



Sonntagshornstr. 41, 83278 Traunstein
Hauptstr. 58, 83324 Ruhpolding

Aktuelles aus der Gesetzgebung und Rechtsprechung

05 | 2022

Für Unternehmer

Umsatzsteuerliche Organschaft: Festsetzungen sollten offengehalten werden!

| Der Bundesfinanzhof hat dem Europäischen Gerichtshof vor einiger Zeit u. a. die Frage vorgelegt, **wer bei einer umsatzsteuerlichen Organschaft die Umsatzsteuer schuldet**. Ist es – wie es das deutsche Umsatzsteuergesetz (UStG) vorsieht – **der Organträger** oder vielmehr **der Organkreis** (also die Mehrwertsteuergruppe)? Inzwischen liegen die **Schlussanträge der Generalanwältin** vor. Sollte der Europäische Gerichtshof der darin ausgeführten Sichtweise folgen, könnte dies **immense Auswirkungen für den deutschen Fiskus** haben. |

Hintergrund

Nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 UStG wird die gewerbliche oder berufliche Tätigkeit **nicht selbstständig ausgeübt**, wenn eine juristische Person nach dem Gesamtbild der tatsächlichen Verhältnisse **finanziell, wirtschaftlich und organisatorisch** in das Unternehmen des Organträgers eingegliedert ist (**Organschaft**). Die Wirkungen der Organschaft sind auf Innenleistungen zwischen den im Inland gelegenen Unternehmensteilen beschränkt. Diese Unternehmensteile sind **als ein Unternehmen** zu behandeln.

Die umsatzsteuerrechtliche Organschaft führt also zu einer Zusammenfassung **mehrerer Unternehmen zu einem Steuerpflichtigen**. Demzufolge

werden **Leistungsbeziehungen zwischen diesen Unternehmen** nicht mehr besteuert.

Der Organträger ist Steuerschuldner auch für die Umsätze, die andere eingegliederte Organgesellschaften gegenüber Dritten ausführen.

Schlussanträge

Die Generalanwältin Laila Medina hält die deutsche Regelung im Grundsatz **für nicht EU-rechtskonform**. Ihrer Ansicht nach ist die EU-Regelung dahin auszulegen, dass sie der Regelung eines Mitgliedstaats entgegensteht, die nur das die Gruppe beherrschende Mitglied (**Organträger**) unter Ausschluss der übrigen Mitglieder der Gruppe **als Vertreter**

Daten für den Monat Juni 2022

STEUERTERMINE

Fälligkeit:

- USt, LSt = 10.6.2022
- ESt, KSt = 10.6.2022

Überweisungen (Zahlungsschonfrist):

- USt, LSt = 13.6.2022
- ESt, KSt = 13.6.2022

Scheckzahlungen:

Bei Scheckzahlung muss der Scheck dem Finanzamt spätestens drei Tage vor dem Fälligkeitstag vorliegen!

BEITRÄGE SOZIALVERSICHERUNG

Fälligkeit Beiträge 6/2022 = 28.6.2022

VERBRAUCHERPREISINDEX

(Veränderung gegenüber Vorjahr)

3/21	8/21	11/21	3/22
+ 2,0 %	+ 3,4 %	+ 6,0 %	+ 7,6 %

der **Mehrwertsteuergruppe** und als Steuerpflichtigen dieser Gruppe bestimmt.

Beachten Sie | Im Gegensatz zum deutschen Recht hält die Generalanwältin auch **steuerpflichtige Umsätze zwischen den Gruppenmitgliedern** für möglich. Dies hat der Europäische Gerichtshof aber bisher anders gesehen.

Handlungsempfehlungen

Wie bereits erwähnt, handelt es sich vorerst „nur“ um **Schlussanträge**. Abzuwarten bleiben also die Entscheidungen des Europäischen Gerichtshofs und die Folgeentscheidungen des Bundesfinanzhofs.

Sofern hier der Sichtweise der Generalanwältin gefolgt wird, ist **nicht mehr der Organträger Steuerschuldner** für die Umsätze der Organschaft. Insofern dürften die gegen den Organträger erlassenen **Umsatzsteuer-Bescheide rechtswidrig** sein. Daher steht im Raum, dass die an das Finanzamt abgeführte Umsatzsteuer **zurückver-**

langt werden kann, wenn dies verfahrensrechtlich noch möglich ist. Es ist jedoch ebenfalls vorstellbar, dass letztlich „kreative Lösungen“ gefunden werden, um einen **fiskalischen Totalausfall** zu vermeiden.

Beachten Sie | Grundsätzlich (unter Ausblendung des Einzelfalls) ist zu empfehlen, etwaige **Umsatzsteuer-Festsetzungen vorerst offenzuhalten**.

Quelle | Schlussanträge der Generalanwältin Laila Medina vom 13.1.2022, Rs. C-141/20; BFH, Beschluss vom 11.12.2019, Az. XI R 16/18, EuGH, Rs. C-141/20; Schlussanträge der Generalanwältin Laila Medina vom 27.1.2022, Rs. C-269/20; BFH, Beschluss vom 7.5.2020, Az. V R 40/19, EuGH, Rs. C-269/20

Für Arbeitgeber

Firmenwagen: Wechsel der Bewertungsmethode auch rückwirkend möglich

| Kann der Arbeitnehmer einen **Firmenwagen** dauerhaft für **Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte** nutzen, ist die 0,03 %-Regelung auch für Kalendermonate anzuwenden, in denen das Fahrzeug nicht für derartige Fahrten genutzt wurde. Dies ist gerade in **Homeoffice-Zeiten** alles andere als optimal. Doch jetzt gibt es eine erfreuliche Kehrtwende des Bundesfinanzministeriums. Danach kann der Arbeitgeber **rückwirkend eine Einzelbewertung** vornehmen. |

Wird der geldwerte Vorteil nach der **1 %-Regelung** ermittelt, müssen Arbeitnehmer **zusätzlich monatlich 0,03 % des Listenpreises** für jeden Entfernungskilometer versteuern, wenn der Dienstwagen auch für **Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte** überlassen wird. Wird der Pkw aber **monatlich an weniger als 15 Tagen** für diese Fahrten genutzt, können sie die Einzelbewertung wählen. Sie müssen dann **pro Fahrt nur 0,002 % des Listenpreises pro Entfernungskilometer** versteuern.

Beachten Sie | Hat der Arbeitgeber mit Wirkung für die Zukunft **kein Nutzungsverbot** ausgesprochen, dann ist der **pauschale Nutzungswert** auch anzusetzen, wenn aufgrund arbeitsvertraglicher Vereinbarung oder anderer Umstände Fahrten zur ersten Tätigkeitsstätte **nicht arbeitstäglich** anfallen (z. B. aufgrund Teilzeitvereinbarung, Homeoffice, Dienstreisen, Kurzarbeit, Auslandsaufenthalt).

Es bleibt zwar dabei, dass die Methode während des Kalenderjahres nicht gewechselt werden darf. Neu ist allerdings folgender Passus im Schreiben des Bundesfinanzministeriums: „Eine

rückwirkende Änderung des Lohnsteuerabzugs (Wechsel von der 0,03 %-Regelung zur Einzelbewertung oder umgekehrt **für das gesamte Kalenderjahr**) ist im laufenden Kalenderjahr und **vor Übermittlung** oder Ausschreibung der **Lohnsteuerbescheinigung** jedoch grundsätzlich im Rahmen des § 41c Einkommensteuergesetz möglich.“

Beachten Sie | Diese neue Sichtweise gilt nun auch für einen Wechsel von der pauschalen Nutzungswertmethode **zur Fahrtenbuchmethode** oder umgekehrt für das gesamte Kalenderjahr.

PRAXISTIPP | Es bleibt selbstverständlich dabei, dass Arbeitnehmer bei ihrer Einkommensteueranmeldung nicht an eine im Lohnsteuerabzugsverfahren angewandte 0,03 %-Regelung gebunden sind. Sie können für das gesamte Jahr zur Einzelbewertung wechseln. Auch ein Wechsel zur Fahrtenbuchmethode ist zulässig, sofern ein ordnungsgemäßes Fahrtenbuch ganzjährig geführt wurde.

Quelle | BMF-Schreiben vom 3.3.2022, Az. IV C 5 - S 2334/21/10004 :001, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 228043

Für alle Steuerpflichtigen

Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen: Berechnungen eines Statikers sind nicht begünstigt

| Für die **Leistung eines Statikers** (im Streitfall: statische Berechnung) kann eine Steuerermäßigung nach Ansicht des Bundesfinanzhofs auch dann nicht gewährt werden, wenn diese für die Durchführung **einer begünstigten Handwerkerleistung** erforderlich war. |

Hintergrund: Für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen erhalten Steuerpflichtige eine **Steuerermäßigung in Höhe von 20 % der Aufwendungen** (nur Lohnkosten), höchstens jedoch 1.200 EUR im Jahr.

■ Sachverhalt

Ein Handwerksbetrieb wurde mit dem Austausch schadhafter Dachstützen beauftragt. Nach Einschätzung des Handwerksbetriebs war für die fachgerechte Ausführung dieser Arbeiten zunächst eine statische Berechnung erforderlich, die sodann auch von einem Statiker durchgeführt wurde. Neben der – streitigen – Steuerermäßigung für die Handwerkerleistung (Dachstützenaustausch) beantragten die Steuerpflichtigen diese auch für die Leistung des Statikers. Doch dies lehnte der Bundesfinanzhof ab und hob die anderslautende Entscheidung des Finanzgerichts Baden-Württemberg auf.

Die Steuerermäßigung kann nicht gewährt werden, **da ein Statiker grundsätzlich nicht handwerklich tätig ist**. Er erbringt ausschließlich Leistungen im Bereich der Planung und rechnerischen Überprüfung von Bauwerken.

Die Steuerermäßigung kann (so der Bundesfinanzhof) **auch nicht auf die erforderliche statische Berechnung** für die Durchführung der Handwerkerleistungen gestützt werden. Denn die Leistungen des Handwerkers und diejenige des Statikers sind für die Gewährung der Steuerermäßigung **getrennt zu betrachten**. Allein die sachliche Verzahnung beider Gewerke führt nicht zu einer Umqualifizierung der statischen Berechnung in eine Handwerksleistung.

Quelle | BFH-Urteil vom 4.11.2021, Az. VI R 29/19, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 227809; BFH-PM Nr. 6/22 vom 3.3.2022

Für alle Steuerpflichtigen

Keine Spekulationssteuer: Gewinn aus dem Verkauf eines selbst bewohnten Gartenhauses

| Wird ein Gebäude innerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist mit Gewinn verkauft, unterliegt es nicht der Einkommensteuer, wenn es zuvor zu **eigenen Wohnzwecken** genutzt wurde. Nach einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs gilt diese gesetzliche Privilegierung auch für ein Grundstück mit **einem (voll erschlossenen) Gartenhaus**, das baurechtswidrig dauerhaft bewohnt wurde. |

■ Sachverhalt

Im Streitfall veräußerte der Steuerpflichtige innerhalb der Zehnjahresfrist Grundstücke, die in einem Kleingartengelände lagen und auf denen sich ein von ihm selbst bewohntes Gartenhaus befand. Die Errichtung des Gartenhauses war dem früheren Eigentümer nur unter der Auflage genehmigt worden, dass das Gebäude nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen genutzt werden darf.

Das Finanzamt unterwarf den Veräußerungsgewinn – ebenso wie das Finanzgericht München – der Einkommensteuer. Der Bundesfinanzhof sah das aber nun anders.

Eine „**Nutzung zu eigenen Wohnzwecken**“ setzt u. a. voraus, dass eine Immobilie tatsächlich zum Bewohnen dauerhaft geeignet ist, was vor allem die Beschaffenheit des Gebäudes betrifft. Dabei kann **auch eine baurechtswidrige Nutzung** begünstigt sein.

Beachten Sie | Bei seiner Entscheidung hat sich der Bundesfinanzhof maßgebend von **Sinn und Zweck der Privilegierung** leiten lassen: Die Norm dient der Verhinderung der ungerechtfertigten Besteuerung **eines Veräußerungsgewinns bei einer Wohnsitzaufgabe**, also beispielsweise wegen eines Arbeitsplatzwechsels. Und dieser Gesetzeszweck ist **bei baurechtswidriger Nutzung von Wohneigentum** ebenso erfüllt wie bei einer mit dem Baurecht übereinstimmenden Nutzung.

Quelle | BFH-Urteil vom 26.10.2021, Az. IX R 5/21, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 228131; BFH-PM Nr. 10/22 vom 17.3.2022

Für Arbeitgeber

Beitragsfreie Entgeltumwandlungen in der Sozialversicherung deutlich erschwert

| Die Spitzenorganisationen der Sozialversicherung haben neue Anforderungen an das **Zusätzlichkeitserfordernis für beitragsfreie Arbeitgeberleistungen** festgelegt. Da sie sich dabei an dem Steuerrecht orientiert haben, ist die Sichtweise nun restriktiver als bisher. Die geänderte Auffassung gilt (auch in Bestandsfällen) spätestens für **Entgeltabrechnungszeiträume ab dem 1.1.2022**. |

Hintergrund: Nach § 1 der Sozialversicherungsentgeltverordnung (SvEV) zählen bestimmte Einnahmen, Beiträge und Zuwendungen **nicht zum Arbeitsentgelt**, wenn sie **zusätzlich** zu den Löhnen oder Gehältern gewährt werden. Für die **Steuerfreiheit oder Pauschalbesteuerung** bestimmter Zuwendungen sieht bereits das Steuerrecht das **Zusätzlichkeitserfordernis** vor (z. B. für Kindergartenzuschüsse).

Bislang wurde angenommen, dass im Sozialversicherungsrecht **eine Entgeltumwandlung dann zur Beitragsfreiheit der daraus resultierenden Arbeitgeberleistung führt**, wenn der Verzicht ernsthaft gewollt und nicht nur vorübergehend sowie auf künftig fällig werdende Arbeitsentgeltbestandteile gerichtet und arbeitsrechtlich zulässig ist.

Beachten Sie | Im Steuerrecht hingegen kann das **Zusätzlichkeitserfordernis** grundsätzlich **nicht durch Entgeltumwandlungen** erfüllt werden.

Ein Urteil des Bundessozialgerichts aus 2021 stand dieser Handhabung jedoch entgegen, sodass sich die Spitzenorganisationen der Sozialversicherung auf **ein neues beitragsrechtliches Zusätzlichkeitserfordernis** verständigen mussten. Danach sind nun grundsätzlich die Kriterien des steuerlichen Zusätzlichkeitserfordernisses **nach § 8 Abs. 4 Einkommensteuergesetz (EStG)** in Ansatz zu bringen.

Für alle Steuerpflichtigen

Häusliches Arbeitszimmer muss für die Tätigkeit nicht erforderlich sein

| Ein Abzug von Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer **setzt nicht voraus**, dass das Arbeitszimmer **für die Tätigkeit des Steuerpflichtigen erforderlich ist**. Für den Abzug genügt es, wenn der Raum **ausschließlich oder nahezu ausschließlich für betriebliche/berufliche Zwecke** genutzt wird. Diese Entscheidung des Bundesfinanzhofs zu Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer einer Flugbegleiterin wurde nachträglich zur amtlichen Veröffentlichung bestimmt (BFH-Urteil vom 3.4.2019, Az. VI R 46/17; BFH-PM Nr. 13/22 vom 24.3.2022). |

Hiernach werden Leistungen des Arbeitgebers oder auf seine Veranlassung eines Dritten (Sachbezüge oder Zuschüsse) für eine Beschäftigung **nur dann zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn** erbracht, wenn

- die Leistung nicht auf den Anspruch auf Arbeitslohn angerechnet,
- der Anspruch auf Arbeitslohn nicht zugunsten der Leistung herabgesetzt,
- die verwendungs- oder zweckgebundene Leistung nicht anstelle einer bereits vereinbarten künftigen Erhöhung des Arbeitslohns gewährt und
- bei Wegfall der Leistung der Arbeitslohn nicht erhöht wird.

Beachten Sie | Die steuerlichen Kriterien sind auch dann zu prüfen, wenn **allein das Beitragsrecht der Sozialversicherung** – nicht aber das Steuerrecht – für bestimmte Tatbestände ein Zusätzlichkeitserfordernis verlangt. Bei Entgeltumwandlungen im Sinne eines vorherigen Entgeltverzichts und daraus resultierenden neuen Zuwendungen des Arbeitgebers ist daher regelmäßig davon auszugehen, **dass es an der Zusätzlichkeit der neuen Zuwendungen fehlt**.

Quelle | Besprechung des GKV-Spitzenverbandes, der Deutschen Rentenversicherung Bund und der Bundesagentur für Arbeit über Fragen des gemeinsamen Beitragseinzugs am 11.11.2021, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 227946

Für Vermieter

Steuerfolgen bei Übertragung eines Vermietungsobjekts gegen Versorgungsleistungen

Übertragen Eltern ihren Kindern **private Vermietungsobjekte gegen Versorgungsleistungen**, stellt sich u. a. die Frage, in welchem Umfang die gezahlten **Versorgungsleistungen** abzugsfähig sind. In einer aktuellen Entscheidung hat sich nun der Bundesfinanzhof mit diesem Thema beschäftigt. |

Bei einer Vermögensübertragung gegen Versorgungsleistungen können die **Versorgungsleistungen beim Zahlenden als Sonderausgaben** abzugsfähig sein. Der **Empfänger** muss die Zahlungen als **sonstige Einkünfte** versteuern.

Dies gilt (wie der Bundesfinanzhof nun klarstellte) bei Übertragungen nach dem 31.12.2007 aber **nur für Vermögen**, das in § 10 Abs. 1a Nr. 2 Einkommensteuergesetz (EStG) abschließend aufgezählt ist. Danach gilt eine Begünstigung nur für Versorgungsleistungen im Zusammenhang mit der **Übertragung von Mitunternehmeranteilen, (Teil-) Betrieben und bestimmten GmbH-Anteilen**. Demzufolge ist insbesondere die **Übertragung von Immobilienvermögen nicht begünstigt**.

Wird nicht begünstigtes Vermögen (im Streitfall ein vermietetes Mehrfamilienhaus) übertragen, liegt eine **entgeltliche oder teilentgeltliche Übertragung** vor. Ein rein unentgeltlicher Vorgang ist nicht gegeben.

Für Arbeitgeber

Erstattung von Parkgebühren an Arbeitnehmer führt zu Arbeitslohn

Die **Erstattung von Parkgebühren an Arbeitnehmer** führt bei diesen zu **Arbeitslohn**, wenn die Kosten bereits **mit der Entfernungspauschale abgegolten** sind. So lautet eine rechtskräftige Entscheidung des Finanzgerichts Niedersachsen. |

Auch wenn die Erstattung von Parkkosten bei fehlenden kostenlosen Parkmöglichkeiten ein pünktliches Erscheinen der Beschäftigten am Arbeitsplatz und damit einen reibungslosen Betriebsablauf begünstigen, so erfolgt die Übernahme der Parkkosten dennoch **nicht im überwiegend eigenbetrieblichen Interesse des Arbeitgebers**.

Arbeitgeber hätte die Parkplätze anmieten müssen

Eine **andere Beurteilung** hätte der Arbeitgeber (im Streitfall eine Kranken-

Beachten Sie | Ob es sich um einen voll- oder um einen teilentgeltlichen Vorgang handelt, hängt davon ab, ob sich **Leistung und Gegenleistung einander gleichwertig gegenüberstehen**.

Wird die Immobilie weiter vermietet, führen die **wiederkehrenden Leistungen des Übernehmers**

- **in Höhe ihres Barwerts** zu Anschaffungskosten (Werbungskosten über die Gebäude-Abschreibung) und
- **in Höhe ihres Zinsanteils** zu sofort abziehbaren Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.

Der **Übergeber der Immobilie** muss den Ertragsanteil als **sonstige Einkünfte** versteuern. Sofern die Veräußerung innerhalb der **Zehnjahresfrist des § 23 EStG** erfolgt, kommt auf ihn ggf. auch noch die **Besteuerung eines privaten Veräußerungsgewinns** zu.

Quelle | BFH-Urteil vom 29.9.2021, Az. IX R 11/19, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 226774

hausgesellschaft) erreichen können, wenn er **selbst auf dem Parkplatz Stellplätze angemietet** und diese den Arbeitnehmern ohne konkrete Zuordnung allgemein kostenfrei zur Verfügung gestellt hätte. Denn die allgemein eingeräumte Möglichkeit, auf einem Firmenparkplatz einen der jeweils freien Parkplätze zu nutzen, führt **im Gegensatz zu einer konkreten Geldzahlung nicht zu einem konkretisierbaren geldwerten Vorteil**.

Quelle | FG Niedersachsen, Urteil vom 27.10.2021, Az. 14 K 239/18, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 228010

Für Unternehmer

Voraussetzungen für einen steuerfreien Sanierungsertrag

Eine **unternehmensbezogene Sanierung** liegt nach § 3a Einkommensteuergesetz (EStG) vor, wenn der Steuerpflichtige für den Zeitpunkt des Schuldenerlasses die **Sanierungsbedürftigkeit** und die **Sanierungsfähigkeit** des Unternehmens, die **Sanierungseignung** des betrieblich begründeten Schuldenerlasses und die **Sanierungsabsicht** der Gläubiger nachweist. Mit diesen Voraussetzungen hat sich jüngst das Finanzgericht Münster befasst. |

Hintergrund: Nach § 3a EStG sind Betriebsvermögensmehrungen oder Betriebseinnahmen aus einem Schuldenerlass **zum Zwecke einer unternehmensbezogenen Sanierung steuerfrei**.

Sanierungsbedürftig ist ein Unternehmen, wenn es ohne die Sanierung nicht fortgeführt werden kann. Die Beurteilung erfolgt auf Basis der **Ertrags- und Finanzlage**, des Verhältnisses der **liquiden Mittel** zur Höhe der Schuldenlast und der **Gesamtleistungsfähigkeit** des Unternehmens.

Beachten Sie | Sanierungsbedürftigkeit liegt jedenfalls bei einem **Insolvenzantragsgrund** vor.

Sanierungsfähigkeit/-eignung ist gegeben, wenn das Überleben des Unternehmens durch den Schuldenerlass und ggf. weitere Sanierungsmaßnahmen bei objektiver Beurteilung gesichert ist.

Sanierungsabsicht wird vermutet, wenn der Schuldner sanierungsbedürftig ist und der Erlass geeignet war, die Sanierung herbeizuführen.

Quelle | FG Münster, Beschluss vom 7.2.2022, Az. 9 V 2784/21 F, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 228244

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der Inhalt des Rundschreibens ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Das Rundschreiben ersetzt nicht die individuelle persönliche Beratung.

Sonderausgabe zur großen Reform der Grundsteuer

01 | 2022

Für alle Steuerpflichtigen

Die Reform der Grundsteuer im Überblick

In diesem Jahr steht ein Megaprojekt der Finanzverwaltung auf dem Plan: Die **Neubewertung von rund 36 Millionen Grundstücken** in Deutschland auf den 1.1.2022. Die Reform der Grundsteuer hat somit erhebliche Breitenwirkung und betrifft insbesondere die Eigentümer, die für jedes Grundstück eine **Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts** einreichen müssen. Die Sonderausgabe bringt die wichtigsten Aspekte auf den Punkt. |

1. Hintergrund und Vorbemerkungen

Das Bundesverfassungsgericht hat die Regelungen zur Einheitsbewertung von Grundstücken für Zwecke der Grundsteuer für **verfassungswidrig** befunden. Gleichwohl hat es das Bundesverfassungsgericht zugelassen, die Regelungen **noch bis zum 31.12.2024 anzuwenden**. Da der Gesetzgeber diese Frist vollständig ausgenutzt hat, ist das neue Grundsteuerrecht also ab dem 1.1.2025 anzuwenden. Das bedeutet: Erst **ab 2025** wird die Grundsteuer durch die Kommunen **nach neuen Regeln erhoben**.

Dennoch besteht schon kurzfristig Handlungsbedarf. Denn die **neuen Grundsteuerwerte** werden **bereits auf den 1.1.2022** in einem förmlichen Hauptfeststellungsverfahren durch die Finanzverwaltung festgelegt (**Hauptfeststellungszeitpunkt**).

Beachten Sie | Die folgenden Hauptfeststellungen sollen dann in einem **7-Jahresrhythmus** erfolgen.

2. Überblick über das Verfahren

2.1 Abgabe einer Feststellungserklärung auf den 1.1.2022

Um eine Berechnung der neuen Grundsteuer zu ermöglichen, müssen **alle Grundstückseigentümer** in einer Feststellungserklärung ihrem Finanzamt die hierfür erforderlichen Angaben machen. Entscheidend für alle Angaben ist dabei **der Stand zum Stichtag 1.1.2022**.

Die Erklärung ist **elektronisch** abzugeben. Die entsprechenden Formulare sollen **ab 1.7.2022 insbesondere im Portal „Mein ELSTER“** (www.elster.de) bereitgestellt werden.

MERKE | Für die elektronische Übermittlung über das Portal „Mein ELSTER“ ist ein ELSTER-Benutzerkonto erforderlich. Ist noch kein Benutzerkonto vorhanden, kann eine Registrierung unter www.elster.de vorgenommen werden. Diese Registrierung ist kostenlos und kann bis zu zwei Wochen dauern.

Die **elektronische Erklärung ist bis zum 31.10.2022** zu übermitteln. Die einzelnen Bundesländer sollen die rechtzeitige und vollständige Erklärungsabgabe mit weiteren Informationen unterstützen (vgl. hierzu das Bundesfinanzministerium: „Reform der Grundsteuer“ mit Stand vom 20.12.2021).

2.2 Ablauf des Verfahrens

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 Grundsteuerermessbetrag und stellt einen **Grundsteuerermessbescheid** aus.

Beachten Sie | Beide Bescheide sind **keine Zahlungsaufforderungen**. Sie sind – wie bisher bei der Einheitsbe-

Inhaltsübersicht

1. Hintergrund und Vorbemerkungen	Seite 1
2. Überblick über das Verfahren	Seite 1
2.1 Abgabe einer Feststellungserklärung auf den 1.1.2022	Seite 1
2.2 Ablauf des Verfahrens	Seite 1
2.3 Die Modelle der Bundesländer	Seite 2
3. Grundsteuer im Bundesmodell	Seite 2
3.1 Erforderliche Angaben für das Grundvermögen	Seite 2
3.2 Unbebaute Grundstücke	Seite 2
3.3 Bebaute Grundstücke	Seite 3
4. Länderöffnungsklausel (abweichendes Landesrecht)	Seite 4
4.1 Baden-Württemberg	Seite 4
4.2 Bayern	Seite 4
4.3 Hessen, Niedersachsen, Hamburg	Seite 4

wertung – die Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer **durch die Stadt oder Gemeinde**.

Da die Ermittlung der neuen Grundsteuerwerte zum 1.1.2022 erstmalig nach der neuen Rechtslage erfolgt, bedarf **der Grundsteuerwertbescheid auf den 1.1.2022** im Hinblick auf seine Richtigkeit allerdings einer **besonders genauen Prüfung**.

Den **Städten und Gemeinden** stellt das Finanzamt elektronisch die Daten zur Verfügung, die **für die Berechnung der Grundsteuer** erforderlich sind. Anhand dieser Daten ermitteln die Städte und Gemeinden dann abschließend (wie bisher) die **zu zahlende Grundsteuer**. Dazu multiplizieren sie den Grundsteuerermessbetrag **mit dem Hebesatz**, der von

der Stadt bzw. der Gemeinde festgelegt wird. Daraus ergibt sich die zu zahlende Grundsteuer, die als **Grundsteuerbescheid** in der Regel an die Eigentümer gesendet wird.

Beachten Sie | Der Hebesatz soll nach den politischen Vorstellungen durch die Städte und Gemeinden möglichst so angepasst werden, dass die Grundsteuerreform für die jeweilige Stadt oder Gemeinde gegenüber der bisherigen Rechtslage **aufkommensneutral** ist. Für die **einzelnen Steuerpflichtigen** kann sich die Höhe der Grundsteuer **jedoch ändern**. Ob und um wie viel sich die Grundsteuer erhöht oder ermäßigt, hängt **letztlich vom Einzelfall** ab.

Die neu berechnete Grundsteuer ist dann **ab dem Jahr 2025** auf der Grundlage des Grundsteuerbescheids der Städte und Gemeinden zu zahlen.

2.3 Die Modelle der Bundesländer

Nach dem **Bundesmodell** werden die Grundstücke nach einem **wertabhängigen Modell** bewertet, wobei es vor allem auf folgende Faktoren ankommt:

- Wert des Bodens (Bodenrichtwert),
- Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete,
- Grundstücksfläche,
- Immobilienart und
- Alter des Gebäudes.

Beachten Sie | Durch eine **Länderöffnungsklausel** im Grundgesetz wurde den Bundesländern allerdings die Möglichkeit eröffnet, **eigenständige Grundsteuergesetze** mit vom Bundesrecht abweichenden Bewertungsregeln zu verabschieden.

Folgende Bundesländer haben sich für **das Bundesmodell** entschieden:

- Berlin
- Brandenburg
- Bremen
- Mecklenburg-Vorpommern
- Nordrhein-Westfalen
- Rheinland-Pfalz
- Sachsen-Anhalt
- Schleswig-Holstein
- Thüringen
- Sachsen/Saarland (mit einer Abweichung hinsichtlich nutzungsbezogener Grundsteuermesszahlen)

Von der **Öffnungsklausel** haben auf der Ebene der Bewertung der Grundstücke **fünf Bundesländer** Gebrauch gemacht:

■ Bundesländer mit Öffnungsklausel

- **Baden-Württemberg:**
Flächenmodell/Bodenwertsteuer
- **Bayern:**
Flächenmodell
- **Hessen, Niedersachsen:**
Flächen-Lage-Modelle
- **Hamburg:**
Flächen-Wohnlage-Modell

3. Grundsteuer im Bundesmodell

Für die Bewertung der wirtschaftlichen Einheiten werden gemäß § 218 Bewertungsgesetz (BewG) die Vermögensarten **land- und forstwirtschaftliches Vermögen** (§ 232 BewG) und **Grundvermögen** (§ 243 BewG) unterschieden.

■ Grundsätzliches zu land- und forstwirtschaftlichem Vermögen

Das land- und forstwirtschaftliche Vermögen wird nach einem **standardisierten, ertragswertorientierten Verfahren** bewertet, und zwar bundeseinheitlich nach dem Eigentümerprinzip.

Die **land- und forstwirtschaftlichen Wohngebäude** werden aber – anders als bisher – im Grundvermögen erfasst und nicht mehr der Grundsteuer A (agrarisch), sondern **der Grundsteuer B (baulich)** unterworfen.

Inzwischen wurden die für die Erklärung im Bundesmodell erforderlichen **Vordrucke mit Ausfüllanleitungen** veröffentlicht (BMF-Schreiben vom 1.12.2021, Az. IV C 7 - S 3001/19/10003 :011):

■ Vordrucke und Anleitungen

- **GW-1** Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Hauptvordruck)
- **GW-1A** Anlage Feststellungsbeteiligte
- **GW-2** Anlage Grundstück
- **GW-2A** Einlageblatt zur Anlage Grundstück
- **GW-3** Anlage Land- und Forstwirtschaft
- **GW-3A** Anlage Tierbestand
- **GW-4** Anlage Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung

Ausfüllanleitung zum/zur

- Hauptvordruck
- Anlage Grundstück
- Anlage Land- und Forstwirtschaft
- Anlage Tierbestand
- Anlage Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung

3.1 Erforderliche Angaben für das Grundvermögen

Zum **Grundvermögen** gehören nach § 243 Abs. 1 BewG:

- **der Grund und Boden, die Gebäude,** sonstige Bestandteile und das Zubehör,
- das Erbbaurecht,
- das Wohnungseigentum und das Teileigentum,
- das Wohnungserbbaurecht und das Teilerbbaurecht nach § 30 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Die Feststellungserklärung ist **bei dem Finanzamt abzugeben**, in dessen Bezirk das Grundstück belegen ist. Die Erklärung ist im Regelfall von demjenigen abzugeben, dem das Grundstück zuzurechnen ist. Dies ist **grundsätzlich der Eigentümer** (auf etwaige Besonderheiten, z. B. für Erbbauberechtigte, wird hier nicht eingegangen).

Folgende Angaben werden **je nach Grundstücksart** erforderlich sein:

Angaben Feststellungserklärung	Grundstücke (unbebaut)	Wohngrundstücke	Nichtwohngrundstücke
Aktenzeichen Einheitswert (Finanzamt)	✓	✓	✓
Lage des Grundstücks	✓	✓	✓
Gemarkung, Flur, Flurstück, Fläche	✓	✓	✓
Angaben zu Steuerbefreiungen	✓	✓	✓
Eigentumsverhältnisse	✓	✓	✓
Anschrift Eigentümer	✓	✓	✓
Grundstücksart	✓	✓	✓
Bodenrichtwert Grund und Boden	✓	✓	✓
Fläche Grund und Boden	✓	✓	✓
Gebäudeart	-	✓	✓
Baujahr des Gebäudes	-	✓	✓
Modernisierungen	-	✓	✓
Wohn- und Nutzfläche Gebäude	-	✓	✓
Bruttogrundfläche Gebäude	-	-	✓
Anzahl Garagen/Tiefgaragenplätze	-	✓	✓
Selbstständig nutzbare Flächen	-	✓	✓

3.2 Unbebaute Grundstücke

Nach § 247 Abs. 1 S. 1 BewG bestimmt sich der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke regelmäßig **nach ihrer Fläche und den Bodenrichtwerten** (Fläche x Bodenrichtwert).

PRAXISTIPP | Die Flächengröße kann in der Regel den bisherigen Einheitswertbescheiden oder den Grundbuchblättern entnommen werden. Die Bodenrichtwerte werden im Regelfall von den Gutachterausschüssen ermittelt, veröffentlicht und an die Finanzbehörden übermittelt. Für die Abgabe der Feststellungserklärung kann der Bodenrichtwert auch über das Internet ermittelt werden.

3.3 Bebaute Grundstücke

Bei bebauten Grundstücken sind folgende **Grundstücksarten** (§ 249 BewG) und nach § 250 BewG folgende **Bewertungsverfahren** zu unterscheiden:

- **Ertragswertverfahren:** Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum.
- **Sachwertverfahren:** Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum, sonstige bebaute Grundstücke.

Beachten Sie | Nach § 251 Abs. 1 BewG darf der für das bebaute Grundstück anzusetzende Wert **nicht geringer sein als 75 % des Werts**, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre.

■ Ermittlung nach dem Ertragswertverfahren

jährlicher Rohertrag (§ 254 BewG, Anlage 39 zum BewG)
./. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 255 BewG, Anlage 40 zum BewG)
= jährlicher Reinertrag (§ 253 Abs. 1 BewG)
× Vervielfältiger/Barwertfaktor (§ 253 Abs. 2, § 256 BewG, Anlage 37 zum BewG)
= Barwert des Reinertrags (§§ 252, 253 BewG)
+ abgezinster Bodenwert (§ 257 BewG, Anlage 41 zum BewG)
= Grundsteuerwert (§ 252 BewG)

Im **Sachwertverfahren** ist der Gebäudesachwert getrennt vom Bodenwert zu ermitteln (§ 258 Abs. 1 BewG).

Die Finanzämter werden die Ermittlung **in einem automatisierten Verfahren** auf Basis der Angaben im Feststellungsverfahren und den zur Verfügung stehenden Daten vornehmen. Auf eine Erläuterung der Regelungen des BewG soll daher verzichtet werden. Vielmehr soll ein Beispiel die generelle Ermittlung zeigen:

■ Beispiel zur Berechnung eines Wohngrundstücks im Ertragswertverfahren

Für die Bewertung eines mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks werden dem Finanzamt folgende Angaben mitgeteilt:

• Grundstückslage:	Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ...
• Grundstücksgröße:	850 qm
• Bodenrichtwert:	450 EUR/qm
• Grundstücksart:	Wohngrundstück
• Gebäudeart:	Einfamilienhaus in Koblenz, Traumstraße 1
• Baujahr:	1996
• Wohnfläche:	120 qm

Aus den der Finanzverwaltung zur Verfügung stehenden Daten ergibt sich, dass für die Stadt Koblenz die Mietniveaustufe 3 gilt. Der aktuelle Hebesatz wird mit 420 % unterstellt. Eine Verringerung der Steuermesszahl im Zusammenhang mit dem „sozialen Wohnungsbau“ ist ausgeschlossen.

Demgemäß ermittelt sich die Grundsteuer auf der Basis der (wenigen) Angaben des Steuerpflichtigen sowie den der Finanzverwaltung durch den Gesetzgeber zur Verfügung gestellten Daten im Bundesmodell wie folgt:

Barwert des Reinertrags			
Nettokaltniete	Anlage 39 zum BewG	6,15 EUR/qm	
× Wohnfläche		120 qm	
× Monate		12	
= jährlicher Rohertrag			8.856,00 EUR
- nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	Anlage 40 zum BewG Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (Anlage 38) Alter des Gebäudes zum Feststellungszeitpunkt (2022 - 1996) Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Mindest-RND von 30 % (= 24 Jahre) 80 Jahre - 26 Jahre Einschlägiger Prozentsatz (Anlage 40) Abzugsbetrag	80 Jahre 26 Jahre 54 Jahre 21 %	
= jährlicher Reinertrag			6.996,24 EUR
× Vervielfältiger	Liegenschaftszinssatz in % (§ 256 Abs. 1 Nr. 1 BewG, Vervielfältiger [Anlage 37])	29,46	
= Barwert des Reinertrags			206.109,23 EUR
+ Abgezinster Bodenwert			
Grundstücksfläche		850 qm	
× Bodenrichtwert		450 EUR/qm	
× Umrechnungskoeffizient	Anlage 36 zum BewG	0,87	
= Bodenwert			332.775 EUR
× Abzinsungsfaktor	Anlage 41 zum BewG	0,2636	
= Abgezinster Bodenwert			87.719,49 EUR
Mindestwertprüfung	§ 251 BewG		
Bodenwert			332.775 EUR
Prozentsatz für Mindestwert		75 %	
Mindestwert			249.581 EUR
= Grundsteuerwert abgerundet auf volle 100 EUR			293.800,00 EUR
× Steuermesszahl		0,31 ‰	
= Steuermessbetrag			91,07 EUR
× Hebesatz		420 %	
= Grundsteuer			382,49 EUR

4. Länderöffnungsklausel (abweichendes Landesrecht)

Durch eine **Länderöffnungsklausel** im Grundgesetz ist den Ländern eine abweichende Regelungskompetenz eröffnet worden, von der **fünf Bundesländer** Gebrauch gemacht haben. Die folgenden Ausführungen verschaffen **einen Überblick über wesentliche Grundsätze**, ohne ins Detail zu gehen.

4.1 Baden-Württemberg

Das Modell in Baden-Württemberg sieht vor, bei Grundstücken des Grundvermögens **nur den Wert des Grund und Bodens** zu besteuern. Daher werden Grundstücke anhand ihrer Fläche und dem jeweiligen Bodenrichtwert auf den Hauptfeststellungszeitpunkt bewertet.

Die **Bodenrichtwerte** sind von den Gutachterausschüssen auf den Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln, zu veröffentlichen und an die Finanzbehörden zu übermitteln. Wird von den Gutachterausschüssen kein Bodenrichtwert ermittelt, ist der Grundstückswert aus den Werten **vergleichbarer Flächen** abzuleiten.

Beachten Sie | Auf Antrag kann ein anderer Wert des Grundstücks angesetzt werden, wenn der durch **ein qualifiziertes Gutachten** nachgewiesene tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung **um mehr als 30 % abweicht**.

Die **Steuermesszahl für Grundstücke des Grundvermögens** beträgt 1,30 ‰. Diese Messzahl wird **um 30 % ermäßigt**, wenn das Grundstück **überwiegend Wohnzwecken** dient. Darüber hinaus sind weitere Ermäßigungen bei der Steuermesszahl möglich (z. B. 10 ‰ für denkmalgeschützte Objekte).

■ Beispiel

S ist Eigentümerin eines denkmalgeschützten Einfamilienhauses (200 qm Wohnfläche) auf einem 400 qm großen Grundstück. Bodenrichtwert 250 EUR/qm. Der Hebesatz der Gemeinde ist 350 ‰.	
Grundsteuerwert (400 qm × 250 EUR)	100.000 EUR
Steuermesszahl	1,30 ‰
./ 30 ‰ Ermäßigung „Wohnnutzung“	-0,39 ‰
./ 10 ‰ Ermäßigung „Denkmalschutz“	-0,13 ‰
Grundsteuerwert (100.000 EUR) × Steuer- messzahl (0,78 ‰)	78 EUR
Messbetrag × Hebesatz	273 EUR

4.2 Bayern

Nach dem bayerischen **Äquivalenzprinzip** kommt es auf den Wert einer Immobilie nicht an, sondern **nur auf die Grundstücks- und Gebäudeflächen**. Die **Äquivalenzzahlen** betragen für

- den **Grund und Boden** 0,04 EUR/qm,
- **Gebäudeflächen** (unabhängig von der Nutzungsart) 0,50 EUR/qm.

Die **Grundsteuermesszahl** beträgt im Grundsatz 100 ‰. Für den Äquivalenzbetrag der **Wohnflächen** erfolgt jedoch eine Ermäßigung **auf 70 ‰**.

■ Beispiel

Ein Einfamilienhaus (in einem kleinen Dorf in Bayern) hat eine Wohnfläche von 180 qm. Das Grundstück ist 650 qm groß. Der Hebesatz der Gemeinde ist 340 ‰.	
Fläche Grundstück (650 qm × 0,04 EUR)	26,00 EUR
Fläche Gebäude (180 qm × 0,50 EUR)	90,00 EUR
Äquivalenzbetrag Grund- stück (26 EUR) × Grund- steuermesszahl (100 ‰)	26,00 EUR
Äquivalenzbetrag Gebäude (90 EUR) × Grundsteuer- messzahl (70 ‰)	63,00 EUR
Grundsteuermessbetrag	89,00 EUR
Messbetrag (89 EUR) × Hebesatz (340 ‰)	302,60 EUR

Bei **großen Flächen** kann unter gewissen Voraussetzungen **eine Anpassung der Äquivalenzzahl** erfolgen. Dienen die Gebäude mindestens zu 90 ‰ der Wohnnutzung, wird die Äquivalenzzahl für die das Zehnfache der Wohnfläche übersteigende Fläche des Grund und Bodens **nur zu 50 ‰** angesetzt.

Darüber hinaus sieht das bayerische Grundsteuergesetz vor, dass Gemeinden räumlich zu begrenzende **Hebesatzgebiete** ausweisen und für **diese gesonderte Hebesätze** festlegen können.

Kritik: Das „Bayern-Modell“ behandelt Immobilien gleicher Größe, aber unterschiedlicher Lage, Beschaffenheit, Alter und Ausstattung der Gebäude gleich. Das kann dazu führen, dass **hochwertige Immobilien** nur gering belastet werden, bei flächenmäßig großen, aber **geringwertigen Immobilien** die Steuerlast dagegen über den Immobilienertrag hinausgeht.

4.3 Hessen, Niedersachsen, Hamburg
Hessen, Niedersachsen und Hamburg ergänzen das bayerische Modell um einen **Lagefaktor**, der **Grundstücke in bes-**

serer Lage höher besteuert als Grundstücke in schlechter Lage. Die konkrete Ausgestaltung **des Flächen-Faktor-Verfahrens** unterscheidet sich zwischen den drei Bundesländern nur im Detail.

In **Niedersachsen und Hessen** kommt es auf **fünf Faktoren** an:

- die **Fläche** des Grundstücks und des Gebäudes, die **Nutzung** der Immobilie, den **Bodenrichtwert** des Grundstücks und den durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde.

Die drei Modelle sehen **feste Berechnungsgrößen** vor. Diese betragen für

- den Grund und Boden 0,04 EUR/qm,
- Gebäudeflächen 0,50 EUR/qm.

In **Niedersachsen und Hessen** beträgt die **Grundsteuermesszahl** 100 ‰ (Ermäßigung für Wohnflächen auf 70 ‰).

PRAXISTIPP | Die Bodenrichtwerte muss der Grundstückseigentümer in Niedersachsen und Hessen nicht selbst ermitteln. Die Finanzämter erhalten diese von der Vermessungs- und Katasterverwaltung. Daraus ermitteln sie den Lage-Faktor und beziehen ihn in die Berechnung ein.

Die maßgebliche Gebäudefläche bei Wohnnutzung ist die Wohnfläche. Wer keine adäquaten Unterlagen (z. B. Bauunterlagen oder Mietvertrag) zum Nachweis zur Verfügung hat, sollte sich an der Wohnflächenverordnung orientieren.

Das **Hamburger „Wohnlagenmodell“** berücksichtigt neben der Fläche des Grundstücks und der genutzten Fläche der Gebäude **auch die Wohnlage der Immobilie**. So reduziert sich die Grundsteuermesszahl (100 ‰) bei Wohnflächen in **guten Wohnlagen** auf 70 ‰. In **normalen Wohnlagen** reduziert sich die Grundsteuermesszahl um weitere 25 ‰.

Rechtsstand | 6.4.2022

➤ HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der Inhalt des Rundschreibens ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Das Rundschreiben ersetzt nicht die individuelle persönliche Beratung.