

# Die letzten Dinge regeln

## Neue Immobilienbewertung 2023

Die Änderung der Bewertung von Immobilien hat Auswirkungen auf die Erbschafts- und Schenkungssteuer

Das Jahressteuergesetz, das noch in diesem Jahr verabschiedet werden könnte, hat seit der Sitzung im Bundestag vom 14. Oktober für Aufregung bei Immobilienbesitzern gesorgt, erläutert die Fachanwältin für Erbrecht, Renate Maltry. Immobilien zu vererben oder zu verschenken kann im Jahr 2023 wesentlich teurer werden. Die Bundessteuerberaterkammer hat eine erhebliche Erhöhung der Grundbesitzwerte prophezeit.

Werden Immobilien auf die nächste Generation übertragen oder vererbt, ist die steuerliche Immobilienbewertung im Bewertungsgesetz §§177-198 BewG geregelt. Die geplanten Änderungen des Bewertungsgesetzes durch das Jahressteuergesetz 2022 begründet der Gesetzgeber mit dem Anpassungsbedarf an die Mitte 2021 in Kraft getretene Immobilienwertermittlungsverordnung.

### Geänderte Bewertungsfaktoren

Die höhere Bewertung kann dabei alle Immobilienarten betreffen: selbstgenutzte Wohnungen und Häuser, vermietete Objekte und Betriebsgrundstücke. Maßgeblich für die höhere Bewertung sind die geänderten Bewertungsfaktoren: die Verlängerung der Nutzungsdauer, Senkung der Liegenschaftszinssätze und Einführung eines Regionalisierungsfaktors.

Im Gegensatz zur höheren Bewertung der Immobilien werden aber die Freibeträge nicht erhöht. Freibeträge sind



Vererben oder verschenken von Immobilien kann ab nächstem Jahr durch die Erhöhung der Grundbesitzwerte deutlich teurer werden. Foto: ccvision

nach §16 ErbStG sowohl bei der Schenkung als auch im Erbfall gleich hoch. Die Freibeträge beziffern sich bei Ehegatten auf 500 000 Euro, bei Kindern und Stiefkindern auf 400 000 Euro je Elternteil und bei Enkelkindern auf 200 000 Euro, bei Urnenkel, Eltern und Großeltern auf 100 000 Euro.

**Der Vorteil bei einer Schenkung ist, dass die Steuerfreibeträge alle zehn Jahre genutzt werden können.** Stirbt der Schenker während dieser Zeit, so können nicht noch einmal Erbschaftsteuerfreibeträge in gleicher Höhe in Ansatz gebracht werden. Diese werden angerechnet. Durch Schenkung kann also die Erbschaftsteuer reduziert und je nach Höhe des Nachlasses oder bei frühzeitiger Übertragung ganz verhindert werden.

Die höheren Bewertungen der Immobilien können auch dazu führen, dass die nächste Progressionsstufe der Steuer erreicht werden kann und/oder die Grenze für einen Großerwerb überschritten wird. Es macht etwas aus, ob zum Beispiel 11, 15 oder 19 Prozent an Steuern bezahlt werden. Hier sollte man auch die Steuersätze, die je nach Steuerklasse un-

terschiedlich sind, ansehen. Ein weiterer Nachteil der höheren Bewertung liegt in dem höheren Vorerwerb für künftige Schenkungen innerhalb der nächsten zehn Jahre. Außerdem sind negative Auswirkungen bei der Grunderwerbsteuer möglich, wenn die Ersatzbemessungsgrundlage zum Tragen kommt.

Grundsätzlich beachten sollte man auch, wenn Schenker und Beschenkte beziehungsweise Erblasser und Erben nicht im Inland ansässig sind, dass deutsche Immobilien als Inlandsvermögen grundsätzlich der Schenkungs- und Erbschaftsteuerpflicht und damit ab 2023 auch den höheren Bewertungen unterliegen.

### Möglichkeiten, die Steuer zu optimieren

Die Chance, zur Übertragung angedachte Immobilien noch vor dem Jahresende 2022 zu überschreiben und den Vertrag notariell beurkunden zu wollen, um die steuerliche Mehrbelastung durch die höhere Bewertung zu vermeiden, wurde von vielen in Anspruch genommen. Dies hat zu einer hohen Nachfrage und Engpässen bei Anwälten, Notaren und Steuerberatern geführt. Wenn man keine Übertragung mehr vornehmen kann, sollte man dies zumindest zum Anlass nehmen, künftig über die richtige Gestaltung bei Immobilienübertragung nachzudenken, so die Erbrechtsexpertin Renate Maltry. Hier gibt es immer noch Möglichkeiten, die Steuer zu optimieren. Dies lässt sich gut an einigen Beispielen aufzeigen. Häufig wird übersehen, dass beide Elternteile die Freibeträge von 400 000 Euro je

Kind nutzen können. Gerade wenn das Immobilienvermögen bei einem Elternteil liegt, können hier gestalterische Mittel zu einer Verbesserung führen. Es kann der Steuerfreibetrag für Ehegatten von 500 000 Euro genutzt werden.

Daneben kann der Ehegatte, dem eine von den Ehegatten selbst bewohnte Immobilie gehört, die Übertragung von einem Ehegatten auf den anderen steuerfrei vornehmen, ohne den Schenkungsteuerfreibetrag von 500 000 Euro ausnutzen zu müssen. Unter Ehegatten kann nämlich das Familienheim gemäß §13 Abs. 1 Nr. 4a ErbStG ganz oder teilweise, ohne dass Schenkungssteuer anfällt, verschenkt werden. Dann sind beide Ehegatten je zur Hälfte Miteigentümer. Da jeder Elternteil einem Kind gegenüber jeweils einen Freibetrag von 400 000 Euro hat, könnte die Immobilie je nach Wert sogar steuerfrei auf das Kind übergehen.

**Den steuerrechtlichen Wert der zu verschenkenden Immobilie kann man auch durch die Vereinbarung eines Nießbrauchrechtes zugunsten des Schenkers verringern.** Wird dieses an der Immobilie eingeräumt, verringert sich der nach dem Bewertungsgesetz errechnete Wert der Immobilie um den kapitalisierten Wert für den Nießbrauch. Für die Berechnung des Kapitalwertes einer lebenslangen Nutzung einer Immobilie gibt es vom Bundesfinanzministerium veröffentlichte Tabellen. Der Wert des Nießbrauchs richtet sich nach dem Wert der Nutzung und der Lebenserwartung des Nießbrauchberechtigten.

Selbst wenn steuerliche Aspekte bei Schenkungen im Vordergrund stehen, sollte ein Augenmerk auf die passende Form der Schenkung gelegt werden. Es ist möglich, die Immobilie direkt zu übertragen oder eine Familiengesellschaft, einen sogenannten Familienpool, zu gründen, zum Beispiel eine Gesellschaft Bürgerlichen Rechts, eine KG oder GmbH & Co. KG. Insgesamt sollte man bei vorzeitiger Übertragung und Überlassung immer die eigene Versorgung im Alter nicht außer Acht lassen und genau abwägen, ob, wann und wie man schenkt, empfiehlt Maltry.

**Renate Maltry**  
Rechtsanwältin, Fachanwältin für Erbrecht, Zertifizierte Testamentsvollstreckerin

## Grab verschönern

Zum Gedenken an die Verstorbenen

Bei einem Blumenkurs, den Blumen Brandl in der Ungererstraße in Kooperation mit AETAS Lebens- und Trauerkultur ausrichtet, können Teilnehmende winterliche und weihnachtliche Grabgestecke fertigen. Aus Zapfen und Grün entsteht etwas Haltbares, das auch bei kalten Temperaturen seinen Charme bewahrt. Teilnehmende bringen Schere und Messer mit – Werkstoffe werden gestellt oder können mitgebracht werden.

**Termin:** Donnerstag, 8. Dezember, 19 bis 20.30 Uhr  
**Kosten:** zwölf Euro  
**Treffpunkt:** Blumen Brandl, Ungererstraße 141, München  
**Anmeldung:** AETAS Lebens- und

Trauerkultur, Baldurstraße 39  
☎ 15 92 760,  
info@aetas.de, www.aetas.de

Seit 80 Jahren Ihre Anwälte

	<b>Otto Paepcke</b> (†) <b>Dorilies Schmidt Paepcke</b> <b>Florian Schmidt</b> Fachanwalt für Erbrecht	<b>Schwerpunkte:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Testamentsberatung</li> <li>• Betreuungsverfügung</li> <li>• Patientenverfügung</li> <li>• Nachlassabwicklung</li> </ul>
	Goethestrasse 10 80336 München mail@recht-muenchen.eu Telefon (089) 260 234 80	

Ein weiser Zug...

**Trauerdienste Schmid**  
BESTATTUNG · VORSORGE · TRAUERBEGLEITUNG

MENSCHLICHKEIT · INDIVIDUALITÄT  
ZUVERLÄSSIGKEIT · KOMPETENZ · VERTRAUEN

**Vorsorge?**  
**Ein mutiger Schritt!**  
**Wir helfen Ihnen...**

Schützen Sie Ihre Angehörigen in einer schwierigen Situation vor Unsicherheit und Kosten. Dabei sind Ihre Wünsche bindend.

*In guten Händen*

Ihr persönlicher Bestattungsdienst

089/68 30 68  
www.musik-und-trauer.de

**MALTRY**  
RECHTSANWÄLTINNEN

**ERBEN**  
FIRMEN-NACHFOLGE  
VORSORGEVOLLMACHT  
SCHEIDUNG  
TESTAMENT

**NOTFALL**  
KRANKHEIT  
ALTE  
VERFÜGUNGEN

Kompetenz im Erbrecht und Familienrecht | Internationales Erbrecht | Testamentsgestaltung | Nachfolgeplanung

Hohenzollernstr. 89/2.0G (U2 Hohenzollernplatz) 80796 München  
Telefon: 089 / 30 77 91 44 Fax: 089 / 30 77 91 54  
maltry@rechtsanwaeltinnen.com www.rechtsanwaeltinnen.com  
seit 1984

**KARL ALBERT DENK**  
BESTATTUNGEN

Ihre zuverlässige Hilfe im Trauerfall – an 365 Tagen im Jahr!

Lernen Sie uns besser kennen:  
www.karlalbertdenk.de

Rufen Sie uns jederzeit an:  
089 – 64 24 86 80

„Wir sind ein gewachsener Familienbetrieb, so fühlen und arbeiten wir.“  
Karl Albert Denk  
Herzlichst,  
Ihr Karl Albert Denk

St.-Bonifatius-Str. 8 • München • Erding • Freising  
81541 München • Obermenzing • Grünwald • Neufahrn

**AETAS**  
Lebens- und Trauerkultur

*Denn Bestattungskultur ist Herzenssache!*

BALDURSTRASSE 39 · 80638 MÜNCHEN · 089-15 92 76-0 · WWW.AETAS.DE

**IHR WILLENSVOLLSTRECKER (TESTAMENTS-VOLLSTRECKER)**  
ANWALTS- UND WIRTSCHAFTSKANZLEI  
**HÖCHSTETTER & KOLL.**

ERBRECHT, ERBSCHAFTSTEUER, TESTAMENTS-VOLLSTRECKUNG, STIFTUNGSRECHT UND VERMÖGENSNACHFOLGE

**Dr. Klaus Höchstetter, M.B.L.-HSG**  
Rechtsanwalt und Fachanwalt

Kobellstr. 10 · 80336 München  
Telefon (089) 74 63 09-0  
info@hoechstetter.de · www.hoechstetter.de

**STÄDTISCHE BESTATTUNG**  
**Vorsorge zu Lebzeiten**

Palais Lerchenfeld · Damenstiftstraße 8 · 80331 München  
Telefon 0 89/2 31 99 02 · www.städtische-bestattung.de