



Wittekindstraße 31
50937 Köln
Mobil: +49 171 362 16 97
Fax: +49 221 420 06 41
wolf-georg.rohde@wgr-beratung.de
www.wgr-beratung.de

WGR-Aktuell Dezember 2022

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

ein turbulentes Jahr neigt sich dem Ende zu. Den hektischen Aktionismus des Gesetzgebers haben wir dieses Jahr genauso zum Thema gemacht wie die steuerlichen Vorschriften zur Immobilienbewertung. Zum Jahresende dürfen wir feststellen, dass der Gesetzgeber sich von dieser Kritik und Mahnung nicht beeindruckt lässt.

Geht es wirklich um Entlastungen oder doch nur um Populismus? Je breiter der Kreis derjenigen ist, die davon profitieren oder zumindest glauben, davon zu profitieren, desto größer ist der Applaus und die Chance auf eine Wiederwahl. Rationalisten haben einen schweren Stand, ganz besonders in Zeiten, in denen jeder erwarten darf, irgendetwas vom Staat zu erhalten.

Da wird über die Besteuerung von Sondergewinnen geredet, der Abbau der kalten Progression beschworen und Steuererleichterungen und -vereinfachungen werden gepredigt. Warum haben wir dann immer noch den vor mehr als 30 Jahren eingeführten Solidaritätszuschlag ab höheren Einkommen, für Erträge aus Kapitalvermögen und für alle Kapitalgesellschaften? Handelt es sich bei dieser Abgabe um ein Instrument der Umverteilung oder fehlt nur der Mut, dieses Relikt aus Vereinigungszeiten abzuschaffen? Die wahrscheinlichste Antwort dürfte sein, dass die Regierung Angst davor hat, als Lobbyopfer von sogenannten Reichen und Großkonzernen gebrandmarkt zu werden. Das ist gewissermaßen die Krönung des Steuerpopulismus: erst werden die unteren und mittleren Einkommen um den Solidaritätszuschlag entlastet, damit man als Wohlfahrtsbringer der Benachteiligten gefeiert werden kann und dann werden die „Reichen“, deren Mehrzahl gut verdienende Mittelstandsbürger sind, weiter geschröpft, damit bloß nicht der Eindruck entsteht, die zu begünstigen, die nach Populismusvorstellungen sowieso schon alles haben.

Die steuerlichen Bewertungsvorschriften zu Immobilien sind ein weiteres grundsätzliches Ärgernis, weil sie je nach Steuerart völlig unterschiedlich ausfallen (siehe WGR Aktuell Mai 2022). Kein Mensch im Finanzministerium denkt darüber nach, ob man hier nicht einheitliche Standards setzen sollte. Ganz im Gegenteil – die teils unsinnigen und an der Praxis vorbeilaufenden Vorschriften werden perpetuiert. Jüngstes Beispiel sind die Bewertungsvorschriften für Immobilien für die Erbschaft- und Schenkungsteuer. Klammheimlich und ohne großes Aufsehen hat der Gesetzgeber im Jahressteuergesetz 2022, das nach der Beschlussempfehlung des Finanz-

ausschusses vom 30.11.2022 wohl als verabschiedet gelten kann, einzelne Bewertungsparameter für Immobilien deutlich erhöht. Dummerweise hat das der eine oder andere gemerkt, was da passiert und seitdem bereiten sich die Notare in Deutschland auf Nachtschichten vor.

Was genau passiert da eigentlich? Eine Bewertung, die die geschenkte Immobilie ab dem 01.01.2023 mal eben um 20 %, 30 % oder noch mehr teurer macht als in 2022? So geht es teilweise ungefiltert durch die Presse. Das Bundesfinanzministerium sah sich dann auch genötigt, mit einer Presseerklärung darauf hinzuweisen, dass von dieser Bewertungserhöhung längst nicht alle Immobilien betroffen sind und dass man lediglich Marktanpassungen vorgenommen hätte. Abgesehen davon, dass diese Erklärung viel zu spät gekommen ist, hilft sie auch nicht wirklich, da nur im günstigsten Fall der Immobilienwert gleich hoch bleibt. Wer also auf Nummer sicher geht, rennt eben dieses Jahr noch zum Notar.

Konkret werden Immobilienschenkungen steuerlich nach dem Verkehrswert bewertet. Der Verkehrswert wird aus der Arbeit der Gutachterausschüsse abgeleitet, die sogenannte Grundstücksmarktberichte veröffentlichen, aus denen man den Verkehrswert der Immobilie errechnen kann. Der Grundstücksmarktbericht 2022 ist eine Auswertung der Grundstückstransaktionen in 2021 und sagt zum Beispiel, dass eine Eigentumswohnung, Baujahr 1985 mit 80 m² im Stadtteil Köln-Sülz einen Wert von 5.615 € je Quadratmeter hat. Liegt ein solcher Grundstücksmarktbericht vor, ist dieser Wert maßgeblich. Gibt es keinen Grundstücksmarktbericht oder die zu übertragende Immobilie ist von ihren Kriterien nicht im Grundstücksmarktbericht erfasst, gelten die Ersatzkriterien, die im Gesetz definiert sind zum Beispiel die Höhe des Liegenschaftszinssatzes, Quadratmeterpreise mit Vergleichsfaktoren oder pauschalierte Bewirtschaftungskosten. Diese Bewertungskriterien sind inzwischen etwas veraltet und daher sah sich der Gesetzgeber veranlasst, diese an die Marktentwicklung anzupassen.

Daraus entsteht das Dilemma. Bekanntermaßen sind die Preise für Wohnimmobilien in den letzten fünf Jahren durch die Decke gegangen und haben teilweise unrealistische Höhen erreicht, jedenfalls im Verhältnis zum Ertragswert, der sich aus der möglichen Marktmiete errechnet. Daher können sich horrende Abweichungen ergeben. Eine Immobilie in der Gemeinde A könnte mit Euro 500.000 bewertet werden nach dem Grundstücksmarktbericht der Gemeinde A und die 50 m entfernte gleichwertige Immobilie in der Gemeinde B nur mit Euro 280.000, nur weil dort eben kein Grundstücksmarktbericht vorliegt.

Der Gesetzgeber will diese Lücke also etwas schließen. Das gelingt natürlich nicht wirklich, weil der Fehler im System liegt. Wenn auf dem Grundstücksmarkt in 2021 nur noch Selbstnutzer zum Zuge gekommen sind, weil unter Kapitalanlagegesichtspunkten sprich erzielbare Miete die Immobilie völlig übersteuert ist, muss der Beschenkte für die erworbene, vermietete Immobilie einen viel zu hohen Wert ansetzen. Nur wenn er das Glück hat, dass für diese spezielle Immobilie der Grundstücksmarkt nichts aussagt oder eben ein solcher nicht existiert, kann er hoffen, dass die im Gesetz vorgesehene Berechnungsmethode unter dem Verkehrswert liegt, dann im Regelfall sogar deutlich.

Wir erinnern uns dunkel an den Gleichheitsgrundsatz in unserer Verfassung. Führen diese teils eklatanten Unterschiede bei der Bewertung nicht zwangsweise zu einer ungleichen Besteuerung? Nehmen wir einmal an, wir würden einen Sachverständigen beauftragen eine Immobilie zu bewerten. Im Idealfall führen Grundstücksmarktbericht und Bewertungsverfahren zu Zwecken der Schenkungsteuer zum gleichen Ergebnis. Die Wahrscheinlichkeit dieses Idealfalls liegt in mikroskopischer Größenordnung. Es ist eher wahrscheinlich, dass der Grundstücksmarktbericht einen viel zu hohen Wert ausweist und das gesetzliche Bewertungsverfahren einen deutlich zu niedrigen Wert.

Wer sich also mit dem Gedanken trägt, eine Immobilie oder Anteile an Immobiliengesellschaften an Ehepartner oder nachfolgende Generationen zu verschenken, der sollte handeln, also schenken, wenn er dies sowieso vorhat. Wobei auch hier die Einschränkung gilt, dass in Einzelfällen der Grundstücksmarktbericht 2023 möglicherweise rückläufige Preise bei einigen Immobilienklassen ausweisen wird, weil der absolute Hype sich in 2022 deutlich abgeschwächt hat. Wer genau rechnet, dem bleibt nichts anderes übrig, als an einem regnerischen Adventssonntag zu recherchieren, ob für die zur Disposition stehenden Immobilie ein Grundstücksmarktbericht existiert und wenn ja, ob für diese Immobilie eine Bewertung vorliegt. Sollte die Übertragung noch dieses Jahr stattfinden, sei derjenige glücklich, der bei einem Notar noch einen Termin erhält.

Wem das alles zu viel ist, investiert in ein Grundstücksgutachten eines vereidigten Sachverständigen, das dann maßgeblich ist. Dessen Wertfindung wird kaum einen Unterschied machen zwischen dem Dezember 2022 und dem März 2023. Dafür hat man aber Zeit, sich die Sache gut zu überlegen und zu rechnen, was auf einen zukommt.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Redaktionsteam WGR-Aktuell