Die Wohnungswirtschaft
Thüringen

Kurse für Geschäftsführer und Vorstände 2024 / 2025

Aktuelles Steuerrecht

Agenda

1. Grundsteuerreform
2. Gesetzesänderungen 2024
3. Verwaltungsanweisungen
4. BFH-/EUGH-Urteile
5. Aktuelles

1. Grundsteuerreform

- Bescheide sollten vollständig vorliegen.
- Gemeinden haben die neuen Hebesätze festgelegt.
- Grundsteuerbescheide sollen zu Jahresbeginn versandt werden.
- Vergünstigung für Vermietungsgenossenschaften nicht vergessen
- Neue Möglichkeit, einen niedrigeren Verkehrswert nachzuweisen
  - Nur durch Gutachten eines Sachverständigen möglich
  - Verkehrswert nur anzusetzen, wenn kleiner als 60 % Grundsteuerwert
  - Kosten Gutachten nicht umlagefähig

2. Gesetzesänderungen 2024

Jahressteuergesetz 2024

Neue Wohngemeinnützigkeit

– Als Förderung der Allgemeinheit anzuerkennen ist die Förderung wohngemeinnütziger Zwecke; dies ist die vergünstigte Wohnraumüberlassung an Personen im Sinne des § 53. § 53 Nummer 2 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Bezüge nicht höher sein dürfen als das Fünffache des Regelsatzes der Sozialhilfe im Sinne des § 28 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch; beim Alleinstehenden oder Alleinerziehenden tritt an die Stelle des Fünffachen das Sechsfache des Regelsatzes. Die Hilfebedürftigkeit muss zu Beginn des jeweiligen Mietverhältnisses vorliegen.

2. Gesetzesänderungen 2024

Neue Wohngemeinnützigkeit

- Bei gemeinnützigen Unternehmen ist keine Ausschüttung an den Gesellschafter möglich.
- Für Genossenschaften eher uninteressant, da steuerbefreit
- Bei Gesellschaften problematisch wegen Ausschüttung

2. Gesetzesänderungen 2024

Neue Kürzung bei der Gewerbesteuer 2025

- Aufgrund der unterschiedlichen Berechnungsmodelle zur Grundsteuer
- Die Summe des Gewinns und der Hinzurechnungen wird gekürzt um die im Erhebungszeitraum als Betriebsausgabe erfasste Grundsteuer für zum Betriebsvermögen des Unternehmers gehörenden Grundbesitz.
- Dafür entfällt die Kürzung der Einheitswerte.

2. Gesetzesänderungen 2024

Reform der Kleinunternehmerregelung (§ 19 UStG)

Die Kleinunternehmerregelung wird als echte (den Vorsteuerabzug ausschließende) Steuerbefreiung ausgestaltet – unter Anhebung der Umsatzgrenzen: … wenn der Gesamtumsatz im vorangegangenen Kalenderjahr 25.000 EUR nicht überschritten hat und im laufenden Kalenderjahr 100.000 EUR nicht überschreitet.

2. Gesetzesänderungen 2024

Nachweismöglichkeit eines niedrigeren gemeinen Werts – gegenüber dem festgestellten Grundsteuerwert

- Ein niedriger Verkehrswert kann für Zwecke der Grundsteuer angesetzt werden.
- Voraussetzung ist, dass der Verkehrswert mindestens 40 % unter dem festgestellten Grundsteuerwert liegt.
- Es muss ein Gutachten eines sachkundigen Gutachters vorliegen.

3. Verwaltungsanweisungen 2024

Degressive Abschreibung und Sonderabschreibung für Gebäude

- In den ersten vier Jahren erfolgt die degressive Abschreibung mit 5 % parallel zur Sonderabschreibung mit ebenfalls 5 %.
- Dabei wird die Sonderabschreibung anhand der AK/HK ermittelt und die degressive Abschreibung anhand des Restbuchwertes.
- Ab dem 5. Jahr ermittelt sich die degressive Abschreibung nach dem um die Sonderabschreibung geminderten Restbuchwert.
- Voraussetzung für die Sonderabschreibung ist bei nach dem 31.12.2022 und vor dem 01.10.2029 gestellten Bauantrag, dass es sich um eine neue Wohnung handelt, die in einem Effizienzhaus 40 liegt und mindesten 10 Jahre zu Wohnzwecken vermietet wird.

3. Verwaltungsanweisungen 2024

Neues BMF-Schreiben zur Zinsschranke

- Zunächst wird definiert, wie der Zinssaldo ermittelt wird.
- Zinsaufwendungen werden zunächst mit Zinseinnahmen saldiert.
- Freigrenze bei Zinsaufwand < 3 Mio
- Escape Klausel für Genossenschaften mit Tochter entfällt.
- Eigenkapital Escape 2 % nicht möglich, da ein Konzernabschluss Voraussetzung ist.
- Steuerlicher Ebita = Gewinn – Zinserträge + Zinsaufwand + AfA
- Zinsvortrag bzw. Ebitavortrag

3. Verwaltungsanweisungen 2024

Unterstützung für Ukraine-Flüchtlinge – BMF vom 03.12.2024

1. Vermietungsgenossenschaften

– Bei Vermietungsgenossenschaften bleiben aus Billigkeitsgründen bis zum 31.12.2025 Einnahmen aus der Wohnraumüberlassung an Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine, die keine Mitglieder der Vermietungsgenossenschaft sind, bei der **Berechnung der 10-Prozent-Grenze unberücksichtigt**.

3. Verwaltungsanweisungen 2024

Diese Einnahmen sind dabei weder bei der Bestimmung der gesamten Einnahmen der Vermietungsgenossenschaft noch bei der Ermittlung der steuerpflichtigen Einnahmen aus nicht in § 5 Absatz 1 Nummer 10 Satz 1 KStG bezeichneten Tätigkeiten zu berücksichtigen.

Das BMF hat gegenüber dem GdW klargestellt, dass solche Einnahmen ertragsteuerlich nicht begünstigte Einnahmen also steuerpflichtige Einnahmen darstellen; sie bleiben "lediglich" bei der Ermittlung der 10%-Einnahmengrenze – zur Bestimmung des steuerlichen Status der Genossenschaft – unberücksichtigt.

Die Regelungen zur Mitgliedschaft von Landkreis oder Kommune bleiben dabei unberührt.

3. Verwaltungsanweisungen 2024

2. Erweiterte Kürzung

Einnahmen aus der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes unterliegen dem Grunde nach der erweiterten Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG.

Ob die entgeltliche Überlassung von möbliertem Wohnraum an Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine den Tatbestand der Gewerblichkeit erfüllt, wird aus **Billigkeitsgründen** für Einnahmen bis zum 31.12.2025 **nicht geprüft**.

3. Verwaltungsanweisungen 2024

Einführung der E-Rechnung

Ab dem 01.01.2025 wird durch § 14 Absatz 1 UStG der Begriff der elektronischen Rechnung neu definiert. Zukünftig liegt eine elektronische Rechnung nur dann vor, wenn die Rechnung in einem strukturierten elektronischen Format ausgestellt übermittelt und empfangen wird und eine elektronische Verarbeitung ermöglicht.

Wie bisher gilt, dass die Echtheit der Herkunft, die Unversehrtheit des Inhalts und die Lesbarkeit der Rechnung gewährleistet sein müssen.

3. Verwaltungsanweisungen 2024

Einführung der E-Rechnung

Der Unternehmer ist zur Ausstellung einer E-Rechnung verpflichtet, wenn der Umsatz steuerbar und nicht nach § 4 Nummer 8 bis 29 UStG steuerfrei ist:

a) für eine Leistung an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen,

b) für eine Leistung an eine juristische Person, die nicht Unternehmer ist,

c) für eine steuerpflichtige Werklieferung oder sonstige Leistung im Zusammenhang mit einem Grundstück an einen anderen als unter Buchstabe a) oder b) genannten Empfänger.

3. Verwaltungsanweisungen 2024

Einführung der E-Rechnung

Die Regelungen zur verpflichtenden Verwendung von E-Rechnungen gelten genauso für die Ausstellung einer Gutschrift.

Kleinbetragsrechnungen bis zu 250,- EUR können wie bisher erstellt werden.

Formate der E-Rechnung:

- Standard X-Rechnung (reiner XML-Teil)
- ZUGFeRD (PDF mit angehängter XML)

Übermittlung via E-Mail oder Bereitstellung in Cloud

3. Verwaltungsanweisungen 2024

Einführung der E-Rechnung

Ab dem 01.01.2025 besteht für inländische Unternehmer die Notwendigkeit, eine E-Rechnung empfangen zu können.

Verweigert der Rechnungsempfänger die Annahme einer E-Rechnung bzw. ist er technisch hierzu nicht in der Lage, hat er kein Anrecht auf eine alternative Ausstellung einer sonstigen Rechnung durch den Rechnungsaussteller.

Verträge können als Rechnung angesehen werden, wenn sie die erforderlichen Angaben enthalten. Besteht eine Verpflichtung zur Ausstellung einer E-Rechnung, kann der Vertrag als ergänzende Angabe in einem in der E-Rechnung enthaltenen Anhang aufgenommen werden.

3. Verwaltungsanweisungen 2024

Einführung der E-Rechnung

Sofern eine Pflicht zur Ausstellung einer E-Rechnung bei einem Mietverhältnis besteht, ist es ausreichend, wenn einmalig für den ersten Teilleistungszeitraum eine E-Rechnung ausgestellt wird, in welcher der zugrundeliegende Vertrag als Anhang enthalten ist, oder sich aus dem sonstigen Inhalt klar ergibt, dass es sich um eine Dauerrechnung handelt.

Für vor dem 01.01.2027 als sonstige Rechnung erteilte Dauerrechnungen besteht keine Pflicht, zusätzlich eine E-Rechnung auszustellen, solange sich die Rechnungsangaben nicht ändern.

3. Verwaltungsanweisungen 2024

Einführung der E-Rechnung

Der strukturierte Teil einer E-Rechnung ist so aufzubewahren, dass dieser in seiner ursprünglichen Form vorliegt und die Anforderungen an die Unveränderbarkeit erfüllt werden. Eine maschinelle Auswertbarkeit seitens der Finanzverwaltung muss sichergestellt sein.

Bis zum Ablauf des Kalenderjahres 2026 kann eine Rechnung auch als sonstige Rechnung ausgestellt werden. Es muss lediglich Einvernehmen zwischen Rechnungsaussteller und Rechnungsempfänger über das zu verwendende Format bestehen. Die Zustimmung kann etwa in Form einer Rahmenvereinbarung (z. B. in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen) oder konkludent erfolgen.

3. Verwaltungsanweisungen 2024

Einführung der E-Rechnung

Hat der Gesamtumsatz des rechnungsausstellenden Unternehmers im vorangegangenen Kalenderjahr nicht mehr als 800.000 Euro betragen, kann eine Rechnung für einen nach dem 31.12.2026 ausgeführten Umsatz bis zum Ablauf des Kalenderjahres 2027 ebenfalls noch als sonstige Rechnung ausgestellt und übermittelt werden.

4. BFH-/EUGH-Urteile

Umsatzsteuer auf Mieterstrom BFH vom 17.07.2024

Bei der Lieferung von Strom, den der Vermieter von Wohnraum über eine Photovoltaikanlage selbst erzeugt und an seine Mieter gegen Entgelt abgibt, handelt es sich nicht um eine unselbständige Nebenleistung der umsatzsteuerfreien Vermietung von Wohnraum, sondern um eine selbständige umsatzsteuerpflichtige Leistung.

Hintergrund ist, dass der Mieter eine freie Anbieterwahl hat und der Strom verbrauchsabhängig berechnet wird.

Die bisherige Rechtslage, dass die Lieferung von Strom Nebenleistung zur steuerfreien Vermietung ist, wurde bisher noch nicht geändert.

4. BFH-/EUGH-Urteile

Umsatzsteuer auf Mieterstrom BFH vom 17.07.2024

1. Bei Strom ist die freie Wahl des Anbieters gesetzlich verankert. Damit ist diese Voraussetzung, die der EUGH bereits im Urteil vom 16.04.2015 festgelegt hatte.
2. Die zweite Voraussetzung ist die verbrauchsabhängige Abrechnung.
3. Wichtig war dem Gericht auch die Neutralität der Umsatzsteuer auf dem Strommarkt.
4. Entsprechend der Umsatzsteuerpflicht hat der Vermieter auch den vollen Vorsteuerabzug aus der Anlage. Dies hat aber keine Auswirkung, da die Herstellung der Anlage dem Nullsteuersatz unterliegt.

4. BFH-/EUGH-Urteile

Umsatzsteuer auf Mieterstrom BFH vom 17.07.2024

5. Die Beurteilung zur Umkehr der Steuerschuldnerschaft für den Stromeinkauf richtet sich nach den Verhältnissen im Einzelfall. Sie liegt nur dann vor, wenn mehr als die Hälfte des eingekauften Stroms weiterverkauft wird. Als Weiterverkauf dabei gilt nicht die Abrechnung von Heiz- und Allgemeinstrom über die Betriebskosten.

5.1. Aktuelles zur Lohnabrechnung

SV-Pflicht nebenamtlicher Vorstandsmitglieder

Das BSG sieht nebenamtliche Vorstände einer Genossenschaft nunmehr unabhängig vom Umfang ihrer Tätigkeit und von der Übernahme einzelner "Verwaltungsaufgaben" **per se in die Organisation der Genossenschaft eingebunden**. Damit liege immer eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung im Sinne von § 7 Abs. 1 SGB IV vor.

Im Fall der Anmeldung ist nicht ausgeschlossen, **dass Beiträge für vier Jahre rückwirkend nachgefordert werden**.

5.1. Aktuelles zur Lohnabrechnung

SV-Pflicht nebenamtlicher Vorstandsmitglieder

Sozialversicherungsfreiheit kann nach den Ausführungen des BSG jedoch weiterhin bei einer **ehrenamtlichen** Vorstandstätigkeit bestehen.

Zugleich lässt das BSG jedoch unabhängig vom konkreten Fall erkennen, dass die Unentgeltlichkeit der Tätigkeit auch dann gegeben sein kann, wenn sich die Höhe der Zuwendungen an einer normativen Ehrenamts-pauschale (z. B. nach § 31a BGB max. 840 EUR/Jahr) ausrichtet.

5.1. Aktuelles zur Lohnabrechnung

Vorstände/Geschäftsführer und Umlage U1

Lt. einem Urteil des Bundessozialgerichts sind Mitglieder des Vorstands oder der Geschäftsführung keine Arbeitnehmer im Sinne der Umlage U1. Die Krankenkassen fordern mehrfach gezahlte Erstattungsbeträge zurück. Im Gegenzug können gezahlte Umlagebeiträge nur innerhalb der Verjährungsfrist und mit erheblichen Meldeaufwand zurückgefordert werden.