STEUERBERATERKAMMER RHEINLAND-PFALZ

PRESSEINFORMATION

Mainz, November 2022

Die Steuerberaterkammer Rheinland-Pfalz informiert:

Drastische Verteuerung für Übertragung von Immobilien ab 2023

Neue steuerliche Bewertungskriterien für bebaute Grundstücke lösen Torschlusspanik bei Betroffenen aus | Schnelle Übertragung vor dem 1. Januar 2023 kann hohe Steuerbeträge sparen

Schon jetzt verdient der Fiskus kräftig an der Erbschaft- oder Schenkungsteuer, wenn eine Immobilie vererbt oder verschenkt wird. Mit der geplanten Gesetzesänderung wird es ab 2023 aber richtig teuer, warnt Steuerberaterkammer Rheinland-Pfalz. „Aufgrund der überwiegend gestiegenen Immobilienpreise fühlte sich der Gesetzgeber wohl berufen, die Bewertungsregeln zu verschärfen“, meint Kammerpräsident Walter Sesterhenn. „Damit geht auch eine deutliche Erhöhung der Erbschaft- und Schenkungssteuer ab dem 1. Januar 2023 einher.“ Laut Expertenmeinung ist eine Steigerung von mindestens 20 bis 30 Prozent zu erwarten, in einigen krassen Fällen kann es sogar fast zu einer Verdoppelung kommen.

Im September brachte die Bundesregierung − von der Öffentlichkeit weitgehend unbemerkt − das Jahressteuergesetz 2022 auf den Weg. Mit dem Passus „Anpassung der Vorschriften der Grundbesitzbewertung“ ändern sich eine Reihe von Stellschrauben bei den steuerlichen Bewertungsvorschriften. Diese sollen sich künftig am „gemeinen Wert“ – also am realisierbaren Verkaufspreis – orientieren.

Je nach Verwandtschaftsgrad gibt es drei Steuerklassen sowie unterschiedliche Freibeträge und Steuersätze. Für direkte Nachkommen sind das 400.000 Euro, bei Enkelkindern nur 200.000 Euro. Doch in gefragten Regionen sind schon kleinere Einfamilienhäuser oft ein Vielfaches davon wert.

Auch Gewerbeimmobilien sind betroffen

Die Steigerungen betreffen sowohl selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungen als auch Gewerbeimmobilien und vermietete Häuser. „Für diese wird das sogenannte Ertragswertverfahren herangezogen, bei dem die erzielte Miete abzüglich der Kosten ausschlaggebend ist“, erklärt Sesterhenn. Bisher konnten Eigentümer für die Kosten eine großzügige Pauschale geltend machen. Künftig müssen sie alles detailliert nachweisen, was in der Regel zu deutlich niedrigeren Abschlägen führen wird.

Hg.: **Steuerberaterkammer Rheinland-Pfalz**
Geschäftsführerin: Anne Ueberfeldt Hölderlinstraße 1 55131 Mainz

Ansprechpartner für die Presse: **BESTFALL** GmbH – Kommunikation –
Tel: 06131 / 9 45 18-11 Fax: 06131 / 9 45 18-22 E-Mail: julia.eckelt@bestfall.de

Noch ist das Jahressteuergesetz 2022 nicht in Stein gemeißelt. Dem Gesetzentwurf der Regierung müssen Bundestag und Bundesrat zustimmen. Die Immobilienverbände laufen derzeit Sturm gegen die geplante Änderung. Doch die Wahrscheinlichkeit, dass in den letzten Zügen noch etwas an dem Gesetz geändert wird, schätzen Experten als sehr gering ein.

Übertragung von Immobilien noch vor dem 1. Januar

„Wer also noch von der alten Regelung profitieren will, muss sehr schnell sein“, so Sesterhenn. „Der Jahresendspurt bei Steuerberatern, Anwälten und Notaren wird in diesem Jahr besonders krass ausfallen“. Wer plant, Immobilieneigentum beispielsweise an seine Kinder zu übertragen, sollte sich jetzt eilig einen Termin sichern und prüfen lassen, welche Auswirkungen die neuen Regeln in seinem Fall hätten und ob es Handlungsbedarf gibt. So bestehe noch die Chance, die bis zum Ende des Jahres 2022 bestehenden alten Werte für die Übertragung zu nutzen.

Keine unüberlegten Vertragsabschlüsse

„Dennoch sollte dringend vermieden werden, aufgrund des zeitlichen Drucks vorschnelle und unüberlegte Verträge abzuschließen, die dann nicht mehr rückgängig zu machen sind“, warnt Sesterhenn. Es bestünden zudem vielfältige rechtliche Möglichkeiten, mit denen sich der Eigentümer einer Immobilie gegenüber dem Beschenkten absichern kann. So könne er sich beispielsweise ein Nießbrauchrecht an der Immobilie vorbehalten und sie so weiterhin bewohnen oder die Miete behalten. Diese Regelung wirke sich gleichzeitig auf ihren Wert aus.

Auch könne verfügt werden, dass die Immobilie nicht mit einer Hypothek belastet werden darf. Durch eine sogenannte Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch könne der Verschenkende sich zudem das Recht vorbehalten, in bestimmten Fällen die Immobilie zurückverlangen zu können. Der Kammerpräsident erklärt: „All diese Vereinbarungen müssen in den Vertrag aufgenommen werden und sollten vorher von einem Experten geprüft werden, damit das Finanzamt die Übertragung auch steuerlich anerkennt.“

Hg.: **Steuerberaterkammer Rheinland-Pfalz**
Geschäftsführerin: Anne Ueberfeldt Hölderlinstraße 1 55131 Mainz

Ansprechpartner für die Presse: **BESTFALL** GmbH – Kommunikation –
Tel: 06131 / 9 45 18-11 Fax: 06131 / 9 45 18-22 E-Mail: julia.eckelt@bestfall.de