

## Newsletter Steuerrecht Februar 2022

### Inhalt

1. Änderungen am Umlageverfahren für die Kosten der Bilanzkontrolle durch das FISG
2. Grundsteuerreform 2022: Stichtag für den Stand der Angaben 01.01.2022
3. Jahresabschlüsse: Offenlegungsfrist für 2020 verlängert
4. Zum einheitlichen Vertragswerk im Grunderwerbsteuerrecht
5. Steuerfolgen bei der Beendigung eines Nießbrauchs an einem Grundstück
6. Auch Vermieter können Homeoffice-Pauschale geltend machen

### Allgemeine Steuerzahlungstermine im Februar

Fälligkeit		Ende der Schonfrist
Do. 10.02.	Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	14.02.
Do. 10.02.	Umsatzsteuer	14.02.
Do. 10.02.	Umsatzsteuer-Sondervorauszahlung	14.02.
Di. 15.02.	Gewerbesteuer	18.02
Di. 15.02.	Grundsteuer	18.02.
Do. 24.02.	Sozialversicherung	

Die 3-tägige Schonfrist gilt nur bei Überweisungen; maßgebend ist die Gutschrift auf dem Konto der Finanzbehörde.

Dagegen muss bei Scheckzahlung der Scheck spätestens 3 Tage vor dem Fälligkeitstermin eingereicht werden.

## **1) Änderungen am Umlageverfahren für die Kosten der Bilanzkontrolle durch das FISG**

Seit dem 01.07.2005 unterliegt die Rechnungslegung von kapitalmarktorientierten Unternehmen dem sog. Enforcement. Mit dem Gesetz zur Stärkung der Finanzmarktintegrität (FISG) wird das Enforcement-System in Deutschland umgebaut. Bisher wurde dieses Verfahren zweistufig durch die Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung (DPR) und die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) durchgeführt. Im neuen einstufigen System ist ab dem 1.1.2022 allein die BaFin (auch für die Altfälle der DPR) zuständig.

Zur Erfüllung ihrer Pflichten hat die BaFin ihre internen Strukturen und Prozesse angepasst und eine neue Gruppe Bilanzkontrolle eingerichtet, die seit September 2021 mit rund 60 Beschäftigten aktiv ist.

### ***Bisheriges Umlageverfahren sah Begrenzung vor***

Die DPR wurde zur Erfüllung ihrer Aufgaben auf Grundlage eines durch das BMF zu genehmigenden Wirtschaftsplans durch die BaFin finanziert. Die BaFin hat nach §17d Absatz 1 Satz 4 FinDAG a.F. per Umlage durch Unternehmen, deren Wertpapiere an einer deutschen Börse zum Handel im amtlichen oder geregelten Markt zugelassen sind/waren, Finanzmittel eingezogen. Als Umlageschlüssel galten die inländischen Börsenumsätze der zu prüfenden Unternehmen (§ 342d HGB i. V. mit § 17d Abs. 1 und 3 FinDAG a.F.). Nach § 7 BilKoUmV (i.d.F. der VO v. 21.11.2007 (BGBl I S. 2606) mit Wirkung v. 29.11.2007) war ein Mindest- (250 EUR), aber auch ein Höchstbetrag (40.000 EUR) der Finanzierungsbeiträge für die Unternehmen zu berücksichtigen.

### ***Neues Umlageverfahren nach FISG hebt Begrenzung auf***

Im Zuge der gesetzlichen Änderungen durch das FISG haben sich auch Änderungen am Umlageverfahren der Kosten des Enforcement ergeben. Diese steigen durch die personelle Aufstockung und die weiter gefassten Kompetenzen der BAFIN absolut.

Nach dem neuen § 16I Abs. 2 FinDAG werden nun für den Aufgabenbereich Bilanzkontrolle neue Regelungen zur Finanzierung geschaffen. Durch § 24 Abs. 1 FinDAG sind § 17a und § 17d sowie die Vorschriften der BilKoUmV letztmals auf die Umlageerhebung und Haushaltsführung für das Umlagejahr 2021 anzuwenden. Für nach § 16I Abs. 1 FinDAG betroffene Unternehmen bestimmt sich - mit Wirkung ab dem Umlagejahr 2022 - dann der relevante Umlagebetrag über das „Verhältnis der Höhe der Börsenumsätze des einzelnen Umlagepflichtigen zur Gesamthöhe der Börsenumsätze aller Umlagepflichtigen“.

In § 16I Abs. 3 FinDAG ist zwar wieder der Mindestbetrag von 250 EUR enthalten, interessant ist aber der Wegfall der Höchstbetragsregelung des bisherigen § 7 BilKoUmV. Direkte Konsequenz ist somit eine durchaus deutliche Steigerung der Umlagebeträge zumindest für solche Unternehmen, die im Verhältnis der Höhe der Börsenumsätze zu den größeren gehören.

## 2) Grundsteuerreform 2022: Stichtag für den Stand der Angaben 01.01.2022

Zum 01.01.2025 wird auf Grund der Grundsteuerreform die neue Grundsteuer in Kraft treten. Die Einheitswerte werden als bisherige Berechnungsgrundlage der Grundsteuer ihre Gültigkeit verlieren. An deren Stelle tritt dann in den Bundesländern, die keine abweichenden Regelungen getroffen haben, der Grundsteuerwert.

### Hinweis

*Der Gesetzgeber hat ein sog. Bundesmodell erlassen, nach dem der Wert des Grundstücks maßgeblich ist. Dieser Vorgabe haben sich aber nur die Länder Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen angeschlossen.*

*Die übrigen Bundesländer haben eigene abweichende Gesetze erlassen. So zählt ab 2025 in Bayern für die Berechnung nur die Fläche des Grundstücks und der Gebäude, nicht mehr die Lage. Der Wert des Grundstücks und der Immobilien darauf spielt keine Rolle.*

Die Finanzverwaltung wird in diesem Jahr eine Vielzahl neuer Daten abfragen, die von Grundstückseigentümern vorzulegen sind. Stichtag für die Grundstückseigentümer für den Stand der Angaben ist der 01.01.2022. Zu diesem Stichtag müssen Grundstückseigentümer jedoch zunächst nichts unternehmen. Sie werden Ende März 2022 mit öffentlicher Bekanntmachung weiter informiert.

Die Grundstückseigentümer haben sich damit zu beschäftigen, welche Grundstücksart vorliegt, wie groß die Grundstücksfläche ist, wie sich der zutreffende Bodenrichtwert bemisst, wie viel Wohnfläche vorliegt, um welches Baujahr es sich handelt und wie sich die Miteigentumsanteile der Eigentumswohnung(en) in entsprechenden Wohnobjekten bemessen. Teilweise sind die geforderten Angaben nicht so einfach zu ermitteln. Erschwerend kommt hinzu, dass die Finanzverwaltung aktuell davon ausgeht, dass die Daten bis zum 31.10.2022 in Erklärungsform (sog. Feststellungserklärung) beim Finanzamt einzuzeigen haben.

Die Vorgabe der Finanzverwaltung im Zuge der durchzuführenden Grundsteuerreform 2022 bedeutet, dass in den kommenden Monaten rund 36 Millionen Immobilien, darunter 24 Millionen Wohnimmobilien, neu bewertet werden müssen. Bemerkenswert bei der Zeitvorgabe ist der Umstand, dass die Einreichung der Erklärung - elektronisch (Elster-Portal) -, erst ab dem 01.07.2022 möglich sein soll, dafür jedoch aktuell noch keine Erklärungsvordrucke existieren.

## 3) Jahresabschlüsse: Offenlegungsfrist für 2020 verlängert

Das Bundesministerium der Justiz (BMJ) gab bekannt, dass bis zum 07.03.2022 keine Ordnungsgeldverfahren für die verspätete Offenlegung der Jahresabschlüsse 2020 für kleine und mittlere Kapitalgesellschaften eingeleitet werden. Darauf wies auch der Deutsche Steuerberaterverband hin.

Am 23.12.2021 veröffentlichte das BMJ auf seiner Internetseite die Nachricht: „Das Bundesamt für Justiz wird in Abstimmung mit dem Bundesministerium der Justiz gegen Unternehmen, deren gesetzliche Frist zur Offenlegung von Rechnungslegungsunterlagen für das Geschäftsjahr mit dem

Bilanzstichtag 31.12.2020 am 31.12.2021 endet, vor dem 07.03.2022 kein Ordnungsgeldverfahren nach § 335 des Handelsgesetzbuchs einleiten. Damit sollen angesichts der andauernden COVID-19-Pandemie die Belange der Beteiligten angemessen berücksichtigt werden.“

## Hinweis

*Entsprechendes gilt auch für die Hinterlegung von sog. Kleinstkapitalgesellschaften.*

### 4) Zum einheitlichen Vertragswerk im Grunderwerbsteuerrecht

Der für ein einheitliches Vertragswerk im Sinne des GrEST-Rechts erforderliche objektiv sachliche Zusammenhang zwischen dem Erwerb und der Bebauung eines Grundstücks wird u. a. indiziert, wenn der Veräußerer dem Erwerber vor Abschluss des Kaufvertrags über das Grundstück aufgrund einer in bautechnischer und finanzieller Hinsicht konkreten und bis (annähernd) zur Baureife gediehenen Vorplanung ein bestimmtes Gebäude auf dem konkreten Grundstück zu einem im Wesentlichen feststehenden Preis angeboten hatte und der Erwerber dieses Angebot später unverändert oder mit nur geringen Abweichungen, die den Charakter der Baumaßnahmen nicht verändert haben, angenommen hat. So entschied das Niedersächsische Finanzgericht.

Auf der Veräußererseite könnten mehrere Personen als Vertragspartner auftreten, sodass sich die Ansprüche des Erwerbers auf Übereignung des Grundstücks und auf Errichtung des Gebäudes zivilrechtlich gegen verschiedene Personen richten. Es genüge, wenn der Eigentümer das Grundstück dem Bauunternehmer, der die Bebauung angeboten habe, "an die Hand" gegeben habe. Maßgebend sei dabei der tatsächlich verwirklichte Geschehensablauf.

Ohne Bedeutung sei, ob der Erwerber tatsächlich und rechtlich in der Lage gewesen wäre, ein anderes Unternehmen mit der Bebauung zu beauftragen oder sich für eine andere, wesentlich vom Angebot des Grundstücksveräußerers abweichende Bebauung zu entscheiden, und ggf. auch entsprechende Angebote eingeholt habe.

### 5) Steuerfolgen bei der Beendigung eines Nießbrauchs an einem Grundstück

Oft wird im Wege einer vorweggenommenen Erbfolge oder besser: des Vermögensübergangs auf die nachfolgende Generation ein Mietwohngebäude auf Kinder übertragen mit der Zurückbehaltung der Erträge für die Eltern. Dies erfolgt zweckmäßigerweise durch die Bestellung eines Nießbrauchs für den bisherigen Eigentümer, ggfs. auch für den längstlebenden Elternteil. Im Schenkungszeitpunkt wird dann für Zwecke der Ermittlung der Schenkungsteuer ein gesonderter Grundstückswert festgestellt und hiervon die Nießbrauchsbelastung mit ihrem kapitalisierten Wert abgezogen. Der Jahreswert muss aus dem Durchschnitt der Erträge aus dem Grundstück (ohne AfA) ermittelt werden und ist dann mit dem Vervielfältiger entsprechend dem Lebensalter des/der Berechtigten (abzulesen aus der amtlichen Sterbetafel) zu kapitalisieren. Sind beide Elternteile berechtigt, richtet sich der Vervielfältiger nach dem Lebensalter des/der statistisch Längstlebenden. Beim Kapitalwert wird ein Zinssatz von 5,5 % berücksichtigt. Sind in dem Gebäude nur Wohnräume vermietet, ist sowohl vom Grundstückswert als auch vom Kapitalwert des Nießbrauchs ein Abschlag von 10 % vorzunehmen.

Was geschieht nun beim Wegfall des Nießbrauchs im Todesfall des Erstversterbenden? Gar nichts, die Belastung geht auf den/die weitere/n Berechtigte/n über. Es kann allerdings dann zu einer Änderung des ursprünglichen kapitalisierten Nießbrauchswertes kommen, wenn die berechtigte Person relativ kurze Zeit nach der Nießbrauchsbestellung verstirbt. Der kurze Zeitraum beträgt 10 bis 1 Jahr, je nach dem Lebensalter des Berechtigten im Zeitpunkt der Nießbrauchsbestellung. Die ursprünglich festgesetzte Schenkungsteuer kann in diesen Fällen vom Finanzamt geändert werden, soweit noch keine Zahlungsverjährung eingetreten ist, d. h. 5 Jahre nach der erstmaligen Fälligkeit der Steuer.

Eine für die Praxis sinnvolle Variante der Versorgung der übertragenden Eltern ergibt sich aus einem Urteil des Bundesfinanzhofs. Der Vater überträgt unter Zurückbehaltung des Nießbrauchs ein Mietwohngrundstück auf die Tochter. Nach seinem Tod soll die Mutter eine Rente aus den Grundstückserträgen erhalten. Bei der Festsetzung der Schenkungsteuer wird nur der Nießbrauch abgezogen, nicht jedoch die Rente, weil deren Entstehen ungewiss ist. Sie hängt davon ab, ob die Ehefrau den Ehemann überlebt. Tritt dieser Fall ein, ist die Rente vom ursprünglichen Schenkungswert abzuziehen. Die Kapitalisierung muss dann vom Zeitpunkt des Rentenbezugs nach dem Lebensalter der Ehefrau vorgenommen werden. Die Berichtigung erfolgt nur auf Antrag und ohne zeitliche Begrenzung wegen der Festsetzungsverjährung.

## **6) Auch Vermieter können Homeoffice-Pauschale geltend machen**

Mit der Homeoffice-Pauschale können für maximal 120 Tage im Jahr pro Tag fünf Euro bei der Einkommensteuererklärung geltend gemacht werden - also höchstens 600 Euro. Das gilt nicht nur für Arbeitnehmer, sondern auch für Vermieter.

Bedingung ist, dass an den angesetzten Tagen die betriebliche oder berufliche Tätigkeit ausschließlich in der häuslichen Wohnung ausgeübt und keine außerhalb gelegene Betätigungsstätte aufgesucht wird. Das betrifft beispielsweise einen Arbeitnehmer, der während der Woche im Büro seines Arbeitgebers arbeitet und sich am Samstag um die Hausverwaltung seiner Vermietungsobjekte kümmert. Für den Samstag könnte er dann die Homeoffice-Pauschale beanspruchen, wenn er keine anderen Wege wie zur Post oder zum Baumarkt für das Vermietungsobjekt zurückgelegt hat. Der Ansatz der Homeoffice-Pauschale ist nicht auf Wochentage beschränkt und es ist auch nicht erforderlich, dass ein ganzer Tag gearbeitet wurde.

Wenn der Arbeitnehmer die Hausverwaltung dagegen am Abend nach seiner Angestelltentätigkeit erledigt, kann er an dem Tag die Homeoffice-Pauschale für die Vermietungstätigkeit nicht ansetzen. Wenn ein Vermieter z. B. als Rentner keiner weiteren Betätigung nachgeht, ist der Ansatz der Homeoffice-Pauschale für die Tage im häuslichen Büro möglich.

Die Regelung zur Homeoffice-Pauschale gilt nach aktuellem Stand nur noch für das Jahr 2021. Allerdings hat die neue Koalition angekündigt, eine Verlängerung für 2022 zu beschließen.