

Informationsbrief

Im April 2022

Liebe Klientinnen,
liebe Klienten,

wir haben für Sie erneut sehr interessante Neuerungen aus dem Steuer- und Wirtschaftsrecht zusammengestellt.

Für alle Grundstücks-, Haus- und Wohnungseigentümer ist zu beachten, dass sich bei der Grundsteuer Änderungen ergeben werden. Aus diesem Grund wurde auch zum 01.01.2022 eine Hauptfeststellung für die Neubewertung aller Grundstücke angeordnet. Wir haben dieser Ausgabe einen großen Beitrag gewidmet, damit Sie die Vorgehensweise der Finanzverwaltung und den zeitlichen Ablauf nachvollziehen können.

Bitte sprechen Sie uns bei einem Beratungsbedarf und bei weiterem Informationsbedarf rund um das Thema Testamentsvollstreckung jederzeit an!

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines und Hinweise	2. Gesetzesänderungen	3. Neue Rechtsprechung
1.1 Weitere Erhöhung Mindestlohn und Änderung Geringfügigkeitsgrenze	2.1 Nutzungsdauer von Hardware und Software	
1.2 Verbilligte Überlassung einer Wohnung	2.2 Grundsteuerreform	
1.3 Viertes Gesetz zur Umsetzung steuerlicher Hilfsmaßnahmen zur Bewältigung der Corona-Krise		
1.4 Verfahrensdokumentation		
1.5 Ordnungsmäßigkeit eines Fahrtenbuchs		
1.6 Gewinnerzielungsabsicht bei kleinen PV-Anlagen		
1.7 Verkauf von Kryptowährung		
1.8 Verlängerung Überbrückungshilfe IV		

1. Allgemeines und Hinweise

1.1 Weitere Erhöhung Mindestlohn und Änderung Geringfügigkeitsgrenze

Das Bundeskabinett hat eine weitere Erhöhung des gesetzlichen Mindestlohns beschlossen. Danach beträgt der Mindestlohn künftig:

seit dem 01.01.2022	9,82 Euro,
ab dem 01.07.2022	10,45 Euro,
ab dem 01.10.2022	12,00 Euro.

Die Geringfügigkeitsgrenze wird zum 1. Oktober 2022 – bedingt durch die Anpassung des Mindestlohns – auf Euro 520 pro Monat erhöht.

Bestandsschutzregelungen für Alt-Minijobber bis 520 Euro

Arbeitnehmer, die am 30. September 2022 Minijobber mit einem durchschnittlichen Arbeitsentgelt bis 520 Euro im Monat sind, bleiben aufgrund von Bestandsschutzregelungen längstens bis 31. Dezember 2023 unter den alten Minijob-Bedingungen versicherungspflichtig in der Kranken-, Pflege- und Arbeitslosenversicherung.

Die Befreiung von der Versicherungspflicht kann beantragt werden. In der Rentenversicherung gilt das nur für Beschäftigten in Privathaushalten.

1.2 Verbilligte Überlassung einer Wohnung

Bei Vermietung einer Wohnung an **Angehörige** wie z. B. Kinder, Eltern oder Geschwister zu Wohnzwecken ist darauf zu achten, dass der Mietvertrag dem zwischen Fremden Üblichen entspricht und der Vertrag auch tatsächlich so vollzogen wird (z. B. durch regelmäßige Mietzahlungen und Nebenkostenabrechnungen).

Ist dies nicht der Fall, wird das Mietverhältnis insgesamt nicht anerkannt, insbesondere mit der Folge, dass mit der Vermietung zusammenhängende Werbungskosten nicht geltend gemacht werden können.

Bei einer verbilligten Vermietung ist zusätzlich zu beachten, dass eine sog. **Entgeltlichkeitsgrenze** eingehalten werden muss, wenn der Werbungskostenabzug in **voller Höhe** erhalten bleiben soll: Diese Grenze beträgt **66 %** der ortsüblichen Miete (§ 21 Abs. 2 Satz 2 EStG).

Auch bei Vereinbarung einer Miete von **50 %** und mehr, jedoch weniger als 66 %, ist eine volle Anerkennung der Werbungskosten ab dem **01.01.2021** möglich, wenn eine **positive Totalüberschussprognose** vorliegt.

Erst wenn die vereinbarte Miete **weniger als 50 %** der Marktmiete beträgt, geht das Finanzamt generell von einer **teilentgelten** Vermietung aus und **kürzt** (anteilig) die **Werbungskosten**.

Beispiel:

V vermietet seiner Tochter eine Eigentumswohnung für eine monatliche Miete von
a) 500 €, b) 280 €. Die ortsübliche Miete beträgt 700 €.

Im **Fall a)** liegt die gezahlte Miete über der Grenze von 66 % der Vergleichsmiete;
ein Werbungskostenabzug kommt ungekürzt in **voller Höhe** in Betracht.

Im **Fall b)** liegt eine **teilentgeltliche** Vermietung vor, d.h., die Werbungskosten sind lediglich im Verhältnis
der gezahlten Miete zur Vergleichsmiete, also nur zu

$$\frac{280 \text{ €}}{700 \text{ €}} = 40 \% \text{ berücksichtigungsfähig.}$$

Die ortsübliche Marktmiete umfasst die ortsübliche **Kaltmiete** zuzüglich der nach der
Betriebskostenverordnung **umlagefähigen Kosten** (sog. Warmmiete).

Die Finanzverwaltung nimmt eine (anteilige) Kürzung der Werbungskosten auch dann vor,
wenn es aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist, die vereinbarte Miete zu
erhöhen, um die oben genannte Grenze einzuhalten. Die Entgeltlichkeitsgrenze gilt somit
regelmäßig auch bei Vermietung einer Wohnung an **Fremde**.

Es ist zu empfehlen, betroffene Mietverhältnisse regelmäßig zu **überprüfen** und ggf. die Miete
anzupassen.

1.3 Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Umsetzung steuerlicher Hilfsmaßnahmen zur Bewältigung der Corona-Krise

Zur weiteren Bekämpfung der Folgen der Corona-Pandemie sind weitere steuerliche
Maßnahmen geplant:

- Die Fristen zur Abgabe von Steuererklärungen (z. B. Einkommen-, Körperschaft-,
Umsatzsteuer) werden teilweise in einer weiteren Stufe verlängert. Für von Beratern
erstellten Erklärungen ergeben sich folgende Fristen:

Veranlagungszeitraum	Fristen	
	Bisher	Verlängert
2020	31.05.2022	31.08.2022 (31.01.2023)
2021	Ende Februar 2023	30.06.2023 (30.11.2023)
2022	Ende Februar 2024	30.04.2024 (30.09.2024)

- Die mit dem Zweiten Corona-Steuerhilfegesetz eingeführte **degressive
Abschreibung** für bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens wird um ein
Jahr verlängert und gilt auch noch für Wirtschaftsgüter, die im **Jahr 2022** angeschafft
oder hergestellt werden.

- Die Frist für die Durchführung von Investitionen im Zusammenhang mit den **Investitionsabzugsbeträgen** im Sinne des § 7g EStG, die in 2022 auslaufen, wird um ein weiteres Jahr verlängert. Dies gilt ebenfalls für die **Reinvestitionsfrist** nach § 6b EStG.
- Die erweiterte **Verlustverrechnung** (Höchstbetrag 10 Mio. Euro bzw. 20 Mio. Euro für Ehepartner) wird über das Jahr 2021 hinaus auf die Veranlagungszeiträume 2022 und 2023 verlängert. Der Verlustrücktrag wird ab 2022 auf zwei Jahre in die beiden vorangegangenen Jahre ausgeweitet.
- Arbeitgeber können an in bestimmten Einrichtungen – insbesondere in Krankenhäusern – tätige Arbeitnehmer zusätzlich zum Arbeitslohn **Sondervergütungen** im Zeitraum vom 18.11.2021 bis zum 31.12.2022 bis zu einem Betrag von **3.000 Euro** steuer- und sozialversicherungsfrei zahlen.
- Die Möglichkeit, auch ohne steuerlich anerkanntes Arbeitszimmer für jeden Kalendertag, den ein Arbeitnehmer seine berufliche Tätigkeit in der häuslichen Wohnung ausübt, eine Homeoffice-Pauschale von **5 Euro** täglich, höchstens 600 Euro im Jahr, steuerlich geltend zu machen, soll bis Ende 2022 verlängert werden.

1.4 Mit einer Verfahrensdokumentation sind Sie auf der sicheren Seite

Wer Einnahmeüberschussrechnungen oder Bilanzen erstellt, muss die „Grundsätze zur ordnungsgemäßen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form“ (GoBD) beachten. Das gilt für alle Unternehmer, sobald sie Prozesse in ihren Unternehmen per EDV abbilden und ihre Buchführungs- und Aufbewahrungspflichten teilweise oder ganz in **elektronischer Form** erfüllen. Ein wichtiger Teilbereich der GoBD ist die Verfahrensdokumentation, in der alle relevanten IT-Prozesse dargestellt werden müssen.

Hinweis: Die Verfahrensdokumentation beschreibt den organisatorisch und technisch gewollten Prozess. Sie ist praktisch das Handbuch zum Unternehmen und gibt einen Überblick über dessen steuerrelevante Geschäftsprozesse, Daten und Ablagesysteme.

Ein wichtiger Aspekt der Verfahrensdokumentation ist die **digitale Buchhaltung**, insbesondere die Überführung aller Belege in eine elektronische Version. Die Digitalisierung und anschließende Archivierung von Belegen, inklusive Vernichtung der Originalbelege, wird als „Ersetzen des Scannens“ bezeichnet. Zusammen mit den anderen Prozessen in der Buchhaltung muss dieser Vorgang in der Verfahrensdokumentation genauestens dokumentiert werden. Durch die Möglichkeit, Belege mit dem Smartphone abzufotografieren und in einer Cloud zu speichern, ergeben sich neue Vorgaben für Unternehmen.

Im Fall einer **Betriebsprüfung** wird die Verfahrensdokumentation in der Regel von der Finanzverwaltung angefordert. Wird bei der Prüfung keine oder nur eine fehlerhafte Dokumentation vorgelegt, kann es passieren, dass die Prüfer die Buchführung verwerfen und die Besteuerungsgrundlagen schätzen. Dieses Vorgehen der Finanzverwaltung ist zwar umstritten, da es keine gesetzliche Pflicht zur Erstellung einer Verfahrensdokumentation gibt.

Ist die Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit allerdings durch eine fehlende oder unzureichende Verfahrensdokumentation entfallen, kann es wegen Verstoßes gegen die GoBD zu einer **Hinzuschätzung von bis zu 10 %** des Jahresumsatzes auf den steuerpflichtigen Gewinn kommen. Eine Hinzuschätzung durch Betriebsprüfer bzw. die Finanzverwaltung ist hingegen nicht ohne weiteres möglich, wenn die Buchführung inhaltlich korrekt ist und trotz fehlender Verfahrensdokumentation keine Mängel bei der Nachvollziehbarkeit bestehen.

Hinweis: Die Erstellung einer korrekten Verfahrensdokumentation ist nicht nur sinnvoll, um bei einer Betriebsprüfung abgesichert zu sein. Durch die ausführliche Dokumentation der Prozesse und Systeme werden auch Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten im Unternehmen klar definiert und verdeutlicht. Außerdem können die dokumentierten Abläufe hinsichtlich Effizienz und Effektivität geprüft und so Prozesse optimiert werden.

Wir wissen, worauf es ankommt, damit die gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind, und unterstützen Sie selbstverständlich bei der Erstellung Ihrer Verfahrensdokumentation.

1.5 Ordnungsmäßigkeit eines Fahrtenbuchs bei kleineren Mängeln

Die Besteuerung der privaten Nutzung eines betrieblichen PKW kann – statt mit der 1 %-Regelung – durch ein ordnungsgemäßes Fahrtenbuch mit dem tatsächlichen darauf entfallenden Kostenanteil erfolgen. Dieses muss zeitnah und in geschlossener Form geführt werden. Für betriebliche bzw. beruflich veranlasste Fahrten sind mindestens Angaben über Datum und Kilometerstand zu Beginn und Ende jeder Fahrt, Reiseziel, Reisezweck, aufgesuchte Geschäftspartner sowie Angaben zu etwaigen Umwegfahrten aufzuzeichnen. Bei Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte bzw. Betriebsstätte genügt jeweils ein kurzer Vermerk. Für Privatfahrten ist die Kilometerangabe ausreichend.

Das Finanzgericht Niedersachsen geht in einem aktuellen Urteil davon aus, dass **kleinere Mängel und Ungenauigkeiten** nicht zu einer Verwerfung des Fahrtenbuchs insgesamt führen. Im entschiedenen Fall wurden teilweise Abkürzungen für Kunden und Ortsangaben verwendet. Bei Hotelübernachtungen auf Dienstreisen wurde auf eine genauere Angabe verzichtet, diese wurden lediglich mit „Hotel“ gekennzeichnet. Auch ergaben sich kleinere Differenzen zwischen den Kilometerangaben im Fahrtenbuch und den Kilometern entsprechend einem Routenplaner.

Die genauere Bedeutung der Angaben zu den aufgesuchten Kunden ließen sich aber einer zusätzlich geführten Kundenliste entnehmen. Auch die fehlenden Ortsangaben der Hotels konnten durch Reisekostenunterlagen bzw. Hotelrechnungen ersetzt werden, da diese sich auf wenige Fälle im Jahr beschränkten. Trotz kleinerer Mängel des Fahrtenbuchs wurde noch von einer **hinreichenden Vollständigkeit und Richtigkeit** der Angaben ausgegangen.

Das Gericht führte zudem aus, die Anforderungen an ein ordnungsgemäßes Fahrtenbuch dürften nicht überspannt werden, da ansonsten die Pauschalierungsmöglichkeit der 1 %-Regelung praktisch nicht mehr widerlegt werden könnte.

1.6 Gewinnerzielungsabsicht bei kleinen Photovoltaikanlagen (Wiederholung/Aktualisierung)

Der Verkauf mittels einer Photovoltaikanlage erzeugten Stroms ist grundsätzlich als gewerbliche Tätigkeit anzusehen. Der selbst verbrauchte Strom wird dabei als steuerpflichtige Sachentnahme behandelt. Insbesondere bei kleinen Photovoltaikanlagen sind regelmäßig nur geringe Überschüsse zu erwarten, die mit einem erheblichen Aufwand für die Erstellung der Steuererklärung verbunden sind.

Für kleine Photovoltaikanlagen mit einer **installierten Gesamtleistung von bis zu 10 kW/kWp** hat die Finanzverwaltung eine „Vereinfachungsregelung“ geschaffen. Betroffene Anlagenbetreiber können schriftlich beantragen, dass der Betrieb ihrer Photovoltaikanlage in allen offenen Veranlagungszeiträumen als steuerlich unbeachtliche **Liebhaberei** zu beurteilen ist.

Die Vereinfachung besteht darin, dass für die Photovoltaikanlage keine Gewinnermittlungen mehr eingereicht werden müssen und die Prüfung der Gewinnerzielungsabsicht nicht mehr erforderlich ist. Folgende Voraussetzungen müssen dafür erfüllt sein:

- Die Grenze von **10 kW/kWp** gilt für **alle** Photovoltaikanlagen des Betreibers zusammen.
- Die Photovoltaikanlage ist auf einem Gebäude installiert, das zu **eigenen Wohnzwecken** genutzt wird.
Unschädlich sind ein beruflich genutztes Arbeitszimmer, ein gelegentlich vermietetes Zimmer in der Wohnung (Miete höchstens 520 Euro im Jahr) oder zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen im selbst genutzten Gebäude.
- Der Strom wird selbst verbraucht oder ins öffentliche Stromnetz eingespeist; der Verbrauch durch die Mieter oder zu anderen eigenen oder fremden betrieblichen Zwecken muss technisch ausgeschlossen sein.
- Die Photovoltaikanlage wurde nach dem 31.12.2003 oder vor mehr als 20 Jahren in Betrieb genommen.
- Der Antrag ist bei **nach** dem 31.12.2021 in Betrieb genommenen Anlagen bis zum Ablauf des auf das Jahr der Inbetriebnahme folgenden Veranlagungszeitraums zu stellen; bei vorher in Betrieb genommenen Anlagen endet die Antragsfrist am 31.12.2022.

Der Antrag ist bei dem für die Einkommensteuer zuständigen Finanzamt zu stellen und gilt nur für die Einkommensteuer, aber **nicht** für die **Umsatzsteuer**.

Diese Grundsätze gelten sinngemäß auch für den Betrieb von **Blockheizkraftwerken** mit einer installierten **elektrischen** Gesamtleistung von **bis zu 2,5 kW**.

1.7 Privates Veräußerungsgeschäft: Verkauf von Kryptowährungen

Der Handel mit virtuellen Währungen bzw. Kryptowährungen – wie z. B. **Bitcoin** oder Ether – wird immer beliebter. Daher stellt sich die Frage nach der steuerlichen Behandlung der Gewinne bzw. Verluste aus Geschäften mit diesen virtuellen Währungen. Hinsichtlich der Veräußerung von im Privatvermögen gehaltenen Kryptowährungen geht die Finanzverwaltung bisher davon aus, dass es sich grundsätzlich um ein der Einkommensteuer unterliegendes privates Veräußerungsgeschäft handelt, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Verkauf bzw. Tausch weniger als **ein Jahr** beträgt (§23 Abs. 1 Nr. 2 EStG).

Die Veräußerungsfrist verlängert sich auf **zehn Jahre**, wenn die Einheiten der Kryptowährungen zur Einkunftserzielung genutzt werden. Dies ist z. B. der Fall beim sog. **Lending**, bei dem die Einheiten für einen bestimmten Zeitraum gegen Entgelt überlassen werden, sowie beim sog. **Staking**, bei dem das Halten der Währung zur Zuteilung von weiteren Einheiten der virtuellen Währung führt.

Das Finanzgericht Baden-Württemberg teilt die Auffassung der Finanzverwaltung, dass Kryptowährungen als steuerbares „anderes Wirtschaftsgut“ im Sinne von § 23 Abs. 1 Nr. 2 EStG anzusehen sind. In der Blockchain wird dem Inhaber ein Anteil an der Kryptowährung zugerechnet. Sie sind zudem handelbar und einer gesonderten Bewertung zugänglich; dies ergibt sich u. a. aus der Möglichkeit, diese über spezielle Internetbörsen zu handeln.

Eine Besteuerung ist auch nicht wegen mangelnder Durchsetzbarkeit des Steueranspruchs (sog. strukturelles Vollzugsdefizit) verfassungswidrig. Zwar ließen sich Geschäfte aus Kryptowährungen schwer aufdecken, jedoch kann die Finanzverwaltung über Sammelauskunftsersuchen bei den entsprechenden Handelsplattformen personenbezogene Daten erhalten; es besteht daher ein gewisses Entdeckungsrisiko.

Entsprechende Gewinne aus der Veräußerung von Kryptowährungen im Privatvermögen bleiben lediglich dann steuerfrei, wenn der im Kalenderjahr erzielte Gesamtgewinn aus privaten Veräußerungsgeschäften weniger als 600 Euro beträgt.

Verluste können bis zur Höhe des Gewinns aus anderen privaten Veräußerungsgeschäften innerhalb des gleichen Kalenderjahres bzw. im Rahmen des Verlustrück- und Vortrags verrechnet werden.

1.8 Verlängerte Überbrückungshilfe IV kann beantragt werden

Unternehmen, die nach wie vor von den Auswirkungen der Corona- Pandemie betroffen sind, können seit dem 1.4.2022 Anträge auf die bis Ende Juni verlängerte Überbrückungshilfe IV für den Förderzeitraum April bis Juni stellen.

Die Überbrückungshilfe IV wurde bis **Ende Juni 2022 verlängert**. Laut einer **Pressemitteilung des BMWK v. 1.4.2022** können entsprechende Anträge durch prüfende Dritte jetzt über die Plattform **www.ueberbrueckungshilfe-unternehmen.de** eingereicht werden. Die offiziellen **FAQ zur Überbrückungshilfe IV** sind bereits an die Verlängerung angepasst.

Unternehmen erhalten über die Überbrückungshilfe IV weiterhin eine anteilige Erstattung von Fixkosten. Zusätzlich zur Fixkostenerstattung erhalten Unternehmen, die im Rahmen der Corona-Pandemie besonders schwer betroffen sind, einen Eigenkapitalzuschuss.

Die bis Ende Juni verlängerte Überbrückungshilfe IV ist inhaltlich unverändert zur Überbrückungshilfe IV für die Monate Januar bis März. Auch in der verlängerten Überbrückungshilfe IV sind Unternehmen mit einem coronabedingten Umsatzeinbruch von mindestens 30 Prozent antragsberechtigt.

Änderungsantrag oder Erstantrag

Unternehmen, die bereits die Überbrückungshilfe IV für die Monate Januar bis März 2022 erhalten haben und weitere Hilfe benötigen, können die Förderung für die Verlängerungsmonate April bis Juni 2022 über einen Änderungsantrag erhalten. Alle Unternehmen, die bislang noch keinen Antrag auf Überbrückungshilfe IV gestellt haben, können jetzt einen Erstantrag für die volle Förderperiode Januar bis Juni 2022 stellen.

Ebenfalls fortgeführt wird die bewährte Neustarthilfe für Soloselbständige. Mit der Neustarthilfe 2022 Zweites Quartal können Soloselbständige bis Ende Juni 2022 weiterhin pro Monat bis zu 1.500 EUR an direkten Zuschüssen erhalten, insgesamt für den verlängerten Förderzeitraum April bis Juni 2022 also bis zu 4.500 EUR.

Besonderheiten bei Antragsfristen und Wahlrecht

Das BMWK weist auf Folgendes hin: Da das Temporary Framework als beihilferechtlicher Rahmen der Überbrückungshilfen Ende Juni ausläuft, können **Erst- und Änderungsanträge** zur Inanspruchnahme der verlängerten Förderung **nur bis zum 15.6.2022** gestellt werden.

Der 15.6.2022 ist auch der Stichtag zur Ausübung des **Wahlrechts zwischen der Überbrückungshilfe IV und der Neustarthilfe 2022**. Das Wahlrecht zum Wechsel zwischen beiden Programmen steht voraussichtlich ab Mai zur Verfügung. Unternehmen und Soloselbständige, die von einem in das andere Programm wechseln wollen, werden gebeten, dies rechtzeitig in die Wege zu leiten.

2. Gesetzesänderungen

2.1 Betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer für Computerhardware und Software nur noch ein Jahr

Das Bundesfinanzministerium hat sein Schreiben, nach dem für „Computerhardware“ sowie für „Software“ eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von einem Jahr zugrunde gelegt werden kann (statt z. B. von drei Jahren), konkretisiert. Darin wird klargestellt, dass im **Jahr der Anschaffung** oder Fertigstellung die gesamten Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Hard- und Software **in voller Höhe** (ggf. bis auf einen Erinnerungswert von 1 Euro) abgeschrieben werden können; eine zeitanteilige Abschreibung ist bei unterjähriger Anschaffung **nicht** erforderlich. Bei der Inventur sind diese abgeschriebenen Wirtschaftsgüter aber zu erfassen.

Der Begriff „**Computerhardware**“ umfasst auch Peripheriegeräte (z. B. Drucker) und wird in dem Schreiben genau definiert. Tablets gehören dazu, Handys werden nicht erwähnt.

Unter „**Software**“ wird Betriebs- und Anwendersoftware verstanden, wozu neben Standardanwendungen auch individuell hergestellte Programme wie ERP-Software, Software für Warenwirtschaftssysteme oder sonstige Anwendungssoftware zur Unternehmensverwaltung oder Prozesssteuerung gehören.

Die neue einjährige Nutzungsdauer kann erstmals bei Gewinnermittlungen für Wirtschaftsjahre angewendet werden, die nach dem 31.12.2020 enden, d. h. erstmals für den **Veranlagungszeitraum 2021**.

Sofern aus früheren Anschaffungen von Computerhard- oder Software noch **Restbuchwerte** vorhanden sind, können diese in Wirtschaftsjahren, die nach dem 31.12.2020 enden, d. h. erstmals im Jahr 2021, in vollem Umfang (ggf. bis zu einem Erinnerungswert von 1 Euro) abgeschrieben werden.

Diese Grundsätze gelten ab dem Veranlagungszeitraum 2021 entsprechend auch für den **Werbungskostenabzug** z. B. von Arbeitnehmern im Homeoffice.

2.2 Grundsteuerreform: Steuererklärungspflichten noch in diesem Jahr

Das Bundesverfassungsgericht hatte die der Grundsteuer zugrundeliegenden Einheitswerte für Grundstücke für verfassungswidrig erklärt, dem Gesetzgeber allerdings eine Übergangsfrist eingeräumt. Eine Grundsteuerreform soll zum 01.01.2025 in Kraft treten. Bis dahin müssen alle Grundstücke in der Bundesrepublik neu bewertet werden und erhalten neue Einheitswerte.

Zu diesem Zweck muss jeder Eigentümer eines Grundstücks – das gilt auch für Teileigentum und Eigentumswohnungen – grundsätzlich eine elektronische Steuererklärung zur Wertermittlung abgeben. Maßgebend sind dafür die Verhältnisse am 01.01.2022. Momentan ist davon auszugehen, dass für die Abgabe dieser Erklärungen nur ein Zeitraum vom 01.07. bis zum 31.10.2022 vorgesehen ist. Einige Bundesländer planen bereits, in einem Informationsschreiben an die Eigentümer auf deren Pflichten hinzuweisen.

In dieser Erklärung sind für die Grundsteuer B (Grundsteuer ohne Land- und Forstwirtschaft) insbesondere folgenden, für die Wertermittlung erforderlichen Angaben vorzunehmen:

- Lage des Grundstücks
- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Gebäudeart
- Wohnfläche
- Baujahr des Gebäudes

Sofern Sie uns in dieser Angelegenheit beauftragen, bitten wir um Überlassung des Einheitswertbescheides, der Wohnfläche und der Größe des Grund und Bodens, sowie der ausgefüllten Beilage zu diesem Rundschreibens für **jedes** Grundstück.

Das gilt für alle Bundesländer, die hinsichtlich der Bewertung dem sog. Bundesmodell folgen. Einige Bundesländer haben abweichende Regelungen für die Wertermittlung vorgesehen, die einige Angaben entbehrlich machen:

- **Baden-Württemberg:** Modifiziertes Bodenwertmodell (Fläche und Bodenrichtwert)
- **Bayern:** Flächenmodell (Grundstücks- bzw. Wohn-/Nutzfläche)
- **Hamburg:** Wohnlagemodell (Flächen unter Berücksichtigung der Wohnlage)
- **Hessen:** Flächen-Faktor-Verfahren (Grundstücks- und Gebäudeflächen unter Berücksichtigung der Lagequalität)
- **Niedersachsen:** Flächen-Lage-Modell (Flächen unter Berücksichtigung des Bodenrichtwerts)

Vorstehende Informationen werden unverlangt erteilt. Sie erfolgen unter Ausschluss einer Rechtspflicht zur Fortsetzung und Haftung.

Mit freundlichen Grüßen



Diplom-Kaufmann
Jürgen Bauer
Zertifizierter Testamentsvollstrecker (AGT)
Steuerberater

Datenbogen Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts	
Lagefinanzamt	
Einheitswert-Aktenzeichen	
Lage des Grundstücks	
Straße / Hausnummer	
PLZ / Ort	
Gemarkung	
Grundbuchblatt	
Flur / Flurnummer	
Fläche in m ²	
Eigentumsverhältnisse	
Eigentümer - Name	
Straße / Hausnummer	
PLZ / Ort	
Wohnsitz-Finanzamt	
Steuernummer	
Steuer-ID-Nummer	
Anteil am Grundstück	
Art des Grundstück z.B. EFH	
Fläche des Grundstücks	
bei ETW: Fläche Grundstück	
bei ETW: Miteigentumsanteil	
Baujahr des Gebäudes	
Kernsanierung im Jahr	
Anzahl Garagen / TG-Stellplätze	
Anzahl der Wohnungen	
Wohnfläche je Wohnung	
zusätzliche Nutzfläche	