

09|19

Aktuelle Informationen für unsere Mandanten

Termine (Steuern und Sozialversicherungsbeiträge)	2
Kassensicherungsverordnung: neue wichtige Vorschriften	2
Neu: Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubauten § 7g EStG	3
Die Reform der Grundsteuer	5

Termine (Steuern und Sozialversicherungsbeiträge)

TERMINE SEPTEMBER 2019			
Steuerart	Fälligkeit	Überweisung	Scheck/bar
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritatzuschlag	10.09.2019	13.09.2019	Keine Schonfrist
Umsatzsteuer	10.09.2019	13.09.2019	Keine Schonfrist
Körperschaftsteuer, Solidaritatzuschlag	10.09.2019	13.09.2019	Keine Schonfrist
Einkommensteuer, Kirchensteuer, Solidaritatzuschlag	10.09.2019	13.09.2019	Keine Schonfrist
Sozialversicherungsabgaben	26.09.2019	Keine Schonfrist	Keine Schonfrist

TERMINE OKTOBER 2019			
Steuerart	Fälligkeit	Überweisung	Scheck/bar
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritatzuschlag	10.10.2019	14.10.2019	Keine Schonfrist
Umsatzsteuer	10.10.2019	14.10.2019	Keine Schonfrist
Sozialversicherungsabgaben	28.10.2019	Keine Schonfrist	Keine Schonfrist

Steuern: Bei verspäteter Zahlung bis zu 3 Tagen werden Zuschläge nicht erhoben (§ 240 Abs. 3 AO i.d.F StAndG 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: Seit 2006 sind Beiträge spätestens am drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats fällig. (Der 24.12. und 31.12. gelten nicht als bankübliche Arbeitstage)

Kassensicherungsverordnung: neue wichtige Vorschriften

Wir versenden aktuell in Papierform und zusätzlich per Email unsere Informations- und Hinweisschreiben zu den neuen Vorschriften der Kassensicherungsverordnung (BMF-Schreiben vom 17.06.2019) an alle Mandanten, von denen uns der Einsatz elektronischer Kassensysteme bzw. PC-Kassensysteme bekannt ist.

Sollten Sie unser Schreiben nicht erhalten haben, bitten wir um Rückmeldung.

Neu: Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubauten § 7g EStG

Der Bundesrat hat am 28.6.2019 dem Gesetz über die neue Sonderabschreibung von 5 % für neue Mietwohnungen zugestimmt, nachdem die Länderkammer Ende 2018 die Abstimmung über das Gesetz kurzfristig von der Tagesordnung genommen hatte. Das Gesetz kann nun nach dessen Verkündung in Kraft treten.

Mit dem Gesetz wird die Errichtung neuen Wohnraums durch Einführung einer Sonderabschreibung von 5 % jährlich auf die Gebäudeherstellungskosten/Kaufpreise für eine Abschreibungsdauer von vier Jahren gefördert. Die Wohnungen müssen der Vermietung dienen, der Bauantrag muss nach dem 31.8.2018 und vor dem 01.01.2022 gestellt worden sein, und die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten dürfen max. 3.000 € pro Quadratmeter Wohnfläche betragen.

Die wesentlichen Regelungen des Gesetzes:

1. Voraussetzungen der Sonderabschreibung

Begünstigt ist die Anschaffung oder Herstellung **neuer Wohnungen** in neuen wie auch in bestehenden Gebäuden. Der Bauantrag muss nach dem 31.8.2018 und vor dem 1.1.2022 gestellt worden sein.

Hinweis: Wird die Wohnung gekauft, muss sie im Jahr der Anschaffung fertiggestellt worden sein. Die Sonderabschreibung steht dann dem Käufer zu, nicht aber dem Hersteller.

Die Wohnung muss in Deutschland, der EU oder in anderen Staaten liegen, die sich zur Amtshilfe auf EU-Niveau verpflichtet haben.

Hinweis: Der Gesetzgeber will den Bau günstiger Wohnungen in Deutschland fördern, vor allem in den Ballungsgebieten, fördert aus europarechtlichen Gründen aber auch die Schaffung günstigen Wohnraums z. B. in Portugal oder Griechenland und auch in Staaten außerhalb der EU, mit denen entsprechende Amtshilfeübereinkommen bestehen.

Die Wohnung muss im Jahr der Anschaffung oder Herstellung sowie in den neun Folgejahren vermietet werden. Eine Mietobergrenze ist nicht vorgesehen.

Hinweis: Ein vorübergehender Leerstand ist unschädlich, wenn die Wohnung zur Vermietung bereitgehalten wird. Eine zeitliche Begrenzung des Leerstands ist nicht festgelegt. Wichtig ist der Wille zur Vermietung, der sich in den nach außen hin erkennbaren Aktivitäten des Vermieters dokumentieren muss. Ferienwohnungen sind nicht begünstigt.

Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dürfen 3.000 € pro Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen, sog. **Baukostenobergrenze**.

Hinweis: Fallen höhere Anschaffungs- oder Herstellungskosten an, führt dies zum **vollständigen Ausschluss** der Förderung. Auch durch nachträgliche Anschaffungs-/Herstellungskosten innerhalb von drei Jahren kann die Obergrenze überschritten werden. Die Sonderabschreibung ist dann rückgängig zu machen.

Die Sonderabschreibung wird darüber hinaus nur gewährt, soweit die Voraussetzungen der sog. europäischen De-minimis-Verordnung eingehalten werden. Unter anderem darf hiernach der Gesamtbetrag der einem einzigen Unternehmen gewährten De-minimis-Beihilfe in einem Zeitraum von drei Veranlagungszeiträumen 200.000 € nicht übersteigen.

Hinweis: Der Gesetzesbegründung zufolge ist für die Ermittlung des Höchstbetrages nicht die Höhe der Sonderabschreibung selbst und auch nicht der Steuervorteil, der sich aus der Inanspruchnahme jährlich ergibt, entscheidend. Maßgeblich ist der **wirtschaftliche Vorteil**, der durch die vorgezogene höhere Abschreibungsmöglichkeit innerhalb des fünfzigjährigen Referenzzeitraums entsteht.

2. Rechtsfolgen

Im Jahr der Anschaffung oder Herstellung sowie in den drei Folgejahren können bis zu 5 % als Sonderabschreibung geltend gemacht werden, in vier Jahren also bis zu 20 %.

Hinweis: Die Sonderabschreibung wird zusätzlich zur regulären Abschreibung von jährlich 2 % für Vermieter gewährt, so dass in den ersten vier Jahren insgesamt 28 % der Kosten abgeschrieben werden können. Für Unternehmer beträgt die reguläre Abschreibung jährlich 3,33 % (für vier Jahre: 13,32 %), so dass sich in vier Jahren Abschreibungen von bis zu 33,32 % ergeben.

Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung wird auf **maximal 2.000 € je qm Wohnfläche** begrenzt (**Förderhöchstgrenze**). Liegen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten darunter, sind diese in der tatsächlich angefallenen Höhe der Sonderabschreibung zugrunde zu legen.

Hinweis: Die Toleranzgrenze zwischen der Förderhöchstgrenze und der Baukostenobergrenze dient zum einem dem Härteausgleich bei Kostensteigerungen während der Bauphase. Zum anderen sollen regionale Unterschiede in den Baupreisen berücksichtigt werden.

Die Sonderabschreibung wird letztmalig im Veranlagungszeitraum 2026 gewährt.

Hinweis: Dies gilt auch dann, wenn der vierjährige Sonderabschreibungszeitraum noch nicht abgelaufen ist. Dem Steuerpflichtigen geht dann die Sonderabschreibung zum Teil verloren. Dies droht z. B., wenn er die Wohnung erst im Zeitraum 2024 bis 2026 anschafft oder herstellt.

3. Die Sonderabschreibung wird rückgängig gemacht,

- wenn die Wohnung innerhalb des Zehnjahreszeitraums (s.o. unter 1.) nicht mehr vermietet wird,
- wenn die Baukostenobergrenze von 3.000 € durch anschaffungsnahe Aufwendungen innerhalb der ersten drei Jahre nach Anschaffung oder Herstellung überschritten wird (s. Hinweis oben unter 1.),
- wenn die Wohnung in den ersten zehn Jahren steuerfrei verkauft wird.

Hinweis: In der Regel wird der Verkauf in den ersten zehn Jahren steuerpflichtig sein, und zwar entweder als gewerbliche Einkünfte (bei Unternehmern bzw. gewerblichen Grundstückshändlern) oder als Spekulationsgewinn. Ein steuerfreier Verkauf ist nur dann denkbar, wenn der Steuerpflichtige ein eigenes Grundstück bebaut hat, das er schon länger in seinem Besitz hatte, und er nicht gewerblich tätig ist.

Der Antrag auf Sonderabschreibung ist im Rahmen der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuererklärung zu stellen. Ein sich aus der Inanspruchnahme der Sonderabschreibung ergebender Verlust kann bei den Vorauszahlungen oder im Lohnsteuer-Ermäßigungsverfahren zugunsten des Steuerpflichtigen berücksichtigt werden.

Die Reform der Grundsteuer

Am 21.6.2019 hat die Bundesregierung die Reform der Grundsteuer beschlossen. Die drei Gesetzespakete wurden bereits am 27.6.2019 vom Bundestag in 1. Lesung behandelt. Die 2./3. Lesung sowie die Zustimmung des Bundesrates stehen noch aus.

Hintergrund: Bislang berechnen die Finanzbehörden die Grundsteuer für Häuser und unbebaute Grundstücke anhand von Einheitswerten, die in den alten Bundesländern aus dem Jahr 1964 und in den neuen Bundesländern aus dem Jahr 1935 stammten. Diese Praxis hat das Bundesverfassungsgericht im April 2018 für verfassungswidrig erklärt und eine gesetzliche Neuregelung bis Ende 2019 gefordert. Hauptkritikpunkt war, dass die zugrunde gelegten Werte die tatsächliche Wertentwicklung nicht mehr in ausreichendem Maße widerspiegeln (s. hierzu unsere Mandanten-Information 4/2018).

Nun hat die Bundesregierung drei miteinander verbundenen Gesetzentwürfe beschlossen:

- Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts
- Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung
- Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes

Das Wesentliche in Kürze:

Oberstes Ziel der Neuregelungen ist es, das Grundsteuer- und Bewertungsrecht verfassungskonform auszugestalten. Denn die Grundsteuer soll als Einnahmequelle der Kommunen erhalten bleiben.

Die Ermittlung der jeweiligen Grundsteuerhöhe soll in ihrer Grundstruktur erhalten bleiben. Die Grundsteuer soll sich wie bisher in drei Schritten berechnen:

Zunächst wird der inländische Grundbesitz (land- und forstwirtschaftliches Vermögen und Grundvermögen) mit dem Grundsteuerwert bewertet.

Die Grundsteuerwerte werden anschließend mit einem einheitlichen Faktor, der sogenannten Steuermesszahl, und sodann mit dem sogenannten Hebesatz multipliziert.

Während die Steuermesszahl bundesgesetzlich und bundeseinheitlich festgelegt ist, wird der Hebesatz – und damit letztlich die absolute Grundsteuerhöhe – von den Gemeinden selbständig bestimmt. Die Steuermesszahlen sollen so abgesenkt werden, dass die Reform insgesamt aufkommensneutral ausfällt.

Darüber hinaus sollen die Gemeinden die Möglichkeit erhalten, für unbebaute, baureife Grundstücke einen erhöhten Hebesatz festzulegen. Diese sogenannte Grundsteuer C soll dabei helfen, Wohnraumbedarf künftig schneller zu decken.

Um die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz des Bundes für das Grundsteuer- und Bewertungsrecht abzusichern, soll schließlich noch das Grundgesetz geändert werden.

Hinweise: Die Bewertung der Grundstücke nach neuem Recht soll erstmals zum 1.1.2022 erfolgen. Bis zum 31.12.2024 haben die Länder die Möglichkeit, vom Bundesrecht abweichende Regelungen vorzubereiten (sog. Öffnungsklausel).

Die neuen Regelungen zur Grundsteuer – entweder bundesgesetzlich oder landesgesetzlich – sollen dann ab 1.1.2025 gelten. Bis dahin soll das bisherige Recht weiter gelten. Wird bis Ende des Jahres keine Neuregelung verabschiedet, fällt die Grundsteuer ersatzlos weg. Über den Fortgang des Gesetzgebungsverfahrens halten wir Sie an dieser Stelle auf dem Laufenden.

Es ist wohl damit zu rechnen, dass insbesondere die Grundsteuern für ältere Objekte in guten Lagen deutlich steigen. Bei vermieteten Immobilien wird die Grundsteuer in der Regel auf die Mieter umgelegt, was zu einer Erhöhung der Mietnebenkosten führt.

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.