



Bei Wohneigentum wird nun das sogenannte Ertragswertverfahren angewendet.

GRUNDSTEUER

Alles zur neuen Grundsteuer

Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 die bisherige Einheitsbewertung, auf deren Grundlage sich die Grundsteuer bemisst, für verfassungswidrig erklärt. Der Gesetzgeber hat jetzt ein neues Verfahren beschlossen. Wir erklären, wie es funktioniert.

Nach der neuen bundeseinheitlichen Regelung muss zuerst der Grundsteuerwert ermittelt werden, dieser löst den bisherigen Einheitswert ab.

Bei unbebauten Grundstücken errechnet sich der Grundsteuerwert aus Bodenrichtwert und Grundstücksfläche. Bodenrichtwerte können von den örtlichen Gutachterausschüssen oder online über Plattformen bezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken gibt es je nach Gebäudeart zwei verschiedene Bewertungsverfahren. Das Sachwertverfahren findet Anwendung bei betrieblichen Grundstücken, Teileigentum sowie Spezialbauten, das Ertragswertverfahren bei Wohneigentum und Mietwohngrundstücken

Bebaute Grundstücke

Beim Sachwertverfahren ergibt sich der Wert aus dem oben genannten Grundstückswert zuzüglich des Gebäudewerts. Letzterer ermittelt sich aus den Normalherstellungskosten multipliziert mit Baupreisindex und der Bruttogrundfläche des Gebäudes. Beim Ertragswertverfahren wird zum Grundstückswert der Ertragswert des Gebäudes addiert. Der Gebäudewert errechnet sich aus der Nettokaltmiete bzw. Vergleichsmiete, abzüglich Bewirtschaftungskosten, die vom Alter des Gebäudes abhängig sind (ersichtlich aus dem Bewertungsgesetz), das Ergebnis ist der Reinertrag. Multipliziert man diesen mit einem Vervielfältiger, der auch vom Alter des

Bald ist es so weit: Von Juli bis September müssen alle Grundstückseigentümer eine Feststellungserklärung abgeben, damit die Finanzämter die neuen „Grundsteuerwerte“ errechnen können. Auf ihrer Basis wird ab 2025 die Grundsteuer neu bemessen.

In unserem Artikel dazu erläutern wir das komplexe Verfahren, bei dem nun je nach Gebäudeart eine andere Bewertungsmethode angewendet wird. Wer in diesem Zusammenhang falsche Angaben sicher vermeiden möchte, sollte sich bei seiner Erklärung deshalb beraten lassen. Denn schließlich hängt von der richtigen Erfassung der Werte auch die neue Höhe der eigenen Abgaben ab.

Wie nötig gute Beratung in einem der Bereiche Steuern, Mietrecht oder Erbschaftsteuer sein kann, beweisen auch die anderen Beiträge in diesem Journal. Etwa jener, in dem es um die Möglichkeit geht, Steuern zu stunden, wenn man noch immer wirtschaftlich negativ von der Coronapandemie betroffen ist. Oder der Artikel zur Entscheidung des Bundesfinanzhofs, ob ein unbebautes Grundstück neben einem von einer Erbin bewohnten Haus zu einem von der Erbschaftsteuer befreiten „Familienheim“ gehört.

Sprechen Sie uns jederzeit gerne an, wenn auch Sie Beratungsbedarf in solchen oder ähnlichen steuerlichen, arbeitsrechtlichen oder mietrechtlichen Fragen haben. Wir helfen Ihnen gerne weiter.

- Gebäudes abhängt (enthalten im Bewertungsgesetz), ergibt sich der Barwert des Reinertrags als Ertragswert des Gebäudes.

Der ermittelte Grundsteuerwert wird sodann mit der sogenannten Steuermesszahl (zwischen 0,31 Promille und 0,34 Promille) multipliziert, das Ergebnis ist der sogenannte Steuermessbetrag. Wendet man darauf dann den individuellen Hebesatz der Gemeinde an, kommt man zur neuen Höhe der Grundsteuer.

EINKOMMENSTEUER

Reisekosten: Trennung von beruflich und privat entscheidend

Warum die Finanzverwaltung die Kosten einer Israelreise, an welcher ausschließlich ReligionslehrerInnen als homogene Gruppe teilnahmen, nicht anerkannte, obwohl die Reise vom zuständigen Bistum organisiert worden war.



Eine Religionslehrerin unternahm ausschließlich mit KollegInnen eine achttägige Israelreise. Das Finanzamt erkannte nicht mal einen Teil der Kosten als Werbungskosten an. Der Fall ging bis vor das Finanzgericht, das aber bei der harten Beurteilung blieb. Nach Auffassung der Richter weise der Aufenthalt in Israel zwar aufgrund des homogenen Teilnehmerkreises und vieler weiterer Elemente eine berufliche Veranlassung für einen Religionslehrer auf. Weil allerdings die besuchten historischen Orte, Museen und Ausgrabungen alle auch touristisch interessant seien, wurde trotzdem nichts zum Abzug zugelassen.

Werbungskosten sind Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen. Sie müssen durch die Einkünfterzielung veranlasst sein. Das ist

Ländermodelle

Abweichend davon haben sieben Bundesländer andere Verfahren entwickelt, das sind Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Saarland und Sachsen.

Fazit: Die Erklärung ist grundsätzlich elektronisch abzugeben. Das soll aber erst ab 1.7.2022 möglich sein. Abgabeschluss ist dann der 31.10.2022. Wir als Ihr Steuerberater helfen Ihnen gerne dabei. ■

der Fall, wenn die Aufwendungen mit den Einkünften objektiv zusammenhängen und ihnen subjektiv zu dienen bestimmt sind. Maßgebend hierfür sind die Gründe, aus denen der Steuerpflichtige die Reise unternimmt. Die Gründe bilden also das auslösende Moment, das den Steuerpflichtigen bewogen hat, die Reisekosten zu tragen. Enthält eine Reise abgrenzbare berufliche Teile, so ist der beruflich veranlasste Teil zum Abzug zuzulassen, wobei dieser Anteil zu schätzen ist. Greifen dagegen die beruflichen und privaten Gründe so ineinander, dass eine Trennung nicht möglich ist, fehlt es also an objektivierbaren Kriterien für die Aufteilung, so kommt ein Abzug der Aufwendungen insgesamt nicht in Betracht. Das Gericht verkannte nicht, dass die Reise für den Beruf der Klägerin förderlich war. Das Gericht störte sich aber daran, dass nahezu ausschließlich Ziele besucht wurden, die von allgemein touristischen und kulturellem Interesse sind und typischerweise von privaten Israeltouristen besucht werden. Negativ gewürdigt wurde, dass der Arbeitgeber sich weder an den Kosten beteiligt noch eine Freistellung vom Unterricht gewährt hat.

Fazit: Entscheidend war, dass die beruflichen und privaten Beiträge nicht nach objektiven Kriterien trennbar waren. Da kein Ziel bzw. kein Programmpunkt eindeutig ausschließlich dem beruflichen oder privaten Bereich zugeordnet werden kann, ist eine Abgrenzung nach Zeitanteilen ausgeschlossen. ■

MIETRECHT

Schätzung von Heizkosten

Der Wärmemengenzähler in einer Mietwohnung war defekt, auch ein im Austausch installierter Ersatzzähler ermittelte keine ordnungsgemäßen Werte. Deshalb kam es zwischen dem Mieter einer Dachgeschosswohnung in Mainz und dem Eigentümer zum Streit.

Der Eigentümer forderte eine Nachzahlung an Nebenkosten. Den Wärmeverbrauch des Mieters schätzte der Vermieter anhand des Verbrauchs anderer, teilweise in demselben Haus, teilweise in anderen Häusern eines Wohnkomplexes gelegener Dachgeschosswohnungen.

Der Fall ging bis vor den Bundesgerichtshof. Die Richter lehnten die Nachforderung des Eigentümers ab. Nach der Heizkostenverordnung ist der Gebäudeeigentümer zwar berechtigt, bei Geräteausfall oder aus anderen zwingenden Gründen den Wärme- oder Warmwasserverbrauch auf der Grundlage des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume oder des Durchschnittsverbrauchs des Gebäudes zu ermitteln. Als vergleichbare andere Räume können aber nur Räumlichkeiten betrachtet werden, die in demselben Gebäude gelegen sind. Bei Räumen in anderen Gebäuden hat der Mieter keine Kenntnis über deren Bausubstanz. Der Mieter kann sich zur Feststellung einer Vergleichbarkeit nicht ein zumindest grobes Bild verschaffen, deshalb sei ihm das Kostenrisiko nicht zumutbar.

Nach der Heizkostenverordnung sind Heizkosten im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Energie grundsätzlich nach dem konkreten Verbrauch der einzelnen Nutzer zu verteilen. Da jedoch beim Einsatz derartiger technischer Geräte Fehler nicht vollständig auszuschließen sind, sieht die Verordnung verschiedene Ersatzverfahren vor. Der anteilige Verbrauch ist dann entweder durch eine Vergleichsberechnung mit einem früheren Abrechnungszeitraum oder mit einer Vergleichsberechnung vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum oder mit dem Durchschnittsverbrauch des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln. Die Heranziehung von Wohnungen in anderen Gebäuden ergibt keine ordnungsgemäße Ersatzberechnung. ■

ARBEITSRECHT

Kein Recht auf Homeoffice

Die Vorschriften der Corona Arbeits-schutzverordnung vermitteln Arbeitneh-mern kein subjektives Recht auf einen Home-Office-Arbeitsplatz.



Ein Grafiker war in Vollzeit bei einem Arbeit-geber beschäftigt. Seit Dezember 2020 arbeiteten bis auf das Sekretariat fast alle Mitarbeiter an ihrem jeweiligen Wohnort.

Der Arbeitgeber ordnete am 24.2.2021 die Anwesenheitspflicht des Grafikers im Betrieb an. Dagegen wehrte er sich im Rah-men eines Eilantrags. Der Fall ging bis vor das Landesarbeitsgericht München. Das Gericht lehnte das Ansinnen des Grafikers jedoch ab. Nach den Richtern ist der Arbeit-geber nicht verpflichtet, den Arbeitnehmer bis zu einer Entscheidung in der Hauptsache von seinem Wohnsitz aus zu beschäf-tigen. Er kann den Ort der Arbeitsleistung nach billigem Ermessen bestimmen. Und er kann eine einmal erteilte Weisung mit Wirkung für die Zukunft auch wieder zurück-nehmen. Der Arbeitgeber ist grundsätz-lich berechtigt, eine Home-Office-Tätigkeit durch Weisung auch wieder zu beenden. Bei der Ausübung des billigen Ermessens sind die Vorteile aus einer Regelung, die Risikoverteilung zwischen den Vertrags-partnern, die beiderseitigen Bedürfnisse, außervertragliche Vor- und Nachteile, Ver-mögens- und Einkommensverhältnisse sowie die sozialen Lebensverhältnisse wie familiäre Pflichten einzubeziehen und abzuwägen. Beruht wie im vorliegenden Fall die Weisung auf einer unternehmerischen Entscheidung, so kommt dieser besonderes Gewicht zu. Das erkannten die Richter an und lehnten es ab, dass der Kläger nach wie vor von zu Hause aus arbeitet. ■

STEUERRECHT

Erleichterungen für Coronabetroffene

Das Bundesfinanzministerium hat am 30.1.2022 weitere Erleichterungen zu steuerlichen Maßnahmen zur Berücksich-tigung der Auswirkungen des Coronavirus erlassen.

Nach dem Wortlaut des Erlasses entstehen in weiten Teilen des Bundesgebiets durch das Coronavirus weiterhin beträchtliche wirtschaftliche Schäden. Es ist daher ange-zeigt, den Geschädigten erneut durch eine angemessene Verlängerung der steuerli-chen Maßnahmen zur Vermeidung unbilli-ger Härten entgegenzukommen.

Stundung

Die nachweislich unmittelbar und nicht unerheblich negativ wirtschaftlich betroffenen Steuerpflichtigen können unter Darlegung ihrer Verhältnisse Anträge auf Stundung der bis zum 31.3.2022 fälligen Steuern stellen. Die Stundungen sind längstens bis zum 30.6.2022 zu gewähren. In den genannten Fällen können sogar über den 30.6.2022 hinaus Anschlussstundungen für die bis zum 31.3.2022 fälligen Steuern im Zusam-menhang mit einer angemessenen, längs-tens bis zum 30.9.2022 dauernden Raten-zahlungsvereinbarung gewährt werden. Bei der Nachprüfung der Voraussetzungen für Anschlussstundungen sind dabei keine strengen Anforderungen zu stellen. Auf die Erhebung von Stundungszinsen kann in vor-geannten Fällen verzichtet werden.

Vollstreckungsmaßnahmen

Auch soll bis zum 30.6.2022 von Vollstre-ckungsmaßnahmen bei bis zum 31.3.2022 fällig gewordenen Steuern abgesehen werden. Ratenzahlungen sollen für die genannten Steuern inklusive der etwa ent-standenen Säumniszuschläge bis längs-tens 30.9.2022 möglich sein.

Anpassung von Vorauszahlungen

Die nachweislich unmittelbar und nicht unerheblich negativ wirtschaftlich betroffenen Steuerpflichtigen können bis zum 30.6.2022 unter Darlegung ihrer Verhältnisse Anträge auf Anpassung der Vorauszahlungen auf die Einkommen- und Körperschaftsteuer 2021 und 2020 stellen. Bei der Nachprüfung der Voraussetzungen sind auch hier keine stren-gen Anforderungen zu stellen. ■

GESELLSCHAFTSRECHT

Das neue Transparenzregister

Zur Bekämpfung der Geldwäsche ist am 30.6.2021 das Transparenzregis-ter- und Finanzinformationsgesetz in Kraft getreten, welches in diesem Jahr wichtige Änderungen in Bezug auf Meldepflichten enthält.

Die Eigentümer, also wirtschaftlich Be-rechtigten von juristischen Personen des Privatrechts (z.B. AG, GmbH) und eingetragenen Personengesellschaf-ten (z.B. OHG, KG), müssen zukünftig im Transparenzregister offengelegt werden. Bisher enthielt das Transpa-renzregister selbst nicht die Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten, sondern verweist jeweils auf die im Handelsregister eingetragenen Gesell-schaften. Das wird nunmehr geändert. Durch die Umgestaltung in ein Vollre-gister sollen die Daten der Eigentümer künftig unmittelbar über das Transpa-renzregister abrufbar sein.

Die Umstellung hat zur Folge, dass die betroffenen Gesellschaften künf-tig verpflichtet sind, die wirtschaftlich Berechtigten nicht nur zu ermitteln, sondern auch dem Transparenzre-gister aktiv mitzuteilen. Dazu gibt es bestimmte Übergangsfristen: Die Aktiengesellschaft, SE und Komman-ditgesellschaft auf Aktien bis spätes-tens 31.3.2022. Die GmbH, Partner-schaftsgesellschaft, Genossenschaft und europäische Genossenschaft bis spätestens 30.6.2022. Alle anderen, insbesondere die Personengesell-schaften wie OHG oder KG, bis spätes-tens zum 31.12.2022. Verstöße gegen diese Verpflichtung der Meldung an das Transparenzregister sind erst zu einem späteren Zeitpunkt bußgeldbe-wehrt, nämlich jeweils ein Jahr nach den oben genannten Fristen.

Ausblick: Auch wenn Bußgelder erst ab 2023 verschickt werden, raten wir doch, die öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten und die Fristen zur Nennung der wirtschaft-lich Berechtigten einzuhalten. ■

40 Euro für die E-Bilanz sind verfassungsgemäß

Ein finanzieller Aufwand in Höhe von 40 Euro für die vorgeschriebene elektronische Übermittlung der Bilanz sowie der Gewinn und Verlustrechnung ist auch für einen Kleinstbetrieb nicht wirtschaftlich unzumutbar.



Eine haftungsbeschränkte Unternehmergesellschaft (UG), deren Gegenstand der Betrieb von Internetplattformen ist, reichte die Steuererklärungen 2018 elektronisch und die Bilanz in Papierform ein. Das Finanzamt forderte sie auf, die Bilanz elektronisch zu übermitteln.

Die UG beantragte gleichzeitig, die Unterlagen in Papierform einreichen zu dürfen, da sie nur geringe Umsätze bzw. Gewinne erwirtschaftete und eine Infrastruktur zur elektronischen Einreichung der Bilanz nur mit unverhältnismäßigem Aufwand zu errichten sei. Sie habe keinen steuerlichen Berater. Die Buchhaltung werde vom Geschäftsführer erledigt. Ein Programm für die Erstellung einer E-Bilanz sei nicht vorhanden. Ihre Buchführungssoftware stamme aus dem Jahr 2008. Kenntnisse, um diese Daten für eine E-Bilanz aufzubereiten, seien nicht vorhanden.

Das Finanzamt lehnte das ab, die UG ging bis vor das oberste deutsche Steuergericht.

Persönliche und wirtschaftliche Unzumutbarkeit

Die Richter stellten fest, dass die Finanzbehörde zurecht davon ausgegangen ist, dass

die UG verpflichtet ist, die Bilanz elektronisch an das Finanzamt zu übermitteln. Davon könne nur abgewichen werden, wenn die elektronische Erklärungsabgabe für den Steuerpflichtigen wirtschaftlich oder persönlich unzumutbar ist. Für eine persönliche Unzumutbarkeit wäre es erforderlich, dass die UG nach den individuellen Kenntnissen und Fähigkeiten nicht in der Lage ist, die Möglichkeiten der EDV zu nutzen. Davon sei aber nicht auszugehen.

Es sei auch nicht glaubwürdig, da der Unternehmensgegenstand der Klägerin der Betrieb von Internetplattformen ist und deshalb sehr wohl entsprechende Fähigkeiten vorhanden sein müssten.

Auch ist das Ansinnen nicht verständlich, weil die UG ihre Steuererklärung sehr wohl elektronisch übermittelt. Eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit läge vor, wenn die elektronische Übertragung nur mit einem nicht unerheblichen finanziellen Aufwand möglich wäre. Dabei ist nicht nur auf die Höhe der Einkünfte abzustellen, sondern auch auf die Tatsache, dass die maschinelle Übermittlung sowohl der Sicherstellung der Gleichmäßigkeit der Besteuerung, als auch der Gewährleistung einer effektiven, möglichst einfachen Verwaltung dient. Das Gemeinwohlinteresse hängt also nicht nur vom Umfang des Jahresabschlusses ab. Denn der Vorteil der Finanzverwaltung ist umso größer, je umfangreicher und komplexer Bilanzen sind. Ob die Einkünfte positiv oder negativ sind, spielt insoweit eine untergeordnete Rolle.

Gute Begründung: Es wäre laut Gericht etwa ähnlich unlogisch, wenn ein börsennotiertes Unternehmen aufgrund einer isolierten Betrachtung in einem Verlustjahr nicht verpflichtet sein könnte, seine Bilanz elektronisch an das Finanzamt zu übermitteln. ■

Wieviel Grundstück gehört zu einem Familienheim?

Zum Familienheim im Sinne des Erbschaftsteuergesetzes zählt nur das nach bürgerlichem Recht zugehörige Grundstück und keine eigenständige, daneben liegende unbebaute Fläche.

Eine Mutter bewohnte bis zu ihrem Tod eine Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus. Neben diesem Grundstück lag unmittelbar angrenzend ein weiteres, jedoch unbebautes Grundstück mit einer eigenen Flurnummer. Beide Immobilien erbt die Tochter. Sie nutzte die Eigentumswohnung nach dem Tod der Erblasserin zu eigenen Wohnzwecken. In der Erbschaftsteuererklärung erklärte die Tochter die Eigentumswohnung und das unbebaute Grundstück als Einheit und beantragte für beide Grundstücke die erbschaftsteuerliche Befreiung als Familienheim.

Das Finanzamt lehnte dies ab, die Tochter ging mit der Rechtsfrage bis zum Bundesfinanzhof. Vorher hatte das für die Bewertung des Grundbesitzes zuständige Belegensfinanzamt für die Eigentumswohnung und das unbebaute Grundstück jeweils eine eigene wirtschaftliche Einheit gebildet und einen eigenen Wert festgestellt. Daraufhin wurde das unbebaute Grundstück nicht dem Familienheim zugerechnet und besteuert. Die Richter gaben der Finanzverwaltung recht. Nach dem Erbschaftsteuergesetz ist der Erwerb von Todes wegen am Eigentum eines bebauten Grundstücks durch Kinder steuerfrei, soweit der Erblasser darin eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat und diese dann beim Erwerber unverzüglich zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken bestimmt ist. Das Erbschaftsteuergesetz verweist zur Feststellung der Besteuerungsgrundlagen auf das Bewertungsgesetz. Eine nähere Bestimmung, in welchem Umfang der zur Wohnung gehörende Grund und Boden an der Begünstigung teilhat, enthält die Vorschrift nicht. Für die Bemessung des Grundstücksbegriffs zu Erbschaftsteuerzwecken ist die bürgerlich rechtliche Einstufung maßgebend. Deshalb liegen hier zwei verschiedene Grundstücke vor. ■