

## Neubewertung von Immobilienvermögen – Zwang zum Handeln?

Die vom Bundesverfassungsgericht geforderte Änderung der Bewertungsgrundlagen bei Immobilien im Erbschafts- und Schenkungssteuerrecht könnten viele Immobilienbesitzer dazu veranlassen, noch in diesem Jahr ihr Grundvermögen an Ihre Kinder zu übertragen. Bevor eine solche Entscheidung getroffen wird, sollten die Reformpläne des Gesetzgebers berücksichtigt werden. Nur wenn eine deutlich höhere Steuerbelastung schon heute absehbar ist, besteht Grund zum Handeln.

Nachdem der Bundesfinanzhof im Jahre 2002 ähnliche Bedenken wie das Bundesverfassungsgericht geäußert hatte, wurde ein Entwurf des Bewertungsgesetzes erarbeitet. Der wurde dann erst einmal mit Verweis auf die erwartete Entscheidung aus Karlsruhe beiseite gelegt. Nachdem diese nun vorliegt, kommt das 119-seitige Reformpapier wieder aus der Schublade und erfüllt die Forderungen der Verfassungsrichter. Das Gesetz sieht schon die Orientierung am aktuellen Preisniveau vor und soll ohne viele Zusatzarbeit bis Juli stehen. Durch die Aufnahme der damaligen Vorschläge der extra hierfür eingesetzten Sachverständigenkommission soll eine angemessene individuelle Bewertung von Grundbesitz auf Basis der Wertermittlungsverordnung gewährleistet werden.

Geplant ist eine Zweiteilung, indem bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen ein Sachwertverfahren und bei Mietimmobilien eine modifizierte Ertragsberechnung Anwendung findet. Teurer für die Erben dürfte es bei individuell gestalteten Eigenheimen und Mietshäusern in bevorzugter Lage mit großer Grundstücksfläche werden. Denn abweichend von der derzeitigen Regelung kommt der aktuelle Wert von Grund und Boden in beiden neuen Verfahren noch auf den Gebäudepreis oben drauf. Grundsätzlich sollen Grundstück und Gebäude getrennt voneinander begutachtet und die ermittelten Ansätze dann addiert werden. Für die Grundstücke sollen die Bodenrichtwerte der Kommunen herangezogen werden. Diese bilden die regionalen Preisunterschiede recht genau ab. Für Einfamilienhäuser und Betriebsgebäude soll in einer zweiten Stufe das Sachwertverfahren gelten. Dazu nehmen die Finanzbeamten Standardkosten für den Bau an, die sie je nach Alter mit Abschlägen versehen. Mietshäuser werden mit dem Ertragswert angesetzt. Dieser ergibt sich aus den künftigen Mieterträgen des Hauses oder der Wohnung. Zwar soll es künftig Pauschalabschläge für Bewirtschaftungskosten und Bodenverzinsung ge-

ben. Doch als Ergebnis kommt ein Gebäudeertragswert deutlich über den derzeitigen Steueransätzen heraus. Was bedeutet das nun für derzeitige Nachfolgepläne? Da die Verfassungsrichter die aktuelle Rechtslage ausdrücklich noch bis längstens Ende 2008 für zulässig erklären, hat der Gesetzgeber keine Argumente für eine rückwirkende Anwendung der verschärften Neuregelungen. Hausbesitzer sollten realistisch einkalkulieren, dass der kommende Jahreswechsel den Einschnitt bringen wird.

Für eine schenkweise Übertragung sollten folgende Grundsätze beachtet werden. Für den Fall, dass die Kinder vor dem Übertragenden versterben, müssen Rückübertragungsklauseln in den Vertrag aufgenommen werden. Das Grundstück fällt auch dann an den früheren Eigentümer zurück, wenn es ohne seine Zustimmung belastet oder verkauft wurde. Vor allem bei kleinen Vermögen ist die Vereinbarung eines sog. Nießbrauchsrechts zwingend. Dann erhält der Übergeber die Nutzungsmöglichkeit. Zudem lassen sich mit einem Nießbrauchsrecht doppelt Steuern sparen, weil es den Wert der Immobilie senkt. Nur für den reduzierten Betrag fällt zunächst die Erbschaftssteuer an. Denn Rest stundet das Finanzamt zinslos bis zum Tod des Schenkenden. Der Bedachte kann die Steuer vorzeitig abgezinst und damit steuersparend ablösen. Ob sich dies im Einzelfall lohnt, sollte ein Steuerberater oder ein im Erbrecht versierter Anwalt ausrechnen.

Eine Übertragung sollte nicht nur unter steuerlichen Gesichtspunkten gesehen werden. Die Übergabeverträge haben auch Versorgungscharakter, die den Übernehmer der Immobilie dazu verpflichten, an den Übertragenden monatliche Zahlungen zu leisten oder ihn zu pflegen.

Der Autor ist Rechtsanwalt in Freiburg und Mitglied der Mittelstandsvereinigung.  
[www.kanzlei-verbraucherrecht.de](http://www.kanzlei-verbraucherrecht.de)