

Was kommt im Jahr 2022 auf Sie als Hauseigentümer zu!?

Herzlich willkommen zur ersten Ausgabe der monatlichen Editorials im neuen Jahr. Wir wünschen Ihnen und uns für 2022, dass wir, wenn wir uns sehen, wieder einen Schritt nach „vorne“ machen können und nicht mehr zurück, dass „Positiv“ wieder etwas Positives ist und man mit einer „Maske“ nur noch Karneval feiert, vor allem jedoch Gesundheit!

Wie bisher werden wir weiterhin versuchen, Themen so darzustellen, dass diese für Sie verständlich und dadurch hilfreich sind. Sollten Ihnen trotzdem einmal Inhalte nicht verständlich sein so freuen wir uns, wenn Sie mit uns Kontakt aufnehmen. Wir werden mögliche Unklarheiten bestmöglich klären.

Hinweis in eigener Sache:

Mit großer Freude können wir Ihnen mitteilen, dass es gelungen ist, unser Team ab Januar um zwei Mitgliedern zu erweitern. Wir sind sicher, mit diesen Verstärkungen unseren Anspruch, Sie in allen steuer- und betriebswirtschaftlichen Bereichen bestmöglich zu unterstützen, indem wir die für Sie Lösungen finden, noch besser nachkommen können. Wir freuen uns, wenn sie uns beim Wort nehmen.

Grundsteuerreform

Grundsätzliches und Neues zu dieser Reform

Das Grundsteuer-Reformgesetz hat folgende Entstehungsgeschichte:

Mit Urteil vom 10.04.2018 stellte das Bundesverfassungsgericht die Verfassungswidrigkeit der damals geltenden Bewertung fest. Daraufhin wurde am 26.11.2019 das neue Grundsteuerreformgesetz verabschiedet. Dort ist festgelegt, dass:

- erster Hauptfeststellungszeitpunkt für die Bemessung der neuen Steuer der 1.1.2022 sei,
- Die Abgabe der Steuererklärung zum 1.7.2022 zu erfolgen hat und
- Die Abgabe von Daten zu Gebäuden und Grundstücken bis zum 31.10.2022 zu erfolgen hat.

Wenn Sie Eigentümer eines Grundstücks sind, fragt die Finanzverwaltung in diesem Jahr eine Vielzahl neuer Daten ab, die von Ihnen vorzulegen sind.

Die betroffenen Personenkreise haben sich damit zu beschäftigen, welche Grundstücksart vorliegt, wie groß die Grundstücksfläche ist, wie sich der zutreffende Bodenrichtwert bemisst, wie viel Wohnfläche vorliegt vor, um welches Baujahr es sich handelt und - leider nicht zuletzt – wie sich die Miteigentumsanteile der Eigentumswohnung(en) in entsprechenden Wohnobjekten bemessen.

Eine stichprobenweise Mandantenbefragung im letzten Jahr zu diesem Thema hat gezeigt, dass viele Betroffene sich mit dem Thema bisher wenig bzw. noch gar nicht beschäftigt haben. Dies kann zu Problemen führen, denn teilweise sind die geforderten Angaben nicht so einfach zu ermitteln. Erschwerend kommt hinzu, dass die Finanzverwaltung aktuell davon ausgeht, dass die Daten bis zum 31. Oktober 2022 in Erklärungsform (sog. Feststellungserklärung) beim Finanzamt einzugehen haben.

Beraterhinweis:

Die Vorgabe der Finanzverwaltung im Zuge der durchzuführenden Grundsteuerreform 2022 bedeutet, dass in den kommenden Monaten rund 36 Millionen Immobilien, darunter 24 Millionen Wohnimmobilien, neu bewertet werden müssen.

Bemerkenswert bei der Zeitvorgabe ist der Umstand, dass die Einreichung der Erklärung - elektronisch (Elster-Portal) -, erst ab dem 1. Juli 2022 möglich sein soll, dafür jedoch aktuell noch keine Erklärungsvordrucke existieren.

Welche Angaben müssen gemacht werden?

Hier beginnen schon die Probleme, denn nach der Reform gilt in Deutschland nicht überall dasselbe Gesetz. Bevor Sie die Daten erheben, ist zu fragen, was in der Erklärung angegeben werden muss. Dies wiederum hängt davon ab, in welchem Bundesland Ihr Grundstück liegt.

Beraterhinweis:

Der Gesetzgeber hat ein sogenanntes Bundesmodell erlassen, nach dem der Wert des Grundstücks maßgeblich ist.

Dieser Vorgabe haben sich aber nur die Länder Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen angeschlossen.

Die übrigen Bundesländer haben eigene abweichende Gesetze erlassen,

So zählt ab 2025 in Bayern für die Berechnung nur die Fläche des Grundstücks und der Gebäude, **nicht mehr die Lage**. Der Wert des Grundstücks und der Immobilien darauf spielt keine Rolle.

Auch in Baden-Württemberg ist die Neuberechnung nach einem modifizierten Modell geplant.

Wo liegen die Schwierigkeiten?

Bei älteren Bestandsgebäuden mit einer nicht unwesentlichen Umbauhistorie kann es eine Herausforderung sein, die genaue Bemessung der Wohnfläche zu bestimmen, wenn dazu keine belastbaren Zahlen vorliegen.

Gleichwohl werden lt. den gesetzlichen Vorgaben detaillierte Daten verlangt. Da sich die zuständigen Finanzbeamten darauf beziehen, ist der Streit in der Sache vorprogrammiert.

Beraterhinweis:

Sollten derartige Schwierigkeiten bestehen, wird man wohl, wegen der kurzen Zeitspanne der Erklärungspflicht, einen sachgerechten Näherungswert verwenden.

In einem solchen Fall ist jedoch Vorsicht angesagt, da das Finanzamt bei grob niedrigen Schätzungen eventuell zu steuerstrafrechtlichen Mitteln greifen wird.

Wenn demnach eine Schätzung unabdingbar wird, sollte dies dem Finanzamt unzweideutig als eine solche angezeigt werden.

Fazit: Es ist ratsam, exakte Daten zu erklären.

Selbst wenn detaillierte Daten vorliegen kann es problematisch werden. Hier sind vor allem Unternehmen mit umfangreichem Immobilienvermögen betroffen.

Die Neuregelung bedeutet nämlich die Notwendigkeit zur Beschaffung großer Datenmengen. Darüber hinaus müssen Sie als Eigentümer von Geschäftsgrundstücken genau differenzieren zwischen Bruttogrundfläche und Nutzungsfläche, um dadurch erhebliche Nachteile in der Besteuerung zu vermeiden. Erschwert wird dieser Prozess ab dem Jahr 2022 durch betriebsnotwendige Nutzungsänderungen im Betrieb.

Wenn sich dann der Grundbesitz über verschiedene Bundesländer erstreckt, die dortigen Ländermodelle „ihr Recht“ verlangen, kann die notwendige Energie für das Vorhaben „Feststellungserklärung für den gesamten Grundbesitz“ zugegebenerweise stark in Mitleidenschaft gezogen werden.

Fristverlängerung möglich?

Die Hoffnung auf eine Verlängerung der Viermonatsfrist aus dem Bundesmodell ist eher gering, da das Bundesverfassungsgericht den Zeitplan bis Anfang 2025 streng vorgegeben hat.

Unter diesem Aspekt und der Tatsache, dass Bund, Länder und besonders die Kommunen auf keinen Fall Einnahmeausfälle hinnehmen möchten, sollte man sich besser so früh wie möglich mit dem Thema beschäftigen.

Abschließend noch einige Anmerkungen, ob die Reform teurer oder günstiger wird.

Laut des letzten Bundesfinanzministers Olaf Scholz, soll die Reform insgesamt aufkommensneutral stattfinden. Was das bedeutet ist leicht nachzuvollziehen.

Es wird Gewinner und Verlierer geben!

Exkurs:

Es mehren sich Anfragen/Anforderungen durch Hausbanken, angeforderte Jahresabschlussunterlagen (§ 18 KWG), mittels „digitalem Finanzbericht“ zu übermitteln. Wir sind in der Lage, dieser Vorgabe nachzukommen, wenn alle regulativen Voraussetzungen gegeben sind.

Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die notwendige Aufbereitung der Daten zur erfolgreichen Übermittlung Kosten in der Kanzlei verursacht, die zu berechnen sind. Der Aufwand ist vergleichbar mit der Erstellung der E-Bilanz (elektronische Übermittlung an die Finanzverwaltung) und somit mit dieser Gebührengroße anzusetzen.

Selbstverständlich bleibt es bei der kostenlosen Übermittlung der erstellten PDF-Version des Jahresabschlusses an die Bank. Es bleibt Ihnen somit vorbehalten, welchen Übermittlungsweg Sie wünschen.

Wie gerne hätte ich Ihnen zu Beginn des Jahres 2022 mehr Entspanntes mitgeteilt.

Sie als betroffene Unternehmer (Grundstückseigentümer) leiden neben der pandemischen Situation nun auch noch unter diesem auf Sie zukommenden Ermittlungswahnsinn, aber auch wir als ihr Berater, die wir von der Politik stets zwischengeschaltet werden, nervt die aktuelle Situation über alle Maßen.

Trotz aller Widrigkeiten werden wir dennoch weiter daran arbeiten, Sie bei der Überwindung der Corona-Pandemie, den anstehenden Erklärungsnotwendigkeiten anlässlich der Grundsteuerreform als auch, und das sehen wir als unsere Hauptaufgabe, in steuer- und wirtschaftlichen Bereichen bestmöglich zu unterstützen.

Das Team der Weichselbaum & Sommerer GmbH StBG/WPG freut sich, von Ihnen zu hören.

Mit freundlichen Grüßen aus dem Merian Forum

Gerhard Weichselbaum

vereidigter Buchprüfer, Steuerberater

©