



DER STARKE PARTNER  
FÜR EIGENHEIMER



**Eigenheimerverband Bayern e.V.**

**Pressemeldung**

München, 22. November 2022

### **Versteckte Erbschaftsteuererhöhung durch Änderungen bei der Immobilienbewertung**

Ab 2023 sollen Immobilien steuerlich anders bewertet werden. Das Verschenken oder Vererben von Immobilien kann dann empfindlich teurer werden. Wenn die Pläne der Regierung hinsichtlich des Jahressteuergesetzes 2022 endgültig verabschiedet werden, stehen Hausbesitzer und potenzielle Erben vor hohen Steigerungen. Unter anderem wird es eine neue Regelung zur Immobilienbewertung geben.

Die Grundlage für die Erbschaftsteuer für eine Immobilie ist deren Verkehrswert. Für dessen Ermittlung gibt es drei Verfahren. Das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren. Von der Gesetzesänderung betroffen sind dabei nur das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren. Werden Immobilien nach einem dieser beiden Verfahren bewertet, kann dies zu einer Steuererhöhung zwischen 20 und 30 Prozent, in Einzelfällen auch um bis zu 50 Prozent führen. Keine Änderungen bei der Bewertung gibt es dagegen beim Vergleichswertverfahren, welches in der Regel bei Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen Anwendung findet - sofern Vergleichswerte für die Immobilie vorliegen, was insbesondere in größeren Städten und Gemeinden der Fall sein dürfte. Für diese Immobilien führen die Änderungen im Jahressteuergesetz auch 2023 zu keiner höheren Erbschaftssteuer.

Während die Verkehrswerte für die nach dem Sachwert- bzw. Ertragswertverfahren bewerteten Immobilien in Zukunft steigen werden, bleiben die Steuerfreibeträge für Schenkungen und Erbschaften auf dem aktuellen Niveau.

Die daraus resultierende Steuerlast kann dazu führen, dass Erben die Immobilie verkaufen müssen, um die Steuern bezahlen zu können. Oft haben Immobilienbesitzer aber zu geringen Rücklagen, da sie häufig zu viele Ihrer Einnahmen in die Immobilie stecken.

Auch Experten-Ratschläge, wie die Übertragung der Immobilie an die Erben bis zum 31.12.2022 sind kaum noch umsetzbar, da Notare und Steuerkanzleien schon jetzt kaum noch Termine anbieten können.

„Für Haus- und Wohnungseigentümer müssen die Erbschaftssteuer-Freibeträge daher dringend erhöht werden!“ so Präsident Wolfgang Kuhn. Und weiter: „Bei einer zu erwartenden Preissteigerung der Steuerlast um ca. 30 Prozent fordert der Eigenheimerverband Bayern e.V. dringend eine Erhöhung der Freibeträge auf ein realistisches und zeitgemäßes Niveau.“

Die geplante Anpassung im Bewertungsrecht ist zu überdenken.

---



DER STARKE PARTNER  
FÜR EIGENHEIMER



**Eigenheimerverband Bayern e.V.**

**Pressemeldung**

**Informationen zum Eigenheimerverband Bayern e.V.**

Der Eigenheimerverband Bayern e.V. setzt sich aus 330 Ortsverbänden zusammen, die über alle bayerischen Regierungsbezirke verteilt sind und eigenständig arbeiten. Insgesamt hat die Organisation mehr als 72.000 Mitglieder. Die Hauptaufgabe ist die Interessenvertretung von Personen mit selbst genutztem Wohneigentum. Zu den Leistungen des Verbandes zählt die Beratung in allen Angelegenheiten des Wohnungs-, Haus- und Grundbesitzes, wie zum Beispiel Erbrecht, Nachbarschaftsrecht, etc. Daneben tritt der Verband öffentlich als Experte für Wohn-, Grundstücks- und Bau Themen auf. Zu seinen satzungsgemäßen Aufgaben gehört des Weiteren die Beratung in allen Fragen rund um das Thema Garten.

**Pressekontakt**

Beatrice Wächter, Geschäftsführerin  
Stefanie Martini, Marketing-Referentin  
[presse@eigenheimerverband.de](mailto:presse@eigenheimerverband.de)  
Eigenheimerverband Bayern e.V.  
Schleißheimer Str. 205a, 80809 München  
Telefon 089-452 06 90-0