

# Vererben von Immobilien wird ab 2023 teurer

Vererben und Verschenken von Immobilien wird ab Januar 2023 teuer. Mit der Verabschiedung des Jahressteuergesetzes wurde auch das Bewertungsgesetz geändert. Daraus können sich höhere steuerliche Belastungen bei der unentgeltlichen Übertragung von Immobilien ergeben.

*Das Jahressteuergesetz 2022 ist ein sogenanntes „Artikelgesetz“: Es ändert mit Einzelregelungen eine Vielzahl von Gesetzen und reagiert auf aktuelle Erfordernisse. Auf diese Weise werden EU-Vorgaben und die Ergebnisse der Rechtsprechung umgesetzt, fachliche Fragen geregelt und redaktionelle Fehler korrigiert.*

*In einigen Bereichen des Steuerrechts hat sich Gesetzgebungsbedarf ergeben. So ist es beispielsweise notwendig geworden, auf die Rechtsprechung des Bun-*

*desverfassungsgerichts und des Bundesfinanzhofs zu reagieren. Das Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG) selbst wird nicht angetastet. Der Gesetzgeber muss aber aufgrund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichtes die Besteuerung von Grundbesitz zum tatsächlichen Verkehrswert gewährleisten.*

*Das Jahressteuergesetz 2022 enthält deshalb unter anderem Änderungen des Bewertungsgesetzes (BewG). Dieses bildet die Grundlage für die Bewertung von Immobilien für erbschafts- und schenkungssteuerliche Zwecke. Die neue, höhere Bewertung von Immobilieneigentum zieht eine höhere steuerlichen Belastung bei der Übertragung von Immobilien nach sich.*

*Nach den bisherigen Bewertungsverfahren wurden regelmäßig niedrigere Verkehrswerte für Immobilien ermittelt. Mit dem Jahressteuergesetz wird eine Anpassung des Bewertungsverfahrens umgesetzt, damit der tatsächliche Verkehrswert präziser beziffert werden kann. Auf diese Weise werden die weiter steigenden Grundstückspreise bei der steuerlichen Bewertung berücksichtigt.*

*Durch hohe Freibeträge blieben unentgeltliche Übertragungen von Immobilien durch Erbschaft oder Schenkung bisher in vielen Fällen steuerfrei. Freibeträge und Steuersatz sind beim Vererben und Verschenken identisch, beim Schenken können Beschenkte ihre Freibeträge jedoch mehrfach nutzen, denn sie gelten alle zehn Jahre von neuem. Erben Kinder, gilt für sie ein allgemeiner Freibetrag von 400.000 Euro.*

*Mit der Änderung des Bewertungsgesetzes werden die enormen Immobiliepreissteigerungen der vergangenen Jahre bei der Steuer jetzt realistischer berücksichtigt. Der Freibetrag kann bei den aktuellen Immobilienpreisen schnell überschritten sein. Für den darüber liegenden Betrag werden je nach Höhe der Erbschaft sieben bis 30 Prozent Erbschaftssteuer fällig.*

*Es gibt viele Gründe, Immobilieneigentum frühzeitig auf die nächste Generation zu übertragen – beispielsweise Streit unter Geschwistern vermeiden, wichtige Angelegenheiten zu Lebzeiten selbst regeln, Entlastung von Verpflichtungen oder Steuern sparen.*

*Kritiker bemängeln, das Finanzministerium setze auf diese Weise eine versteckte Steuererhöhung durch. Verbände und Organisationen fordern bereits eine Erhöhung der Freibeträge. Es empfiehlt sich, rechtzeitig zu prüfen, welche Immobilienwerte bei Erbschaft oder Schenkung übertragen werden. In einigen Fällen könnte die fällig werdende Steuerbelastung Erben oder Beschenkte überfordern. Daher ist es sinnvoll, den Wert der eigenen Immobilien ermitteln zu lassen, um rechtzeitig nach Lösungen zu suchen.*

*Haben Sie Fragen dazu, wie viel Ihr Immobilieneigentum heute wert ist und welche Lösungen es für Sie gibt, um Immobilienvermögen an die nächste Generation weiterzugeben.*

*Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.*
*Wir beraten Sie gern.*

*Das könnte Sie auch interessieren: Hohe Grunderwerbsteuer behindert Eigentumsbildung*