

Jahresabschlussschulungen 2019

Referent: Bernd Henn
Steuerberater

Grundsteuerreform

Der Deutsche Bundestag hat am Freitag, 18.10.2019, für das von der Bundesregierung und den Koalitionsfraktionen eingebrachte Gesetzespaket zur Reform der Grundsteuer gestimmt. Für den von den Koalitionsfraktionen vorgelegten Entwurf für eine Grundgesetzänderung stimmten 495 Abgeordnete bei 139 Gegenstimmen und zehn Enthaltungen. Damit wurde die benötigte Zweidrittelmehrheit von 473 Abgeordneten erfüllt.

Was das Bewertungsverfahren anbelangt, wird für unbebaute Grundstücke auf die Grundstücksfläche und den Bodenrichtwert abgestellt. Für bebaute Grundstücke sieht das Gesetz ein wertabhängiges Verfahren in Form eines vereinfachten Ertragswertverfahrens auf der Basis durchschnittlicher Nettokaltmieten und unter Berücksichtigung von Bodenrichtwerten bzw. Bodenrichtwertzonen als Regelverfahren für Mietwohngrundstücke vor. Der Nachweis einer tatsächlich niedrigeren Miete als die Durchschnittsmiete ist nicht vorgesehen. Geschäftsgrundstücke und gemischt-genutzte Grundstücke sollen in einem Sachwertverfahren bewertet werden.

Im Rahmen der Beratung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages hat sich gestern noch eine positive Anpassung gegeben: Bei einer Nutzung eines eigenen Ländermodells muss das betreffende Bundesland keine zusätzlichen Berechnungen nach dem Bundesmodell für Zwecke des Länderfinanzausgleichs vornehmen. Wir begrüßen diese Änderung ausdrücklich, denn sonst hätte den Steuerpflichtigen ein Bürokratierissinn durch zusätzliche Erklärungspflichten gedroht. Es ist sehr hilfreich, dass die Länder nun auch tatsächlich in die Lage versetzt werden, andere Regelungen zur Ermittlung der Grundsteuer treffen zu können. Nun sind die Länder aufgefordert, sich bei einer Abweichung vom ertragsorientierten Bundesmodell möglichst einheitlich auf ein einfaches und unbürokratisches Flächenverfahren als Alternative zu einigen.

Es hat leider keine inhaltlichen Änderungen mehr am Gesetzentwurf gegeben. Der Nachweis und Ansatz tatsächlich niedrigerer Mieten ist weiterhin nicht möglich. Damit werden Wohnungsbestände entlastet, die höhere Mieten als die Durchschnittsmiete haben. Belastet werden dagegen die Wohnungsbestände, die niedrigere Mieten als die Durchschnittsmiete aufweisen.

Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau

Das BMF hat den Referentenentwurf für die angekündigte zeitlich befristete Sonderabschreibung zur Förderung des Mietwohnungsneubaus vorgelegt.

Das Gesetzesvorhaben verfolgt das Ziel, durch eine Sonderabschreibung in Höhe von 5 % über vier Jahre Anreize für die Schaffung neuer Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment zu setzen. Eine räumliche Beschränkung ist nicht vorgesehen.

Der Bauantrag oder die Bauanzeige muss nach dem 31.08.2018 und vor dem 01.01.2022 gestellt worden sein.

Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten sollen 3.000 EUR/m² Wohnfläche – ohne Aufwendungen für das Grundstück und die Außenanlagen – nicht übersteigen, wobei die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung auf Anschaffungs- oder Herstellungskosten von maximal 2.000 EUR/m² Wohnfläche begrenzt werden soll. Die neu geschaffenen Wohnungen sollen 10 Jahre entgeltlich vermietet werden müssen.

Der Referentenentwurf sieht ein Kumulierungsverbot mit anderen Mitteln aus öffentlichen Haushalten vor.

Die Sonderabschreibung soll letztmalig für den VZ 2026 in Anspruch genommen werden können.

Der GdW hat sich in seiner Stellungnahme zum Referentenentwurf gegenüber der Sonderabschreibung kritisch geäußert und sich erneut für die Anhebung der steuerlichen Normalabschreibung von 2 % auf 3 % ausgesprochen, da diese Maßnahme für zielführender gehalten wird als die vorgesehene zeitlich befristete Sonderabschreibung.

Sollte an der Sonderabschreibung festgehalten werden, hat der GdW u. a. gefordert, dass eine gleichwertige Investitionszulagenregelung geschaffen werden muss. Ansonsten läuft diese steuerliche Fördermaßnahme, die den Mietwohnungsneubau aktivieren soll, an der Wohnungswirtschaft vorbei.

Am 19.09.2018 hat das Bundeskabinett den Gesetzentwurf verabschiedet. Das vorgesehene Kumulierungsverbot ist entfallen.

Die Zustimmung des Bundesrates erfolgte am 28.06.2019.

Das Gesetz enthält auch eine Änderung (Erweiterung) der Vorschrift des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG – Steuerbefreiung von Vermietungsgenossenschaften – im Zusammenhang mit dem Betrieb von Mieterstromanlagen. Danach wird die Steuerbefreiung der Vermietungsgenossenschaft nicht gefährdet, wenn es aufgrund des Angebots von Mieterstrom aus Photovoltaik-Anlagen und den daraus erzielten Einnahmen zu einem Überschreiten der sog. 10 %-Einnahmengrenze (nicht begünstigte Tätigkeiten) kommt. Allerdings dürfen diese Einnahmen aus Mieterstrom zzgl. zugekauftem Strom (in Zeiten, in denen kein Strom aus der Mieterstromanlage geliefert werden kann) und Einnahmen aus Einspeisung des Überschussstroms aus Mieterstromanlagen in das Netz dann nicht mehr als 20 % der Gesamteinnahmen ausmachen. Die Änderung des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG greift erstmals für den Veranlagungszeitraum 2019.

Offene Fragen zur Sonderabschreibung

1. Frage der Wohnfläche

Das Gesetz gibt keine Definition der Wohnfläche. Unklar ist, ob Kellerräume und Gemeinschaftsräume in die Berechnung der Wohnfläche einzubeziehen sind. Folgt man für die Berechnung der Wohnfläche der WoFIV, werden aufgrund der heute herrschenden Baupreise nur in ganz wenigen Ausnahmefällen Sonderabschreibungen in Anspruch genommen werden können.

Aus der DIN 277 ergibt sich ebenfalls keine Definition der Wohnfläche.

Im Zusammenhang mit der Definition der Wohnfläche steht die Frage, ob die Herstellungskosten von Tiefgaragenplätzen bei der Berechnung der Anschaffungs-/Herstellungskosten je m² Wohnfläche zu berücksichtigen sind. Mit der Begrenzung auf Anschaffungs-/Herstellungskosten von 3.000 EUR/m² Wohnfläche soll nach der Gesetzesbegründung die Förderung von hochpreisigen Mietwohnungen mit Luxusausstattung vermieden werden. Die Errichtung einer Tiefgarage ist allerdings nicht Indiz für eine Luxusausstattung von Wohnungen, sondern in der Regel den Bauvorschriften geschuldet. Es erscheint deshalb zwingend, dass die Herstellungskosten je m² Wohnfläche unter Eliminierung der Kosten der Tiefgarage zu berechnen sind oder die Fläche der Tiefgarage bei der Berechnung der Wohnfläche berücksichtigt wird.

2. Fragen zur De-minimis-Regelung

Steuerpflichtige, die die Sonderabschreibung in Anspruch nehmen wollen, müssen Nachweise über erhaltene De-minimis-Beihilfen führen.

Die von Wohnungsunternehmen erhaltenen Förderdarlehen sind nach den Kriterien des Alt-mark-Trans-Urteils überhaupt keine Beihilfen. Damit wären diese Beihilfen nicht bei der De-minimis-Prüfung einzubeziehen. Sollten ausnahmsweise doch die DAWI-De-minimis-Beihilferegeln in Anspruch genommen werden, ist zu fragen, ob diese mit den Allgemeinen-De-minimis-Beihilfen kumuliert werden dürfe. Nach der De-minimis-Verordnung wäre das zulässig.

Entwurf eines Dritten Bürokratieentlastungsgesetzes (BEG III)

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf des Dritten Bürokratieentlastungsgesetzes am 24.10.2019. Folgende Gesetzesänderungen sind darin enthalten:

- Anhebung der unteren Grenze der umsatzsteuerlichen Kleinunternehmerregelung von 17.500 EUR auf 22.000 EUR – ab 01.01.2020 (§ 19 Abs. 1 Satz 1 UStG),
- Anhebung des Freibetrags für Gesundheitsförderung von 500 EUR je Arbeitnehmer und Kalenderjahr auf 600 EUR – ab 01.01.2020 (§ 3 Nr. 34 EStG),
- Anhebung des steuerlichen Durchschnittsbetrags (Höchstbetrag) für die Lohnsteuerpauschalierung von Beiträgen für eine Gruppenunfallversicherung von 62 EUR (ohne Versicherungssteuer) im Kalenderjahr auf 100 EUR – ab 01.01.2020 (§ 40 b Abs. 3 EStG),
- Anhebung des durchschnittlichen Arbeitslohns (Höchstbetrag) für die Lohnsteuerpauschalierung bei kurzfristiger Beschäftigung von 72 EUR je Arbeitstag auf 120 EUR – ab 01.01.2020 (§ 40 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 EStG),
- Anhebung des pauschalierungsfähigen durchschnittlichen Arbeitslohns (Höchstbetrag) von 12 EUR je Arbeitsstunde auf 15 EUR – ab 01.01.2020 (§ 40 a Abs. 4 Nr. 1 EStG).

Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften

Der Deutsche Bundestag hat am 07.11.2019 das Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften verabschiedet. Darin enthalten ist auch die Förderung von Mitarbeiterwohnungen:

Der Ansatz eines Sachbezugs für eine dem Arbeitnehmer vom Arbeitgeber zu eigenen Wohnzwecken überlassene Wohnung unterbleibt, soweit das vom Arbeitnehmer gezahlte Entgelt mindestens zwei Drittel des ortsüblichen Mietwerts und dieser nicht mehr als 25 Euro je Quadratmeter ohne umlagefähige Kosten im Sinne der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten beträgt.

Die Anwendung soll soweit der Bundesrat zustimmt ab dem ab 01.02.2020 erfolgen.

BMF-Schreiben vom 02.05.2019 – Vorläufigkeitsvermerk auf Erstattungs- zinsen nach § 233 a AO

Nach dem BMF Schreiben vom 02.05.2019 sind wegen des beim BVerfG anhängigen Verfahrens die § 233 a AO-Zinsen vorläufig festzusetzen, unabhängig ob es sich um Nachzahlungs- oder Erstattungszinsen handelt.

Neues aus der Lohnsteuer

Umfang der Aufzeichnungsverpflichtung

Für die Aufzeichnungen im Lohnkonto genügt es, wenn bei der ersten im Kalenderjahr gestellten Mahlzeit einmal ein „M“ aufgezeichnet wird, ohne weitere Angaben zu Art, Anzahl und Wert der Mahlzeit.

Es muss folglich nicht zwingend aufgezeichnet werden, wie viele Mahlzeiten gewährt wurden. Diese Einzelheiten müssen sich nur aus den Reisekostenabrechnungen des Arbeitgebers ergeben. Der Großbuchstabe „M“ ist nur der Merker, der auf diese Sachverhalte hinweist, vgl. auch Neue Wirtschafts-Briefe (VWB) Nr. 4/2014 vom 20.01.2014 Seite 191.

Es reicht also aus, wenn die (getrennt abrechnende) Reisekostenstelle das „M“ einmal im Kalenderjahr an die Entgeltabrechnungsstelle meldet, vgl. auch Erlass des Staatsministeriums der Finanzen des Freistaates Sachsen vom 20.12.2013.

Hintergrund für den Großbuchstaben „M“

Durch die Bescheinigung des Großbuchstabens „M“ soll sichergestellt werden, dass bei der Einkommensteuerveranlagung des Arbeitnehmers Verpflegungspauschalen, soweit sie nicht ohnehin vom Arbeitgeber in vollem Umfang steuerfrei ersetzt worden sind, in zutreffender Höhe als Werbungskosten berücksichtigt werden.

Übersicht zur Behandlung arbeitgeberveranlassten Mahlzeitengestellung ab 2014 (aus Neue Wirtschaftsbriefe Nr. 4/2014 vom 20.01.2014 Seite 192, red. bearbeitet)

vgl. nächste Seite der Seminarmappe.

Sachbezug Verpflegung 2020

Der Monatswert für Verpflegung wird ab 01.01.2020 auf 258 Euro angehoben. Damit sind für verbilligte oder unentgeltliche Mahlzeiten

- für ein Frühstück 1,80 Euro
- für ein Mittag- oder Abendessen 3,40 Euro

anzusetzen.

Sachbezug Unterkunft 2020

Ab 01.01.2020 wird der Wert für Unterkunft oder Mieten 235 Euro betragen. Der Wert der Unterkunft kann auch mit dem ortsüblichen Mietpreis bewertet werden, wenn der Tabellenwert nach Lage des Einzelfalls unbillig wäre (§ 2 Abs. 3 der SvEV). Kalendertäglich beträgt der Wert ab dem 01.01.2020 7,83 Euro.

Verordnung zur Änderung der Sozialversicherungsentgeltverordnung 2020

Die Sachbezugswerte werden jährlich durch eine Änderung der Sozialversicherungsentgeltverordnung (SvEV) angepasst, die vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) erlassen wird. Der Bundesrat hat der Verordnung am 08.11.2019 zugestimmt.

Neue Sachbezugswerte 2020 sind ab 1. Januar anzusetzen

Die Sachbezugswerte 2020 sind bereits ab dem ersten Abrechnungsmonat des Jahres 2020 maßgeblich, da die geänderte SvEV am 01.01.2020 in Kraft tritt. Sachbezüge sind 2020 in Höhe der neu festgesetzten Werte einheitlich sowohl steuer- als auch beitragspflichtig in der Sozialversicherung.

Sachbezugswerte für Mahlzeiten ab Januar 2019

Dementsprechend wurden die amtlichen Sachbezugswerte für Frühstück, Mittag- und Abendessen abgepasst. Damit erhöht sich der Sachbezugswert für ein Frühstück von 1,73 Euro auf 1,77 Euro. Der Sachbezugswert für Mittag- und Abendessen wird von 3,23 Euro auf 3,30 Euro pro Mahlzeit angehoben.

- Frühstück 1,77 Euro
- Mittagessen 3,30 Euro
- Abendessen 3,30 Euro

Schönheitsreparaturen und Umsatzsteuer

Voraussetzung für die Umsatzsteuerpflicht ist das Vorliegen eines Leistungsaustausches.

Dieser liegt in der Regel dann vor, wenn ein Auftrag des Mieters gegeben wird, die entsprechenden Arbeiten durchzuführen.

An Beispielen soll dargestellt werden, wie dies nachgewiesen wird.

Liegt kein Auftrag vor, handelt es sich eindeutig um Schadensersatz.