

INFOPAPIER ZUR ERBSCHAFTSTEUER

Es ist keine Erhöhung der Erbschaftsbesteuerung von Immobilien geplant. Allerdings soll die Wertermittlung von Immobilienvermögen zum 1.1.2023 in bestimmten Fällen an die tatsächlichen Wertentwicklungen angepasst werden. Dadurch erhöht sich für einige Grundstücke die erbschaftsteuerliche Bemessungsgrundlage – für die meisten Übertragungen ändert sich nichts.

Anpassung des Bewertungsgesetzes an die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2022

Verfassungsrechtlich ist es geboten, die Ermittlung der erbschaftsteuerlichen Bemessungsgrundlage einheitlich am gemeinen Wert auszurichten. Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 7. November 2006 (1 BvL 10/02, BStBl II 2007, 192) zur Verfassungsmäßigkeit der Erbschaftsteuer muss die Bewertung des anfallenden Vermögens bei der Ermittlung der erbschaftsteuerlichen Bemessungsgrundlage, einheitlich und damit vergleichbar mit anderen Vermögenswerten am gemeinen Wert als dem maßgeblichen Bewertungsziel ausgerichtet sein.

Dieser gemeine Wert kann auf mehrere Arten ermittelt werden. Neben dem primär anzuwendenden Vergleichsverfahren (Ermittlung des Marktpreises aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke), gibt es das Sachwertverfahren (Orientierung an den Herstellungskosten bzw. Wiederbeschaffungskosten) und das Ertragswertverfahren (Ermittlung des Wertes durch Kapitalisierung der zukünftig erwarteten Reinerträge). Die Ermittlung des gemeinen Wertes dient dazu, den Wert des Grundstücks realitätsgerecht zu ermitteln. An diesem Bewertungsgrundsatz wird durch das JStG 2022 nichts geändert.

Durch das JStG 2022 werden jedoch die bestehenden Vorschriften der Grundbesitzbewertung an die ImmoWertV 2021 angepasst. So soll sichergestellt werden, dass die Grundbesitzbewertung weiterhin zu realistischen Wertermittlungen führt. Dies gilt für die Fälle, in denen keine Vergleichswerte von Gutachterausschüssen vorliegen. Würde man dies nicht anpassen, käme es ggf. zu einer Ungleichbehandlung zu den Fällen, in denen Immobilienwerte von Gutachterausschüssen vorliegen. Es werden also keine Grundbesitzwerte erhöht, sondern die Anpassungen dienen dazu, die realen Wertverhältnisse am Immobilienmarkt abzubilden. Die Möglichkeit für den Steuerpflichtigen, den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts (z.B. durch ein Gutachten zu erbringen) bleibt erhalten. Ebenso werden keine Steuersätze, Steuerbefreiungen bzw. Steuerfreibeträge oder Stundungen im Erbschaftsteuerrecht geändert. Es ist auch nach den Anpassungen möglich, das Familienheim im Falle des Todes steuerfrei auf den Ehepartner oder die Kinder zu vererben (bzw. unter lebenden Ehepartner zu verschenken). Ebenso werden zu Wohnzwecken vermietete Immobilien nur mit 90 Prozent ihres Wertes steuerlich angesetzt.

Die persönlichen Freibeträge werden durch das Gesetz nicht verändert (unverändert sei 2009: Ehegatten/Lebenspartner: 500.000 €, Kinder: 400.000 € (pro Kind), Enkel: 200.000 € (400.000 € bei bereits verstorbenen Eltern), Eltern: 100.000 €). Dies hat zur Folge, dass durch gestiegene Immobilienwerte ein immer größerer Teil des vererbten oder verschenkten Immobilienvermögens der Besteuerung unterliegt. Dies entspricht – wie bei der kalten Progression – einer heimlichen Steuererhöhung durch die Hintertür und wird von der FDP seit Jahren kritisiert. Im Rahmen der Koalitionsverhandlungen konnten wir uns mit der Forderung einer Anpassung der Freibeträge an die Inflation allerdings nicht mit den Koalitionspartnern einigen.

Das ist der FDP-Fraktion wichtig:

- Zu übertragendes Immobilienvermögen muss verfassungsrechtlich angemessen bewertet werden.
- Die aktuellen Anpassungen beruhen auf der Anpassung der ImmoVO der GroKo aus dem Jahr 2021, die besonders die CDU betrieben hat.
- Bei den geplanten Anpassungen handelt es sich nicht um steuererhöhende Maßnahmen, sondern um eine Anpassung von Werten für ein Auffangverfahren, das nur in bestimmten Fällen ersatzweise zur Anwendung kommt.
- Der Nachweis eines geringeren realen Wertes der Immobilie durch die Steuerpflichten ist nach wie vor möglich.
- Die steuerfreie Übertragung des Familienheims ist nach wie vor möglich.
- Im Zuge der Anpassungen des Bewertungsgesetzes wird deutlich, dass auch die Freibeträge bei der Erbschaftsteuer (seit 2009 unverändert) an die Inflation anzupassen sind.
- Die FDP fordert daher eine Erhöhung der erbschaftsteuerlichen Freibeträge an die Inflation.