

DIE MANDANTEN | INFORMATION

Themen dieser Ausgabe

- Rücklage für Ersatzbeschaffung - Reinvestitionsfrist
- Verjährung bei Rückabwicklung sog. Bauträgerfälle
- Leistungsbeschreibung auf einer Rechnung
- Billigkeitsregelungen im Gemeinnützigkeitsrecht
- Betriebliche Altersversorgung
- Regelungen für Stundung und Vollstreckungsschutz
- Erleichterungen für die Opfer der Flutkatastrophe
- Informationen zur Grundsteuerreform
- Mieterabfindung steuerlich absetzen
- Homeoffice-Pauschale bis Ende 2022 verlängert

Ausgabe Nr. 2/2022 (März/April)

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend haben wir Ihnen wieder ausgewählte, aktuelle Urteile und Neuerungen aus dem Steuer- und Wirtschaftsrecht zusammengestellt.

Haben Sie Fragen zu den Artikeln dieser Mandanteninformation oder zu anderen Themen ? Sprechen Sie uns an ! Wir beraten Sie gern.

Wir wünschen viel Spaß beim Lesen.

Mit freundlichen Grüßen

*Jana Röper
Steuerberaterin*

Unternehmer

Rücklage für Ersatzbeschaffung

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat – wie bereits im Vorjahr – die Frist für die Reinvestition verlängert, wenn eine Rücklage für Ersatzbeschaffung gebildet worden ist. Damit wird die Reinvestitionsfrist grundsätzlich auf den 31.12.2022 verlängert, so dass zum 31.12.2021 keine Rücklage für Ersatzbeschaffung gewinnerhöhend aufzulösen ist.

Hintergrund: Scheidet ein Wirtschaftsgut aufgrund höherer Gewalt wie z. B. aufgrund eines Brandes aus dem Betriebsvermögen aus, ersetzt häufig die Versicherung den Schaden. Ist der Versicherungsersatz höher als der Buchwert des ausgeschiedenen Wirtschaftsguts, erhöht dieser Mehrbetrag, den man stille Reserven nennt, den Gewinn.

Die Finanzverwaltung räumt Unternehmern in diesem Fall die Möglichkeit ein, den Gewinn durch eine sog. Rücklage für Ersatzbeschaffung zu neutralisieren. Die Rücklage kann dann auf ein Ersatzwirtschaftsgut übertragen werden und mindert dessen Anschaffungskosten und damit auch die Abschreibungen für das Ersatzwirtschaftsgut. Die Ersatzbeschaffung muss innerhalb einer bestimmten Frist (Reinvestitionsfrist) erfolgen (s. auch Hinweise unten). Bereits zum 31.12.2020 hatte das BMF die Reinvestitionsfrist um ein Jahr verlängert (s. hierzu unsere Mandanten-Information 2/2021).

Inhalt des aktuellen BMF-Schreibens: Dem BMF zufolge muss zum 31.12.2021 keine Rücklage für Ersatzbeschaffung aufgelöst werden.

Im Einzelnen gilt:

- Die Reinvestitionsfrist für die Rücklage für Ersatzbeschaffung wird um zwei Jahre verlängert, wenn die Rücklage an sich bereits am 31.12.2020 hätte aufgelöst werden müssen und nur aufgrund des zum 31.12.2020 ergangenen BMF-Schreibens um ein Jahr verlängert worden ist.

Hinweis: Die Fristverlängerung gilt auch bei einem abweichenden Wirtschaftsjahr, wenn die Rücklage ansonsten am Schluss des nach dem 29.2.2020 und vor dem 1.1.2021 endenden Wirtschaftsjahres aufzulösen gewesen wäre.

- Ist die Rücklage an sich zum 31.12.2021 aufzulösen, verlängert sich die Reinvestitionsfrist um ein Jahr zum 31.12.2022.

Hinweis: Die Fristverlängerung von einem Jahr gilt auch bei einem abweichenden Wirtschaftsjahr, wenn die Rücklage ansonsten am Schluss des nach dem 31.12.2020 und vor dem 1.1.2022 endenden Wirtschaftsjahres aufzulösen wäre.

Hinweise: Die Rücklage kann gebildet werden, wenn die Ersatzbeschaffung nicht im selben Jahr, in dem das Wirtschaftsgut ausscheidet, erfolgt. Für die Ersatzbeschaffung hat der Unternehmer grundsätzlich bis zum Ende des Folgejahres Zeit. Bei bestimmten Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens wie z. B. Immobilien oder Binnenschiffen beträgt

die Reinvestitionsfrist vier Jahre. Für die Neuherstellung eines zerstörten Gebäudes hat der Unternehmer sogar sechs Jahre Zeit.

Die Fristverlängerung wird aufgrund der Corona-Krise gewährt. Der Gesetzgeber hat bereits vor kurzem die gesetzlichen Fristen für vergleichbare (Re-)Investitionsfristen ebenfalls um ein Jahr verlängert: So wurde die Reinvestitionsfrist für die Rücklage, die für den Gewinn aus der Veräußerung bestimmter Wirtschaftsgüter gebildet werden darf, um ein Jahr verlängert. Zudem wurde die dreijährige Investitionsfrist, die bei der Bildung eines Investitionsabzugsbetrags greift, für die zum 31.12.2017 und 31.12.2018 gebildeten Investitionsabzugsbeträge um ein Jahr verlängert.

Festsetzungsverjährung bei Rückabwicklung sog. Bauträgerfälle

Das Finanzamt kann in den sog. Bauträgerfällen die Umsatzsteuer nicht mehr gegenüber dem Bauunternehmer festsetzen, wenn bei ihm bereits Festsetzungsverjährung eingetreten ist. Der Eintritt der Festsetzungsverjährung beim Bauunternehmer wird nicht gehemmt, wenn der Umsatzsteuer-Erstattungsanspruch des Bauträgers erst nach Eintritt der Festsetzungsverjährung für den Bauunternehmer entsteht. Von Bauträgerfällen spricht man, wenn ein Bauunternehmer bis 2013 eine Bauleistung an einen Bauträger erbracht hat und beide zu Unrecht von der Anwendung des sog. Reverse-Charge-Verfahrens ausgegangen sind, so dass der Bauträger die Umsatzsteuer abgeführt hat.

Hintergrund: Bis zu einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH) im Jahr 2013 gingen nicht nur die Finanzverwaltung, sondern auch Bauunternehmer und Bauträger davon aus, dass bei Bauleistungen eines Bauunternehmers an einen Bauträger das sog. Reverse-Charge-Verfahren gilt, d. h. dass die Umsatzsteuer vom Bauträger und damit vom Leistungsempfänger abzuführen ist. Der BFH sah dies im Jahr 2013 jedoch anders: Der Bauunternehmer hätte die Umsatzsteuer abführen müssen. Seitdem versuchen viele Bauträger, die von ihnen zu Unrecht gezahlte Umsatzsteuer vom Finanzamt zurückzubekommen.

Parallel hierzu bemühen sich die Finanzämter, die Umsatzsteuer gegenüber den Bauunternehmern festzusetzen. Der Gesetzgeber hat auf diese Problemlage reagiert und die Festsetzung der Umsatzsteuer gegenüber dem Bauunternehmer zwar grundsätzlich zugelassen, dem Bauunternehmer aber die Möglichkeit eingeräumt, seinen zivilrechtlichen Anspruch gegenüber dem Bauträger auf Zahlung der noch ausstehenden Umsatzsteuer an das Finanzamt abzutreten.

Sachverhalt: Die Klägerin war eine KG und betrieb eine Tischlerei. Sie erbrachte im Jahr 2009 Bauleistungen an den Bauträger X. Die Umsatzsteuer führte X nach dem Reverse-Charge-Verfahren an das Finanzamt ab. Die Klägerin gab ihre Umsatzsteuererklärung für 2009 im Jahr 2010 ab, ohne in dieser die Umsätze an X zu erfassen. Nachdem der BFH im Jahr 2013 entschieden hatte, dass das Reverse-Charge-Verfahren bei Bauleistungen an Bauträgern nicht anwendbar ist, stellte X am 31.12.2014 bei seinem Finanzamt einen Antrag auf Erstattung der für 2009 aufgrund der Bauleistungen der Klägerin abgeführten Umsatzsteuer. Das Finanzamt, das für die Klägerin zuständig war, änderte am 26.3.2018 die

Umsatzsteuerfestsetzung der Klägerin für 2009 und setzte die Umsatzsteuer aufgrund der von der Klägerin an X erbrachten Bauleistungen fest.

Entscheidung: Der BFH gab der hiergegen gerichteten Klage statt:

- Das Finanzamt durfte im Jahr 2018 keine Umsatzsteuer mehr für 2009 festsetzen, da im Jahr 2018 bereits Verjährung eingetreten war. Die Klägerin hatte ihre Umsatzsteuererklärung für 2009 im Jahr 2010 abgegeben, so dass die vierjährige Verjährung am 1.1.2011 begann und am 31.12.2014 endete.
- Eine Ablaufhemmung trat nicht ein. Zwar endet nach dem Gesetz die Festsetzungsfrist für einen Steueranspruch nicht, soweit ein damit zusammenhängender Erstattungsanspruch noch nicht verjährt ist. Dies setzt aber voraus, dass der Erstattungsanspruch (des X) bereits vor Ablauf der Festsetzungsfrist (für die Klägerin) entstanden ist. Der Erstattungsanspruch des X konnte aber frühestens am 1.1.2015 entstehen, da er den Antrag auf Erstattung erst am 31.12.2014 gestellt hat; am 1.1.2015 war aber für die Klägerin bereits Festsetzungsverjährung eingetreten. Eine bereits eingetretene Festsetzungsverjährung kann nicht durch eine Ablaufhemmung erneut beginnen und damit „wiederbelebt“ werden; eine Ablaufhemmung kann nur den Ablauf einer **noch laufenden** Festsetzungsfrist hemmen.
- Andere Korrekturvorschriften, die gegebenenfalls zu anderen Verjährungsregelungen geführt hätten, waren nicht anwendbar.

Hinweise: Das Urteil hat erhebliche Bedeutung, weil es zahlreiche Fälle der Rückabwicklung im Bereich der sog. Bauträgerfälle und vergleichbarer Leistungsempfänger gibt, die selbst keine Bauleistung erbracht haben, so dass das Reverse-Charge-Verfahren nicht anwendbar war.

Leistungsbeschreibung auf einer Rechnung

In seinem Schreiben vom 1.12.2021 (III C 2 – S 7280-a/19/10002) äußerte sich das Bundesfinanzministerium zum Thema Leistungsbeschreibung auf Rechnungen.

Die Leistungsbeschreibung auf einer Rechnung muss eindeutig und nachprüfbar sein.

Laut § 14 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Umsatzsteuergesetz (UStG) gehört die Leistungsbeschreibung zu den Pflichtangaben. Eine Rechnung (Dokument, in dem Entgelt und die darauf entfallende Steuer angegeben sind) muss

- „die Menge und die Art (handelsübliche Bezeichnung) der gelieferten Gegenstände oder
- den Umfang und die Art der sonstigen Leistung“

enthalten. Die Leistungsbezeichnung in der Rechnung muss den Abgleich zwischen gelieferter und in Rechnung gestellter Ware ermöglichen. Das gilt für die Kontrolle durch die Finanzbehörden zu umsatzsteuerlichen Zwecken. Das gilt aber auch für die Erfordernisse eines ordentlichen Kaufmanns zur Prüfung aus zivilrechtlicher bzw. betriebswirtschaftlicher Perspektive.

Diese Anforderungen muss die Leistungsbeschreibung auf Rechnungen erfüllen

- Eine mehrfache Abrechnung einer Leistung muss ausgeschlossen werden.
- Die erbrachte Leistung muss eindeutig sein.
- Die erbrachte Leistung muss nachprüfbar sein.

Die Angaben auf einer Rechnung müssen der Finanzverwaltung die Kontrolle der entrichteten Steuer und das Bestehen des Vorsteuerabzugsrechts ermöglichen.

Die korrekte Leistungsbeschreibung auf einer Rechnung kann sich auch aus anderen Dokumenten ergeben

Die Leistungsbeschreibung kann sich aus anderen Dokumenten als der Rechnung ergeben, zum Beispiel einem Lieferschein, einer Bestellung oder einem Vertrag. In diesem Fall sind auf der Rechnung die anderen Dokumente, aus denen sich diese Angaben ergeben, exakt zu bezeichnen.

Das Problem mit der handelsüblichen Bezeichnung bei der Leistungsbeschreibung auf einer Rechnung

Bei Lieferungen können Sie die Art der gelieferten Produkte in der handelsüblichen Bezeichnung aufführen. Die Mengenbezeichnung ist in jedem Fall erforderlich. Die handelsübliche Bezeichnung war in den letzten Jahren immer wieder Gegenstand von Gerichtsverfahren. Dabei ging es immer wieder um die Frage, ob die Angabe einer Produktgattung, wie zum Beispiel „Geschenkartikel“ als handelsübliche Bezeichnung ausreichend ist oder nicht. Was branchenintern handelsüblich ist, ist auch immer diskussionswürdig.

Die Finanzverwaltung greift die Rechtsprechung auf und bezieht sich im Schreiben vom 1.12.2021 auch auf die handelsübliche Bezeichnung. Handelsüblich ist demnach jede im Geschäftsverkehr für die Gegenstände allgemein verwendete Bezeichnung. Sie muss den Erfordernissen von Kaufleuten im Sinne des Handelsgesetzbuchs (HGB) genügen. Sie muss von Unternehmern in den entsprechenden Geschäftskreisen allgemein und nicht nur gelegentlich verwendet werden. Das gilt auch für eine Markenartikelbezeichnung.

Davon hängt eine handelsübliche Bezeichnung ab

Ob eine Bezeichnung handelsüblich ist, hängt immer von den Umständen des Einzelfalles ab, wie etwa:

- Handelsstufe
- Art und Inhalt des Geschäftes und
- Wert der einzelnen Waren.

Bei Waren im Hochpreis-Segment werden die Anforderungen an die handelsübliche Bezeichnung durch die Finanzverwaltung regelmäßig restriktiver gehandhabt als bei Waren im Niedrigpreissegment.

Handelsübliche Bezeichnung auf Rechnungen – Unternehmer sind nachweisspflichtig

In Zweifelsfällen sind Unternehmer nach den allgemeinen Regeln von Abschnitt 15.2a. Abs. 5 und 6 des Umsatzsteueranwendungserlasses nachweisspflichtig, dass eine in der Rechnung aufgeführte Bezeichnung auf der betroffenen Handelsstufe handelsüblich ist.

Je eindeutiger desto besser.

Bei sonstigen Leistungen müssen die Angaben eine eindeutige Identifizierung der abgerechneten Leistungen ermöglichen. Umfang und Art der erbrachten Dienstleistungen

sollten Sie präzise bezeichnen. Das bedeutet jedoch nicht, dass die konkret erbrachten Dienstleistungen erschöpfend beschrieben werden müssen. Das geht aus mehreren Urteilen hervor (BFH-Urteil vom 15. 10. 2019, V R 29/19 (V R 44/16), BStBl 2021 II S. 646, EuGH-Urteil vom 15. 9. 2016, C-516/14)

Allgemeine Angaben wie

- Erbringung juristischer Dienstleistungen
- Bauarbeiten
- Beratungsleistung
- Werbungskosten laut Absprache
- Akquisitions-Aufwand oder
- Reinigungskosten,

erfüllen die erforderlichen Anforderungen der Kontrollfunktion **nicht**.

Betriebliche Altersversorgung

Sozialabgaben

Verzichtet ein Arbeitnehmer auf Teile seines Bruttogehalts für Zwecke der Beitragszahlung zur betrieblichen Altersversorgung (bAV), spart sich auch der Arbeitgeber Sozialabgaben. Diese Ersparnis können Arbeitgeber ab 2022 nicht mehr für sich verbuchen.

Allgemeine Zuschusspflicht

Ab 2022 müssen Arbeitgeber für alle bestehenden bAV-Verträge einen Zuschuss von 15 % zahlen. Ausgenommen sind nur Unterstützungskassen und Direktzusagen, etwa eine Pensionszusage direkt von der eigenen GmbH. Die Zuschusspflicht des Arbeitgebers kann zur Reduzierung der Gehaltsumwandlung beim Arbeitnehmer unter der Annahme gleichbleibender Beträge genutzt werden.

Ausnahmen

Die Zuschusspflicht gilt für Arbeitgeber nur insoweit, als auch tatsächliche Sozialabgaben gespart werden. Hat ein Mitarbeiter mit einem Gehalt über der Beitragsbemessungsgrenze einen bAV Vertrag laufen, spart der Arbeitgeber im Regelfall gar keine Sozialabgaben, da sich der Beitrag durch den Gehaltsverzicht im Regelfall nicht vermindert. Dann muss auch kein Zuschuss geleistet werden.

Alle Steuerzahler

Billigkeitsregelungen im Spenden- und Gemeinnützigkeitsrecht verlängert

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat aufgrund der anhaltenden Corona-Krise einzelne, bereits bestehende coronabedingte Maßnahmen zur Förderung der Hilfe für von der Corona-Krise Betroffene bis zum 31.12.2022 verlängert.

Hintergrund: Die Corona-Krise ist u. a. für gemeinnützige Vereine auch unter steuerlichen Gesichtspunkten ein Problem, wenn sie z. B. Mittel für Betroffene der Corona-Krise verwenden wollen. Das BMF hat daher in mehreren Schreiben des Jahres 2020 Erleichterungen gewährt, die bis zum 31.12.2021 befristet waren (s. hierzu unsere Mandanten-Informationen 4/2020 sowie 2/2021).

Wesentlicher Inhalt des aktuellen BMF-Schreibens: Dem BMF zufolge gelten die bis zum 31.12.2021 gewährten steuerlichen Erleichterungen für alle Maßnahmen fort, die bis zum 31.12.2022 durchgeführt werden.

Dabei handelt es sich u. a. um die folgenden Maßnahmen:

- Bei Spenden auf Sonderkonten für Corona-Betroffene, die z. B. von juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder von Wohlfahrtsverbänden eingerichtet worden sind, genügt der vereinfachte Zuwendungsnachweis, d. h. der Überweisungsträger, um die Spende steuerlich absetzen zu können.
- Gemeinnützige Vereine dürfen Mittel, die sie im Rahmen einer Sonderaktion für Corona-Betroffene erhalten haben, für Corona-Betroffene verwenden, auch wenn dies von ihrer Satzung nicht gedeckt ist. Hierbei sind allerdings noch weitere Voraussetzungen zu erfüllen, z. B. die Prüfung der Bedürftigkeit der unterstützten Person.
- Gemeinnützige Vereine dürfen auch Räume oder Personal für Corona-Betroffene verwenden, ohne dass dies die Gemeinnützigkeit gefährdet.
- Unternehmer können Unterstützungsmaßnahmen für Corona-Betroffene als Betriebsausgaben absetzen.
- Arbeitnehmer können einen Teil ihres Arbeitslohns zugunsten Corona-Betroffener spenden, indem der Arbeitgeber diesen Teil des Arbeitslohns auf ein Spendenkonto zugunsten der Corona-Hilfe einzahlt. Dieser Teil des Arbeitslohns muss dann nicht versteuert werden, wenn entsprechende Aufzeichnungen im Lohnkonto gefertigt werden.

Hinweise: Die bisherigen BMF-Schreiben enthielten auch umsatzsteuerliche Erleichterungen, die durch das aktuelle Schreiben nicht bis zum 31.12.2022 verlängert wurden. Dies liegt jedoch daran, dass die umsatzsteuerlichen Erleichterungen nunmehr durch ein gesondertes BMF-Schreiben gewährt werden. Zu den umsatzsteuerlichen Erleichterungen gehört z. B. der Verzicht auf die Umsatzbesteuerung unentgeltlicher Hilfsmaßnahmen von Unternehmen als sog. unentgeltliche Wertabgabe.

Regelungen für Stundung und Vollstreckungsschutz verlängert

Die Finanzverwaltung hat aufgrund der Corona-Krise den Schutz der Steuerzahler bei Steuernachzahlungen und -vorauszahlungen sowie im Fall einer Vollstreckung erneut verlängert. Die bisherigen Schutzmaßnahmen, die bis zum 30.9.2021 galten, werden auf Antrag nun bis zum 31.3.2022 verlängert.

Hintergrund: Das Bundesfinanzministerium (BMF) hatte zuletzt im März 2021 Erleichterungen bei Steuernachzahlungen und Vorauszahlungen sowie Vollstreckungsschutz aufgrund der Corona-Krise gewährt. Diese Erleichterungen galten bis zum 30.9.2021, nachdem sie bereits zuvor mehrfach verlängert worden waren (s. hierzu u. a. unsere Mandanten-Information 3/2021).

Aktuelles Schreiben des BMF: Mit seinem neuen Schreiben verlängert das BMF die Erleichterungen um ein halbes Jahr bis zum 31.3.2022. Im Einzelnen gilt:

- **Stundung:** Steuern, die bis zum 31.1.2022 fällig werden, können bis zum 31.3.2022 in einem sog. vereinfachten Verfahren zinsfrei gestundet werden, wenn bis zum 31.1.2022 ein Stundungsantrag gestellt wird. An die Begründung des Stundungsantrags sind keine hohen Anforderungen zu stellen; der Antrag ist nicht wegen fehlenden Nachweises des Wertes der entstandenen Schäden abzulehnen.

Hinweis: Die Stundung kann bis zum 30.6.2022 verlängert werden, wenn eine Ratenzahlung vereinbart wird.

- **Vollstreckungsschutz:** Auf Mitteilung des Vollstreckungsschuldners wird bis zum 31.3.2022 Vollstreckungsaufschub für Steuern gewährt, die bis zum 31.1.2022 fällig sind. Die Säumniszuschläge, die im Zeitraum vom 1.1.2021 bis zum 31.3.2022 entstehen, sind grundsätzlich zu erlassen; dieser Erlass kann durch eine sog. Allgemeinverfügung erfolgen, die im Bundessteuerblatt für alle betroffenen Steuerpflichtigen veröffentlicht wird.

Hinweis: Wird eine Ratenzahlung vereinbart, ist eine Verlängerung des Vollstreckungsaufschubs bis zum 30.6.2022 möglich.

- **Vorauszahlungen:** Steuerpflichtige können bis zum 30.6.2022 einen Antrag auf Anpassung der Einkommen- und Körperschaftsteuervorauszahlungen für 2021 und 2022 stellen. An die Begründung des Antrags sind keine strengen Anforderungen zu stellen.

Hinweise: Die Erleichterungen gelten für Steuerpflichtige, die unmittelbar und nicht unerheblich von der Corona-Krise betroffen sind. Dies knüpft an die Definition in den Corona-Hilfe-Anträgen an. Es dürfte daher der Hinweis genügen, dass man Corona-Hilfen erhält bzw. anspruchsberechtigt ist.

Ist der Steuerpflichtige nicht unmittelbar und auch nicht unerheblich von der Corona-Krise betroffen, kann er nach allgemeinen Grundsätzen eine Stundung oder Vollstreckungsschutz beantragen, und zwar auch über den 31.3.2022 bzw. – bei Ratenzahlungen – über den 30.6.2022 hinaus. Hier sind dann aber die üblichen, d. h. strengeren Nachweispflichten zu erfüllen.

Erleichterungen für die Opfer der Flutkatastrophe verlängert

Die Finanzverwaltungen in Bayern, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz haben die steuerlichen Erleichterungen für die Opfer der Flutkatastrophe verlängert.

Hintergrund: Im Juli 2021 haben u. a. die Finanzministerien der Länder Bayern, NRW und Rheinland-Pfalz steuerliche Erleichterungen zur Berücksichtigung der Schäden im Zusammenhang mit den dortigen Unwetterereignissen in Kraft gesetzt. In den jeweiligen Erlassen wurden diverse Entlastungsmaßnahmen für Betroffene beschlossen. Diese Maßnahmen wurden nun in den von der Flut betroffenen Bundesländern verlängert.

Danach gilt Folgendes:

- Die Möglichkeit einer zinslosen Steuerstundung oder einer Zurückstellung von Vollstreckungsmaßnahmen werden bis zum 30.6.2022 verlängert.

- Auch können bis zum 31.3.2022 unter erleichterten Bedingungen Steuervorauszahlungen angepasst werden.

- Verlängert wurden auch die Nachweiserleichterungen für bis zum 31.3.2022 geleistete Spenden. Auch Sonderabschreibungen sind möglich.

- Muss Hausrat und Kleidung in größerem Umfang wiederbeschafft werden, können diese Ausgaben unter bestimmten Voraussetzungen steuerlich berücksichtigt werden. Ansprechpartner ist das jeweils zuständige Finanzamt.

Hinweis: Weitere Informationen zum Thema haben die Finanzministerien Bayern, NRW und Rheinland-Pfalz auf Ihren Internetseiten veröffentlicht.

Informationen zur Grundsteuerreform

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat kürzlich über den Stand der Reform der Grundsteuer informiert.

Hintergrund: Zum 1.1.2025 werden die neuen Grundsteuerregelungen in Kraft treten. Damit verliert der Einheitswert als Berechnungsgrundlage seine Gültigkeit. Auf der Grundlage des reformierten Grundsteuer- und Bewertungsrechts sind für alle rund 36 Millionen wirtschaftliche Einheiten des Grundbesitzes neue Bemessungsgrundlagen für Zwecke der Grundsteuer zu ermitteln.

Hierzu führt das BMF u.a. weiter aus:

Das bisherige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer bleibt dabei erhalten: Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz = Grundsteuer.

- Den **Grundsteuerwert** ermittelt das Finanzamt anhand einer Feststellungserklärung.
- Die **Steuermesszahl** ist gesetzlich festgelegt.
- Den **Hebesatz** legt die Stadt beziehungsweise die Gemeinde fest.

Die Mehrzahl der Bundesländer setzt die neue Grundsteuer nach dem sog. Bundesmodell um, das mit dem Grundsteuer-Reformgesetz eingeführt wurde. Im Bereich der sog. Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliches Vermögen / Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) setzen die meisten Länder das Bundesmodell um.

Im Bereich der sog. Grundsteuer B (Grundvermögen / Grundstücke) weichen die Länder Saarland und Sachsen lediglich bei der Höhe der Steuermesszahlen vom Bundesmodell ab. Die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen wenden dagegen ein eigenes Grundsteuermodell an.

Feststellungserklärung zur Ermittlung des Grundsteuerwerts auf den 1.1.2022

In einer Hauptfeststellung auf den 1.1.2022 sind neue Grundsteuerwerte festzustellen, die der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zugrunde gelegt werden.

Für Wohngrundstücke sind hierzu im Wesentlichen folgende Angaben erforderlich:

- Lage des Grundstücks,
- Grundstücksfläche,
- Bodenrichtwert,

- Gebäudeart,
- Wohnfläche,
- Baujahr des Gebäudes.

Diese Angaben übermitteln Grundstückseigentümer in einer Feststellungserklärung ihrem Finanzamt. Entscheidend für alle Angaben ist dabei der Stand zum Stichtag 1.1.2022.

Hinweis: Die Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung wird voraussichtlich **Ende März 2022** durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen. Die elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen können dann ab dem 1.7.2022 über die Steuer-Onlineplattform ELSTER eingereicht werden. Die Abgabefrist läuft nach derzeitigem Stand bis zum 31.10.2022.

Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbescheid

Anhand der Angaben in der Grundsteuererklärung berechnet das Finanzamt den Grundsteuerwert und stellt einen Grundsteuerwertbescheid aus. Außerdem berechnet das Finanzamt anhand einer gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl den Grundsteuermessbetrag und stellt einen Grundsteuermessbescheid aus.

Grundsteuerbescheid von Stadt oder Gemeinde

Abschließend ermittelt dann die Stadt bzw. Gemeinde die zu zahlende Grundsteuer. Dazu multipliziert sie den Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz, der von der Stadt beziehungsweise Gemeinde festgelegt wird. Daraus ergibt sich die zu zahlende Grundsteuer, die als Grundsteuerbescheid in der Regel an den beziehungsweise die Eigentümer gesendet wird.

Hinweise: Der Hebesatz soll durch die Städte und Gemeinden so angepasst werden, dass die Grundsteuerreform für die jeweilige Stadt oder Gemeinde möglichst aufkommensneutral ist. Für die einzelnen Steuerpflichtigen kann sich die Höhe der Grundsteuer jedoch ändern.

Die neu berechnete Grundsteuer ist ab dem Jahr 2025 auf Grundlage des Grundsteuerbescheides zu zahlen, bis dahin gelten bestehende Regelungen fort.

Mieterabfindungen steuerlich abschreiben

Mieterabfindungen

Vermieter, die ihren Mietern Abfindungszahlungen für einen vorzeitigen Auszug zwecks besserer Umsetzung von Renovierungsmaßnahmen zahlen, können diese Aufwendungen zu den anschaffungsnahe Herstellungsaufwendungen hinzurechnen. Dies hat das Finanzgericht (FG) Münster entschieden (Urteil vom 12.11.2021, 4 K 1941/20 F). Das Gericht schloss sich dabei der Auffassung der Finanzverwaltung an und entschied entgegen dem Klagebegehren einer Vermietungs-GbR. Diese wollte die Aufwendungen als sofort abzugsfähige Werbungskosten geltend machen.

Anschaffungsnahe Herstellungskosten

Anschaffungsnahe Herstellungskosten sind gem. § 6 Abs. 1a Einkommensteuergesetz (EStG) jene Aufwendungen, die für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen eines Gebäudes anfallen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden und

(ohne die Umsatzsteuer) 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen. Nicht zu den anschaffungsnahe Herstellungskosten zählen Aufwendungen für übliche Erhaltungsarbeiten. Das FG rechnete die Mieterabfindungen u. a. aus folgenden Gründen den anschaffungsnahe Herstellungskosten hinzu: Die Vorschrift würde nicht nur Baukosten umfassen, sondern alle in einem unmittelbaren Zurechnungs- bzw. Veranlassungszusammenhang stehende Aufwendungen. Außerdem sind Abstandszahlungen an Mieter für eine vorzeitige Räumung der Wohnung stets unmittelbar durch die Renovierungsarbeiten veranlasst, da diese durch den Auszug schneller und einfacher durchzuführen sind.

Revision anhängig

Gegen die Entscheidung des FG Münster ist ein Revisionsverfahren vor dem Bundesfinanzhof (BFH) anhängig (Az. IX R 29/21). Vermieter können sich auf dieses Revisionsverfahren beim Einspruch berufen.

Homeoffice-Pauschale bis Ende 2022 verlängert

Infektionsschutzgesetz

Arbeitgeber müssen ihren Arbeitnehmern, die Büroarbeit oder vergleichbare Tätigkeiten ausüben, auch 2022 ein Homeoffice anbieten. Nach § 28 b Abs. 4 des Infektionsschutzgesetzes gilt dies mindestens bis zum 31.3.2022, wobei aktuell eine Verlängerung um drei Monate bis 30.6.2022 diskutiert wird. Die entsprechende Rechtsgrundlage ist jedenfalls vorhanden (§ 28 b Abs. 7 des Infektionsschutzgesetzes).

Homeoffice-Pauschale

Der neue Koalitionsvertrag 2021-2025 der Ampelregierung enthält einen deutlichen Hinweis auf eine Verlängerung der Homeoffice-Pauschale bis zum Ende 2022. Gemäß dieser Regelung können Arbeitnehmer auch im Jahr 2022 die Homeoffice-Pauschale in Höhe von € 5,00 für jeden Homeoffice-Tag, maximal für 120 Tage bzw. bis zu € 600,00 im Jahr, geltend machen. Die maximal € 600,00 gibt es nicht zusätzlich zu dem Werbungskosten-Pauschbetrag von € 1.000,00, sondern sind in diesem enthalten.