

Aktuelle Steuer-Nachrichten

1. Aus Gesetzgebung und Verwaltung:

a) Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105 und 125b)

Die Bundesregierung hat einen Gesetzentwurf zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vorgelegt, der die Vorgaben aus dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018 (BVerfGE 148, 147 = SIS 18 04 71) - (BGBl I 2018, 531) - umsetzt.

Die Frage der Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die notwendige Reform des Grundsteuer- und des Bewertungsgesetzes wird nicht einheitlich beantwortet. Es werden unterschiedliche Auffassungen zur Frage der Erforderlichkeit einer bundesgesetzlichen Regelung der Grundsteuer zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse oder zur Wahrung der Rechts- oder Wirtschaftseinheit im Bundesgebiet nach der seit dem 16.11.1994 geltenden Fassung des Artikels 72 Abs. 2 Grundgesetz (GG) vertreten. Artikel 125a Abs. 2 GG räumt dem Bund lediglich eine begrenzte Änderungskompetenz des fortgeltenden Bundesrechts unter Beibehaltung der wesentlichen Elemente ein, erlaubt aber keine grundlegende Neukonzeption der Materie.

Da die Gesetzgebungskompetenz des Bundes in der Wissenschaft nicht einheitlich beurteilt wird, soll diese unzweifelhaft abgesichert werden. Dazu erhält der Bund mit dieser Grundgesetzänderung uneingeschränkt die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz zur Regelung der Grundsteuer. Zeitgleich wird den Ländern über die Ergänzung in Artikel 72 Abs. 3 GG eine umfassende abweichende Regelungskompetenz eröffnet. Dafür bestehen gute Gründe mit Blick auf das Ziel einer bundesgesetzlichen Grundlage. Zugleich bietet sich gerade die Grundsteuer aufgrund der Immobilität des Steuerobjekts und des bereits in der Verfassung vorhandenen kommunalen Hebesatzrechts dafür an, die Steuerautonomie der Länder zu stärken. (Bundesministerium der Finanzen 21.06.2019)

b) Regierungskoalition beschließt Grundsteuerreform

Die Regierungskoalition hat sich auf eine Neuregelung der Grundsteuer ab dem 04.01.2022 geeinigt.

Das Bewertungs- und Grundsteuerrecht soll in seiner Grundstruktur erhalten und unter Berücksichtigung der Vorgaben des BVerfG sowie unter weitgehender Nutzbarmachung automationstechnischer Möglichkeiten fortent-

wickelt werden. Die Neuregelung ist im Wesentlichen in den neuen §§ 218 ff BewG enthalten. Die Eckpunkte sind die folgenden:

Für inländischen Grundbesitz, und zwar für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und für Grundstücke, werden Grundsteuerwerte nach § 180 Abs. 1 AO gesondert festgestellt.

Die Hauptfeststellung erfolgt in Zeitabständen von je sieben Jahren, der Hauptfeststellungszeitpunkt ist zu Beginn des Kalenderjahres.

Bei einer Abweichung um mehr als 15.000 € nach oben oder unten erfolgt eine Neufeststellung (Wertfortschreibung).

Der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke (§ 247 BewG) ermittelt sich regelmäßig durch Multiplikation ihrer Fläche mit dem jeweiligen Bodenrichtwert (§ 196 BauGB), ersatzweise aus den Werten vergleichbarer Flächen.

Der Grundsteuerwert bebauter Grundstücke ist je nach Grundstücksart nach dem Ertragswertverfahren (§ 249 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BewG: Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum) oder dem Sachwertverfahren (§ 249 Abs. 1 Nr. 5 bis 8 BewG: Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige gebaute Grundstücke) zu ermitteln. Dabei gilt ein Mindestwert von 75 % des Werts, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre.

Im Ertragswertverfahren ermittelt sich der Grundsteuerwert aus der Summe des kapitalisierten Reinertrags nach § 253 BewG (Barwert des Reinertrags) und des abgezinste Bodenwerts nach § 257 BewG. Mit dem Grundsteuerwert sind die Werte für den Grund und Boden, die Gebäude, die baulichen Anlagen, insbesondere Außenanlagen, und die sonstigen Anlagen abgegolten.

Der Reinertrag des Grundstücks ergibt sich aus dem Rohertrag des Grundstücks (§ 254 BewG) abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 255 BewG). Der Rohertrag des Grundstücks ergibt sich aus den in Anlage 39 des BewG nach Land, Gebäudeart, Wohnungsgröße und Baujahr des Gebäudes angegebenen monatlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche einschließlich der in Abhängigkeit der Mietniveaustufen festgelegten Zu- und Abschläge. Eine Verordnung zur Durchführung des § 254 Abs. 2 BewG

IMPRESSUM

Herausgeber:
Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Domstraße 15, 20095 Hamburg

Druckerei:
DATEV eG
Druck- und Versandzentrum, Abteilung P492, 90329 Nürnberg

Verantwortliche Redaktion:

RA/StB Gerhard Schmitt
Alt-Moabit 2, 10557 Berlin
Tel: +49 30 208 88-0 - E-Mail: gerhard.schmitt@mazars.de

StB Andreas Lichel
Alt-Moabit 2, 10557 Berlin
Tel: +49 30 208 88-0 - E-Mail: andreas.lichel@mazars.de

legt die gemeindebezogene Einordnung in die jeweilige Mietniveaustufe fest. Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus den pauschalierten Erfahrungssätzen nach Anlage 40 des BewG.

Der Reinertrag des Grundstücks ist mit dem sich aus der Anlage 37 des BewG ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren. Maßgebend für den Vervielfältiger sind der Liegenschaftszinssatz nach § 256 BewG und die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die Liegenschaftszinssätze bei der Bewertung bebauter Grundstücke betragen grundsätzlich 2,5 % für Ein- und Zweifamilienhäuser, 3,0 % für Wohnungseigentum, 4,0 % für Mietwohngrundstücke mit bis zu sechs Wohnungen und 4,5% für Mietwohngrundstücke mit mehr als sechs Wohnungen. Für den 500 bzw. 1.500 € bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie den 2.000 bzw. 3.000 € bei Wohnungseigentum übersteigenden Teil des Bodenrichtwerts oder Bodenwerts gelten niedrigere Zinssätze.

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der Gebäude (Gebäudesachwert) getrennt vom Bodenwert zu ermitteln. Der Bodenwert ist der Wert des unbebauten Grundstücks nach § 247 BewG. Die Summe aus Bodenwert und Gebäudesachwert (§ 259 BewG, Multiplikation der Normalherstellungskosten gemäß Anlage 42 des BewG mit der Brutto-Grundfläche des Gebäudes, abzüglich Alterswertminderung) ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks, der zur Ermittlung des Grundsteuerwerts im Sachwertverfahren mit der Wertzahl nach § 260 BewG iVm Anlage 43 des BewG zu multiplizieren ist.

Die Steuermesszahl (§ 15 GrStG) beträgt für unbebaute Grundstücke und für bebaute Grundstücke iSd § 249 Abs. 1 Nr. 1 bis 8 BewG grundsätzlich 0,34 Promille, mit Ermäßigungen nach § 15 Abs. 1 bis 4 GrStG.

§ 33 GrStG sieht einen möglichen Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft, § 34 GrStG einen möglichen Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken vor.

Heberecht (§ 1 GrStG) und Hebesatzrecht (§ 25 GrStG) der Gemeinden bleiben unverändert.

Durch ein Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung soll den Gemeinden in § 25 Abs. 5 GrStG die Möglichkeit der Festlegung eines erhöhten, einheitlichen Hebesatzes aufbaureife Grundstücke in Gebieten mit besonderem Wohnraumbedarf gegeben werden.

Zur Absicherung der Gesetzgebungskompetenz des Bundes bei gleichzeitiger Abweichungsbefugnis der Länder soll in Art. 105 Abs. 2 GG die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz des Bundes festgeschrieben und in Art. 72 Abs. 3 GG eine umfassende Abweichungsmöglichkeit der Länder für die Grundsteuer eingeräumt werden, die dann selber bestimmen können, ob sie umfassend, teilweise oder nicht vom Bundesgesetz abweichen. (DStR 2019, Heft 25, S. VI)

2. Allgemeine Steuerzahlungstermine im September und Oktober 2019

Das erste Datum gibt den gesetzlichen Fälligkeitstermin an, das zweite Datum das Ende der Zahlungs-Schonfrist: ESt, KSt, KiSt, SolZ, LSt, Kirchen-LSt, SolZ-LSt, USt: 10.09./13.09.; LSt, Kirchen-LSt, SolZ-LSt, USt: 10.10./14.10. Hinweis: Schonfristen gelten nicht für Bar- und Scheckzahler.

3. Einkommensteuer: Keine Abzinsung von bestimmten Verbindlichkeiten nach § 6 Abs. 1 Nr. 3 EStG bei Null- und Negativzinsen

Nach dem Wortlaut des § 6 Abs. 1 Nr. 3 EStG müssen unverzinsliche Verbindlichkeiten, deren Laufzeit mindestens

12 Monate beträgt und die nicht auf einer Anzahlung oder Vorausleistung beruhen, abgezinst werden, d.h. ein fiktiver Zinsanteil (Zinssatz 5,5 %) wird zunächst gewinnwirksam ausgebucht und in den Folgejahren als fiktiver Zins über die Laufzeit der Verbindlichkeit aufwandswirksam wieder eingebucht.

Bei den nachfolgenden aufgrund der derzeitigen Niedrigzinsphase null- oder negativverzinsten Verbindlichkeiten der Banken bestehen nach Auffassung der obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder sog. andere wirtschaftliche Nachteile, die nach dem BMF-Schreiben v. 26.05.2005 -IV B 2- S 2175 - 7/05, BStBl. I 2005, 699, DStR 2005, 1005, einer Verzinsung gleichzustellen sind:

1. Kredite, die die Banken von der Zentralbank erhalten

Die Kredite der Zentralbank sind für die Banken mit wirtschaftlichen, eine Gleichstellung mit verzinslichen Krediten rechtfertigenden Nachteilen verbunden, u.a. weil die Kreditinstitute Sicherheiten in Form von Wertpapieren stellen müssen, die anderweitig nicht mehr nutzbar sind. Die Nullverzinsung ist auf Beschlüsse der Europäischen Zentralbank (EZB) zurückzuführen, denen sich die Banken nicht entziehen können, wenn sie an den sog. Offenmarktgeschäften des Eurosystems teilnehmen wollen. Die Niedrigverzinsung wird an die Kunden weitergeleitet.

2. Weiterleitungsdarlehen, die die Banken für ausgewählte Investitionsvorhaben (z.B. Wohnungsbau) von Förderbanken erhalten

Auch bei den Förderdarlehen wird der Zinsvorteil an die Kunden weitergeleitet

3. Kundeneinlagen

Für Kundeneinlagen muss die jeweilige Bank eine sog. Mindestreserve bei der Zentralbank hinterlegen und dafür aktuell einen Negativzins zahlen.

Trotz formaler Unverzinslichkeit sind diese Verbindlichkeiten *nicht* nach § 6 Abs. 1 Nr. 3 EStG abzuzinsen.

Die Deutsche Kreditwirtschaft wurde entsprechend unterrichtet. (LfSt Niedersachsen, Vfg. v. 02.05.2019; DStR 2019, Heft 25, S. 1308)

4. Einkommensteuer: Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft als notwendiges Betriebsvermögen eines Einzelunternehmers

Entsprechend der gefestigten Rechtsprechung hat der X. BFH-Senat geurteilt, dass bei einem Einzelgewerbetreibenden eine Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft zum notwendigen Betriebsvermögen gehört, wenn sie dazu bestimmt ist, die gewerbliche (branchengleiche) Betätigung des Steuerpflichtigen entscheidend zu fördern, oder wenn sie dazu dient, den Absatz von Produkten oder Dienstleistungen des Steuerpflichtigen zu gewährleisten. Maßgebend für die Zuordnung einer Beteiligung zum notwendigen Betriebsvermögen sei deren Bedeutung für das Einzelunternehmen. Der Zuordnung einer Beteiligung zum notwendigen Betriebsvermögen stehe nicht entgegen, wenn die dauerhaften und intensiven Geschäftsbeziehungen nicht unmittelbar zu der Beteiligungsgesellschaft bestehen, sondern zu einer Gesellschaft, die von der Beteiligungsgesellschaft beherrscht wird. Im Streitfall erzielte das Einzelunternehmen des Klägers (eine Werbeagentur) den allergrößten Teil seines Umsatzes mit einer 100%igen Tochtergesellschaft einer dem Kläger allein gehörenden GmbH. Keine Bedeutung maß das Gericht umgekehrt der Tatsache zu, dass die Geschäftsbeziehung mit dem Einzelunternehmen nur den kleineren Teil der Betriebsausgaben der Kapitalgesellschaft (sowohl der Mutter- als auch der Tochter- sowie einer dritten verbundenen GmbH) ausmachte. (BFH, Urt. v. 10.04.2019 - X R 28/16, DStR 2019, 1451)