



## Mandanteninformation Erhöhung der Grundbesitzwerte für Erbfälle und Schenkungen

In dem von der Bundesregierung vorgelegten Entwurf des Jahressteuergesetzes 2022 sind u.a. Änderungen des Bewertungsgesetzes zu Anpassungen des Ertrags- und Sachwertverfahrens zur Grundstücksbewertung vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass es zukünftig zu einer aufwändigeren Bewertungssystematik sowie zu einer erheblichen Erhöhung der ermittelten Grundbesitzwerte kommt. Aus den erhöhten Bewertungen können insbesondere erbschaft- oder schenkungsteuerliche Mehrbelastungen resultieren. Nachfolgend stellen wir Ihnen die wesentlichen Punkte komprimiert dar:

- Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und Geschäftsgrundstücke werden regelmäßig im Ertragswertverfahren bewertet. Dazu zählen zum Beispiel Mehrfamilienhäuser, Verwaltungsgebäude oder Produktionshallen. Der gesamte Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammen.
- Bewertungsrelevante Faktoren sind neben der Gebäudeart und dem Gebäudealter auch der Bodenrichtwert, die Grundstücksfläche, pauschalisierte Bewirtschaftungskosten und ein sog. Liegenschaftszinssatz.
- Durch die im Gesetzesentwurf vorgesehene Berechnung der Bewirtschaftungskosten wird es tendenziell zu höheren Bewertungen im Vergleich zur aktuellen Gesetzeslage kommen.
- Ferner ist durch die geplante Absenkung der pauschalen Liegenschaftszinssätze insbesondere bei sehr wertvollen Bodenwerten von zukünftig höheren Grundbesitzwerten auszugehen.
- Ein im Vergleich zum Ertragswertverfahren tatsächlich geringerer Wert des Grundbesitzes kann auch nach dem Gesetzesentwurf unverändert durch ein Verkehrswertgutachten nachgewiesen werden.
- Die Berechnung des Sachwertverfahrens wird strukturell in Anlehnung des Sachwerts der baulichen Anlagen nach der Immobilienwertermittlungsverordnung angepasst. Dies wird in der Praxis lediglich beschränkte Auswirkungen haben.

Bei geplanten und in Betracht kommenden Immobilienübertragungen empfehlen wir die Aufstellung einer Vergleichsrechnung, um durch ggf. vorgezogene Schenkungen eine steuerliche Mehrbelastung nach Inkrafttreten der Neuregelungen zu vermeiden. Gerne stehen wir Ihnen dabei zur Seite.