

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Der steuerliche Bedarfswert

Ein Mitglied des Haus- und Grundbesitzervereins München stellte folgende Frage: Wir wollten in 2023 unser Eigenheim auf unsere Tochter übertragen und haben unseren Steuerberater mit der Ermittlung des steuerlichen Bedarfswerts beauftragt. Das Ergebnis hat uns erschüttert. Er hat für die Immobilie einen Wert von € 1,5 Mio. festgestellt, eine Nachfrage bei unserer Bank hat ergeben, dass wir bei einer Veräußerung wahrscheinlich nicht mehr als € 1,0 Mio. erhalten würden. Damit ist doch die Bewertung des Steuerberaters vollkommen falsch. Wie kann sich denn dieser Unterschied ergeben?

Der Steuerberater hat sich bei seiner Wertermittlung der Regelungen des Bewertungsgesetzes bedient. Hierfür werden pauschalisierte Grundlagen herangezogen – beispielsweise der vom örtlichen Gutachterausschuss zum 01.01.2024 ermittelte Bodenrichtwert. Gerade Anfang 2022 ist mit dem rasanten Anstieg der Kreditzinsen der Immobilienmarkt enorm ins Schwanken geraten. Diese Veränderungen spiegeln sich in den pauschalisierten Grundlagen erst zu einem späteren Zeitpunkt wieder. Aber auch die Neuregelungen des Bewertungsgesetzes, die aufgrund des Jahressteuergesetzes 2022 zum 01.01.2023 eingeführt worden sind, haben zu einem überproportionalen und eigentlich der Immobilienwertentwicklung nicht entsprechenden Anstieg des steuerlichen Bedarfswerts geführt.

War der steuerliche Bedarfswert in den früheren Jahren meistens niedriger als der Verkehrswert, so hat sich das mit der jetzigen Entwicklung des sehr unsicheren Immobilienmarkts vollkommen gedreht.

Der Gesetzgeber hat für solche Abweichungen die Regelung des § 198 BewG eingeführt: dem Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts durch ein Gutachten eines entsprechend den gesetzlichen Regelungen qualifizierten Sachverständigen. Eine weitere Nachweismöglichkeit besteht durch die Veräußerung innerhalb eines Jahres. Für eine Schenkung und damit den Erhalt der Immobilie wird der zuletzt beschriebene Nachweis nicht sinnvoll sein. Im Fall einer Erbschaft kann dies tatsächlich überlegt werden.

In Ihrem Fall ist der von Ihrem Steuerberater ermittelte Wert zu hoch, jedoch nicht falsch, wenn er den Regelungen des Bewertungsgesetzes entspricht. Die Vorlage von Immobilienwert einschätzungen beispielsweise durch die Bank wird allerdings nicht ausreichen, gegenüber dem Finanzamt den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts zu führen.

In jedem Fall ist es ratsam, im Bereich der Immobilienbewertungen und Immobilienübergaben einen fachkundigen Berater zu Rate zu ziehen.



**RAin/StBin Agnes
Fischl-Obermayer**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in
allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

