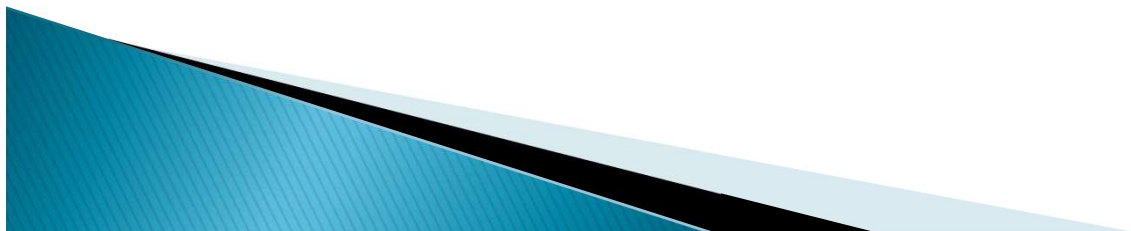




Herzlich Willkommen
zu Steuerrechtsänderungen
rund um die

IMMOBILIE

Referent: Dipl.-Volkswirt Bernd Reick, Steuerberater, vereid.Buchprüfer



Themen:

1. Grundsteuerreform ab 01.01.2025
(Aktueller Stand)
2. Änderungen bei der Erbschaft/Schenkungssteuer
3. Änderungen der AfA-Sätze
4. Neuregelung zur Besteuerung von PV-Anlagen
5. Aktuelle Rechtsprechung

1. Grundsteuerreform ab 01.01.2025

- Zeitlicher Rahmen
 - Abgabefrist endete am 31. Januar 2023 bzw. 31. März 2023 (landw.Grd.st)
 - Keine Fristverlängerung vorgesehen

- Bewertungsverfahren
 - Grundstücksfläche x Bodenrichtwert = Grundsteuerwert.

- Messbetragsverfahren (Finanzamt)
 - Grundsteuerwert x Messzahl (1,3‰) = Grundsteuermessbetrag.

(überwiegend Wohnen) x Messzahl (0,91‰) = Grundsteuermessbetrag.

- Festsetzung und Erhebung (Gemeinde)
 - Grundsteuermessbetrag x Hebesatz der Gemeinde

= Grundsteuerbetrag.

1. Grundsteuerreform ab 01.01.2025

Verfassungsmäßige Zweifel am neuen Grundsteuerrecht Gutachten von Prof. Dr. Gregor Kirchhof

- Sieht entscheidende Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit
- Gutachten wurde zum Bundesmodell erstellt
(Wird von 11 Bundesländern angewandt)
- Baden-Württemberg hat Sondermodell basierend allein auf Bodenrichtwerten
- Bodenrichtwerte aber sind nicht vergleichbar
(systematische Bewertungslücken)
- Nichtberücksichtigung individueller Umstände
- deshalb auch Baden-Württemberg wohl verfassungswidrig

Empfehlung:

- Einspruch gegen jeden Grundsteuerwertbescheid
- Berufung auf verfassungsmäßige Zweifel
- Ruhen des Verfahrens beantragen
- diese Vorgehensweise von den Finanzämtern akzeptiert

2. Änderungen bei der Erbschafts- /Schenkungssteuer

- Bemessungsgrundlagen wurden den Verkehrswerten angenähert aber die Freibeträge wurden nicht erhöht
- Folgende Bewertungsänderungen
 - Erhöhung der Nutzungsdauern (Von 70 auf 80 Jahre)
 - Werterhöhung im Ertragswertverfahren
 - Werterhöhung im Sachwertverfahren
 - Anpassung der Bewirtschaftungskosten (geringere Pauschalen)
 - Anpassung und Festsetzung von Liegenschaftszinssätzen durch die Gutachterausschüsse

2. Änderungen bei der Erbschafts-/Schenkungssteuer

Beispiel Mehrfamilienhaus		Bis 31.12.2022 €
Wert des Bodens 829 m ² x 300,00 € BRW		248.700
Gebäudeertragswert	60.000	
Bewirtschaftungskosten pauschal 27%	16.200	
	43.800	
Verzinsung Bodenwert 2,5%	6.218	
Gebäudereinertrag Baujahr 1976 Alter 46 Jahre Gesamtnutzungsdauer 70 J. Restnutzungsdauer 24 J. Ergibt Vervielfältiger 17,88	37.582	
Gebäudeertragswert		671.966
Grundbesitzwert		920.466
(ggf. noch Abschlag von 10%)		828.419

2. Änderungen bei der Erbschafts-/Schenkungssteuer

Beispiel Mehrfamilienhaus		Bis 31.12.2022 €		Ab 01.01.2023 €
Wert des Bodens 829 m ² x 300,00 € BRW		248.700		248.700
Gebäudeertragswert	60.000		60.000	
Bewirtschaftungskosten pauschal 27% / 14%	16.200		8.400	
	43.800		51.600	
Verzinsung Bodenwert 2,5% / 2 %	6.218		4.974	
Gebäudereinertrag Baujahr 1976 Alter 46 Jahre / 47 Jahre Gesamtnutzungsdauer 70 J. / 80J. Restnutzungsdauer 24 J. / 33J. Ergibt Vervielfältiger 17,88 / 23,99	37.582		38.826	
Gebäudeertragswert		671.966		931.435
Grundbesitzwert		920.466		1.180.135
(ggf. noch Abschlag von 10%)		828.419		1.062.122

2. Änderungen bei der Erbschafts-/Schenkungssteuer

Beispiel Mehrfamilienhaus		Bis 31.12.2022 €		Ab 01.01.2023 €
Wert des Bodens 829 m ² x 300,00 € BRW		248.700		248.700
Gebäudeertragswert	60.000		60.000	
Bewirtschaftungskosten pauschal 27% / 14%	16.200		8.400	
	43.800		51.600	
Verzinsung Bodenwert 2,5% / 2 %	6.218		4.974	
Gebäudereinertrag Baujahr 1976 Alter 46 Jahre / 47 Jahre Gesamtnutzungsdauer 70 J. / 80J. Restnutzungsdauer 24 J. / 33J. = Vervielfältiger 17,88 / 23,99	37.582		38.826	
Gebäudeertragswert		671.966		931.435
Grundbesitzwert		920.466		1.180.135
(ggf. noch Abschlag von 10%)		828.419		1.062.122
Differenz			≈ 235.000	

2. Änderungen bei der Erbschafts-/Schenkungssteuer

- Erbschaftssteuer beträgt lediglich 1,2 % aller Steuereinnahmen (in Ländern wie Österreich, Portugal, Schweden, Norwegen u.a. abgeschafft)

**Fazit: Abschaffung der Erbschaftssteuer
oder: umfassende Reform oder Neugestaltung**

3. Änderungen der AfA-Sätze

- Neue Wohngebäude (im Privat- oder Betriebsvermögen)
 - Fertigstellung ab 01.01.2023
 - AfA-Satz 3%
- Neue Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau
 - Bauantrag ab 01.01.2023 – 31.12.2026
 - Sonder-AfA 5 % für insgesamt 4 Jahre
 - begrenzt auf Herstellungskosten 2.500 €/qm bei Maximal-Herstellungskosten 4.800 €/qm
 - und nur bei Effizienzhaus 40

3. Änderungen der AfA-Sätze

- Verkürzung der Nutzungsdauer
 - durch neues BFH-Urteil möglich
 - Nachweis der kürzeren Nutzungsdauer freigestellt
 - Durch Vorlage eines Gutachtens (vereid. Sachverständiger)
 - Bausubstanzgutachten keine Voraussetzungen
 - Gutachten muss kürzere Nutzungsdauer darstellen
 - Bloße Übernahme aus Verkehrswertgutachten reicht nicht

4. Neuregelung zur Besteuerung von PV-Anlagen

- Steuerbefreiung bestimmter PV-Anlagen (§ 3 Nr. 72 EStG)

- Ab VZ 2022 (also rückwirkend)

- Max. installierte Bruttoleistung

- Einfamilienhäuser und nicht zu Wohnzwecken dienenden Gebäude (z.B. Geschäftsgrundstücke)

30kWp/Gebäude

- übrige Gebäude:
2 F-H, M-F-H, Mietwohngrundstücke,

15 kWp/Einheit

- Steuerfreiheit gilt für Betreiber (muss nicht Eigentümer sein)

- Höchstgrenze 100 kWp/Steuerpflichtiger oder Mitunternehmerschaft

4. Neuregelung zur Besteuerung von PV-Anlagen

- Gewerbesteuer auch befreit (gleiche Grenzen)
- Umsatzsteuer
 - Nullsteuersatz eingeführt (gilt ab 2023)
 - Begünstigt Gesamtanlage und auch folgende Bestandteile
 - Solarmodule einschl. aller wesentlichen Komponenten
 - Stromspeicher, Wechselrichter, Balkonkraftwerke
 - Keine Eigenverbrauchsbesteuerung (für Neuanlagen)
- Ergänzung zur ESt
Nachträglich bezahlte USt für ein Vorjahr sollte auch noch geltend gemacht werden

5. Aktuelle Rechtsprechung zu Vermietungseinkünften

Abfindungszahlungen an Mieter (BFH Urteil)

- Sind keine anschaffungsnahen Herstellungskosten
- Sondern sofort abziehbarer Aufwand

Streitpunkt: Gültigkeit der vertraglichen Aufteilung auf Boden und Gebäude

- Empfehlung: erhebliche Abweichungen vermeiden

Veräußerungskosten grundsätzlich keine vorabentstehenden Werbungskosten

- Veräußerungskosten für vermietete Immobilie
- trotz nachfolgender Erwerbs einer neuen Vermietungsimmobilie
- Begründung: ohne rechtlichen Zwang

5. Aktuelle Rechtsprechung zu Vermietungseinkünften

Kosten für ein Hausnotrufsystem

- Sind keine haushaltsnahen Dienstleistungen (BFH)
- Begründung: Leistung wird nicht im Haushalt erbracht

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

REICK UND PARTNER
STEUERBERATER VEREID. BUCHPRÜFER