

04|23

# Aktuelle Informationen für unsere Mandanten

Termine (Steuern und Sozialversicherungsbeiträge) .....	2
Verzinsung von Steuernachzahlungen und -Erstattungen - Rückwirkende Zinskorrektur für Verzinsungszeiträume ab dem 1.1.2019 .....	2
Absetzung für Abnutzung (AfA) von Gebäuden nach der kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer (§ 7 Abs. 4 S. 2 EStG).....	3
Gebäude - Neuregelung der Abschreibung ab 2023 durch das Jahressteuergesetz 2022 .....	3
Sonderabschreibung für die Herstellung neuer Mietwohnungen (§ 7b EStG) .....	4
Vermietung - Verhältnis der tatsächlichen zur ortsüblichen Miete .....	5
Betriebsprüfungsergebnisse 2021 .....	6

## Termine (Steuern und Sozialversicherungsbeiträge)

TERMINE APRIL 2023		
Steuerart	Fälligkeit	Überweisung
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	11.04.2023	14.04.2023
Umsatzsteuer	11.04.2023	14.04.2023
Sozialversicherungsabgaben	26.04.2023	Keine Schonfrist

TERMINE MAI 2023		
Steuerart	Fälligkeit	Überweisung
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	10.05.2023	15.05.2023
Umsatzsteuer	10.05.2023	15.05.2023
Gewerbsteuer	15.05.2023	19.05.2023
Grundsteuer	15.05.2023	19.05.2023
Sozialversicherungsabgaben	26.05.2023	Keine Schonfrist

**Steuern:** Bei verspäteter Zahlung bis zu 3 Tagen werden Zuschläge nicht erhoben (§ 240 Abs. 3 AO i.d.F StÄndG 2003). Diese Schonfrist entfällt bei Barzahlung und Zahlungen per Scheck. Seit 01.01.2007 gelten Zahlungen per Scheck erst drei Tage nach Eingang des Schecks als geleistet.

**Sozialversicherung:** Die Beiträge sind spätestens am drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats fällig. (Der 24.12. und 31.12. gelten nicht als bankübliche Arbeitstage)

## Verzinsung von Steuernachzahlungen und -erstattungen

### - Rückwirkende Zinskorrektur für Verzinsungszeiträume ab dem 1.1.2019

Die Verzinsung von Steuernachforderungen und Steuererstattungen wurde 2021 durch das „Zweite Gesetz zur Änderung der Abgabenordnung“ neu geregelt. Der Zinssatz bei der Verzinsung von Steuernachforderungen und Steuererstattungen wird für Verzinsungszeiträume ab dem 1.1.2019 rückwirkend auf 0,15% pro Monat (1,8% pro Jahr) gesenkt. Bisher betrug der Zinssatz 0,5% monatlich (6% pro Jahr). Dem lag eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts über die Verfassungsmäßigkeit der Höhe des Zinssatzes zugrunde.

Für Jahre vor 2019 bleibt der Zinssatz bei 0,5% pro Monat / 6% p.a..

Die Finanzämter haben wegen der Unsicherheit über die Höhe des Zinssatzes die Zinsen bisher nicht abgerechnet, holen dies aktuell aber nach. Die Zinsfestsetzung war ausgesetzt.

Für die Umsetzung der Neuregelung musste die Finanzverwaltung zunächst die technischen und organisatorischen Voraussetzungen schaffen. Die umfangreichen Programmierarbeiten, um damit alle vorhandenen Steuerkonten hinsichtlich einer erforderlichen Anpassung der Zinsen an die neuen gesetzlichen Vorgaben maschinell überprüfen zu können, sind zwischenzeitlich abgeschlossen, sodass Sie ggf. von Amts wegen nunmehr ihre Änderungsbescheide erhalten. Sofern eine Zinsfestsetzung mit einem Einspruch angefochten wurde, enthalten die Änderungsbescheide einen entsprechenden Hinweis.

### **Absetzung für Abnutzung (AfA) von Gebäuden nach der kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer (§ 7 Abs. 4 S. 2 EStG)**

Mit Urteil v. 28.7.2021 hat der BFH entschieden, dass Steuerpflichtige, die sich nach § 7 Abs. 4 S. 2 EStG auf eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer des Gebäudes berufen, sich jeder Darlegungsmethode bedienen können, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheint, soweit daraus Rückschlüsse auf die maßgeblichen Determinanten (z.B. technischer Verschleiß, wirtschaftliche Entwertung, rechtliche Nutzungsbeschränkungen) möglich sind. Die BFH-Entscheidung hat das BMF zum Anlass genommen, ein aktuelles Anwendungsschreiben für die Inanspruchnahme der AfA nach der kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer zu veröffentlichen. Das BMF-Schreiben ist in allen noch offenen Fällen anzuwenden. Für den Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer i.S.d. § 7 Abs. 4 S. 2 EStG ist es nicht ausreichend, die Restnutzungsdauer aus einem Verkehrswertgutachten zu übernehmen. Auch der alleinige Verweis auf die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer in Verbindung mit dem Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen nach der Anl. 1 und 2 ImmoWertV reicht nicht aus. Der Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer i.S.d. § 7 Abs. 4 S. 2 EStG ist durch Vorlage eines Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken oder von Personen, die von einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken nach entsprechender Norm zertifiziert worden sind, zu erbringen.

### **Gebäude - Neuregelung der Abschreibung ab 2023 durch das Jahressteuergesetz 2022**

Die Prozentsätze für die lineare Abschreibung von Gebäuden sind gesetzlich festgelegt (§ 7 Abs. 4 EStG). Dadurch wird auch die Nutzungsdauer vorgegeben. Das Jahressteuergesetz 2022 sieht vor, dass Gebäude, die nach dem 1.1.2023 fertiggestellt werden, mit 3% (vorher 2%) abzuschreiben sind, was einer Nutzungsdauer von rund 33 Jahren entspricht.

Nach dieser Gesetzesänderung sind bei der Abschreibung von Gebäuden folgende Sätze anzuwenden:

- 3%, wenn es sich um ein Gebäude handelt, das zum Betriebsvermögen gehört und für das der Bauantrag nach dem 31.3.1985 gestellt worden ist. Das gilt auch, wenn das Gebäude nicht selbst gebaut wird, sondern neu oder gebraucht gekauft wird.
- 3% für Gebäude, die nach dem 31.12.2022 fertiggestellt werden.
- 2% bei allen anderen Gebäuden, die nach dem 31.12.1924 und vor dem 1.1.2023 fertiggestellt gestellt worden sind.
- 2,5% für Gebäude, die vor dem 1.1.1925 hergestellt worden sind.

Nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG darf ein Gebäude nach der tatsächlichen Nutzungsdauer abgeschrieben werden. Ist die tatsächliche Nutzungsdauer geringer als die gesetzlich bestimmte Nutzungsdauer, muss der Steuerpflichtige dies nachweisen. Dabei kann sich der Steuerpflichtige, der sich auf eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer beruft, jeder geeigneten Darlegungsmethode bedienen (BFH, Urteil vom 28.7.2021, Az. IX R 25/19). Auf die ursprünglich geplante Abschaffung dieser Regelung in § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG wird verzichtet, sodass neben den gesetzlich festgelegten Prozentsätzen nach wie vor auch eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer nachgewiesen werden kann. (siehe auch vorheriger Beitrag!)

### **Sonderabschreibung für die Herstellung neuer Mietwohnungen (§ 7b EStG)**

Die Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubauten nach § 7b EStG in der bisher geltenden Fassung konnte nur für Baumaßnahmen aufgrund eines vor dem 1.1.2022 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige in Anspruch genommen werden. Damit war die Förderung neuer Baumaßnahmen zum Jahresbeginn 2022 ausgelaufen.

Mit dem Ziel, auch weiterhin einen steuerlichen Anreiz zur Herstellung neuer Mietwohnungen zu setzen, ist die Möglichkeit einer Sonderabschreibung nach § 7b EStG unter modifizierten Bedingungen neu aufgelegt worden. Insbesondere ist die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung künftig an die Einhaltung bestimmter Effizienzvorgaben gekoppelt. Zudem wurden die einzuhaltende Baukostenobergrenze und die maximal förderfähige Bemessungsgrundlage verändert. Nach der Neuregelung können Vermieter wie in der Vorgängerregelung (neben der regulären Abschreibung) innerhalb der ersten vier Jahre bis zu 20 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten ihrer Wohnung abziehen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Baumaßnahmen erfolgen aufgrund eines nach dem 31.12.2022 und vor dem 1.1.2027 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige.
- Die Wohnung liegt in einem Gebäude, das die Kriterien für ein „Effizienzhaus 40“ mit Nachhaltigkeitsklasse/Effizienzgebäude-Stufe 40 erfüllt und dies durch „Qualitätssiegel

Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) nachgewiesen wird (§ 7b Abs. 2 Nr. 2 EStG). Voraussetzung für die Vergabe des QNG durch eine akkreditierte Zertifizierungsstelle ist eine Zertifizierung mit einem Bewertungssystem für Nachhaltiges Bauen und die Einhaltung von besonderen Anforderungen im öffentlichen Interesse, die aktuelle Ziele in den Bereichen Klimaschutz, Ressourcenschonung, Gesundheitsschutz und Teilhabe aufgreifen.

- Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Wohnung dürfen den Betrag von 4.800 €/qm Wohnfläche nicht übersteigen.
- Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibungen sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der begünstigten Wohnung, maximal jedoch 2.500 €/qm Wohnfläche (§ 7b Abs. 3 Nr. 2 EStG).
- Wie schon bisher gilt die Sonderabschreibung des § 7b EStG nur für neue, bisher nicht vorhandene Wohnungen, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union belegen sind (§ 7b Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 EStG).

Die Wohnung muss zudem im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen (§ 7b Abs. 2 Nr. 3 EStG).

Darüber hinaus wurden die Regelungen zur Einhaltung der De-Minimis-Verordnung auf Anspruchsberechtigte beschränkt, die Gewinneinkünfte erzielen und damit unternehmerisch tätig sind. Damit entfällt für Anspruchsberechtigte mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung i. S. des § 21 EStG die Einhaltung beihilferechtlicher Voraussetzungen (§ 7b Abs. 5 EStG).

Hinweis: Die modifizierte Sonderabschreibung für neue Mietwohnungen nach § 7b EStG ist grundsätzlich ab dem Veranlagungszeitraum 2023 anzuwenden.

Die Änderungen in § 7b Abs. 5 EStG gelten für Sonderabschreibungen, die für förderfähige Wohnungen in Anspruch genommen werden, die aufgrund eines nach dem 31.12.2022 und vor dem 1.1.2027 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige hergestellt werden (§ 52 Abs. 15a Satz 3 EStG).

## **Vermietung - Verhältnis der tatsächlichen zur ortsüblichen Miete**

Das Verhältnis der tatsächlichen zur ortsüblichen Miete entscheidet darüber, in welchem Umfang die Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehbar sind. Deshalb ist es – insbesondere beim Jahreswechsel – sinnvoll, zu prüfen, ob eine Anpassung der Miete erforderlich ist, um eine Einschränkung des Werbungskostenabzugs zu vermeiden. Dabei ist Folgendes zu beachten.

Liegt die tatsächliche Miete unter 66% der ortsüblichen Miete, darf grundsätzlich nur der Teil der Aufwendungen als Werbungskosten abgezogen werden, der der reduzierten Miete entspricht (§ 21

Abs. 2 Satz 1 EStG). Beträgt die Miete z.B. nur 60% der ortsüblichen Miete, dürfen auch nur 60% der Aufwendungen als Werbungskosten abgezogen werden, wenn sich keine Totalüberschussprognose ergibt, d.h. wenn die Einnahmen dauerhaft unter den Werbungskosten liegen. Beträgt die tatsächliche Miete mindestens 66% der ortsüblichen Miete, bleibt der Werbungskostenabzug in vollem Umfang (also zu 100%) erhalten.

Die Grenze für die generelle Aufteilung der Wohnraumüberlassung in einen entgeltlich und in einen unentgeltlich überlassenen Teil beträgt 50% der ortsüblichen Miete.

Nach wie vor steht fest, dass eine Wohnungsvermietung als entgeltlich gilt, wenn die Miete mindestens 66% der ortsüblichen Miete beträgt. Das bedeutet Folgendes:

Beträgt die Miete 50% und mehr, jedoch weniger als 66% der ortsüblichen Miete, ist zu prüfen, ob ein Totalüberschuss anzunehmen ist. Fällt diese Prüfung der Totalüberschussprognose positiv aus, d.h. liegen die Einnahmen auf längere Sicht über den Werbungskosten, ist für die verbilligte Wohnraumüberlassung die Absicht, Einkünfte zu erzielen, zu unterstellen, sodass die Werbungskosten voll abziehbar sind.

Führt die Prüfung der Totalüberschussprognose jedoch zu einem negativen Ergebnis, ist von der Absicht, Einkünfte zu erzielen, nur für den entgeltlich vermieteten Teil auszugehen. Die Folge: Die Einnahmen sind in voller Höhe anzusetzen und die Werbungskosten nur im Verhältnis der vereinbarten zur ortsüblichen Miete.

Die Absicht, Einkünfte zu erzielen, wird zwischen 50% und 66% der ortsüblichen Miete geprüft und ab 66% gesetzlich unterstellt.

## **Betriebsprüfungsergebnisse 2021**

Die Finanzverwaltung hat die Statistik über die Ergebnisse der steuerlichen Betriebsprüfung der Länder für 2021 veröffentlicht. Die Statistik liefert folgende Ergebnisse: Im vergangenen Jahr waren 12.895 Prüfer bundesweit im Einsatz. Insgesamt wurde ein Mehrergebnis von rund 13,1 Mrd. € festgestellt. Es wurden 150.440 Betriebe geprüft. 8.409.671 Betriebe sind in der Betriebskartei der Finanzämter erfasst. Die Prüfungsquote lag demnach bei 1,8%. Bei den Großunternehmen betrug die Quote 17,1%. Es wurden 6.315 Prüfungen in sonstigen Fällen vorgenommen, z.B. bei Steuerpflichtigen mit bedeutenden Einkünften bzw. bei Verlustzuweisungsgesellschaften oder Bauherrengemeinschaften.

SIEGERT | EDEN | KASTENS

Vorangegangene Mandanteninformationen dienen zur allgemeinen Information über aktuelle steuerliche Fragestellungen und Entwicklungen in Gesetzgebung und Rechtsprechung und sind als solche zu sehen. Diese fachlichen Informationen können den zugrundeliegenden Sachverhalt oftmals nur verkürzt wiedergeben und ersetzen daher nicht eine individuelle Beratung durch uns. Ein Mandatsverhältnis kommt durch die Nutzung bzw. das Einsehen dieser Informationen nicht zustande. Sollte sich aus den Informationen heraus konkreter Beratungsbedarf für Sie ergeben, stehen wir hierfür jederzeit zur Verfügung.