

29. NOVEMBER 2022

## Gesetzesänderung ab 2023: Immobilie vererben oder verschenken wird teurer

- *Stimmen Bundestag und Bundesrat dem Gesetzentwurf zu, treten die neuen steuerlichen Bewertungskriterien für Immobilien ab 1. Januar 2023 in Kraft*
- *Durch die Neuregelung erhöhen sich die geltenden Immobilienwerte für die Bemessung der Erbschafts- oder Schenkungssteuer*
- *Branchenexperten gehen von einer erhöhten Steuerlast um 20 Prozent bis 30 Prozent aus, bei gewerblich oder teilgewerblich genutzten Immobilien sogar um 50 Prozent*

**Frankfurt am Main, 29. NOVEMBER 2022** – Noch ist es ein Gesetzesentwurf der Bundesregierung, aber stimmen Bundestag und Bundesrat bis Ende des Jahres zu, treten die neuen steuerlichen Bewertungskriterien für Immobilien im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2022 bereits ab 1. Januar 2023 in Kraft. Was heißt das konkret? Wer ein Haus oder eine Eigentumswohnung erbt oder geschenkt bekommt, muss ab 2023 mit deutlich höheren Erbschafts- und Schenkungssteuern rechnen, da der Wert von Immobilien neu bestimmt und für die Besteuerungsgrundlage herangezogen wird. Die VON POLL IMMOBILIEN Experten ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) haben zusammengefasst, was sich genau hinter der Neuregelung verbirgt und auf was Immobilieneigentümer und deren Erben jetzt achten sollten.

„Erst im Oktober 2022 wurde das Jahressteuergesetz 2022 im Bundestag beraten. Es enthält unter anderem eine geplante Anpassung der Vorschriften der Grundbesitzbewertung nach dem Sechsten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes an die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021. Durch die Anpassung erhöhen sich die für die Bemessung der Erbschafts- oder Schenkungssteuer geltenden Immobilienwerte. Dadurch würden Immobilien ab 1. Januar 2023 steuerlich viel höher bewertet“, erklärt Tim Wistokat, LL.M., Rechtsanwalt und Head of Legal Department bei VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Das bedeutet, es wird viel teurer, eine Immobilie zu erben oder geschenkt zu bekommen. Branchenexperten gehen bereits von einer erhöhten Steuerlast um 20 Prozent bis 30 Prozent aus, die Erben oder Beschenkte ab 1. Januar 2023 treffen würde. Bei gewerblich und teilgewerblich genutzten Immobilien könnte es sogar zu einer Steigerung der steuerlichen Werte um 50 Prozent kommen und damit zu einer Verdopplung.“

Betroffen sind selbstgenutzte Häuser und Eigentumswohnungen sowie Gewerbeimmobilien. Ist bei selbstgenutzten Immobilien kein Vergleichsverfahren auf Grundlage anderer Immobilienverkäufe in der Umgebung möglich, greift das Sachwertverfahren. Künftig wird berechnet, dass eine Wohnimmobilie 80 Jahre statt bisher 70 Jahre genutzt wird, wodurch der Alterswert sinkt und der Restwert steigt.

**von Poll Immobilien GmbH**Franka Schulz  
Head of Public Relations**E-Mail:**  
[presse@von-poll.com](mailto:presse@von-poll.com)**Telefon:**  
+49 (0)69-26 91 57-603

Hinzukommt der Sachwertfaktor, der die aktuelle Marktlage abbilden soll. Bisher liegt der Sachwertfaktor je nach Region und Immobilie bei 0,9 bis 1,1. Mit Inkrafttreten der neuen Regelung würde er auf 1,3 bis 1,5 erhöht und damit zu zweistelligen prozentualen Wertsteigerungen führen. Zudem wird ein Regionalfaktor bei besonders attraktiven Standorten in Höhe von 1,1 berechnet, der den Immobilienwert zusätzlich erhöht. Auch beim Ertragswertverfahren, wo Mieteinnahmen und Kosten einfließen, wird es aufwändiger. Denn Eigentümer können keine Kostenpauschale mehr verrechnen, sondern müssen die Kosten detailliert nachweisen. Es ist wahrscheinlich, dass dadurch die Abschläge geringer ausfallen und es damit teurer wird.

Begründet wird die neue Berechnung mit den stark gestiegenen Immobilienpreisen in den vergangenen 20 Jahren und damit, dass die steuerlichen Anpassungen die aktuelle Marktlage besser widerspiegeln würden. Branchenexperten sehen das kritisch, da Anpassungen bereits durch regelmäßige Erhöhungen, beispielsweise beim Bodenrichtwert oder Baupreisindex, eingepreist werden. Einige Experten bemängeln auch, dass zwar die Bemessung der Erbschafts- und Schenkungssteuer nach geltenden Immobilienwerten erhöht wird, aber die Freibeträge bei Vererbung oder Verschenkung – bei Ehegatten 500.000 Euro, bei Kindern 400.000 Euro, bei Enkeln nur 200.000 Euro – nicht angepasst werden.

### **Fazit**

Wer mit dem Gedanken spielt, seine Immobilie an seine Kinder zu vererben, sollte sich schnellstmöglich bei einem auf Erbrecht und Erbschaftssteuerrecht spezialisierten Steuerberater oder Rechtsanwalt informieren und den eigenen Fall durchrechnen lassen. „Wir raten aber dringend davon ab, jetzt eine übereilte Entscheidung zu treffen, nur um Steuern zu sparen. Wollen Eltern ihr Haus noch zu Lebzeiten an die Kinder übertragen, sollten sie zunächst weitere rechtliche Fragen wie Wohn- und Nießbrauchrecht, Belastungsverbot oder auch eine Rückkaufassungsvormerkung mit den potenziellen Erben besprechen. Familiärer Streit lässt sich vielfach vermeiden, wenn durch Einträge im Grundbuch festgehalten wird, dass die Eltern beispielsweise lebenslang in der Immobilie wohnen bleiben können oder die Erben keine zusätzliche Hypothek auf das Objekt aufnehmen dürfen. Diese und andere Vorkehrungen sollten gut durchdacht sein“, sagt Tim Wistokat von VON POLL IMMOBILIEN.

### **Über von Poll Immobilien GmbH**

Die von Poll Immobilien GmbH ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten

Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2022 erneut mit Bestnoten aus.