

Mandanten- Brief

Mai 2022

1. Umsetzung der Grundsteuerreform

Im Frühjahr 2018 hatte das Bundesverfassungsgericht die **Grundsteuer in ihrer aktuellen Form** als **verfassungswidrig** eingestuft und für eine **verfassungskonforme Neuregelung** eine Frist **bis Ende 2019** gesetzt. Nach einer langwierigen Auseinandersetzung zwischen Bund und Ländern wurde den Ländern mit einer **Änderung des Grundgesetzes** die Möglichkeit gegeben, **eigene Regeln für die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer** festzulegen. Von dieser Option haben **Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen** Gebrauch gemacht. **Sachsen und das Saarland** haben für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage das Bundesmodell übernommen, aber **abweichende Steuermesszahlen festgelegt**.

Unabhängig von der Regelung im jeweiligen Bundesland sollen die Kommunen **2025 die Grundsteuer zum ersten Mal nach den neuen Regeln** erheben. Die lange Vorlaufzeit ist notwendig, weil die Finanzämter mehrere Jahre brauchen, um für die **rund 35 Millionen Immobilien in Deutschland** alle notwendigen Daten zusammenzutragen.

Dafür werden in diesem Jahr alle Immobilienbesitzer zur **Abgabe einer Feststellungserklärung zur Grundsteuer** aufgefordert. Die entsprechenden Allgemeinverfügungen hat die Finanzverwaltung im März veröffentlicht, in den meisten Bundesländern sollen die Immobilienbesitzer zusätzlich ein **Informationsschreiben per Post** erhalten, das im Mai oder Juni versendet wird. Wer die **Feststellungserklärung selbst abgeben** will, kann dies **ab 1. Juli 2022 elektronisch über ELSTER** erledigen. Bereits erfolgte ELSTER-Registrierungen können auch für die Feststellungserklärung verwendet werden. Andernfalls ist eine rechtzeitige Erstregistrierung erforderlich. Eine Abgabe in **Papierform** ist nur auf Antrag **in begründeten Ausnahmefällen** möglich. Die **Abgabefrist läuft** nach derzeitigem Stand **bis zum 31. Oktober 2022**. Am einfachsten wird die Feststellungserklärung übrigens in Baden-Württemberg, das als einziges Bundesland auf ein reines Bodenwertmodell setzt, bei dem als Angabe die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert genügen.

Anhand der Angaben in der Grundsteuererklärung berechnet das Finanzamt dann den **Grundsteuerwert und Grundsteuermessbetrag** und stellt entsprechende Bescheide aus. Die **Bescheide** sind dann die **Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer durch die Stadt oder Gemeinde**. Für die Mehrzahl der Bürger wird dafür **ab 2025 das Bundesmodell** zur Anwendung kommen, dessen wesentliche Elemente so aussehen:

- **Wohnimmobilien:** Für jedes Bundesland ermittelt das statistische Bundesamt regelmäßig Durchschnittsmieten. Bei Wohngrundstücken wird diese **Durchschnittsmiete zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage** in Abhängigkeit von der **Wohngeld-Mietniveaustufe der Gemeinde** um bis zu 22,5 % vermindert oder um bis zu 32,5 % erhöht. Der so ermittelte Roher-

Bundesverfassungsgericht verlangte Neuregelung der Grundsteuer

kein bundeseinheitlicher Konsens möglich

sieben Bundesländer haben eigene Regelungen getroffen

neue Regeln sollen 2025 erstmals zur Anwendung kommen

Immobilienbesitzer müssen im Sommer eine Feststellungserklärung abgeben

elektronische Abgabe ist verpflichtend

Erklärung ist Grundlage für Bescheide über Grundsteuerwert und Grundsteuermessbetrag

statistische Nettokaltmiete als wesentlicher Bewertungsfaktor für Wohnimmobilien



trag wird um nicht umlagefähige Betriebskosten reduziert, für die typisierte Prozentsätze gelten, die vom Gebäudetyp und Baujahr abhängen. Dieses „vereinfachte Ertragswertverfahren“ gilt für alle Wohnimmobilien, also sowohl für vermieteten Wohnraum als auch selbst genutzte Immobilien.

- **Bodenrichtwerte:** Ausgangspunkt für die Bewertung von Grund- und Boden sowohl **unbebauter Grundstücke** als auch des **Bodenwertanteils bebauter Grundstücke** sind die **Bodenrichtwerte**.
- **Gewerbeimmobilien:** Bei der Bewertung von Gewerbeimmobilien kommt ein **vereinfachtes Sachwertverfahren** zur Anwendung, das bei der Wertermittlung insbesondere die **typischen Herstellungskosten für die jeweilige Gebäudeart und den Bodenrichtwert** berücksichtigt. Auch bei gemischt genutzten Grundstücken, die teils geschäftlich und teils zu Wohnzwecken genutzt werden, kommt dieses Verfahren zur Anwendung.
- **Land- und Forstwirtschaft:** Für land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz (Grundsteuer A) bleibt es beim **typisierten Ertragswertverfahren**, das weiter vereinfacht wurde. Allerdings unterliegen **land- und forstwirtschaftliche Wohngebäude** nun generell der **Grundsteuer für Wohnimmobilien**.
- **Baulandmobilisierung:** Die Kommunen erhalten die Möglichkeit, auf baureife, unbebaute Grundstücke einen eigenen Hebesatz (Grundsteuer C) zu erheben. Bei der Grundsteuer C muss der **Hebesatz für alle baureifen Grundstücke in der Gemeinde einheitlich und höher** als der reguläre Hebesatz sein. Eine unterschiedliche Behandlung bestimmter baureifer Grundstücke innerhalb einer Gemeinde ist also ausgeschlossen.
- **Steuermesszahl:** Um einen drastischen Anstieg der Grundsteuer zu vermeiden, werden die künftig deutlich höheren Grundsteuerwerte durch die **radikale Absenkung der Steuermesszahl** korrigiert. Aktuell ist eine Messzahl vorgesehen, die **weniger als ein Zehntel des bisherigen Wertes** beträgt. Das Bundesfinanzministerium will noch vor Inkrafttreten der neuen Grundsteuer überprüfen, ob hier noch weiterer Anpassungsbedarf besteht.

2. Steuerrabatt für Energiekosten

E norm gestiegene Energiepreise nach Beginn des Ukrainekriegs haben die Regierungskoalition Ende März dazu veranlasst, ein **weiteres Entlastungspaket für die Bürger** aufzulegen. Darin enthalten ist eine ganze Reihe von Maßnahmen, die **vor allem Familien und Geringverdienern helfen**. Wann die einzelnen Maßnahmen greifen, steht aufgrund unterschiedlicher gesetzgeberischer Voraussetzungen noch nicht für alle Leistungen fest.

- **Energiepreispauschale:** Arbeitnehmer in den Lohnsteuerklassen I bis V bekommen einen **einmaligen Zuschuss von 300 Euro brutto** zum Gehalt. Der **Zuschuss ist jedoch steuerpflichtig**, sodass der genaue Auszahlungsbetrag vom individuellen Steuersatz abhängt. Selbstständige erhalten den Zuschuss über eine einmalige Senkung ihrer Einkommensteuer-Vorauszahlung.
- **Kinderbonus:** Ergänzend zum Kindergeld bekommen Familien **für jedes Kind einen Einmalbonus von 100 Euro**. Dieser wird über die Familienkassen ausgezahlt und auf den Kinderfreibetrag angerechnet.
- **Sozialleistungen:** Die bereits beschlossene **Einmalzahlung** von 100 Euro für Empfänger von Sozialleistungen wird **um 100 Euro erhöht**.

Ermäßigung um 25 % für öffentlich geförderten Wohnraum

Grund wird nach Bodenrichtwerten bewertet

vereinfachtes Sachwertverfahren basiert auf typisierten Herstellungskosten

typisiertes Ertragswertverfahren für Land- und Forstwirtschaft

Möglichkeit für höhere Grundsteuer auf baureife Grundstücke

Korrektur höherer Wertansätze durch deutlich niedrigere Steuermesszahl

Koalition schnürt zweites Entlastungspaket

Steuererleichterungen und Zuschüsse geplant

einmaliger Zuschuss von 300 Euro für Arbeitnehmer und Selbstständige

Kinderbonus von 100 Euro pro Kind

doppelte Einmalzahlung

- **Spritpreise:** Befristet **für drei Monate** wird die **Energiesteuer auf Kraftstoffe auf das europäische Mindestmaß gesenkt**. Das entspricht einer Preisreduzierung für Benzin um 30 Cent je Liter und für Diesel um 14 Cent pro Liter. Die Absenkung soll voll an die Verbraucher weitergegeben werden.
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Für 90 Tage führt die Koalition ein **Monats-ticket für 9 Euro pro Monat** für den Öffentlichen Personennahverkehr ein. Dazu werden die Regionalisierungsmittel so erhöht, dass die Bundesländer dies organisieren können. Das Ticket startet nach aktueller Planung am 1. Juni und soll bundesweit jeweils für einen Kalendermonat gelten.
- **Heizung:** Haus- und Wohnungseigentümern soll es leichter gemacht werden, **alte Heizungen auszutauschen**. Ab 2024 sollen neu eingebaute Heizungen zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

befristete Absenkung der Steuer auf Benzin und Diesel für 3 Monate

9-Euro-Monats-ticket für den Nahverkehr von Juni bis August

Regelungen zum Austausch von Heizanlagen

3. Frist für Zuordnung gemischt genutzter Gegenstände

Wird ein **Gegenstand sowohl für unternehmerische als auch für nichtunternehmerische Zwecke genutzt**, kann der Unternehmer den Gegenstand umsatzsteuerlich **insgesamt dem Unternehmen zuordnen**, ihn **in vollem Umfang im Privatvermögen belassen** oder ihn **im Umfang der tatsächlichen unternehmerischen Nutzung dem Betriebsvermögen zuordnen**. Die **Entscheidung ist zeitnah zu dokumentieren**, spätestens aber im Rahmen der Umsatzsteuerjahreserklärung. Auf einen Vorlagebeschluss des Bundesfinanzhofs hin hat der Europäische Gerichtshof (EuGH) nun entschieden, dass das **EU-Recht** der im nationalen Recht festgelegten **Ausschlussfrist für einen Vorsteuerabzug grundsätzlich nicht im Wege steht**. Der Bundesfinanzhof muss nun jedoch noch prüfen, ob die **Ausschlussfrist verhältnismäßig** ist. Dabei soll er nach dem Urteil des EuGH berücksichtigen, dass Finanzämter gegen einen nachlässig handelnden Steuerzahler auch Sanktionen verhängen können, die den Neutralitätsgrundsatz weniger beeinträchtigen als die völlige Versagung des Rechts auf Vorsteuerabzug.

Zuordnungswahlrecht für gemischt genutzte Gegenstände

Zuordnung muss spätestens bis zur Umsatzsteuerjahreserklärung erfolgen

EU-Recht steht der Ausschlussfrist nicht entgegen

4. Hilfsmaßnahmen für vom Ukrainekrieg Geschädigte

Überall engagieren sich Menschen und Unternehmen für die Demokratie in der Ukraine. Die vielen Ankommenden aus der Ukraine erhalten persönliche und finanzielle Unterstützung von Bürgern und von Unternehmen. Diese Hilfsbereitschaft unterstützt der Fiskus mit einem umfangreichen **Paket an Erleichterungen und Vereinfachungen für Spenden und andere Hilfsmaßnahmen**. Die Regelungen gelten **für Spenden und Hilfen, die vom 24. Februar 2022 bis 31. Dezember 2022 geleistet** werden. Insbesondere genügt für den steuerlichen **Nachweis von Spenden auf ein Sonderkonto** der Bareinzahlungsbeleg oder die Buchungsbestätigung der Bank. Außerdem **verzichtet der Fiskus** bei der Umsatzsteuer **auf die Besteuerung einer unentgeltlichen Wertabgabe**, wenn Unternehmen Gegenstände oder Personal bereitstellen oder Wohnraum Personen zur Verfügung stellen, die aufgrund des Kriegs in der Ukraine geflüchtet sind. **Weitere Erleichterungen** gelten für die vorübergehende Unterbringung von Kriegsflüchtlings sowie weitere Hilfsleistungen durch gemeinnützige Organisationen oder deren Zweckbetriebe.

Erleichterungen und Vereinfachungen für Spenden und Hilfsmaßnahmen

Regelungen gelten vorerst bis Ende 2022

vereinfachter Spendennachweis

keine Besteuerung unentgeltlicher Wertabgaben bei Hilfen durch Betriebe

5. Erweiterte Kürzung bei Unterbringung von Flüchtlingen

Die erweiterte Kürzung bei der Gewerbesteuer setzt u.a. voraus, dass von der Verwaltungsgesellschaft **keine gemischt oder gewerblich genutzten Gebäude verwaltet** werden. Die obersten Finanzbehörden der Länder haben daher mit gleich lautenden Erlassen **Billigkeitsmaßnahmen für die Unterbringung von Kriegsflüchtlingen** aus der Ukraine bei der Anwendung der erweiterten Kürzung veröffentlicht. Insbesondere wird **für Einnahmen bis zum 31. Dezember 2022 nicht geprüft**, ob die entgeltliche Überlassung von möbliertem Wohnraum an Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine den Tatbestand der Gewerblichkeit erfüllt. Außerdem **gelten die Bewohner im Jahr 2022 als mittelbare Mieter des Grundstücksunternehmens**, wenn das Unternehmen Wohnraum an juristische Personen des öffentlichen Rechts vermietet, die den angemieteten Wohnraum an Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine überlassen. **Erträge aus sonstigen Unterstützungsleistungen** – wie beispielsweise aus der entgeltlichen Bereitstellung von Nahrungsmitteln, Hygieneartikeln oder Kleidung – sind für die erweiterte Kürzung nur dann unschädlich, wenn die Erträge aus unmittelbaren Vertragsbeziehungen mit den Mietern resultieren und diese Einnahmen im Wirtschaftsjahr **nicht höher als 5 % der Einnahmen aus der Vermietung** des gesamten Grundbesitzes sind.

6. Berechnungen eines Statikers keine Handwerkerleistung

Für die **statischen Berechnungen eines Baustatikers** besteht auch dann **kein Anspruch auf den Steuerbonus für Handwerkerleistungen**, wenn die **Berechnungen für die Durchführung einer Handwerkerleistung erforderlich** waren. Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass die Leistungen des Handwerkers und die des Statikers für die Gewährung der Steuerermäßigung getrennt zu betrachten sind. Da ein **Statiker grundsätzlich nicht handwerklich tätig** ist, sieht der Bundesfinanzhof auch keine Grundlage für den Steuerbonus auf solche Leistungen, denn der Statiker erbringt ausschließlich Leistungen im Bereich der Planung und Überprüfung von Bauwerken. Allein die **sachliche Verzahnung** zweier Gewerke für ein Gesamtprojekt **führt nicht zur Umqualifizierung** der statischen Berechnung in eine Handwerkerleistung.

7. Notwendigkeit eines häuslichen Arbeitszimmers

Die steuerliche Berücksichtigung des häuslichen Arbeitszimmers setzt voraus, dass der jeweilige **Raum ausschließlich oder nahezu ausschließlich für berufliche Zwecke genutzt** wird. Dabei **spielt es keine Rolle, ob ein häusliches Arbeitszimmer für die Tätigkeit überhaupt erforderlich ist**. Für die Abzugsfähigkeit **genügt die Veranlassung durch die Einkünfteerzielung**, wie der Bundesfinanzhof im Fall einer Flugbegleiterin entschieden hat, bei der der vergleichsweise geringe Teil der im Arbeitszimmer verbrachten Arbeitszeit das Finanzamt zur Verweigerung des Steuerabzugs veranlasst hatte. An den übrigen Abzugsvoraussetzungen für ein Arbeitszimmer, insbesondere der fast ausschließlich beruflichen Nutzung und der fehlenden Verfügbarkeit eines anderen Arbeitsplatzes ändert das Urteil nichts.

Billigkeitsmaßnahmen
für wohnwirtschaftliche
Unternehmen

Unterbringung von Kriegs-
flüchtlingen soll erweiterte
Kürzung nicht gefährden

sonstige entgeltliche
Unterstützungsleistungen
müssen gesetzliche Grenze
von 5 % der Mieteinnah-
men einhalten

Berechnungen eines
Baustatikers sind keine
Handwerkerleistung

Notwendigkeit für
weitere Handwerker-
leistung ändert nichts

auch nicht zwingend
notwendiges häusliches
Arbeitszimmer ist
steuerlich abziehbar

übrige Voraussetzungen
müssen erfüllt sein