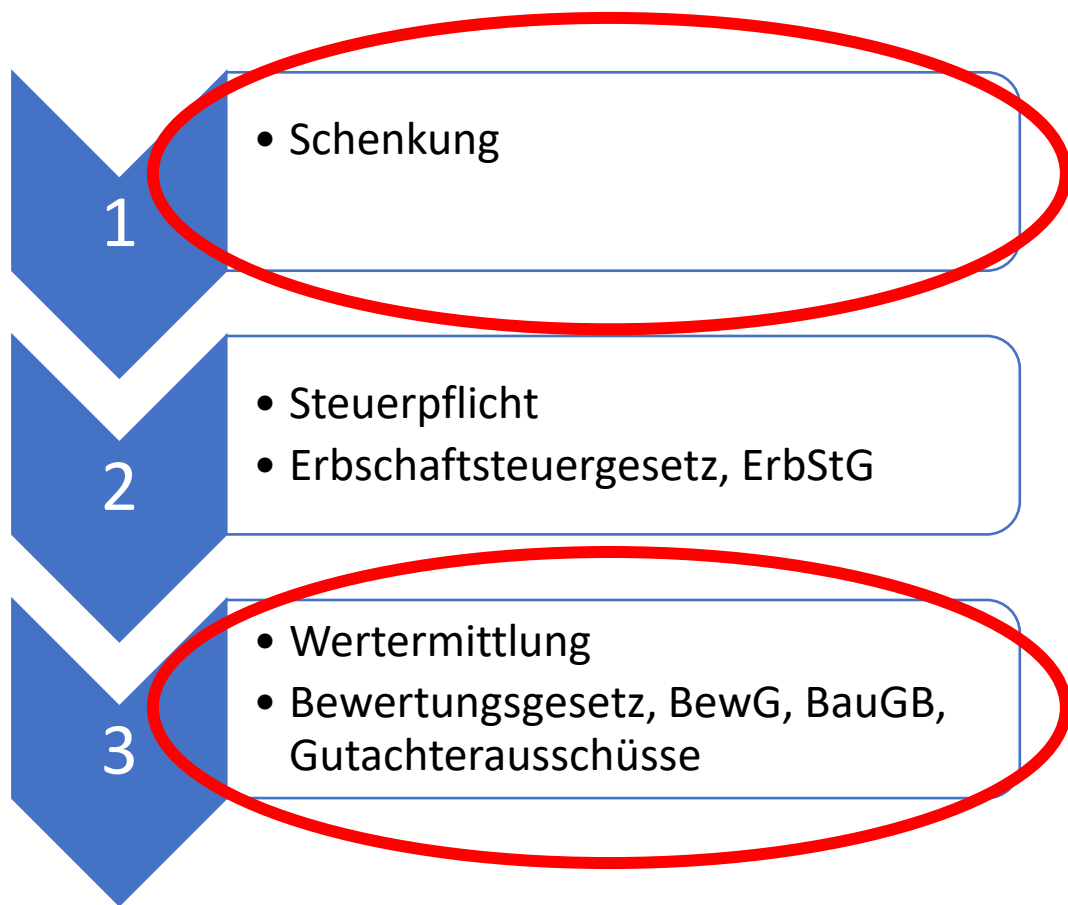
Kaufpreis §183 Abs. 3 BewG

- Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden
- Spezifisch für das Gebäude
- Innerhalb eines Jahres **vor oder nach** Stichtag
- Maßgeblichen Verhältnisse müssen unverändert sein
- Hat regelmäßig Vorrang vor Gutachten
- Nachreichung ist möglich
 - Rechtsbehelfsfrist beachten (Grundlagenbescheid)

Bitte beachten Sie, dass jede steuerliche Gestaltung individuell ist. Eine pauschale Beurteilung ist nicht möglich.
Planen Sie Ihre Schenkungen rechtzeitig und fragen Sie Ihren Steuerberater.

Es handelt sich hier nicht um Steuerberatung.

Weg der Besteuerung



1. Feststellungsbescheid / Grundlagenbescheid

2. Steuerbescheid

1. Feststellungsbescheid

Finanzamt Freiburg-Stadt
Aktenzeichen
(Bitte bei Rückfragen angeben)

79104 Freiburg
Sautierstr. 20
Zi.Nr. 050
Telefon
Durchwahl 0761 203
Telefax (0761)2043295

01.01.2023

Finanzamt Freiburg-Stadt, 79079 Freiburg

P 01 3038 6552 06 4000 5BC3
DV 09.20 0,80 Deutsche Post



*6292*0001468*2509*
sdb's
Steuerberatungsgesell.
für Macher mbH & Co. KG
Brombergstr. 17 C
79102 Freiburg im Breisgau

B e s c h e i d
über
die gesonderte Feststellung
des Grundbesitzwerts
auf den
für Zwecke der Erbschaftsteuer

für
Freiburg im Breisgau

Feststellung

Für die wirtschaftliche Einheit in
Freiburg,
werden festgestellt:

Art der wirtschaftlichen Einheit
Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus

Wert der wirtschaftlichen Einheit
Grundbesitzwert

510. €

Übertragener Anteil am Grundbesitzwert

Der Anteil beträgt 3/4,
das entspricht

382. €

Zurechnung des Grundbesitzwerts

2. Steuerbescheid

Finanzamt Freiburg-Land
Steuernummer
(Bitte bei Rückfragen angeben)

79822 Titisee-Neustadt
Goethestr. 5
Telefon 07651/203-
Telefax 07651 203110
Zi.Nr.: 303

16.05.2023

FA, Goethestr. 5, 79822 Titisee-Neustadt

sdb's Steuerberatungsges.
für Macher mbH & Co. KG
Brombergstraße 17c
79102 Freiburg

B e s c h e i d
über
Erbschaftsteuer

Für

Der Bescheid betrifft den Erwerb von Todes wegen nach
geboren am zuletzt wohnhaft in Freiburg
verstorben am

Festsetzung und Abrechnung

Festsetzung

	Erbschaftsteuer €
Festgesetzt werden	18.5
Abrechnung (Stichtag:)	
Abzurechnen sind	18.5
Bereits getilgt/ausgezahlt	0,00
Noch zu zahlen	18.5
Bitte zahlen Sie spätestens am	18.5

Rechtsbehelfsfrist: 1 Monat
Im Zweifel vorsorglich Einspruch einlegen

1. Bewertung / Feststellung, BewG

ZIEL: Senkung der steuerlichen Bemessungsgrundlage

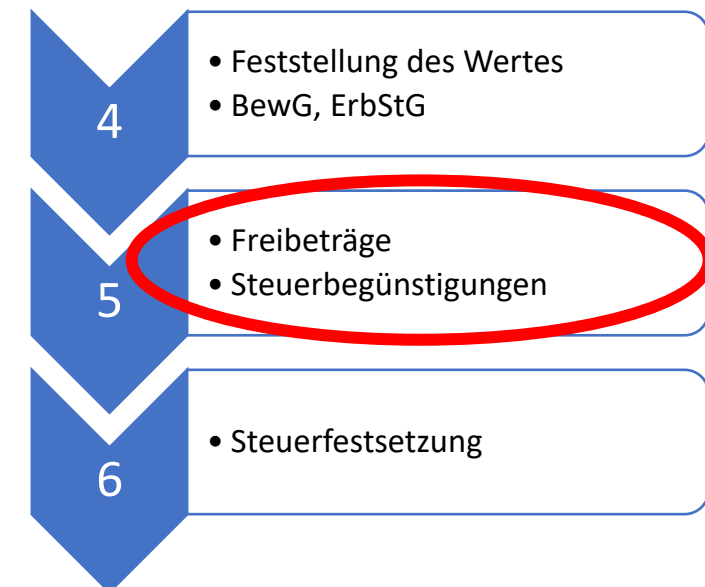
Prämisse: Niedrigster Wert bereits ermittelt
typisierendes Verfahren / Gutachten

- Nutzungsrechte (im Grundbuch)
 - Wohnrecht
 - **Nießbrauch**
- Nur mit Gutachten §198 BewG
- Veräußerung innerhalb eines Jahres

2. Steuer, ErbStG

ZIEL: Senkung der Steuerlast
Nutzung steuerlicher Freibeträge

Prämisse: Wert ist festgestellt



Bitte beachten Sie, dass jede steuerliche Gestaltung individuell ist. Eine pauschale Beurteilung ist nicht möglich.
Planen Sie rechtzeitig und fragen Sie Ihren Steuerberater.

Es handelt sich hier nicht um Steuerberatung.

1. Wert aus dem Feststellungsbescheid

2. ./.. Steuerbefreiungen



Familienheim §13 Abs. 1 Nr. 4a,b,c ErbStG

Nicht bei Schenkung Eltern an Kinder

100% Befreiung

Unverzügliche Nutzung

Bei Kindern bis 200m²



Vermietung zu Wohnzwecken

§13d ErbStG

10% Befreiung

Vermietung zu Wohnzwecken

Vermietung bereits vorhanden



Schulden und Belastungen

§10 Abs. 6 ErbStG

Im Zusammenhang mit der Immobilie

Ohne Zusammenhang mit der Immobilie



Nutzungsrechte

§10 Abs. 6 ErbStG

Nießbrauch

Wohnrecht

Im Zusammenhang mit der Immobilie

Ohne Zusammenhang mit der Immobilie

Bitte beachten Sie, dass jede steuerliche Gestaltung individuell ist. Eine pauschale Beurteilung ist nicht möglich.
Planen Sie rechtzeitig und fragen Sie Ihren Steuerberater.

Es handelt sich hier nicht um Steuerberatung.

1. Wert aus dem Feststellungsbescheid

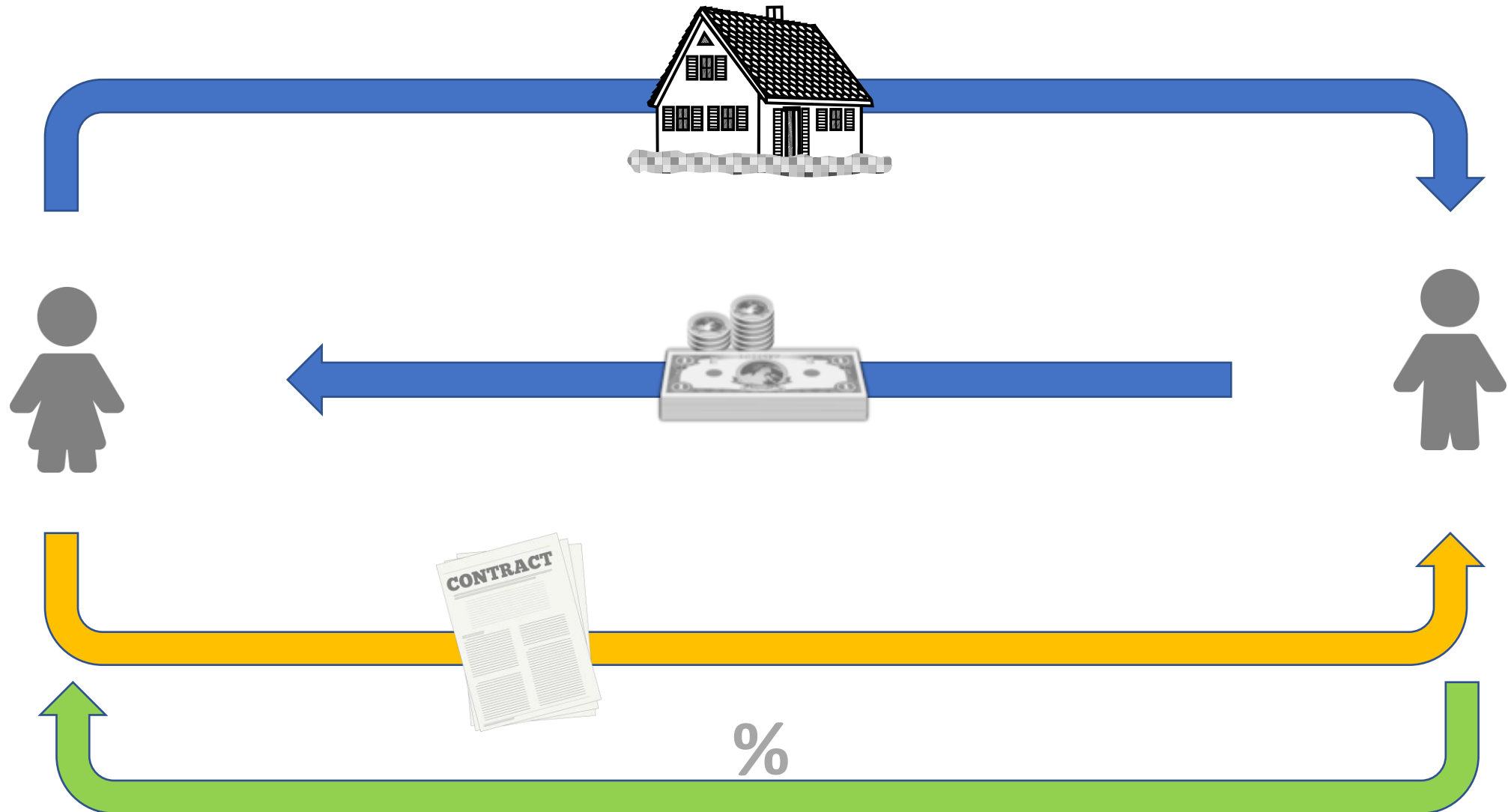
Schenker	Beschenkter	Betrag
Ehegatte / Lebenspartner	Ehegatte / Lebenspartner	500.000 €
Elternteil	Kind	400.000 €
Elternteil	Kindeskind	200.000 €
Kind (nur bei Erbschaft)	Eltern	100.000 €
Alle Übrigen	Alle Übrigen	20.000 €

Immer bezogen auf 10 Jahre

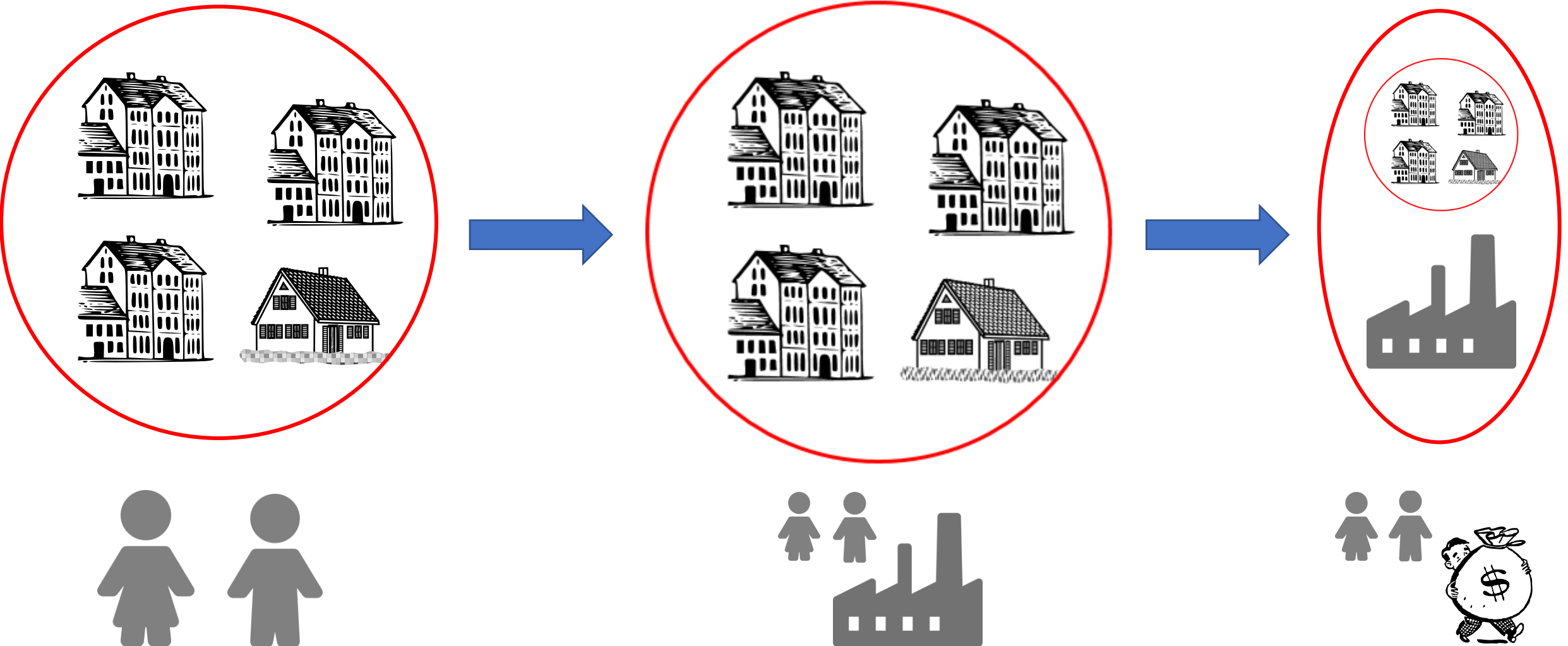
5. Steuerfestsetzung

Einkommen in €	Prozentsatz in der Steuerklasse		
	I	II	III
75 000	7	15	30
300 000	11	20	30
600 000	15	25	30
6 000 000	19	30	30
13 000 000	23	35	50
26 000 000	27	40	50
über 26 000 000	30	43	50

Verkauf anstatt Schenkung



Immobilien-gesellschaft



1. Vor der Schenkung

1. Wertermittlung durchführen

Immobilienmakler
Sachverständiger

2. Wertermittlung durchführen

Berechnung nach Steuerrecht

Vergleich durchführen

Gutachten notwendig
Freibeträge möglich
Nießbrauch / Wohnrecht notwendig

Beratung einholen

2. Nach der Schenkung

Bescheide prüfen

Feststellung
Steuerbescheid

Einspruch einlegen (1 Monat)

Gutachten nachreichen

Bitte beachten Sie, dass jede steuerliche Gestaltung individuell ist. Eine pauschale Beurteilung ist nicht möglich.
Planen Sie rechtzeitig und fragen Sie Ihren Steuerberater.

Es handelt sich hier nicht um Steuerberatung.