

einblicke | news

März 2022

Behörden sind zu träge – Bürger sollen schneller werden

Grundstückseigentümer werden in den nächsten Wochen Post vom Finanzamt bekommen. Darin werden sie darauf aufmerksam gemacht, dass sie verpflichtet sind eine Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 abzugeben.

Worum geht es? Das Bundesverfassungsgericht hat die bisherige Grundsteuer 2018 für verfassungswidrig erklärt, da deren Berechnungsgrundlagen aus 1964 (bzw. 1935 in den neuen Bundesländern) mittlerweile völlig überaltert sind. Aufgrund dessen darf die Grundsteuer nach den bisherigen Rechtsgrundlagen ab 2025 nicht mehr erhoben werden. Eine gesetzliche Reform des Bewertungsrechtes wurde dann im November 2019 verabschiedet. Diese sieht vor, dass 36 Millionen Grundstücke in Deutschland zum Stichtag 1. Januar 2022 neu bewertet werden, um dann ab 2025 die Grundsteuer neu festzulegen.

Frühestens ab Juli 2022 können Grundstückseigentümer entsprechende Steuererklärungen über das ELSTER Portal abgeben. Dafür haben sie dann bis zum 31. Oktober 2022 Zeit.

Im Klartext: Grundstückseigentümer haben ab Juli vier Monate Zeit um Steuererklärungen abzugeben, die es so zuvor noch nicht gegeben hat. Erklärungspflichtig werden auch viele Rentner sein, die häufig schon seit Jahren keine Steuererklärungen mehr abgeben mussten. Zudem muss das für Steuer-Laien unverständliche ELSTER Portal genutzt werden. Als ob das nicht genug wäre, müssen sich Grundstückseigentümer und deren Steuerberater mit Grundstücken in mehreren Bundesländern noch mit unterschiedlichen Regelungen auseinandersetzen, da neben dem Bundesgesetz gegenwärtig noch sieben Bundesländer abweichende Regelungen erlassen haben.

Die Finanzbehörden aber nehmen sich dann zwei Jahre Zeit um ab November 2022 bis Ende 2024 die Grundsteuererklärungen zu bearbeiten, welche ihnen strukturiert über ELSTER und nach dem im jeweiligen Bundesland geltenden Gesetz zur Verfügung gestellt werden.

Dieser Fall - der keinen Einzelfall darstellt - illustriert deutlich, dass Behörden die Auswirkungen der eigenen Trägheit zunehmend durch umfangreiche Anforderungen und enge Fristsetzung auf die Bürger abwälzen. Diese dürfen dann die Folgen des Mangels an Personal und Digitalisierung des Staates in den Sommerferien 2022 ausbaden.

inhalt

- Reform der Grundsteuer
- Erbschaft- und Schenkungsteuer – Urteil zum Einstiegstest
- Aktuelle Kurzhinweise

Reform der Grundsteuer

Ab dem 1. Januar 2025 soll die Grundsteuer anders berechnet werden als bisher. Der bisher bekannte „Einheitswert“ wird dann durch den neuen „Grundsteuerwert“ ersetzt werden. Hintergrund ist ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2018, welches die bisherige Gesetzeslage für verfassungswidrig erklärte. Nach dieser wurde die Grundsteuer auf Grundlage der jeweils letzten Einheitswertfeststellung aus dem Jahr 1964 in Westdeutschland bzw. 1935 in Ostdeutschland festgesetzt. Diese Werte sollten ursprünglich alle sechs Jahre angepasst werden.

Die dafür erforderlichen Hauptfeststellungen wurden jedoch nach 1964 nicht mehr durchgeführt. Die Verwendung überalterter Werte zur Erhebung der Grundsteuer führt nach Auffassung der Richter des Bundesverfassungsgerichts mittlerweile zu einer ungerechten Besteuerung.

Ungeachtet der Anwendung der „neuen“ Grundsteuer erst ab 2025 besteht für Grundstückseigentümer bereits in 2022 Handlungsbedarf. Denn der neue Grundsteuerwert wird auf Grundlage einer Feststellungserklärung zum 1. Januar 2022 festgesetzt. Zur Abgabe einer Steuererklärung auf diesen Stichtag sind alle Grundstückseigentümer verpflichtet.

Hinweis:

Nach derzeitigem Stand müssen die Feststellungserklärungen über die Steuer-Onlineplattform ELSTER eingereicht werden. Dies wird frühestens ab 1. Juli 2022 möglich sein. Die Abgabefrist läuft jedoch bereits am 31. Oktober 2022 ab. Den Eigentümer von rd. 36 Millionen Grundstücken in Deutschland bleibt damit ein Zeitfenster von lediglich vier Monaten für die Erstellung der Feststellungserklärungen.

Von den Finanzbehörden der meisten Länder werden die Grundstückseigentümer Informationsschreiben erhalten. In der Regel wird der Versand dieser Schreiben im zweiten Quartal 2022 erfolgen.

Gesetzliche Neuregelung

Die Methode zur Ermittlung des neuen Grundsteuerwerts ist im Bewertungsgesetz bundesweit geregelt worden. Gleichzeitig wurde den Bundesländern jedoch die Möglichkeit eingeräumt vom sogenannten „Bundesmodell“ abweichende Regeln zur Bewertung zu entwickeln und zu erlassen. Diese Öffnungsklausel wurde bisher von den Ländern Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Saarland und Sachsen genutzt. Abweichende Regeln wurden von diesen Ländern für die Ermittlung der Grundsteuer B erlassen. Die Grundsteuer A, welche für Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft festgesetzt wird, wird nach derzeitigem Stand hingegen in allen Bundesländern gleich ermittelt werden.

Generell soll die Reform der Grundsteuer „aufkommensneutral“ bleiben, d.h. die Grundsteuer insgesamt soll nicht erhöht werden. Jedoch können und werden sich Verschiebungen in der Belastung der einzelnen Grundstücke ergeben, d.h. bei einigen Grundstücken wird eine höhere Grundsteuer als bisher erhoben, bei anderen eine niedrigere.

Hinweis:

Die von einigen Bundesländern genutzte „Öffnungsklausel“ wird zu einer unterschiedlichen Besteuerung vergleichbarer Grundstücke führen, abhängig davon in welchem Bundesland das Grundstück liegt. Das „Bundesmodell“ wird dabei regelmäßig zu einer Entlastung von Geschäftsgrundstücken führen, während Wohnungseigentum stärker belastet wird. In den Ländern mit abweichenden Regeln wird Wohnungseigentum in der Regel geringer besteuert werden als in Ländern welche das Bundesmodell anwenden.

Vor diesem Hintergrund gehen Experten davon aus, dass es lediglich eine Frage der Zeit ist bis das Bundesverfassungsgericht erneut über die Grundsteuer wird entscheiden müssen.

Niedersächsisches Modell

Niedersachsen hat von der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht. Abweichend vom „Bundesmodell“ wird für die Bewertung der Grundstücke ein „Flächen-Lage-Modell“ verwendet. In diesem Modell müssen in der Steuererklärung zur Hauptfeststellung auf den Stichtag 1. Januar 2022 folgende Angaben gemacht werden:

- Adresse des Grundstücks
- Fläche des Grund und Bodens
- Gebäudefläche für Wohnen
- Gebäudefläche für Nicht-Wohnen

Die Definition der Flächen für „Wohnen“ und „Nicht-Wohnen“ richten sich nach der Wohnflächenverordnung. Nach dieser stellen z.B. Kellerräume, Heizräume oder Garagen keine Wohnfläche sondern Zubehörräume dar.

Als Hilfestellung zur Ermittlung der Grundstücksflächen wird Niedersachsen einen „Grundsteuer-Viewer“ zur Verfügung stellen. Dabei handelt es sich um eine Kartendarstellung, aus der Grundstücksflächen online abgelesen werden können.

Neben den grundstücksindividuell erhobenen Angaben wird im niedersächsischen Modell der Bodenrichtwert in die Ermittlung des Grundsteuerwerts einbezogen. Konkret wird das Verhältnis des Bodenrichtwerts des Grundstückes zum durchschnittlichen Bodenrichtwert in der Gemeinde genutzt um hochwertige Lagen zu identifizieren. Ein Grundstück, dessen Bodenrichtwert oberhalb

des Durchschnitts einer Gemeinde liegt, wird dann höher mit Grundsteuer belastet werden.

Für die 3,5 Millionen Grundstücke in Niedersachsen ist nur eine Hauptfeststellung zum 1. Januar 2022 vorgesehen. Im Bundesmodell ist hingegen eine Neufeststellung alle sieben Jahre vorgesehen.

Bundesmodell

Im sogenannten Bundesmodell erfolgt eine im Vergleich zum niedersächsischen Modell deutlich aufwendigere Bewertung. Die Bewertung erfolgt dabei entweder nach dem Ertragswertverfahren (vorgesehen für zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke) oder dem Sachwertverfahren (alle anderen Grundstücke).

In beiden Verfahren wird jeweils die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert für die Bewertung des Grund und Bodens herangezogen. Daneben werden folgende Informationen benötigt:

Ertragswertverfahren

- Wohnfläche
- Mietniveaustufe
- Monatliche Nettokaltmiete

Sachwertverfahren

- Alter des Gebäudes
- Brutto-Grundfläche des Gebäudes
- Herstellungskosten des Gebäudes

Die „Mietniveaustufe“ im Ertragswertverfahren wird je Gemeinde festgelegt. Für hochwertige Lagen werden über die Mietniveaustufe Zuschläge festgesetzt. Im Sachwertverfahren sind wiederum die „Herstellungskosten“ abhängig von der Art der Gebäudenutzung und dem Baujahr gesetzlich vorgegeben.

Fazit

Die vom Bundesverfassungsgericht angeordnete Grundsteuerreform wird zu erheblichem Aufwand bei Bürgern und Behörden führen. Den Eigentümern der 36 Millionen betroffenen Grundstücke in Deutschland wird dabei von den Behörden nur ein sehr kurzes Zeitfenster von lediglich vier Monaten für die Abgabe von Steuererklärungen eingeräumt, die es so zuvor noch nicht gegeben hat. Zudem wird die Übermittlung über die wenig nutzerfreundliche ELSTER Plattform gefordert. Je nachdem in welchem Bundesland ein Grundstück liegt, wird die Erklärung mehr oder weniger aufwendig ausfallen.

Erbschaft- und Schenkungsteuer - Urteil zum Einstiegstest

Im Rahmen der Erbschaft- und Schenkungsteuer wird die Übertragung von Betrieben begünstigt behandelt. Anders als bei privaten Vermögen ist es möglich Unternehmen unter teilweiser oder vollständiger Befreiung von der Steuer unentgeltlich zu übertragen. Die Steuerfreistellung ist aber mit Auflagen verknüpft. Entsprechend dem Zweck der Begünstigung (Erhalt von Betrieb und

Arbeitsplätzen) muss der Begünstigte den geerbten oder geschenkten Betrieb fortführen. Ferner darf der Umfang des sogenannten „Verwaltungsvermögens“ des Betriebs bestimmte Quoten nicht übersteigen.

Von hoher praktischer Relevanz ist dabei der sogenannte „Einstiegstest“ nach § 13b Abs. 2 ErbStG. Nach dieser Vorschrift ist eine erbschaftsteuerliche Begünstigung ausgeschlossen, wenn der Wert des Verwaltungsvermögens, zu dem auch das Finanzvermögen gehört, mindestens 90 % des Unternehmenswertes beträgt. Diese auf den ersten Blick schwer verständliche Vorschrift kann gravierende Auswirkungen haben, wie folgendes Beispiel zeigt:

Beispiel:

Der nach Ertragswertverfahren ermittelte Wert eines Großhandelsunternehmens beträgt T€ 500. Zum Stichtag der Schenkung hat das Unternehmen Forderungen aus Warenlieferungen in Höhe von T€ 1.000 und gleichzeitig Verbindlichkeiten aus Warenlieferungen in Höhe von T€ 900.

Ergebnis: Der Wert des Verwaltungsvermögens (T€ 1.000) -dazu gehören Forderungen- beträgt 200% des Unternehmenswertes (T€ 500).

Da beim „Einstiegstest“ die den Forderungen gegenüberstehenden Verbindlichkeiten nicht berücksichtigt werden, übersteigt das Verwaltungsvermögen im Beispiel sogar den Unternehmenswert. Der Betrieb kann nicht begünstigt übertragen werden.

Die beschriebene Konstellation kann in der Praxis bei vielen Unternehmen -insbesondere bei Handels- und Dienstleistungsunternehmen- auftreten. Der Einstiegstest wurde daher seit seiner Einführung 2016 in der Fachwelt kritisiert.

Dieser Kritik hat sich nunmehr zumindest ein Finanzgericht angeschlossen. In einem Urteil vom 24. November 2021 hat das Finanzgericht Münster entschieden, dass diese Regelung nicht auf Betriebe anzuwenden ist, deren Hauptzweck einer gewerblichen oder freiberuflichen Tätigkeit gilt.

Die Richter aus Münster stellen sich damit klar gegen den Wortlaut des Gesetzes und begründen dies mit dem ihrer Meinung nach abweichenden Willen des Gesetzgebers. Die wortlautgetreue Anwendung der Vorschrift würde zu „sinnwidrigen Ergebnissen“ führen, daher sei eine richterliche Rechtsfortbildung geboten.

Gegen das Urteil wurde Revision beim BFH eingelegt. Sollte die Auffassung der Richter aus Münster dort bestätigt werden, wäre die erbschaft- und schenkungssteuerliche Begünstigung von Betriebsvermögen künftig für deutlich mehr Unternehmen anwendbar

Verlängerung der Steuererklärungsfristen für 2021 und 2022

Aufgrund der Corona Pandemie waren bereits die Fristen für die Abgabe der Steuerklärungen 2019 und 2020 verlängert worden. Gemäß dem Regierungsentwurf des „Vierten Corona-Steuerhilfegesetzes“ sollen nunmehr weitere Verlängerungen für die Veranlagungszeiträume 2021 und 2022 gewährt werden.

Die Erklärungsfrist 2021 für nicht beratene Steuerpflichtige soll statt am 31. Juli 2022 erst am 30. September 2022 enden. Bei Abgabe durch einen Steuerberater soll sich die Frist vom 28. Februar 2023 auf den 30. Juni 2023 verlängern. Für 2022 ist für nicht beratene Steuerpflichtige eine Verlängerung um einen Monat bis 31. August 2023 vorgesehen. Bei Einschaltung eines Steuerberaters soll die Frist bis zum 30. April 2024 verlängert werden. Die zinsfreien Karenzzeiten sollen entsprechend, also bis zum 30. Juni 2023 bzw. 30. April 2024, verlängert werden.

Veräußerungsgewinne aus Kryptowährungen sind steuerpflichtig

Mit Urteil vom 25. November 2021 stellte das Finanzgericht Köln fest, dass Gewinne aus der Veräußerung von Kryptowährungen gemäß § 23 EStG innerhalb einer Spekulationsfrist von einem Jahr steuerpflichtig sind.

Ein Gewinn aus der Veräußerung entsteht dabei nicht erst wenn Kryptowährungen in Euro getauscht werden. Vielmehr kann eine steuerpflichtige Veräußerung bereits vorliegen, wenn eine Kryptowährung gegen eine andere getauscht wird. Im Urteilsfall hatte der Kläger Ethereum-Einheiten gegen Monero-Einheiten getauscht. Das Gericht sah insbesondere eine Vergleichbarkeit mit Fremdwährungen.

Keine Vorabpauschale 2022 bei Investmentfonds

Seit Reform des Investmentsteuergesetzes ist vorgesehen, dass Anleger von Investmentfonds jährlich eine Vorabpauschale zur Besteuerung unrealisierter Kursgewinne des Vorjahres entrichten müssen. Gemäß gesetzlicher Regelung wird die Vorabpauschale auf Grundlage eines Basiszinses berechnet.

Mit Schreiben vom 7. Januar 2022 hat das Bundesfinanzministerium mitgeteilt, dass der maßgebliche Basiszins für 2022 negativ ist. Aufgrund dessen entfällt die Erhebung der Vorabpauschale für 2022.

Verzinsung von Steuerforderungen

Gemäß Urteil des Bundesverfassungsgerichts ist die Verzinsung von Steuerzahlungen mit einem Zinssatz von 6 % ab 2018 nicht mehr zulässig. Nunmehr hat das Bundesfinanzministerium einen Entwurf für eine gesetzliche Neuregelung vorgelegt.

Demnach sollen Steuerzahlungen künftig mit 0,15 % pro Monat, bzw. 1,8 % pro Jahr verzinst werden. Der Zinssatz soll dann alle drei Jahre angepasst werden, erstmals zum 1. Januar 2026.

Unsere newsletter „einblicke“ finden Sie auch im Internet unter:

www.frobenius-buerger.de



Frobenius Bürger & Partner

Wirtschaftsprüfer · Steuerberater · Rechtsanwälte

Frobenius Bürger & Partner mbB

Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte

Osterstraße 63

30159 Hannover

Tel. 0511-261437-0

Fax 0511-261437-79

info@frobenius-buerger.de

Nähere Informationen unter

www.frobenius-buerger.de