

# Mandanten- Brief

Januar 2020

## 1. Reform der Grundsteuer ab 2025

Im Frühjahr 2018 hat das Bundesverfassungsgericht die **Grundsteuer in ihrer aktuellen Form** als **verfassungswidrig** eingestuft und **für eine verfassungskonforme Neuregelung** eine **Frist bis Ende 2019** gesetzt. Fast ein Jahr lang haben Bund und Länder darum gestritten, wie die Grundsteuerreform genau aussehen soll. Der Bundesfinanzminister hat seinen Vorschlag nicht durchsetzen können, weil sich vor allem Bayern gegen dessen Bewertungsvorschriften gewehrt hat. Mit einer **Änderung des Grundgesetzes** wurde daher den Ländern die Möglichkeit gegeben, **eigene Regeln für die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer** festzulegen. Bayern will von der Option Gebrauch machen und die Grundsteuer primär nach der Größe des Grundstücks bemessen. Auch Sachsen hat angekündigt, einen eigenen Weg gehen zu wollen.

Unabhängig von der Regelung im jeweiligen Bundesland sollen die Kommunen **2025 die Grundsteuer zum ersten Mal nach den neuen Regeln** erheben. Die lange Vorlaufzeit ist notwendig, weil die Finanzämter mehrere Jahre brauchen, um für die **rund 35 Millionen Immobilien in Deutschland** alle notwendigen Daten zusammenzutragen. Deswegen werden die Finanzämter viele Immobilienbesitzer und -käufer schon deutlich vor 2025 zur **Abgabe einer Feststellungserklärung zur Grundsteuer** auffordern. Für die große Mehrzahl der Bürger wird dann **ab 2025 aller Voraussicht nach das Bundesmodell** zur Anwendung kommen, dessen wesentliche Elemente so aussehen:

- **Wohnimmobilien:** Für jedes Bundesland ermittelt das statistische Bundesamt regelmäßig Durchschnittsmieten für verschiedene Gebäudetypen (Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen) und Baujahreszeiträume. Bei Wohngrundstücken wird diese **Durchschnittsmiete zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage** in Abhängigkeit von der **Wohngeld-Mietniveaustufe, der die jeweilige Gemeinde zugeordnet** ist, um bis zu 22,5 % vermindert oder um bis zu 32,5 % erhöht. Die unterschiedlichen Wohnlagen innerhalb einer Gemeinde bleiben dagegen unberücksichtigt. Der so ermittelte Rohertrag wird um nicht umlagefähige Betriebskosten reduziert, für die typisierte Prozentsätze gelten, die vom Gebäudetyp und Baujahr abhängen. Dieses „**vereinfachte Ertragswertverfahren**“ gilt für alle Wohnimmobilien, also sowohl für vermieteten Wohnraum als auch selbst genutzte Immobilien.
- **Bodenrichtwerte:** Ausgangspunkt für die Bewertung von Grund- und Boden sowohl **unbebauter Grundstücke** als auch des **Bodenwertanteils bebauter Grundstücke** sind die **Bodenrichtwerte**. Die Finanzverwaltung kann Vorgaben zur Festlegung der Größe der Bodenrichtwertzonen machen.
- **Gewerbeimmobilien:** Für vermietete Geschäftsgrundstücke werden keine statistischen Daten erhoben. Daher kommt bei der Bewertung von Gewerbeimmobilien ein **vereinfachtes Sachwertverfahren** zur Anwendung.

Bundesverfassungsgericht verlangte Neuregelung der Grundsteuer noch 2019

kein bundeseinheitlicher Konsens möglich

Bundesländer können eigene Regelungen treffen

neue Regeln sollen 2025 erstmals zur Anwendung kommen

Finanzamt wird zur Feststellungserklärung auffordern

statistische Nettokaltmiete als wesentlicher Bewertungsfaktor für Wohnimmobilien

Ermäßigung um 25 % für öffentlich geförderten Wohnraum

Grund wird nach Bodenrichtwerten bewertet

vereinfachtes Sachwertverfahren



Dieses Verfahren berücksichtigt bei der Wertermittlung insbesondere die **typischen Herstellungskosten für die jeweilige Gebäudeart und den Bodenrichtwert**. Auch bei gemischt genutzten Grundstücken, die teils geschäftlich und teilweise zu Wohnzwecken genutzt werden, kommt das vereinfachte Sachwertverfahren zur Anwendung.

- **Land- und Forstwirtschaft:** Für land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz (Grundsteuer A) bleibt es beim **typisierten Ertragswertverfahren**, das weiter vereinfacht wird. Allerdings unterliegen **land- und forstwirtschaftliche Wohngebäude** künftig generell der **Grundsteuer für Wohnimmobilien**.
- **Baulandmobilisierung:** Die Kommunen erhalten die Möglichkeit, auf baureife, unbebaute Grundstücke einen eigenen Hebesatz (Grundsteuer C) zu erheben. Bei der Grundsteuer C muss der **Hebesatz für alle baureifen Grundstücke in der Gemeinde einheitlich und höher** als der reguläre Hebesatz sein. Eine unterschiedliche Behandlung bestimmter baureifer Grundstücke innerhalb einer Gemeinde ist also ausgeschlossen.
- **Steuermesszahl:** Um einen drastischen Anstieg der Grundsteuer zu vermeiden, werden die künftig deutlich höheren Grundstückswerte in einem zweiten Schritt durch die **radikale Absenkung der Steuermesszahl** korrigiert. Aktuell ist im Gesetz eine **Messzahl von 0,34 ‰ vorgesehen**, was weniger als ein Zehntel des bisherigen Wertes ist. Das Bundesfinanzministerium will noch vor Inkrafttreten der neuen Grundsteuerfestsetzungen überprüfen, ob hier noch weiterer Anpassungsbedarf besteht.

## 2. Neue Rechtsprechung zur erweiterten Kürzung

**A**lle Kapitalgesellschaften und gewerblich tätige Personengesellschaften unterliegen der Gewerbesteuer. Beschränkt sich eine Gesellschaft aber auf die **Verwaltung eigenen Kapitalvermögens und Grundbesitzes**, ist der daraus erwirtschaftete **Gewinn durch die erweiterte Kürzung im Endeffekt vollständig von der Gewerbesteuer befreit**. Zu dieser Regelung haben die Finanzgerichte mehrere Urteile gefällt, die verschiedene Fragen beantworten.

- **Beteiligungen I:** Ob die Gesellschaft eigenen Grundbesitz hat, richtet sich laut dem Bundesfinanzhof nach den ertragssteuerlichen Grundsätzen. Steuerrechtlich ist das **Eigentum einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft den hinter ihr stehenden Gesellschaftern anteilig zuzurechnen**. Daher ist einer grundstücksverwaltenden, nur aufgrund ihrer Rechtsform gewerbesteuerpflichtigen Gesellschaft die erweiterte Kürzung nicht deshalb zu verweigern, weil sie an einer rein grundstücksverwaltenden, nicht gewerblich geprägten Personengesellschaft beteiligt ist.
- **Beteiligungen II:** In einem weiteren Urteil hat der Bundesfinanzhof dies dahingehend präzisiert, dass die **erweiterte Kürzung nicht für die Beteiligung an einer gewerblich geprägten Personengesellschaft** gilt. In diesem Fall kann zwar die Untergesellschaft die erweiterte Kürzung geltend machen, bei der Obergesellschaft führt die gewerbliche Prägung aber dazu, dass für die Beteiligungserträge keine erweiterte Kürzung greift.
- **Betriebsvorrichtungen:** Die **erweiterte Kürzung ist ausgeschlossen**, wenn die Gesellschaft **neben der Immobilie auch Ausstattungsgegenstände mitvermietet**, die als Betriebsvorrichtungen zu qualifizieren sind.

Sachwertverfahren basiert auf typisierten Herstellungskosten

typisiertes Ertragswertverfahren für Land- und Forstwirtschaft

Möglichkeit für höhere Grundsteuer auf baureife Grundstücke

Korrektur höherer Wertansätze durch deutlich niedrigere Steuermesszahl

erweiterte Kürzung befreit Vermögensverwaltung von der Gewerbesteuer

Grundsatzurteil des Bundesfinanzhofs zur Zurechnung von Grundvermögen aus Beteiligung an Untergesellschaft

gewerbliche Prägung verhindert Zurechnung des Grundvermögens zur Muttergesellschaft

Vermietung von Betriebsvorrichtungen schädlich

Der Bundesfinanzhof hat daher einer GmbH die erweiterte Kürzung versagt, die zu einem Hotel auch die darin installierten Kühlräume und -möbel mitvermietet hat, obwohl deren Wert nur 1,14 % der Gebäudekosten betrug.

- **Immobilienverwaltung:** Zu den für die erweiterte Kürzung unschädlichen Tätigkeiten gehört die Verwaltung fremder Wohnbauten. Verwaltet die Gesellschaft dagegen auch **fremde Immobilien, die keine reinen Wohngebäude sind**, entfällt das Recht auf die erweiterte Kürzung. Das Niedersächsische Finanzgericht sieht selbst bei der Verwaltung von fremden gewerblichen Einheiten in geringem Umfang keine Chance für eine Ausnahme.

### 3. Sachbezugswerte für 2020

**D**er Bundesrat hat die Sachbezugswerte für 2020 beschlossen. Sowohl der Wert für eine **freie Unterkunft als auch** der Wert für **Mahlzeiten wird angehoben**. Die **Sachbezugswerte betragen in 2020 bundeseinheitlich**

- für eine **freie Unterkunft monatlich 235 Euro** oder täglich 7,83 Euro;
- für **Mahlzeiten kalendertäglich 8,60 Euro** (2019: 8,37 Euro), davon entfallen 1,80 Euro auf das Frühstück und je 3,40 Euro auf Mittag- oder Abendessen. Der **monatliche Wert beträgt 258 Euro** (bisher 251 Euro; Frühstück 54 statt 53 Euro, Mittag- und Abendessen 102 statt 99 Euro).

### 4. Beitragsbemessungsgrenzen 2020

**Z**um 1. Januar 2020 werden die Beitragsbemessungsgrenzen und andere Sozialversicherungswerte wie jedes Jahr an die Lohnentwicklung angepasst. Die neuen Werte basieren auf einer **durchschnittlichen Lohnsteigerung von 3,12 %**, wobei Ostdeutschland erneut eine etwas stärkere Anhebung erfährt.

- Die Beitragsbemessungsgrenze in der **Renten- und Arbeitslosenversicherung** steigt im Westen um 2.400 Euro auf 82.800 Euro (6.900 Euro mtl.). Im Osten steigt sie um 3.600 Euro auf dann 77.400 Euro (6.450 Euro mtl.).
- In der **knappschaftlichen Versicherung** steigt die Grenze im Westen um 3.000 Euro auf dann 101.400 Euro (8.450 Euro mtl.). Im Osten beträgt die Erhöhung 3.600 Euro auf nun 94.800 Euro (7.900 Euro mtl.).
- In der **Kranken- und Pflegeversicherung** ist die Beitragsbemessungsgrenze bundesweit einheitlich festgelegt und erhöht sich um 1.800 Euro auf jetzt 56.250 Euro (4.687,50 Euro mtl.). Die Versicherungspflichtgrenze liegt allerdings 6.300 Euro höher bei 62.550 Euro im Jahr (5.212,50 Euro mtl.).
- Die **Bezugsgröße**, die zum Beispiel für freiwillige Mitglieder in der gesetzlichen Krankenversicherung relevant ist, erhöht sich im Westen wieder um 840 Euro auf 38.220 Euro im Jahr (3.185 Euro mtl.). Im Osten steigt sie um 1.680 Euro auf 36.120 Euro im Jahr (3.010 Euro mtl.).

### 5. Abfärbewirkung von Beteiligungseinkünften

**E**inkünfte aus einer gewerblichen Tätigkeit führen dazu, dass auch andere Einkünfte als gewerblich gelten. **Für diese Abfärberegung** hat der Bundesfinanzhof **eine Bagatellgrenze festgelegt**, nach der geringfügige gewerbliche Einkünfte nicht zu einer Infektion führen. Diese **Bagatellgrenze gilt** nach

kein Spielraum für Bagatellgrenze

unschädlich ist nur die Verwaltung reiner Wohnimmobilien

Anpassung der Sachbezugswerte für Mahlzeiten und freie Unterkunft

Anhebung der Werte um bis zu 3,0 %

jährliche Anhebung der Beitragsbemessungsgrenzen

erneut höherer Anstieg der Grenzwerte im Osten als im Westen

Entgeltgrenze in der Krankenversicherung steigt um 2,5 %

Bezugsgröße steigt im Osten doppelt so stark wie im Westen

geringfügige gewerbliche Einkünfte führen nicht zu einer Abfärbung

einem Urteil des Bundesfinanzhofs allerdings **nicht für die Abfärbewirkung von Einkünften aus der Beteiligung** an einer gewerblich tätigen Gesellschaft. Nicht gewerbliche Einkünfte einer Personengesellschaft werden daher **durch gewerbliche Beteiligungseinkünfte** bei der Einkommensteuer grundsätzlich **in gewerbliche Einkünfte umqualifiziert, unterliegen aber nicht der Gewerbesteuer**. Die Richter meinen, diese Typisierung sei gerechtfertigt.

## 6. Erbschaftsteuerhaftung nicht auf Nachlass beschränkt

**Z**war sieht das Erbschaftsteuergesetz vor, dass der Nachlass bis zur Erbauserbendsetzung ebenfalls für die Erbschaftsteuer haftet. Das Finanzamt ist nach Überzeugung des Bundesfinanzhofs jedoch **nicht verpflichtet, Erbschaftsteuerschulden vorrangig oder ausschließlich in den ungeteilten Nachlass zu vollstrecken**. Im Streitfall hatte die Klägerin einen Anteil an einem hohen Vermögen geerbt, konnte aber nicht darauf zugreifen, weil die Erbengemeinschaft unverändert bestand. Dem Wunsch der Erbin, in den Nachlass zu vollstrecken folgte das Finanzamt nicht und pfändete ihre Privatkonten.

## 7. Kursverlust bei Fremdwährungsdarlehen für Mietobjekt

**F**ällt das Folgedarlehen nach der **Umschuldung eines Fremdwährungsdarlehens**, das zur Anschaffung einer vermieteten Immobilie verwendet wurde, höher aus, sind die **Schuldzinsen in der Höhe nicht als Werbungskosten** bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung **abziehbar**, in der das Darlehen zur Bezahlung des realisierten Währungskursverlusts verwendet worden ist. Der Bundesfinanzhof kommt zu diesem Ergebnis, weil er meint, dass das Wechselkursrisiko nicht durch die Vermietung veranlasst ist.

## 8. Vermachung eines Kaufrechts

**F**ür Immobilien, die **Teil einer Erbschaft oder Schenkung** sind, fällt bei der Übertragung **keine Grunderwerbsteuer** an. Hat der Erblasser im Testament einem der Bedachten dagegen nur **per Vermächtnis das Kaufrecht einer zum Nachlass gehörenden Immobilie** zugesprochen, **unterliegt der Kaufvertrag der Grunderwerbsteuer**. Der Bundesfinanzhof sieht in diesem Fall keinen Grund für eine Steuerbefreiung. Rechtsgrund des Übereignungsanspruchs ist der Kaufvertrag mit dem Erben und nicht das Vermächtnis des Erblassers. Ob ein Vermächtnis einen direkten Anspruch auf Übereignung oder nur ein Recht auf einen Kaufvertrags gewährt, ist im Einzelfall zu ermitteln.

## 9. Dieselfahrverbote führen nicht zu niedrigerer Kfz-Steuer

**D**ie Verhängung von **Dieselfahrverboten** hat für die davon betroffenen Autos **keinen Einfluss auf die Höhe der Kfz-Steuer**. Der Bundesfinanzhof hat eine Nichtzulassungsbeschwerde abgewiesen, weil der **Steuergegenstand der Kfz-Steuer das Halten von Fahrzeugen** ist. Das Halten eines Fahrzeugs ist auch dann gegeben, wenn die Benutzungsmöglichkeit aufgrund eines gesetzlichen Zwangs eingeschränkt ist. Die Klage hat daher keinen Erfolg.

Ausnahme von der Gewerbesteuer statt Bagatellgrenze für geringfügige gewerbliche Beteiligungseinkünfte

Finanzamt kann, muss aber nicht in den ungeteilten Nachlass vollstrecken

Erbe hat kein Wahlrecht

Wechselkursrisiko bei Fremdwährungsdarlehen ist nicht durch Vermietung veranlasst

Befreiung von der Grunderwerbsteuer für Erwerbe von Todes wegen

Kaufrechtsvermächtnis führt nicht zu einem Erwerb von Todes wegen

Einschränkung der Nutzbarkeit hat keinen Einfluss auf Kfz-Steuer