

## NEWSLETTER



Mai 2021

### 1 Alle Steuerzahler

- [1.1 Schlechte BFH-Nachrichten zum Kindergeld bei Ausbildungsplatzsuche und Erkrankung](#)
- [1.2 Unterhalt: Zum Sonderausgabenabzug bei unentgeltlicher Wohnungsgestellung](#)
- [1.3 Aufwendungen für einen Schulhund als Werbungskosten](#)

### 2 Kapitalanleger

- [2.1 Stückzinsen: Doppelbelastung mit Erbschaft- und Einkommensteuer ist nicht unbillig](#)

### 3 Freiberufler und Gewerbetreibende

- [3.1 Broschüre zur steuerlichen Behandlung von Photovoltaikanlagen](#)
- [3.2 Berücksichtigung eines Ertrags aus einer Restschuldbefreiung](#)
- [3.3 Steuererklärung 2020: Neues Formular „Anlage Corona-Hilfen“](#)

### 4 Umsatzsteuerzahler

- [4.1 Coronapandemie: Keine Umsatzsteuer auf Kleiderspenden](#)
- [4.2 Brexit-Chatbot ist in Betrieb](#)

### 5 Arbeitgeber

- [5.1 Steuerfreie Corona-Prämie für geleistete Überstunden](#)
- [5.2 Zwei aktuelle Entscheidungen zur Behandlung von Ehegatten-Arbeitsverhältnissen](#)

### 6 Arbeitnehmer

- [6.1 Vereinfachungsregelungen bei der doppelten Haushaltsführung](#)
- [6.2 Keine Werbungskosten: FAZ-Abo beim Vorstandsmitglied einer Bank](#)

## 7 Abschließende Hinweise

7.1 Offenlegung der Jahresabschlüsse: Erneute Aufschiebung von Ordnungsgeldverfahren

7.2 Verzugszinsen

7.3 Steuern und Beiträge Sozialversicherung: Fälligkeitstermine in 05/2021

## 8 Die neue und alte Grundsteuer im Überblick

8.1 Derzeitige Berechnung

8.2 Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts

8.3 Gesetzliche Neuregelung im Überblick

8.4 Öffnungsklausel für die Bundesländer

8.5 Das zählt zum Grundvermögen

8.6 Bebaute Grundstücke im Ertragswertverfahren

8.7 Steuermesszahlen

8.8 Musterfall (Einfamilienhaus)

8.9 Bebaute Grundstücke im Sachwertverfahren

8.10 Die neue Grundsteuer C

BRD- Verbraucherpreisindex:	Aktuelle Zinssätze 05/2021	Aktuelle Verzugszinsen	Renditen Öffentliche Anleihen	Renditen Hypothekendarlehen
Basis 2015 = <b>100,0</b>		Verbraucher = <b>4,12 %</b>	2018 (10 Jahre) = <b>0,40 %</b>	2018 (10 Jahre) = <b>1,00 %</b>
05/2021 = <b>107,9</b>	Baugeld 5 Jahre = <b>1,93 %</b>	Unternehmen = <b>8,12 %</b>	2019 (10 Jahre) = <b>-0,30 %</b>	2019 (10 Jahre) = <b>0,30 %</b>
∅ Inflation 2018 = <b>1,90 %</b>	KK-Zins Neugesch. = <b>3,41 %</b>	Verbr.-Darlehen = <b>1,67 %</b>	2020 (10 Jahre) = <b>-0,50 %</b>	2020 (10 Jahre) = <b>0,10 %</b>
∅ Inflation 2019 = <b>1,40 %</b>	EONIA Ø Monat = <b>-0,45 %</b>	D-Basiszins = <b>-0,88 %</b>	05/2021 (10 Jahre) = <b>-0,40 %</b>	05/2021 (10 Jahre) = <b>0,10 %</b>

### 1.1 Schlechte BFH-Nachrichten zum Kindergeld bei Ausbildungsplatzsuche und Erkrankung

Kann ein volljähriges Kind **wegen einer Erkrankung keine Berufsausbildung** beginnen, besteht nur dann ein Anspruch auf Kindergeld, wenn **das Ende der Erkrankung absehbar** ist. Dies hat der Bundesfinanzhof entschieden.

#### Zum Hintergrund

Nach den gesetzlichen Vorgaben (§ 32 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 Einkommensteuergesetz [EStG]) werden volljährige Kinder, die **das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet** haben und

- **eine Ausbildung absolvieren,**
- sich **in einer Übergangszeit** von max. vier Monaten zwischen zwei Ausbildungsabschnitten befinden,
- **mangels Ausbildungsplatz** eine Ausbildung nicht beginnen oder fortsetzen können oder
- ein freiwilliges soziales oder ökologisches Jahr oder einen anderen **Freiwilligendienst** leisten

**bis zum Abschluss einer erstmaligen Berufsausbildung oder eines Erststudiums** beim Kindergeld berücksichtigt. Danach nur dann, wenn sie keiner Erwerbstätigkeit nachgehen.

**Beachten Sie:** Eine Erwerbstätigkeit **mit bis zu 20 Stunden** regelmäßiger wöchentlicher Arbeitszeit, ein Ausbildungsdienstverhältnis oder ein geringfügiges Beschäftigungsverhältnis sind unschädlich.

#### Die aktuelle Entscheidung

Der Bundesfinanzhof musste über folgenden Fall entscheiden:

##### Sachverhalt

Der Sohn des Steuerpflichtigen befand sich wegen langjährigen Drogenkonsums in Therapie. Er hatte die Schule abgebrochen. Im Juli 2017 beantragte der Vater rückwirkend (Streitzeitraum: September 2016 bis Mai 2017) Kindergeld, weil sein Sohn einen Ausbildungsplatz suche und seine Ausbildungswilligkeit auch bekundet habe. Aus ärztlichen Bescheinigungen ging allerdings hervor, dass das Ende der Erkrankung in den Monaten Juni und Juli 2017 noch nicht absehbar war.

Die Familienkasse lehnte die Gewährung von Kindergeld für die Zeit bis Mai 2017 ab. Demgegenüber sprach das Finanzgericht Hamburg dem Vater das Kindergeld für den strittigen Zeitraum zu, weil es die allgemeine Ausbildungswilligkeit des Sohnes genügen ließ. Der Bundesfinanzhof sah das aber anders.

Nach Ansicht des Bundesfinanzhofs kommt bei einem erkrankten Kind eine Berücksichtigung als Kind, das einen Ausbildungsplatz sucht, nur dann in Betracht, wenn **das Ende der Erkrankung absehbar** ist. Infolge der ärztlichen Bescheinigungen war dies in dem strittigen Zeitraum aber nicht der Fall.

Entgegen der Meinung des Finanzgerichts reicht **die allgemein gehaltene Aussage des Kindes**, nach dem Ende der Erkrankung eine Ausbildung aufnehmen zu wollen, nicht aus.

**Beachten Sie:** Das Kindergeld ist für den strittigen Zeitraum damit allerdings noch nicht endgültig verloren. Denn der Bundesfinanzhof hat die Streitsache an das Finanzgericht zurückverwiesen, damit dieses prüft, ob der Sohn **als behindertes Kind** (§ 32 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 EStG) berücksichtigt werden kann.

**Merke:** Ferner ist zu beachten, dass die Entscheidung zu einer „alten“ Rechtslage ergangen ist. Denn rückwirkende Kindergeldzahlungen wurden durch das Steuerumgehungsbekämpfungsgesetz eingeschränkt. Das heißt: Kindergeld wird rückwirkend nur für die letzten sechs Monate vor Beginn des Monats gezahlt, in dem der Antrag auf Kindergeld eingegangen ist. Dies gilt erstmals für Anträge, die nach dem 31.12.2017 eingehen.

**Quelle:** BFH-Urteil vom 12.11.2020, Az. III R 49/18, unter [www.iww.de](http://www.iww.de), Abruf-Nr. 220740; BFH, PM Nr. 5/21 vom 25.02.2021; Steuerumgehungsbekämpfungsgesetz vom 23.6.2017, BGBl I 2017, S. 1682

### 1.1 Unterhalt: Zum Sonderausgabenabzug bei unentgeltlicher Wohnungsgestellung

Haben **dauernd getrenntlebende Ehegatten** einen Barunterhalt vereinbart, auf den eine **unentgeltliche Wohnungsgestellung** angerechnet wird, kommt ein Sonderausgabenabzug im Wege des Realsplittings nur in Höhe dieser Anrechnung in Betracht – **nicht aber in Höhe des Mietwerts** der Wohnung. Dies hat jüngst das Finanzgericht Niedersachsen entschieden.

#### Hintergrund zum Abzug von Unterhaltsleistungen

Unterhaltsleistungen an den geschiedenen oder dauernd getrenntlebenden Ehegatten sind beim **begrenzten Realsplittung** bis zu EUR 13.805,00 pro Jahr als **Sonderausgaben** abziehbar (§ 10 Abs. 1a S. 1 Nr. 1 Einkommensteuergesetz [EStG]). Hinzu kommen übernommene Beiträge zur Basiskranken- und Pflegeversicherung. Dies bedarf allerdings der **Zustimmung des Unterhaltsberechtigten**, der die Unterhaltszahlungen seinerseits als sonstige Einkünfte versteuern muss.

Wird der Sonderausgabenabzug nicht beantragt oder fehlt hierzu die Zustimmung des Empfängers der Unterhaltsleistungen, können diese Unterhaltsaufwendungen **ggf. als außergewöhnliche Belastungen** berücksichtigt werden.

**Beachten Sie:** Die Unterhaltsleistungen können nur insgesamt **entweder** als Sonderausgaben **oder** als außergewöhnliche Belastung berücksichtigt werden.

#### Verkürzter Sachverhalt

Der Steuerpflichtige schuldete seiner Ehefrau laut Trennungs- und Scheidungsfolgenvereinbarung einen Barunterhalt von monatlich EUR 600,00. Solange die Ehefrau noch im gemeinsamen Haus lebte, wurden EUR 400,00 als Wohnvorteil der Ehefrau gegengerechnet, sodass der Steuerpflichtige nur EUR 200,00 monatlich zahlte.

In seiner Einkommensteuererklärung begehrte der Steuerpflichtige dann aber nicht nur einen Sonderausgabenabzug in Höhe von EUR 7.200,00 (12 x EUR 600,00). Er argumentierte, dass der tatsächliche Mietwert deutlich höher und beim Sonderausgabenabzug zu berücksichtigen sei. Diese Ansicht teilten aber weder das Finanzamt noch das Finanzgericht Niedersachsen.

Der Steuerpflichtige will sich mit der Entscheidung des Finanzgerichts Niedersachsen aber nicht zufriedengeben und hat **die Revision beim Bundesfinanzhof** erkämpft. Dieser wird sich nun insbesondere **mit zwei Fragen** beschäftigen müssen:

- Kann ein unterhaltsverpflichteter Steuerpflichtiger **die ortsübliche Miete** für eine an seinen von ihm dauerhaft getrenntlebenden Ehegatten überlassene Wohnung als Unterhaltsleistung gemäß § 10 Abs. 1a S. 1 Nr. 1 EStG abziehen?
- Falls diese Frage bejaht wird: Ist dies auch dann der Fall, wenn der hierfür unterhaltsrechtlich maßgebliche oder in diesem Zusammenhang **vereinbarte Wohnvorteil geringer ist als die ortsübliche Miete**?

**Quelle:** FG Niedersachsen, Urteil vom 11.06.2020, Az. 1 K 99/19, Rev. BFH Az. X R 33/20, unter [www.iww.de](http://www.iww.de), Abruf-Nr. 220492

### 1.3 Aufwendungen für einen Schulhund als Werbungskosten

Gleich in zwei Urteilen hat der Bundesfinanzhof entschieden, dass Aufwendungen für einen sogenannten Schulhund **teilweise als Werbungskosten** abgezogen werden können.

#### Sachverhalte

In den Streitfällen hatten die Lehrerinnen ihre Hunde, die sie aus privaten Mitteln angeschafft hatten, arbeitstäglich im Schulunterricht eingesetzt. Der Einsatz erfolgte in Absprache mit dem Dienstherrn und der Elternschaft im Rahmen von zuvor erstellten Schulhundprogrammen zur Umsetzung tiergestützter Pädagogik. Obwohl der Schulhundeeinsatz vom Dienstherrn ausdrücklich befürwortet und sogar gewünscht war, beteiligte er sich nicht an den Kosten.

Die Lehrerinnen erstrebten daher zumindest eine mittelbare Kostenbeteiligung über die Einkommensteuer und machten die Aufwendungen für Anschaffung, Futter, Tierarzt, Besuch einer Hundeschule und Ausbildung zum Therapiehund als Werbungskosten geltend. Dies lehnte das Finanzamt ab. Begründung: Die Anschaffung und Haltung der Hunde sei nicht nur beruflich, sondern auch privat veranlasst. Da eine sachgerechte Abgrenzung der Veranlassungszusammenhänge nicht möglich sei, scheide der Werbungskostenabzug aus.

Der Bundesfinanzhof folgte dem Finanzamt zwar dahingehend, dass die Anschaffung und Haltung eines Hundes stets auch **privat (mit)veranlasst** ist. Er stellte aber klar, dass **eine Aufteilung der Aufwendungen** für die Hunde im Wege der Schätzung erfolgen muss, wenn diese wegen **vorliegender Pädagogikkonzepte** im Schulunterricht eingesetzt werden. Angesichts der privaten Mitveranlassung können in einem solchen Fall jedoch **maximal 50 % der Aufwendungen** für einen Schulhund als Werbungskosten anerkannt werden. Ein hälftiger Abzug ist anzuerkennen, wenn der Hund innerhalb einer regelmäßig fünftägigen Unterrichtswoche **arbeitstäglich** in der Schule eingesetzt wird.

**Beachten Sie:** Die Aufwendungen für die Ausbildung des Schulhundes im Verfahren VI R 15/19 **zum Therapiehund** erkannte der Bundesfinanzhof darüber hinaus **in voller Höhe als Werbungskosten** an, da diese spezielle Ausbildung **nur durch den Schuleinsatz** veranlasst und **eine private Mitveranlassung nicht ersichtlich** war.

**Quelle:** BFH-Urteil vom 14.01.2021, Az. VI R 15/19, unter [www.iww.de](http://www.iww.de), Abruf-Nr. 221357; BFH-Urteil vom 14.01.2021, Az. VI R 52/18, unter [www.iww.de](http://www.iww.de), Abruf-Nr. 221363; BFH, PM Nr. 8/21 vom 25.03.2021

### 2.1 Stückzinsen: Doppelbelastung mit Erbschaft- und Einkommensteuer ist nicht unbillig

Nach Meinung des Finanzgerichts Münster ist es nicht unbillig, **Stückzinsen** bei der Veräußerung ererbter Investmentanteile **mit dem Abgeltungsteuersatz** zu belasten, wenn diese auf einen Zeitraum vor dem Erbfall entfallen und daher **bereits der Erbschaftsteuer** unterlegen haben.

#### Sachverhalt

Der Steuerpflichtige A erbt 2013 Investmentanteile an einem thesaurierenden Geldmarktfonds. Die Anteile wurden mit einem Wert von ca. EUR 120.000,00 der Erbschaftsteuer unterworfen. 2017 verkaufte A die Wertpapiere (Kurswert von ca. EUR 115.000,00). Nach der Steuerbescheinigung der Sparkasse waren im Veräußerungserlös Stückzinsen i. H. von ca. EUR 35.000,00 enthalten. Bei seiner Steuererklärung machte A geltend, dass die Stückzinsen wegen des gefallenen Kurses auf einen Zeitraum vor dem Erbfall entfielen. Die anteilige Erbschaftsteuerbelastung betrage 30 % (ca. EUR 10.500,00), sodass die Einkommensteuer nach § 35b Einkommensteuergesetz (EStG) zu ermäßigen sei.

Das Finanzamt unterwarf die Stückzinsen der Abgeltungsteuer (25 %) und gewährte keine Steuerermäßigung, weil diese nur für die tarifliche Einkommensteuer gelte. Der Steuerbescheid wurde bestandskräftig. Anschließend beantragte A eine abweichende Steuerfestsetzung aus Billigkeitsgründen und führte die Doppelbelastung der Stückzinsen an (30 % Erbschaftsteuer und 25 % Abgeltungsteuer). Spätestens seit Einführung der Abgeltungsteuer seien Erbschaft- und Einkommensteuergesetz nicht hinreichend aufeinander abgestimmt. Das Finanzamt lehnte den Antrag ab. Es verwies auf die Regelung in § 35b EStG, die nur die tarifliche Einkommensteuer erfasse, sowie auf die Günstigerprüfung nach § 32d Abs. 6 EStG.

Das Finanzgericht Münster hat die Klage abgewiesen. Der Umstand, dass die Steuerermäßigung nach § 35b EStG auf Kapitaleinkünfte, die **dem Abgeltungsteuersatz** unterliegen, nicht anwendbar ist, ist **nicht sachlich unbillig**.

Es ist nicht davon auszugehen, dass der Gesetzgeber eine andere Regelung getroffen hätte, wenn er diese Frage **als regelungsbedürftig** erkannt hätte. Aus der gesetzlichen Systematik ergibt sich, dass die Wertpapiere **sowohl der Erbschaft- als auch der Einkommensteuer** zu unterwerfen sind. Die aus der späteren Veräußerung resultierende Einkommensteuer ist **nicht als Nachlassverbindlichkeit** bei der Erbschaftsteuer abziehbar. Umgekehrt kann die Erbschaftsteuer als Personensteuer **auch nicht bei der Einkommensteuer** abgezogen werden.

Mit § 35b EStG hat der Gesetzgeber zwar die Doppelbelastung mit beiden Steuern abmildern wollen, hat dies aber an bestimmte Voraussetzungen geknüpft. Diese Abmilderung hat er bewusst auf **die tarifliche Einkommensteuer** beschränkt.

**Beachten Sie:** Gegen eine unbewusste Regelungslücke spricht bereits, dass **bei Einfügung des § 35b EStG** das Unternehmensteuerreformgesetz 2008, mit dem die Abgeltungsteuer eingeführt wurde, **bereits verabschiedet** war.

Bei Kapitaleinkünften, die dem Abgeltungsteuersatz unterliegen, fällt die Doppelbelastung weniger stark ins Gewicht als bei anderen Einkünften. Zudem findet § 35b EStG bei einer positiv ausfallenden **Günstigerprüfung** Anwendung.

**Quelle:** FG Münster, Urteil vom 17.02.2021, Az. 7 K 3409/20 AO, unter [www.iww.de](http://www.iww.de), Abruf-Nr. 221448

## 3 Freiberufler und Gewerbetreibende

### 3.1 Broschüre zur steuerlichen Behandlung von Photovoltaikanlagen

Auch private Hausbesitzer werden **steuerlich zum Unternehmer**, wenn sie eine Fotovoltaikanlage errichten und den erzeugten Strom in das öffentliche Netz einspeisen. Das Bayerische Landesamt für Steuern hat **seine Broschüre „Hilfe zu Fotovoltaikanlagen“** (Stand: Januar 2021; unter [www.iww.de/s4766](http://www.iww.de/s4766)) kürzlich neu aufgelegt und beantwortet insbesondere **einkommen- und umsatzsteuerliche Fragen**.

### 3.2 Berücksichtigung eines Ertrags aus einer Restschuldbefreiung

Das Finanzministerium Schleswig-Holstein hat kürzlich zu der Frage Stellung bezogen, **zu welchem Zeitpunkt der Ertrag aus einer erteilten Restschuldbefreiung** steuerlich zu berücksichtigen ist.

Der wegen einer Restschuldbefreiung durch den **Wegfall von betrieblichen Verbindlichkeiten** entstehende Gewinn ist grundsätzlich erst im Veranlagungszeitraum **der Erteilung der Restschuldbefreiung** zu berücksichtigen.

Wird der Betrieb aufgegeben und das Insolvenzverfahren beendet, ist die erteilte Restschuldbefreiung **ein rückwirkendes Ereignis** i. S. der Abgabenordnung. In der Folge ist der betriebliche Ertrag aus der erteilten Restschuldbefreiung beim Aufgabegewinn zu berücksichtigen.

**Beachten Sie:** Für die Frage, ob ein rückwirkendes Ereignis vorliegt, kommt es **nicht auf den Zeitpunkt der Eröffnung des Insolvenzverfahrens** (vor oder nach Betriebsaufgabe) an.

**Quelle:** FinMin Schleswig-Holstein, Kurzinformation vom 05.01.2021, Az. VI 304 - S 2140-028, unter [www.iww.de](http://www.iww.de), Abruf-Nr. 220717

### 3.3 Steuererklärung 2020: Neues Formular „Anlage Corona-Hilfen“

Bei der Einkommensteuererklärung 2020 ist zusammen mit der Anlage G (Einkünfte aus Gewerbebetrieb), S (Einkünfte aus selbstständiger Arbeit) und/oder L (Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft) die **neue Anlage Corona-Hilfen** einzureichen. In dem Formular wird u. a. abgefragt, ob Corona-Soforthilfen, Überbrückungshilfen und vergleichbare Zuschüsse bezogen wurden, die grundsätzlich **als Betriebseinnahmen zu versteuern** sind.

## 4 Umsatzsteuerzahler

### 4.1 Coronapandemie: Keine Umsatzsteuer auf Kleiderspenden

**Sachspenden** unterliegen als **unentgeltliche Wertabgabe** der Umsatzsteuer. Somit ist es z. B. für Einzelhändler oftmals teurer, unverkaufte Textilien zu spenden, als sie zu vernichten. Wegen der Corona-Beschränkungen hat sich aber nun eine Sondersituation ergeben. Vor allem Saisonware hat sich in großen Mengen in den Lagern der Einzelhändler angestaut, die jetzt nur noch schwerlich abzusetzen ist. Hierauf hat das Bundesfinanzministerium mit einer **Billigkeits- bzw. Ausnahmeregelung** reagiert.

Die Finanzverwaltung **verzichtet auf die Besteuerung einer unentgeltlichen Wertabgabe** bei Waren, die von Einzelhändlern, die durch die Coronakrise unmittelbar und nicht unerheblich negativ

wirtschaftlich betroffen sind, an **steuerbegünstigte Organisationen** gespendet werden bzw. gespendet worden sind.

**Beachten Sie:** Diese Regelung gilt nur für Spenden, die **zwischen dem 01.03.2020 und dem 31.12.2021** erfolgt sind.

**Quelle:** BMF-Schreiben vom 18.03.2021, Az. III C 2 - S 7109/19/10002 :001, unter [www.iww.de](http://www.iww.de), Abruf-Nr. 221337

## 4.2 Brexit-Chatbot ist in Betrieb

Welche Auswirkungen hat der Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU (Brexit) auf den **umsatzsteuerrechtlichen Waren- und Dienstleistungsverkehr**? Was ist bei der **Abgabe der Zusammenfassenden Meldungen** bezüglich Umsätzen mit Unternehmern aus dem Vereinigten Königreich zu beachten? Antworten auf diese Fragen kann vielleicht **ein neues Informationstool des Bundeszentralamts für Steuern** liefern (Meldung vom 19.03.2021). Der **mehrsprachig gestaltete Brexit-Chatbot** steht unter [www.bzst.de](http://www.bzst.de) zur Verfügung und beantwortet die Fragen in Dialogform selbstständig.

## 5 Arbeitgeber

### 5.1 Steuerfreie Corona-Prämie für geleistete Überstunden

Vom 01.03.2020 bis zum 30.06.2021 können Arbeitgeber **eine steuerfreie Corona-Prämie** nach § 3 Nr. 11a Einkommensteuergesetz bis zu EUR 1.500,00 an ihre Mitarbeiter zahlen. Eine Voraussetzung für die Steuerfreiheit ist, dass die Prämie **zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn** geleistet wird. Hier stellte sich nun die Frage, ob diese Bedingung erfüllt ist, wenn durch den Arbeitnehmer in der Vergangenheit **geleistete Überstunden** gekürzt werden? Die Antwort lautet: Es kommt darauf an.

Das Bundesfinanzministerium vertritt hier folgende Ansicht: Die Steuerfreiheit ist zu bejahen, wenn **vor dem 01.03.2020** kein Anspruch auf eine Vergütung von Überstunden bestand, also **lediglich die Möglichkeit des Freizeitausgleichs** gegeben war. Verzichtet der Arbeitnehmer zugunsten einer Corona-Prämie auf einen Freizeitausgleich von Überstunden bzw. werden die Überstunden gekürzt, ist das Kriterium „zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn“ erfüllt.

#### Weiterführender Hinweis

Durch das Jahressteuergesetz 2020 wurde kürzlich die ursprünglich bis Ende 2020 befristete Steuerbefreiung **bis zum 30.06.2021 verlängert**. Der Höchstbetrag je Arbeitnehmer beträgt aber unverändert EUR 1.500,00. Die Anpassung führt also nicht dazu, dass im ersten Halbjahr 2021 **nochmals EUR 1.500,00** steuerfrei zusätzlich zu einem in 2020 steuerfrei gewährten Betrag von EUR 1.500,00 ausgezahlt werden können. Da es sich um **einen Freibetrag** handelt, muss jeder EUR, der den Freibetrag übersteigt, versteuert werden.

**Quelle:** BMF, FAQ „Corona“ (Steuern), Stand: 18.03.2021; Jahressteuergesetz 2020, BGBl I 2020, S. 3096

### 5.2 Zwei aktuelle Entscheidungen zur Behandlung von Ehegatten-Arbeitsverhältnissen

Bei **Ehegatten-Arbeitsverhältnissen** schauen die Finanzämter regelmäßig ganz genau hin. Denn während Vertragsgestaltungen zwischen fremden Dritten von Interessengegensätzen geprägt sind,



fehlen diese bei Verträgen zwischen nahen Angehörigen. Somit steht zumindest die Vermutung im Raum, dass die Vereinbarung **nur aus Steuerersparnisgründen** geschlossen wurde. Grund genug, auf zwei aktuelle Entscheidungen des Bundesfinanzhofs zu dieser Thematik hinzuweisen.

### **Nachweise: Stundenzettel und Aufzeichnungen**

Ein Ehegatten-Arbeitsverhältnis ist nicht allein deshalb steuerlich unwirksam, weil der Arbeitgeber **keine Aufzeichnungen (z. B. Stundenzettel)** zur Arbeitszeit des angestellten Ehegatten geführt hat. Stundenzettel dienen „**nur**“ **Beweis Zwecken** und sind für die Anerkennung eines Arbeitsverhältnisses zwischen nahen Angehörigen **nicht zwingend erforderlich**.

**Beachten Sie:** Die Entscheidung ist richtig einzuordnen. Der Bundesfinanzhof hat nämlich **den strengen Nachweisanforderungen**, die für ein Ehegatten-Arbeitsverhältnis gelten, **keine Absage** erteilt. Erforderlich (aber auch ausreichend) ist das, was auch bei Arbeitsverhältnissen **zwischen fremden Dritten üblich** ist.

### **Wertguthabenvereinbarung**

Wird im Zuge eines Arbeitsverhältnisses zusätzlich **eine Wertguthabenvereinbarung** im Sinne des Sozialgesetzbuchs IV abgeschlossen, muss für diese – **gesondert – ein Fremdvergleich** erfolgen.

Bei der Gesamtwürdigung ist vor allem entscheidend, ob die **Vertragschancen und -risiken** fremdüblich verteilt sind. Eine einseitige Verteilung **zulasten des Arbeitgeber-Ehegatten** ist regelmäßig dann anzunehmen, wenn der Arbeitnehmer-Ehegatte unbegrenzt Wertguthaben ansparen sowie Dauer, Zeitpunkt und Häufigkeit der Freistellungsphasen nahezu beliebig wählen kann.

**Quelle:** BFH-Urteil vom 18.11.2020, Az. VI R 28/18, unter [www.iww.de](http://www.iww.de), Abruf-Nr. 221076; BFH-Urteil vom 28.10.2020, Az. X R 1/19, unter [www.iww.de](http://www.iww.de), Abruf-Nr. 220159

## **6 Arbeitnehmer**

### **6.1 Vereinfachungsregelungen bei der doppelten Haushaltsführung**

Das Bundesfinanzministerium hat in einem Schreiben vom 25.11.2020 neue Vereinfachungsregelungen **zum Werbungskostenabzug bei einer doppelten Haushaltsführung** beschlossen, die in allen noch offenen Fällen gelten. |

#### **Hintergrund**

Eine doppelte Haushaltsführung liegt nur vor, wenn der Arbeitnehmer außerhalb des Ortes seiner ersten Tätigkeitsstätte einen eigenen Haushalt unterhält (**Hauptwohnung**) und auch am Ort der ersten Tätigkeitsstätte wohnt (**Zweitwohnung**).

#### **Lage der Hauptwohnung**

Eine doppelte Haushaltsführung wird grundsätzlich verneint, wenn der Arbeitnehmer seine erste Tätigkeitsstätte von der Hauptwohnung aus **in zumutbarer Weise** täglich erreichen kann.

In Analogie zur Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs kann **eine Fahrzeit von bis zu einer Stunde** je Wegstrecke unter Zugrundelegung individueller Verkehrsverbindungen und Wegezeiten in der Regel als zumutbar angesehen werden.

**Beachten Sie:** Aus **Vereinfachungsgründen** kann die Entfernung der kürzesten Straßenverbindung zwischen Hauptwohnung und erster Tätigkeitsstätte herangezogen werden. Beträgt **die Entfernung mehr als 50 km**, ist davon auszugehen, dass sich die Hauptwohnung außerhalb des Orts der ersten Tätigkeitsstätte befindet.

### Lage der Zweitwohnung

In der Praxis kommt es vor, dass sich **die Zweitwohnung nicht am Ort der ersten Tätigkeitsstätte**, sondern weiter entfernt vom Beschäftigungsort befindet.

Neu ist in allen noch offenen Fällen: Es kann davon ausgegangen werden, dass die Zweitwohnung noch am Ort der ersten Tätigkeitsstätte belegen ist, wenn die Entfernung der kürzesten Straßenverbindung zwischen Zweitwohnung und erster Tätigkeitsstätte **nicht mehr als 50 km** beträgt.

Sollte diese Voraussetzung nicht erfüllt sein, bedeutet das noch nicht das endgültige Aus. **In einem zweiten Schritt** wird nun geprüft, ob die erste Tätigkeitsstätte von der Zweitwohnung **in zumutbarer Weise** (Fahrzeit für die einfache Strecke von bis zu einer Stunde) täglich erreicht werden kann.

### Berufliche Veranlassung

Das **Beziehen der Zweitwohnung** am Beschäftigungsort muss **aus beruflichen Gründen** erforderlich sein. Das ist vor allem der Fall, wenn sich dadurch die Fahrtstrecke oder Fahrzeit zur ersten Tätigkeitsstätte **wesentlich verkürzt**.

Von einer beruflichen Veranlassung kann ausgegangen werden, wenn die kürzeste Straßenverbindung von der Zweitwohnung zur ersten Tätigkeitsstätte **weniger als die Hälfte** der kürzesten Straßenverbindung zwischen der Hauptwohnung und der ersten Tätigkeitsstätte beträgt **oder** die Fahrzeit zur ersten Tätigkeitsstätte für eine Wegstrecke halbiert wird.

**Merke:** Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, ist eine berufliche Veranlassung auf andere Weise anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls darzulegen.

### Ausstattung und Einrichtung

**Unterkunftskosten** sind nur **bis EUR 1.000,00 im Monat** als Werbungskosten abziehbar. Nach neuer Verwaltungssicht zählen hierzu aber nicht: notwendige Aufwendungen für Einrichtungsgegenstände und Hausrat. Übersteigen die **Einrichtungs- und Ausstattungskosten** der Zweitwohnung (ohne Arbeitsmittel) insgesamt nicht den **Betrag von EUR 5.000,00** (einschließlich Umsatzsteuer), ist davon auszugehen, dass es sich um notwendige Mehraufwendungen handelt.

**Quelle:** BMF-Schreiben vom 25.11.2020, Az. IV C 5 - S 2353/19/10011 :006, unter [www.iww.de](http://www.iww.de), Abruf-Nr. 219235

### 6.2 Keine Werbungskosten: FAZ-Abo beim Vorstandsmitglied einer Bank

Aufwendungen für den Bezug der Frankfurter Allgemeine Zeitung (FAZ) sind selbst dann **keine Werbungskosten**, wenn es sich um Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit eines Bankvorstandsmitglieds handelt. Nach einer Entscheidung des Finanzgerichts Düsseldorf liegen **nicht abziehbare Aufwendungen der Lebensführung** vor.

Aufwendungen für den **Bezug einer Tageszeitung** können grundsätzlich nicht als Erwerbsaufwendungen abgezogen werden. Eine Ausnahme kommt nur in Betracht, wenn eine **nahezu ausschließliche betriebliche oder berufliche Verwendung** als sicher erscheint. Letzteres ist bei der FAZ aber nicht der Fall.

Die FAZ enthält in großem Umfang auch Informationen über Politik, Kultur und Sport. Ihre Lektüre befriedigt daher (zumindest in nicht unerheblichem Umfang) **auch private Interessen** der Leser.

**Beachten Sie:** Die Aufwendungen können **auch nicht** – etwa infolge einer Schätzung – **teilweise** zum Abzug als Werbungskosten zugelassen werden. Denn es lässt sich nicht nach objektiven Kriterien bestimmen, in welchem Umfang die Zeitung zur Erlangung beruflicher und außerberuflicher Informationen genutzt wird.

**Quelle:** FG Düsseldorf, Urteil vom 02.02.2021, Az. 10 K 3253/17 E, unter [www.iww.de](http://www.iww.de), Abruf-Nr. 220882

## 7 Abschließende Hinweise

### 7.1 Offenlegung der Jahresabschlüsse: Erneute Aufschiebung von Ordnungsgeldverfahren

Die **Offenlegungsfrist** für den Jahresabschluss für 2019 endete bereits am 31.12.2020. **Ordnungsgeldverfahren** wegen Nichtoffenlegung der Rechnungslegungsunterlagen für das Geschäftsjahr 2019 werden aber **erst nach den Osterfeiertagen** eingeleitet. Damit hat das Bundesamt für Justiz seine ursprüngliche Aufschiebung (kein Ordnungsgeldverfahren vor dem 01.03.2021) verlängert.

#### Hintergrund

**Offenlegungspflichtige Gesellschaften** (insbesondere AG, GmbH und GmbH & Co. KG) müssen ihre Jahresabschlüsse **spätestens zwölf Monate** nach Ablauf des Geschäftsjahrs beim Bundesanzeiger elektronisch einreichen. Kommt das Unternehmen der Pflicht zur Offenlegung nicht rechtzeitig oder nicht vollständig nach, leitet das Bundesamt für Justiz **ein Ordnungsgeldverfahren** ein. Das Unternehmen wird dann aufgefordert, **innerhalb einer sechswöchigen Nachfrist** den Offenlegungspflichten nachzukommen. Gleichzeitig droht das Bundesamt **ein Ordnungsgeld** an (regelmäßig in Höhe von EUR 2.500,00). Sofern das Unternehmen der Aufforderung nicht entspricht, wird das Ordnungsgeld festgesetzt.

**Beachten Sie:** Ordnungsgeldandrohungen und -festsetzungen können **so lange wiederholt werden**, bis die Veröffentlichung erfolgt ist. Die Ordnungsgelder werden dabei schrittweise erhöht.

**Quelle:** Steuerberaterkammer Thüringen, Mitteilung vom 01.03.2021 „Offenlegung von Jahresabschlüssen – Einleitung von Ordnungsgeldverfahren weiter verschoben“

### 7.2 Verzugszinsen

Für die Berechnung der Verzugszinsen ist seit dem 01.01.2002 der Basiszinssatz nach § 247 BGB anzuwenden. Die Höhe wird jeweils zum 01.01. und 01.07. eines Jahres neu bestimmt.

Der **Basiszinssatz** für die Zeit vom 01.01.2021 bis zum 30.6.2021 beträgt **-0,88 %**.

Damit ergeben sich folgende Verzugszinsen:

- für **Verbraucher** (§ 288 Abs. 1 BGB): **4,12 %**
- für den **unternehmerischen Geschäftsverkehr** (§ 288 Abs. 2 BGB): **8,12 %\***

\* für Schuldverhältnisse, die vor dem 29.07.2014 entstanden sind: 7,12 %.

Die für die Berechnung der Verzugszinsen anzuwendenden Basiszinssätze betragen in der Vergangenheit:

#### **Berechnung der Verzugszinsen**

<b>Zeitraum</b>	<b>Zins</b>
vom 01.07.2020 bis 31.12.2020	-0,88 %
vom 01.01.2020 bis 30.06.2020	-0,88 %
vom 01.07.2019 bis 31.12.2019	-0,88 %
vom 01.01.2019 bis 30.06.2019	-0,88 %
vom 01.07.2018 bis 31.12.2018	-0,88 %
vom 01.01.2018 bis 30.06.2018	-0,88 %
vom 01.07.2017 bis 31.12.2017	-0,88 %
vom 01.01.2017 bis 30.06.2017	-0,88 %
vom 01.07.2016 bis 31.12.2016	-0,88 %
vom 01.01.2016 bis 30.06.2016	-0,83 %

### **7.3 Steuern und Beiträge Sozialversicherung: Fälligkeitstermine in 05/2021**

Im Monat Mai 2021 sollten Sie insbesondere folgende Fälligkeitstermine beachten:

#### **Steuertermine (Fälligkeit):**

- **Umsatzsteuerzahler** (Monatszahler): 10.05.2021
- **Lohnsteuerzahler** (Monatszahler): 10.05.2021
- **Gewerbsteuerzahler**: 17.05.2021
- **Grundsteuerzahler**: 17.05.2021

Bei einer **Scheckzahlung** muss der Scheck dem Finanzamt spätestens drei Tage vor dem Fälligkeitstermin vorliegen.

Bei der **Grundsteuer** kann die Gemeinde abweichend von dem vierteljährlichen Zahlungsgrundsatz verlangen, dass Beträge bis EUR 15,00 auf einmal grundsätzlich am 15.08. und Beträge bis einschließlich EUR 30,00 je zur Hälfte am 15.02. und am 15.08. zu zahlen sind. Auf Antrag kann die Grundsteuer auch am 01.07. in einem Jahresbetrag entrichtet werden. Der Antrag ist bis zum 30.09. des vorangehenden Jahres zu stellen.

**Beachten Sie:** Die für alle Steuern geltende dreitägige Zahlungsschonfrist bei einer verspäteten Zahlung durch Überweisung endet am 14.05.2021 für die **Umsatz- und Lohnsteuerzahlung** und am 20.05.2021 für die **Gewerbe- und Grundsteuerzahlung**. Es wird an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass diese Zahlungsschonfrist ausdrücklich nicht für Zahlung per Scheck gilt.

#### **Beiträge Sozialversicherung (Fälligkeit):**

Sozialversicherungsbeiträge sind spätestens am drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats fällig, für den **Beitragsmonat Mai 2021 am 27.05.2021**.

### 8.1 Derzeitige Berechnung

Die Reform der Grundsteuer betrifft jeden Bürger – egal ob es sich um Eigentümer oder Mieter handelt. Und Fakt ist auch, dass die **Neubewertung der über 35 Millionen Grundstücke** zu einer echten Herkulesaufgabe werden wird. Grund genug, das alte und neue Prozedere **bei der Berechnung der Grundsteuer** vorzustellen.

#### Derzeitige Berechnung

Nach der aktuellen Rechtslage sind **Einheitswerte** neben den **Steuermesszahlen** und den von den Gemeinden festgelegten **Hebesätzen** Grundlage für die Bemessung der Grundsteuer. Dabei ist folgende Formel relevant:

#### Berechnungsformel

Einheitswert x Grundsteuermesszahl x Grundsteuerhebesatz

#### Einheitswert

Maßgebend für die Feststellung der Einheitswerte sind **in den „alten“ Bundesländern und West-Berlin** die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1964. In den **„neuen“ Bundesländern** gilt sogar der 01.01.1935. Die Einheitswerte werden von den Finanzämtern festgesetzt.

**Beachten Sie:** Die Vorgabe, **alle sechs Jahre** eine erneute Hauptfeststellung durchzuführen, wurde nicht bzw. nie umgesetzt.

Einheitswerte werden unter gewissen Voraussetzungen **neu festgestellt**. Zu unterscheiden sind insbesondere:

- **Wertfortschreibung,**
- **Artfortschreibung** (Beispiel: aus einem Einfamilienhaus entsteht durch Umbau ein Zweifamilienhaus),
- **Zurechnungsfortschreibung** (Beispiel: Eigentümerwechsel),
- **Nachfeststellung.**

#### Grundsteuermesszahl

Wird der Einheitswert mit der Steuermesszahl multipliziert, erhält man den Grundsteuermessbetrag. Die Steuermesszahlen sind **Tausendsätze**. Sie hängen u. a. davon ab, ob es sich um ein **Ein- oder ein Zweifamilienhaus** handelt.

#### Grundsteuerhebesatz

Auf den Grundsteuermessbetrag wird dann **der von der Gemeinde festgelegte Grundsteuerhebesatz** angewandt.

Es werden zwei Arten unterschieden:

- **Grundsteuer A** (agrarisches – für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) sowie

- **Grundsteuer B** (baulich – für bebaute oder bebaubare Grundstücke).

### **Berechnungsbeispiel**

Der vom Finanzamt festgestellte Einheitswert für ein Einfamilienhaus beträgt EUR 30.000,00. In der Variante 1 befindet sich die Immobilie in Selm (Hebesatz = 825 %). In der Variante 2 in Mettmann (Hebesatz = 480 %).

Die Grundsteuermesszahl beträgt 2,6 Promille, sodass sich ein Grundsteuermessbetrag von EUR 78,00 ergibt.

In der Variante 1 (Selm) müssen Eigentümer somit Grundsteuer in Höhe von EUR 643,50 im Jahr bezahlen.

In der Variante 2 (Mettmann) sind es hingegen nur EUR 374,40.

**Merke:** Das Beispiel zeigt, dass der Hebesatz der jeweiligen Gemeinde enorme Auswirkungen auf die Höhe der Grundsteuer hat.

## **8.2 Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts**

Die Regelungen zur Einheitsbewertung von Grundvermögen in den „alten“ Bundesländern sind nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018 jedenfalls seit Beginn 2002 **mit dem allgemeinen Gleichheitssatz unvereinbar**. Das Festhalten des Gesetzgebers an dem Hauptfeststellungszeitpunkt von 1964 führt zu gravierenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung von Grundvermögen, die nicht ausreichend gerechtfertigt sind.

**Beachten Sie:** Das Bundesverfassungsgericht musste nur zur Bewertung in den „alten“ Bundesländern entscheiden. Die Urteilsgründe gelten aber erst Recht **für das Beitrittsgebiet**, da hier auf den 01.01.1935 abgestellt wird.

Das Bundesverfassungsgericht hatte dem Gesetzgeber eine Frist zur Neuregelung spätestens **bis zum 31.12.2019** gesetzt. Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen die beanstandeten Regelungen aber noch für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31.12.2024, angewandt werden.

**Beachten Sie:** Die lange Übergangsregelung ist dem **enormen administrativen Aufwand** geschuldet. Denn es müssen bundesweit **mehr als 35 Millionen Grundstücke** neu bewertet werden.

## **8.3 Gesetzliche Neuregelung im Überblick**

**Ab 2025** wird die Grundsteuer durch die Kommunen nach neuen Regeln erhoben. **Die erste Hauptfeststellung** (Feststellung der neuen Grundstückswerte nach neuem Recht) erfolgt bereits **auf den Stichtag 01.01.2022**.

**Beachten Sie:** Die nächste darauffolgende Hauptfeststellung wird dann auf den 01.01.2029 erfolgen. Es ist somit **von einem siebenjährigen Hauptfeststellungszeitraum** auszugehen.

Die Neuregelungen basieren **auf drei Gesetzen**, denen der Bundestag und Bundesrat in 2019 zugestimmt haben:

- 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 **dreistufige Verfahren** (Bewertung, Steuermessbetrag, Hebesatz der Gemeinde) bleibt erhalten. Der bisherige Begriff „Einheitswert“ wird durch den Begriff „**Grundsteuerwert**“ ersetzt.

Neu ist insbesondere, dass die Grundstücke nach einem **wertabhängigen Modell** bewertet werden, 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:** Nach der Grundgesetzänderung haben die Bundesländer die Möglichkeit, vom Bundesrecht abweichende Regelungen zu treffen (**sogenannte Öffnungsklausel**).

#### 8.4 Öffnungsklausel für die Bundesländer

**Bayern** hat schon früh im Gesetzgebungsverfahren angekündigt, die Grundsteuer **wertunabhängig** nach den Flächen von Grundstücken und Gebäuden erheben zu wollen.

Als erstes Bundesland hat **Baden-Württemberg** ein eigenständiges Landesgesetz zur Grundsteuer verabschiedet. Dabei handelt es sich um ein **modifiziertes Bodenwertmodell**, das im Kern auf zwei Kriterien basiert: der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert. Für die Berechnung werden beide Werte miteinander multipliziert. Auf die Bebauung kommt es für die Bewertung nicht an. Eine Modifizierung erfolgt anschließend bei Anwendung der Steuermesszahl: Für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke erfolgt ein Abschlag in Höhe von 30 %.

Auch **Hamburg** strebt einen eigenen Weg an und will dabei sowohl die Fläche als auch die Lage des Grundstücks berücksichtigen. **Niedersachsen** erwägt ein Modell, das auf dem Flächenmodell aufbaut und kommunale Lagefaktoren bei der Berechnung mit einfließen lässt.

Das **Saarland** will das Bundesmodell zwar weitgehend übernehmen. Die Öffnungsklausel soll aber dennoch genutzt werden. Auch **Sachsen und Hessen** planen dem Vernehmen nach mit einer Öffnungsklausel.

Demgegenüber gibt es in Schleswig-Holstein, Berlin, Thüringen, Rheinland-Pfalz, Bremen, Sachsen-Anhalt und Brandenburg Bestrebungen, **das wertabhängige Konzept des Bundes** zu übernehmen.

Zu den Plänen in **Nordrhein-Westfalen und Mecklenburg-Vorpommern** gibt es noch keine belastbaren Informationen.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf das **wertabhängige Modell (Bundesmodell)**.

#### 8.5 Das zählt zum Grundvermögen

Zum Grundvermögen gehören nach § 243 Abs. 1 Bewertungsgesetz (BewG):

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

### 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).

Hiermit wurde also eine **fortschreitend wertabhängige Komponente** eingeführt, denn die Bodenrichtwerte sind auf den jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt (01.01.2022, 01.01.2029 etc.) aktualisiert zu ermitteln.

### Bebaute Grundstücke

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke sind nach § 249 BewG **folgende Grundstücksarten** zu unterscheiden:

- Einfamilienhäuser,
- Zweifamilienhäuser,
- Mietwohngrundstücke,
- Wohnungseigentum,
- Teileigentum,
- Geschäftsgrundstücke,
- gemischt genutzte Grundstücke und
- sonstige bebaute Grundstücke.

**Merke:** Es hängt von der Grundstücksart ab, ob das Ertragswert- oder Sachwertverfahren gilt. Zudem hängt die Zuordnung der jeweiligen Steuermesszahl von der Grundstücksart ab.

### 8.6 Bebaute Grundstücke im Ertragswertverfahren

Nach § 250 Abs. 2 BewG werden folgende bebaute Grundstücke **im Ertragswertverfahren** bewertet:

- Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Mietwohngrundstücke und
- Wohnungseigentum.

**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.

Das **typisierte Ertragswertverfahren** stellt sich nach den §§ 252 bis 257 BewG schematisch wie folgt dar:

#### 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)



## Ermittlung Rohertrag

Nach § 254 BewG ergibt sich der Rohertrag des Grundstücks aus den in **Anlage 39 zum BewG** in Abhängigkeit von

- Bundesland,
- Gebäudeart,
- Wohnungsgröße und
- Baujahr des Gebäudes

angegebenen **monatlichen Nettokaltmieten** je Quadratmeter Wohnfläche einschließlich der nach Mietniveaustufen differenzierten Zu- und Abschläge.

**Merke:** Für einen Garagenstellplatz (Einzelgarage/Tiefgarage) wird die Nettokaltmiete mit einem Festwert von 35,00 EUR/Monat angesetzt.

Zur Berücksichtigung von **Mietniveaunterschieden zwischen Gemeinden** eines Landes werden die vorbezeichneten Nettokaltmieten durch Ab- oder Zuschläge (nach Teil II der Anlage 39 zum BewG) angepasst.

Es werden **sechs Mietniveaustufen** unterschieden:

- |                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| • Mietniveaustufe 1:           | - 22,5 %  |
| • Mietniveaustufe 2:           | - 10,0 %  |
| • Mietniveaustufe 3:           | +/- 0,0 % |
| • Mietniveaustufe 4:           | + 10,0 %  |
| • Mietniveaustufe 5:           | + 20,0 %  |
| • Mietniveaustufe 6 und höher: | + 32,5 %  |

Die gemeindebezogene Einordnung in die Mietniveaustufen ergibt sich **aus der Rechtsverordnung** zur Durchführung des § 254 BewG in der aktuellen Fassung.

### Beispiele

- Dortmund (NRW): 3
- Düsseldorf (NRW): 6
- Dresden (Sachsen): 3

Derzeit befindet sich ein „**Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz**“ in der Pipeline (Regierungsentwurf vom 31.03.2021). Vorgesehen sind u. a. eine Anpassung/Erhöhung der sich aus Anlage 39 zum BewG ergebenden **durchschnittlichen Nettokaltmieten** und **die Einführung einer neuen Mietniveaustufe 7** auf der Grundlage aktueller Daten des Statistischen Bundesamtes aus dem Mikrozensus 2018. Im Vergleich zu den oben aufgeführten Mietniveaustufen ergeben sich **folgende Änderungen:** Stufe 1: - 20 %, Stufe 6: + 30 %, Stufe 7: + 40 %.

### Bewirtschaftungskosten

Für die Verwaltung, Instandhaltung und das Mietausfallwagnis werden **pauschalisierte Bewirtschaftungskosten** in % des Rohertrags des Grundstücks nach § 254 BewG abgezogen. Die Prozentsätze ergeben sich in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksart und der Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Die für die Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigende **Restnutzungsdauer** ist grundsätzlich der Unterschiedsbetrag zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, die sich **aus der Anlage 38 zum BewG** ergibt, und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag (§ 253 Abs. 2 S. 3 BewG).

Nach dem Regierungsentwurf soll sich die **Alterswertberechnung bzw. Restnutzungsdauer** nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt richten und nicht nach dem Bewertungsstichtag.

### Vervielfältiger

Der Reinertrag des Grundstücks ist mit dem sich aus Anlage 37 ergebenden **Vervielfältiger** zu kapitalisieren. Maßgebend für den Vervielfältiger sind **der Liegenschaftszinssatz** nach § 256 BewG sowie **die Restnutzungsdauer** des Gebäudes (§ 253 Abs. 2 S. 2 BewG). Bei der Bewertung gelten nach § 256 Abs. 1 S. 2 BewG folgende Zinssätze:

- 2,5 % für Ein- und Zweifamilienhäuser
- 3 % für Wohnungseigentum
- 4 % für Mietwohngrundstücke mit bis zu sechs Wohnungen
- 4,5 % für Mietwohngrundstücke mit mehr als sechs Wohnungen

**Merke:** Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie beim Wohnungseigentum sind beim Zinssatz nach § 256 Abs. 2 und Abs. 3 BewG ggf. Abschläge vorzunehmen.

### 8.7 Steuermesszahlen

Zur Ermittlung des Steuermessbetrags wird **der Grundsteuerwert mit der Steuermesszahl multipliziert**. Diese wird als Promillesatz angegeben und beträgt für bebaute Grundstücke grundsätzlich **0,34 ‰** (§ 15 Abs. 1 GrStG). Wegen der erhöhten Nettokaltmieten soll der Promillesatz nach dem Regierungsentwurf auf **0,31 ‰** gesenkt werden.

Für bestimmte Wohngebäude ist nach § 15 GrStG **eine Ermäßigung um 25 %** vorgesehen. Dies gilt z. B. für Grundstücke, für die nach dem Wohnraumförderungsgesetz **eine Förderzusage** erteilt wurde. Weitere Ermäßigungstatbestände sind in § 15 GrStG aufgeführt.

### 8.8 Musterfall (Einfamilienhaus)

Folgende Parameter sollen gelten:

- Einfamilienhaus mit Garage in Werne, NRW, Stichtag der Bewertung: 01.01.2022
- Grundstück: 506 qm
- Bodenrichtwert: 190 EUR/qm
- Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung: 134 qm
- Baujahr: 2014
- Jahresrohmiete Wohnfläche - Wertverhältnisse 01.01.1964: 4,10 DM/qm pro Monat
- Jahresrohmiete Garage - Wertverhältnisse 01.01.1964: DM 25,00 pro Monat
- Grundsteuerhebesatz der Stadt Werne: 665 %

Zunächst wird **die Grundsteuer** nach den alten Vorgaben ermittelt. Im Anschluss wird die neue Grundsteuer berechnet:

## Grundsteuer (alt)

### Ermittlung des Einheitswerts (01.01.1964)

Jahresrohmiere Wohnung (134 qm × DM 4,10 × 12)	DM 6.592,00
Jahresrohmiere Garage (Festwert DM 25,00 × 12)	DM 300,00
<b>Gesamtjahresrohmiere</b>	DM 6.892,00
Grundstückswert (Gesamtjahresrohmiere DM 6.892,00 × Vervielfältiger 11,8)	DM 81.325,00
Vervielfältiger gemäß Anlage 7 zum BewG, Gemeindegrößenklasse 4, Bauausführung A	
Einheitswert (gerundet auf volle DM 100,00 nach unten)	DM 81.300,00
<b>Einheitswert in EUR lt. Einheitswertbescheid</b>	EUR 41.568,00

### Ermittlung des Grundsteuermessbetrags

Einheitswert	EUR 41.568,00
davon EUR 38.346,89 × Steuermesszahl 2,6 ‰	EUR 99,70
davon EUR 3.221,11 × Steuermesszahl 3,5 ‰	EUR 11,27
Summe Steuermessbetrag	EUR 110,97

### Ermittlung Grundsteuer

Messbetrag EUR 110,97 × Hebesatz (665 ‰)	EUR 737,95
--	------------

## Grundsteuer (neu)

### linke Spalte (1): Zahlen nach derzeitigem Rechtsstand

### rechte Spalte (2): Zahlen nach den Maßgaben des Regierungsentwurfs

### Ermittlung des Grundsteuerwerts

	EUR/qm (1)	EUR/qm (2)
gesetzlich normierte durchschnittliche Nettokaltmiete für NRW (Anlage 39 zum BewG, Teil I)	EUR 6,03	EUR 6,88
Zu-/Abschlag für Werne nach der Mietniveaustufe 3 (0 ‰)	EUR 0,00	
Zu-/Abschlag für Werne nach der Mietniveaustufe 2 (- 10 ‰) (Anlage 39 zum BewG, Teil II)		EUR -0,69
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	EUR 6,03	EUR 6,19
jährlicher Rohertrag EFH (EUR 6,03/6,19 × 134 qm × 12)	EUR 9.696,00	EUR 9.954,00
jährlicher Rohertrag Garage (EUR 35,00 × 12)	EUR 420,00	EUR 420,00
<b>Summe jährlicher Rohertrag</b>	EUR 10.116,00	EUR 10.374,00
Bewirtschaftungskosten (EUR 10.116,00/10.374,00 × 18 ‰)	EUR -1.820,00	EUR -1.867,00
Restnutzungsdauer 72 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren lt. Anlage 38 zum BewG		
<b>jährlicher Reinertrag</b>	EUR 8.296,00	EUR 8.507,00
Vervielfältiger = 33,24 (Anlage 37 BewG, RND 72 Jahre und Liegenschaftszinssatz 2,5 ‰, keine Zinssatzanpassung, da der Bodenrichtwert EUR 500,00 nicht übersteigt)		
<b>Barwert des Reinertrags</b> (EUR 8.296,00/8.507,00 × 33,24)	EUR 275.759,00	EUR 282.773,00
Bodenwert (506 qm × EUR 190,00 × 1,00); Umrechnungskoeffizient 1,00	EUR 96.140,00	EUR 96.140,00
<b>Abgezinster Bodenwert</b> (EUR 96.140,00 × 0,1690)	EUR 16.247,00	EUR 16.247,00
Abzinsungsfaktor nach Anlage 41 zum BewG, RND 72 Jahre und Liegenschaftszinssatz 2,5 ‰		
<b>Grundsteuerwert</b> (abgezinster Bodenwert + Barwert des Reinertrags)	EUR 292.006,00	EUR 299.020,00

Mindestwert (§ 251 BewG): Bodenwert 96.140 EUR × 75 % =  
72.105 EUR; kein Ansatz, da niedriger als Grundsteuerwert

**Grundsteuerwert** (Abrundung auf volle 100 EUR) EUR 292.000,00 EUR 299.000,00

#### **Ermittlung des Grundsteuermessbetrags**

Grundsteuerwert EUR 292.000,00 × Steuermesszahl 0,34 ‰ EUR 99,28

Grundsteuerwert EUR 299.000,00 × Steuermesszahl 0,31 ‰ EUR 92,69

#### **Ermittlung Grundsteuer**

Messbetrag EUR 99,28/92,69 × Hebesatz (665 %) EUR 660,21 EUR 616,39

**Fazit:** Der Vergleich (alt: EUR 737,95; neu: EUR 660,21 bzw. EUR 616,39) zeigt, dass sich wegen der herabgesetzten Steuermesszahlen nicht zwingend eine höhere Grundsteuer ergibt.

### **8.9 Bebaute Grundstücke im Sachwertverfahren**

Das **Sachwertverfahren** ist für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke maßgeblich. Im Sachwertverfahren ist **der Wert der Gebäude (Gebäudesachwert) getrennt vom Bodenwert** zu ermitteln (§ 258 Abs. 1 BewG). Eine **schematische Übersicht** zum typisierten (vereinfachten) Sachwertverfahren nach den §§ 258 bis 260 BewG enthält die Gesetzesbegründung (BT-Drs. 19/11085 vom 25.06.2019).

### **8.10 Die neue Grundsteuer C**

Nach § 25 Abs. 5 GrStG können Gemeinden aus städtebaulichen Gründen für baureife, aber unbebaute Grundstücke **einen höheren Hebesatz** festlegen, wenn auf diesen **keine Bebauung** erfolgt (Grundsteuer C). Betroffen sind unbebaute Grundstücke, die der Grundsteuerpflicht unterliegen und innerhalb oder außerhalb eines Plangebiets **trotz Baureife** nicht baulich genutzt werden. Dabei sollen Hinderungsgründe zivilrechtlicher Art, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, bei der Beurteilung der Baureife außer Betracht bleiben.

**Beachten Sie:** Die Gemeinde soll nach pflichtgemäßem Ermessen entscheiden, ob eine **besondere Nachfrage nach Bauland** besteht und welche steuerliche Belastung den Grundstückseigentümern auferlegt werden soll.

**Fazit:** Das Gesamtaufkommen der Grundsteuer soll sich nach den Vorstellungen des Gesetzgebers nicht verändern. Fest steht aber, dass einige Bürger mehr und andere weniger zahlen müssen. Verlierer und Gewinner stehen aber noch nicht fest. Denn dies hängt zum einen davon ab, ob das jeweilige Bundesland von der Öffnungsklausel Gebrauch machen wird. Zudem bleibt abzuwarten, ob bzw. welche Kommunen ihre Hebesätze anpassen werden.

Der Inhalt dieses Newsletters ist nach bestem Willen und Kenntnisstand erstellt worden. Haftung und Gewähr für die Korrektheit, Aktualität, Vollständigkeit und Qualität der Inhalte sind ausgeschlossen. Die Informationen stellen keine steuerliche oder rechtliche Beratung dar und begründen kein Beratungsverhältnis.

**Dr. Küffner & Partner GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

#### **Büro Landshut**

Neustadt 532-533

84028 Landshut

T +49 871 9222-0

F +49 871 9222-599

#### **Büro München**

Blutenburgstraße 43

80636 München

T +49 89 542620-0

F +49 89 542620-599