JU-STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH BADEN-BADEN

BADEN–BADEN
POSTFACH 10 02 10
76530 BADEN–BADEN
PRINZ–WEIMAR–STRASSE 12
TELEFON (07221)2735– 0
TELEFAX (07221) 26102

JU– Steuerberatungsgesellschaft mbH, Postfach 10 02 10, 76483 Baden– Baden

An alle

Mandanten

April 2022

Mandanten–Rundschreiben II / 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend informieren wir Sie über kürzlich veröffentlichte Gesetze, Urteile und Erlasse.

JU-STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH BADEN-BADEN

Rundschreiben I/2022

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Zahlreiche Entlastungsschritte der Koalition	1
2.	Entwurf zu den „Geringfügigkeitsgrenzen“	2
3.	Steuerpolitische Aussagen im Koalitionsvertrag	3
4.	44-Euro-Freigrenze auf 50 Euro erhöht	4
5.	BMF: Neues Schreiben zur Dienstwagenüberlassung an Arbeitnehmer	5
6.	Zuschuss zur betrieblichen Altersversorgung – Haftung des Arbeitgebers	6
7.	Zulässig: Gesellschafterbezogene Gewinnausschüttung bei GmbH	7
8.	Erbbaurecht führt zur Entnahme eines Betriebsgrundstücks	9
9.	„Nur einmal im Leben Vergünstigungen“ sind im Steuerrecht gefährlich	10
10.	Veräußerungsgeschäft bei Kryptowährungen steuerpflichtig	11
11.	Vorschläge zur schärferen Immobilienbesteuerung	11
12.	Abfindung für Mieterauszug kein sofortiger Aufwand	13
13.	Flexibel: Widerruf der Option zur Umsatzsteuer bei Grundstückskäufen	14
14.	Ganz schnell in Omas kleines Häuschen	15
15.	Trotz Corona – Immobilienpreise steigen weiter	16
16.	Mietkürzungen bei staatlichem Lockdown…	18
17.	Keine Entgeltzahlung bei staatlich verfügtem „Lockdown“	19
18.	Urteil gegen Verwahrentgelt auf Girokonten	19
19.	Sachwerte sicher verwahren	20

JU-STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH BADEN-BADEN

Rundschreiben I/2022

1. Zahlreiche Entlastungsschritte der Koalition

Mit zahlreichen Entlastungsschritten will die Koalition coronabedingte Einbußen und die aktuell hohe Energie-Preis-Inflation abfedern. So soll die **EEG-Umlage** zum 1.7.2022 entfallen und dies von den Stromanbietern an die Verbraucher weitergegeben werden. Der **Arbeitnehmerpauschbetrag** soll für das Jahr 2022 **auf**
1.200 Euro erhöht werden. Der **Grundfreibetrag** bei der Einkommensteuer steigt 2022 von aktuell 9.984 Euro auf 10.347 Euro. Die erst für 2024 anstehende Erhöhung der **Fernpendlerpauschale** (ab dem 21. Kilometer auf 38 ct/km) soll rückwirkend ab dem 1.1.2022 geltend.

Weiter gibt es einen Coronazuschuss von 100 Euro für Empfänger existenzsichernder Maßnahmen, wie etwa Bezieher von Arbeitslosengeld II oder Grundsicherung. Für von Armut betroffene Kinder ist der im Koalitionsvertrag vereinbarte Sofortzuschlag bereits zum 1.7.2022 in Höhe von 20 Euro pro Monat geplant. **Des Weiteren kommen die Hilfemaßnahmen des Vierten Corona-Steuerhilfegesetzes:**

- So etwa die **erweiterte Verlustverrechnung** (Betriebsverluste der Jahre 2022 und 2023 können bis 10 Millionen Euro auf die zwei unmittelbar vorangegangenen Jahre zurückgetragen und mit den entsprechenden Gewinnen verrechnet werden), die **degressive Abschreibung** soll auch für in 2022 getätigte Investitionen möglich bleiben, ebenso die **Home-Office-Pauschale** (600 Euro) für Arbeitnehmer. Steuerbefreite **Zuschüsse zum Kurzarbeitergeld** (freiwillige Aufstockungen des Arbeitgebers) sollen bis zum 30.06.2022 steuerfrei bleiben. Auch auf dem Weg: Ein verlängerter **Corona-Pflegebonus** (Steuerfreibetrag) für 2022 für Beschäftigte im Pflegebereich (max. 3.000 Euro).

Die Abgabefristen für Steuererklärungen für 2021 und 2022 sollen **nochmals gestreckt** werden. Die Steuererklärungsfrist des Jahres 2020 durch Steuerberater soll bis zum 31.8.2022 verlängert werden. **Auch Kurzarbeitergeld gibt es länger:** Die Bundesregierung hat die zum 31.3.2022 auslaufenden Sonderregelungen beim Kurzarbeitergeld auf den 30.6.2022 verlängert.

- **Wohngeldbezieher, Studierende, Schülerinnen und Schüler sowie Auszubildende mit unterstützenden Leistungen** sollen einen **Heizkostenzuschuss** erhalten. Für Empfänger von Wohngeld sind 135 Euro geplant (Haushalte mit zwei Personen erhalten 175 Euro, pro weiterem Familienmitglied sind es nochmals 35 Euro), Azubis und Studierende mit Bafög erhalten 115 Euro pro Person. Der Heizkostenzuschuss soll im Sommer gezahlt werden.

Ab dem 1.10.2022 kommt die Erhöhung des Mindestlohns auf 12 Euro brutto. Für Unternehmen ist dies keine Erleichterung. Parallel dazu wird aber die **Geringfügigkeitsgrenze für Minijobber auf 520 Euro im Monat angehoben.** Hier hat Arbeitsminister Heil (SPD) personalintensiven Branchen allerdings ein Kuckucksei ins Nest gelegt. Mit der Anhebung der Geringfügigkeitsgrenze kommt auch die **taggenaue Zeiterfassung von Arbeitnehmern an ihren Einsatzorten.** Bisher reichte eine Arbeitszeitdokumentation für die betroffenen Branchen innerhalb von sieben Tagen. Ab Oktober hat die Erfassung **elektronisch, manipulationssicher und taggenau** zu erfolgen. Wie sich dies die Beamten im Arbeitsministerium für Gebäudereiniger, Wachpersonal oder am Bau vorstellen, bleibt Vielen ein Rätsel. Die Verbände hadern mit dem Gesetzentwurf. Wie hieß es noch im Koalitionsvertrag: „Wir wollen Abläufe und Regeln vereinfachen und der Wirtschaft, insbesondere den selbständigen Unternehmerinnen und Unternehmern, Zeit für ihre eigentlichen Aufgaben schaffen".

2. Entwurf zu den „Geringfügigkeitsgrenzen"

In einem Referentenentwurf hat der Bundesarbeitsminister Hubertus Heil die **Änderungen für den Bereich der geringfügigen Beschäftigungen** (Minijobs) dargelegt. Wegen der Anhebung des Mindestlohns auf 12 Euro pro Stunde ab Oktober soll auch die Geringfügigkeitsgrenze von 450 Euro auf 520 Euro angehoben werden.

Der Gesetzgeber geht also künftig von einer Wochenarbeitszeit von zehn Stunden zu Mindestlohnbedingungen aus. Mit der Anhebung des Mindestlohns kann es also passieren, dass einige Arbeitnehmer kürzer arbeiten müssen. Zeitgleich soll die Obergrenze des Midijob-Bereichs von 1.300 Euro auf 1.600 Euro erhöht werden. Um Beschäftigte beim Übergang vom Minijob in die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung zu entlasten, soll der Arbeitgeberbeitrag oberhalb der Geringfügigkeitsgrenze zunächst auf die für einen Minijob zu leistenden Pauschalbeiträge in Höhe von 28 % angeglichen und gleitend auf den regulären Sozialversicherungsbeitrag (19,97 %) abgeschmolzen werden.

Was den „Erfüllungsaufwand" anbelangt, macht die arbeitsministerielle Bürokratie folgendes aus: Bürgerinnen und Bürger werden um etwa 189 000 Stunden jährlich entlastet. Die Bürokratiekosten aufgrund der erweiterten Dokumentationspflichten schätzt man auf 99 Millionen Euro jährlich. Bei der Anhebung der Arbeitsentgelte rechnet man mit höheren Lohnkosten von geschätzt rund 1,63 Milliarden Euro im Jahre 2022 und 5,63 Milliarden ab dem Jahr 2023. Als weitere Folge könnten Volkswirte sich auch eine weitere Verfestigung der Inflation vorstellen.

3. Steuerpolitische Aussagen im Koalitionsvertrag

Der Koalitionsvertrag 2021 v. 24.11.2021 umfasst auch steuerpolitische Vorhaben. Diese betreffen aber v.a. Einzelmaßnahmen. Für den Unternehmensbereich sind (verstreut an vielen Stellen des Koalitionsvertrags, vornehmlich Seiten 78 ff. und 160 ff.) insbesondere hervorzuheben:

- **Dienstwagenbesteuerung**: Überarbeitung der Dienstwagenbesteuerung – auch im Bereich Elektromobilität, Plug-in-Hybrid-Fahrzeuge,

- **Investitionsprämie**: „Superabschreibung" für Anschaffungs- und Herstellungskosten bei Klimaschutz- und digitalen Wirtschaftsgütern,

- **Verlustverrechnung**: Verlängerung der erweiterten Verlustverrechnung bis Ende 2023 und Ausweitung des „Verlustvortrags" (gemeint wohl „**Rücktrag**") auf die beiden unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeiträume,

- **Evaluierung** der **Thesaurierungsbesteuerung** (§ 34a EStG) und Einschätzung der Praxistauglichkeit des **Optionsmodells** (§ 1a KStG),

- **Arbeitnehmer**
  - Verbesserung bei Mitarbeiterkapitalbeteiligung,
  - Verlängerung Homeoffice-Pauschale bis zum 31.12.2022,
  - Anhebung des Mindestlohns auf 12 Euro, der Mini-Job-Grenze auf 520 Euro (Orientierung an einer Wochenarbeitszeit von 10 Stunden zu Mindestlohnbedingungen) sowie der Midi-Job-Grenze auf 1.600 €,

- **Immobilien**
  - Einführung einer neuen „Wohngemeinnützigkeit"
  - Anhebung der linearen Abschreibung bei Neubau von Wohnungen von 2 % auf 3 %
  - Förderung von Mieterstrom- und Quartierskonzepten
  - Grunderwerbsteuer: Flexibilisierung für Begünstigungen bei Erwerb selbst genutzten Wohneigentums unter Gegenfinanzierung durch weitere Verschärfungen des Immobilienerwerbs von Konzernen und durch

Share Deals – u.a. durch weitere Absenkung der Grenzen steuerbarer Gestaltungen.

- **Non-Profit-Sektor**
  - Spendenrecht, Gemeinnützigkeit: u.a. Anpassungen bei Inklusionsunternehmen, politische Betätigungen gemeinnütziger Organisationen, Transparenzpflichten, Bildungsdienstleistungen,
  - Einführung einer weiteren Rechtsform „Gesellschaft mit gebundenem Vermögen" (dazu Weitemeyer/Weißenberger/Wiese, GmbHR 2021, 1069),

- **Modernisierung des Umsatzsteuerrechts**
  - u.a. hinsichtlich E-Invoicing-System, Reverse Charge und Einfuhrumsatzsteuer, Bekämpfung des Umsatzsteuerbetrugs,
- **Internationales Steuerrecht**
  - Ausweitung des DBA-Quellenbesteuerung, Ergänzung der Zinsschranke, Einsatz für eine globale Mindestbesteuerung, endgültiges Mehrwertsteuersystem auf EU-Ebene,

- **CO^2-Bepreisung** und Ausgleichsmechanismen,

- **Digitalisierung**svorhaben u.a. i.R.d. Steuerprüfung, Vorausgefüllte Steuererklärung (Easy Tax).

Ein besonders zu erwähnendes Projekt ist die Erweiterung der **Mitteilungspflicht** auf „nationale Steuergestaltungen" von Unternehmen mit einem Umsatz von mehr als 10 Mio. Euro, ein Plan, der angesichts der vielen Zweifelsfragen zur bereits bestehenden Mitteilungspflicht bei grenzüberschreitenden Steuergestaltungen nach §§ 138d ff. AO eine besondere Herausforderung darstellen dürfte.

4. 44-Euro-Freigrenze auf 50 Euro erhöht

Sachbezüge waren bisher bis zur Grenze von 44 Euro im Monat steuerfrei. Ab 01.01.2022 ist dieser Freigrenzwert (§ 8 Abs. 2 Satz 11 EStG) **auf 50 Euro angehoben.** Ältere Semester werden sich erinnern: die Grenze lag schon mal dort, bevor sie vom „Koch-Steinbrückschen-Rasenmäher" auf 44 Euro zurechtgestutzt wurde. **Achtung: Freigrenze ist nicht Freibetrag.** Im Steuerrecht gilt bei „Freigrenze" das Prinzip „Alles oder nichts". Erhält ein Mitarbeiter in einem Monat Sachzuwendungen über 50 Euro hinaus, weil etwa eine Stelle im Betrieb nichts von anderen Zuwendungen weiß, ist alles zu versteuern. Werte dürfen auch nicht auf einen Jahresdurchschnitt hochgerechnet werden und nicht ausgeschöpfte Beträge sind nicht auf andere Monate übertragbar.

- **Bei der schädlichen Geldnähe von Sachbezügen schaut der Fiskus** inzwischen genauer hin. Zweckgebundene Geldleistungen und nachträgliche Kostenerstattungen gelten nicht mehr als Sachleistungen. Arbeitneh-

mern überlassene Gutscheine und Geldkarten, die zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn gewährt werden, dürfen nur noch ausschließlich zum Bezug von Waren oder Dienstleistungen berechtigen. Problematisch ist schon eine Verwendungsmöglichkeit im „unbaren Zahlungsverkehr".

Ab diesem Jahr drückt die Finanzverwaltung bei Verstößen gegen das Zahlungsdiensteaufsichtsgesetz (ZAG) kein Auge mehr zu (bisher Nichtbeanstandungsregelung vom 13.04.2021). Es gilt: **Gutscheine mit unbegrenzten Einlösungsmöglichkeiten** stellen keinen Sachbezug mehr dar und **sind zu versteuern.** Begünstigt sind nur noch solche Gutscheine, welche für limitierte Netze (§ 2 Abs. 1 Nr. 10 Buchst. A ZAG) genutzt werden können (Gutscheinkarten von Einkaufsläden, Einzelhandelsketten) und Gutscheine, welche für eine limitierte Produktpalette (§ 2 Abs. 1 Nr. 10 Buchst. A ZAG) genutzt werden können (Tankstellenkarten, Gutscheine für den Buchhandel, Kinokarten etc.). Gutscheine, die Online-Händler ausstellen, sind lediglich begünstigt, wenn sie zum Bezug von Waren oder Dienstleistungen aus der eigenen Produktpalette berechtigen.

Fazit: **Die Erhöhung nutzt die Finanzverwaltung für schärfere Eingrenzungen,** die sich insbesondere bei Gutscheinen auswirken. Nur noch zweckgebundene Gutscheine und Geldkarten, die ausschließlich zum Bezug von Waren oder Dienstleistungen berechtigen und die **nicht als Zahlungsdienst zu nutzen** sind, dürfen weiter als Sachbezug mit der Sachbezugsfreigrenze verrechnet werden. Arbeitgeber sollten ihre Sachbezugspraxis sicherheitshalber mit dem Steuerberater abklären.

5. BMF: Neues Schreiben zur Dienstwagenüberlassung an Arbeitnehmer

Der Bundesminister für Finanzen hat sein Schreiben zur steuerlichen Behandlung der Dienstwagenüberlassung an Arbeitnehmer aktualisiert. Eingearbeitet sind aktuelle Urteile des Bundesfinanzhofs. Auch wurde der Begriff des Kraftfahrzeugs auf Elektrofahrräder, die verkehrsrechtlich als Kfz einzuordnen sind (über 25 km/h), Versicherungskennzeichen), erweitert.

- Neben der Verneinung von lohnsteuerpflichtigem Arbeitslohn bei der **Nutzung von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr** (FB 29/21) wurde auch die Verteilregelung des Bundesfinanzhofs für die Berücksichtigung **zeitraumbezogener Zuzahlungen durch Arbeitnehmer** (FB 41/21) übernommen, wonach diese gleichmäßig auf den vereinbarten (Gesamt-)Zeitraum zu verteilen sind.

Achtung, die Finanzverwaltung bleibt zugeknöpft. Bei ersterem sind nur die Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte generell befreit und dies nur an Tagen, an denen Bereitschaftsfahrten von der Wohnung aus „erforderlich" sind. **Bei den Zuzahlungen gilt:** Wer vergisst, die Zuzahlung ausdrücklich zeitraumbezogen (auf die Nutzungsdauer des Fahrzeugs) in die Vereinbarung mit

dem Mitarbeiter aufzunehmen, bekommt die steuerlich ungünstige Prozedur der Finanzverwaltung weiterhin aufgebrummt. Die Zuzahlung wird dann entsprechend dem jährlichen geldwerten Vorteil abgezogen, bis sie aufgebraucht ist. Nachzulesen in Randziffer 67 des Schreibens.

- **Auch bei der 0,03 %-Regel werden weiter Erbsen gezählt:** Wird das Firmenauto nach der 1 % Regel versteuert, sind für Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte 0,03 % des Bruttolistenpreises des Fahrzeugs pro Entfernungskilometer zusätzlich als geldwerter Vorteil anzusetzen. **Laut Schreiben gilt das auch für volle Kalendermonate (Urlaub, Krankheit), in denen das Fahrzeug tatsächlich nicht für Fahrten zwischen erster Tätigkeitsstätte und Wohnung genutzt wird.** Auch bei Homeoffice-Tagen, Kurzarbeit oder Dienstreisen bleibt es bei der arbeitstäglichen Lohnversteuerung. Vermeiden lässt sich das nur, wenn das Auto in diesen Zeiten beim Arbeitgeber (möglicher Nachweis eventuell per Schlüsselabgabeprotokoll?) abgestellt wird.

6. Zuschuss zur betrieblichen Altersversorgung – Haftung des Arbeitgebers

Seit dem 01.01.2022 sind alle Arbeitgeber, deren Mitarbeiter eine betriebliche Altersversorgung durch Entgeltumwandlung haben, gesetzlich verpflichtet, die Sozialversicherungsersparnis weiterzugeben. Pauschal sind 15 % des umgewandelten Entgeltes als Arbeitgeberzuschuss zu zahlen (§ 1a Abs. 1a BetrAVG), soweit tatsächlich auch Sozialversicherungsbeiträge gespart werden. Dies gilt nun auch für Verträge, die vor dem 01.01.2019 abgeschlossen wurden.

- Was droht Arbeitgebern, die den Zuschuss nicht zahlen? **Arbeitsrechtlich führt das Ignorieren der Zuschusspflicht zu einer defizitären Versorgung.** Der Arbeitgeber schuldet nämlich kein Gehalt, sondern Versorgungslohn. Darum kann der Arbeitgeber auch nicht einfach mehr Gehalt statt Zuschuss zahlen. Dadurch würde der Arbeitnehmer Anspruch auf das höhere Gehalt **und** den Zuschuss erhalten. **Zahlt der Arbeitgeber den Zuschuss nicht, haftet er für die geringere Versorgung.** Die Verjährungsfrist beträgt 30 Jahre ab Beginn der Leistungsphase. Zivilrechtlich hat der Arbeitnehmer einen Schadensersatzanspruch gegen seinen Arbeitgeber. Möglich wäre auch ein Anspruch des Unternehmens gegen die Geschäftsleitung, da geltendes Recht nicht umgesetzt wurde. Eine bestehende D&O-Versicherung könnte hier die Gefolgschaft wegen Vorsatz verweigern.

Vorausdenkende Unternehmer könnten jetzt schon im Anhang zur Bilanz dokumentieren, dass die gesetzlichen Verpflichtungen eingehalten wurden und dies mit ihrem Steuerberater klären. Ob Arbeitgeber, die auch in der Vergangenheit schon einen Zuschuss zur betrieblichen Altersversorgung gezahlt haben, da-

mit ihr Soll erfüllt haben, ist noch nicht geklärt. Arbeitgeber, die den freiwillig gezahlten Zuschuss schon in der Vergangenheit als Weitergabe der Sozialversicherungsersparnis ausgewiesen haben, dürften die Anforderungen erfüllen. Wurden die Arbeitgeberzuschüsse bisher aber nicht entsprechend deklariert, müssen die Arbeitgeber die entsprechenden Gerichtsurteile abwarten. Dazu laufen derzeit zwei Verfahren beim BAG (Az.: 3 AZR 361/21 und 3 AZR 362/21).

- **Die betriebliche Altersversorgung könnte eine „tolle Sache" sein.** Die Regelungswut des Gesetzgebers mit ständigen Änderungen (zum Teil auch für Altverträge), zusammen mit der geltenden Rechtsprechung und der schwierigen Situation der Lebensversicherungsunternehmen, tragen aber zunehmend höhere Risiken in die Unternehmen.

Arbeitnehmer haben aber auch Nachteile aus der Gehaltsumwandlung. Denn Leistungen aus einer betrieblichen Altersversorgung sind **in der Auszahlungsphase voll steuerpflichtig.** Mitglieder einer gesetzlichen Krankenversicherung müssen auch noch **Krankenversicherungsbeiträge auf die späteren Leistungen** zahlen. Die Gehaltsumwandlung reduziert außerdem den Anspruch auf Altersrente aus der gesetzlichen Rentenversicherung, den Anspruch auf Arbeitslosengeld und eventuell den Anspruch auf Krankentagegeld aus der gesetzlichen Krankenversicherung. **Arbeitnehmer sollten vor Vertragsabschluss darauf ausdrücklich hingewiesen werden.** Ob die betriebliche Altersversorgung dann noch ein gutes Geschäft ist, hängt auch von zukünftigen Politikentscheidungen ab.

7. Zulässig: Gesellschafterbezogene Gewinnausschüttung bei GmbH

Die Interessen der Gesellschafter einer GmbH hinsichtlich der Verwendung des erzielten Jahresüberschusses fallen bisweilen deutlich auseinander: Ein Gesellschafter fordert eine möglichst hohe Ausschüttung, der andere Gesellschafter die Thesaurierung des Gewinns zur Verbesserung der Kapitalkraft der GmbH. Die daraus resultierende **Konfliktsituation kann allerdings entschärft werden,** wenn die Gesellschafter einer aktuellen Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH) folgen.

Das Urteil betrifft den beherrschenden Gesellschafter-Geschäftsführer einer GmbH, deren Satzung die Vornahme von **Gewinnausschüttungen entsprechend dem Verhältnis der Geschäftsanteile der Gesellschafter** vorsieht. Weiterhin eröffnet die Satzung die Möglichkeit, mit einfacher Mehrheit **abweichende Gewinnausschüttungen zu beschließen,** indem der einem Gesellschafter zustehende Gewinn nicht ausgeschüttet, sondern seinem Rücklagenkonto gutgeschrieben wird. Der betroffene Gesellschafter muss dem zustimmen. Die gutgeschriebenen Gewinne können zu einem späteren Zeitpunkt an den Gesellschafter ausgeschüttet werden; dies erfordert wiederum einen mit einfacher Mehrheit zu fassenden Beschluss der Gesellschafterversammlung.

Ungeachtet dieser gesellschaftsrechtlichen Gestaltung hatte das **Finanzamt** – und ihm folgend auch das Finanzgericht – den **Zufluss des in die Rücklage eingestellten Gewinns bei dem beherrschenden Gesellschafter unterstellt,** was zum Ansatz entsprechend höherer Kapitalerträge in seiner Einkommensteuererklärung geführt hatte. Dem hat der BFH mit folgenden Argumenten widersprochen:

- Eine **gesellschafterbezogene Gewinnverwendung ist gesellschaftsrechtlich zulässig,** wenn sie nach der Satzung der GmbH möglich ist und die Gesellschafter einen entsprechenden Beschluss gefasst haben.

- Wurde ein solcher **Beschluss** zivilrechtlich wirksam gefasst, ist er **auch steuerrechtlich grundsätzlich anzuerkennen,** wie bereits in Zusammenhang mit inkongruenten Gewinnausschüttungen entschieden wurde. Wie bei einer vollständigen Gewinnthesaurierung besteht kein Grund, einen Gesellschafterbeschluss über eine partielle, nach Gesellschaftern unterscheidende Thesaurierung steuerlich nicht anzuerkennen. Ein solcher Grund ergibt sich auch nicht aus der Bildung einer gesellschafterbezogenen Gewinnrücklage.

- Ein **Gestaltungsmissbrauch lässt sich nicht** damit **begründen,** dass die Ausschüttung trotz des anderslautenden Gesellschafterbeschlusses möglich gewesen wäre. Die anteilige Thesaurierung des Gewinns dient der Selbstfinanzierung der GmbH und hat daher einen anzuerkennenden wirtschaftlichen Grund. Es ist weder untypisch noch unangemessen, dass Gesellschafter unterschiedliche Interessen haben und dementsprechend über die Ausschüttung des Gewinns entscheiden.

- Der Anerkennung der Gesellschafterbeschlüsse steht auch nicht entgegen, dass ein Gesellschafter eine **beherrschende Stellung** hat. Ungeachtet dieser Stellung kann ein Zufluss der in seine Rücklage eingestellten Gewinne nicht fingiert werden. Dies steht in Einklang mit der Rechtsprechung zum Zufluss von Gewinnausschüttungen mit Fälligkeitsbestimmungen.

- Trotz der beherrschenden Stellung und der damit verbundenen Möglichkeit, die Ausschüttung des Gewinns zu beschließen, kann sich der Gesellschafter nicht sicher sein, die Ausschüttung zu erhalten, denn deren **Realisierung können künftige Verluste der GmbH entgegenstehen.**

Das Urteil des BFH dürfte nicht nur bei divergierenden Interessen fremder Gesellschafter, sondern auch zur Berücksichtigung des persönlichen Bedarfs von Minderheitsgesellschaftern bei einer Familien-GmbH anwendbar sein. Allerdings muss die Satzung im Vorfeld darauf geprüft werden, ob sie eine solche Gestaltung zulässt; andernfalls muss zunächst eine Satzungsänderung beschlossen werden.

8. Erbbaurecht führt zur Entnahme eines Betriebsgrundstücks

Die Tochter eines Landwirtes hatte dessen Betrieb (ca. 140 000 qm²) **geerbt,** den sie anschließend verpachtete. Im Zusammenhang mit der Betriebsverpachtung wurde nie die Absicht einer Betriebseinstellung erklärt. **Im Laufe der Zeit kam es zur Bestellung eines Erbbaurechtes an einem Grundstück aus dem Betriebsvermögen.** Die Größe lag bei 34 790 qm². Die Fläche sollte mit der Verpflichtung, Produktions- und Verwaltungsgebäude auf dem Grundstück zu errichten, für den Zeitraum von 50 Jahren an eine GmbH und Co. KG verpachtet werden. Das Erbbaurecht konnte zweimal um je 15 Jahre verlängert werden.

- **Zu der Bebauung des „Erbbaugrundstücks" kam es aber nicht.** In den Folgejahren wurde darauf weiter Landwirtschaft betrieben. Da in den betroffenen Jahren keine Steuererklärungen abgegeben wurden, kam es zu einer **Betriebsprüfung.** Dort fand der Prüfer wohl den Erbpachtvertrag. Seine Schlussfolgerung: **Das Erbbaugrundstück war aufgrund der Nutzungsänderung durch die Erbbaurechtsbestellung kein Betriebsvermögen mehr.** Im Verhältnis zur Gesamtfläche des Betriebes machte es etwa 25 % aus, damit war die Geringfügigkeitsgrenze (10 %) überschritten. Des Weiteren lagen die Erbbauzinserträge weit über den Erträgen aus dem Verpachtungsbetrieb. Das Erbbaugrundstück war aus Sicht des Finanzamts zwingend aus dem Betriebsvermögen entnommen.

Die Tochter war der Meinung, ohne Erklärung der Entnahme könne das Grundstück seine Eigenschaft als Betriebsvermögen nicht verloren haben. Allein eine Bestellung des Erbbaurechtes könne nicht zu einer dauernden Nutzungsänderung führen.

Das Finanzgericht Münster (Az.: XIII K 2310/17 E, AO) **folgte aber dem Prüfungsbericht und dem die Steuern auf den Entnahmegewinn festsetzenden Finanzamt.** Begründung: Wegen der Erbbaurechtsbestellung ändert sich die bisherige Nutzung des landwirtschaftlichen Grundstücks derart, dass seine Beziehung zum landwirtschaftlichen Betrieb endgültig verloren geht. Es werde schließlich für einen Zeitraum von mindestens 50 Jahren (+ 30 Jahre optional) dem ehemaligen Betrieb entzogen. **Auf eine Entnahmeerklärung oder einen Entnahmewillen kommt es dann nicht mehr an.** Auch unerheblich war, dass es letztendlich nicht zur geplanten Nutzung des Grundstücks oder einer Bebauung gekommen war. Mit dem Erbbauvertrag habe sich der Wille der Betriebsinhaberin genügend manifestiert. Entnahmewille als auch die Entnahmehandlung lägen damit vor.

9. „Nur einmal im Leben Vergünstigungen“ sind im Steuerrecht gefährlich

Großzügig gibt sich das Einkommensteuerrecht in § 34 Abs. 3 und 2. Dort ist geregelt, dass bei Betriebsaufgaben oder Veräußerungen im Alter (ab 55) erzielte außerordentliche Einkünfte per ermäßigtem Durchschnittssteuersatz versteuert werden dürfen. Dies allerdings nur einmal im Leben.

- **Letzteres kann Gewerbetreibende oder Freiberufler, die mehrere „Betriebe“ unterhalten** (und sei es nur ein kleiner landwirtschaftlicher), **böse überraschen.** So passiert einem Arzt, der an einer Gemeinschaftspraxis beteiligt war. Die Praxis erhielt **Nachzahlungen von der kassenärztlichen Vereinigung**, die dem Mann anteilig zugerechnet wurden. Das Wohnsitzfinanzamt erteilte einen **Feststellungsbescheid,** in dem es den Arzt **für diese Einkünfte die Steuervergünstigung** auf den Veräußerungsgewinn nach § 34 Einkommensteuergesetz **gewährte.** Einen Antrag (so sieht es das Gesetz vor) hatte der Mann jedoch nicht gestellt. Der Arzt wie der Steuerberater freuten sich anscheinend über die Steuerminderung (es waren 8.000 €) und unternahmen nichts.

Jahres später veräußerte der Arzt seinen Anteil an der Gemeinschaftspraxis. Dazu stellte er beim Finanzamt den **Antrag auf die ermäßigte Durchschnittsbesteuerung** nach § 34 Abs. 3 EStG. Das **Finanzamt lehnte ab** und wies ihn darauf hin, dass er bereits vor zehn Jahren die Steuervergünstigung erhalten habe. **Dies sei nur einmal im Leben zu gewähren.** Er habe diese also verbraucht.

- **Die Sache ging bis zum Bundesfinanzhof** (Az.: VIII R2/19), **der dem Mann dann in letzter Instanz die Steuerbegünstigung auf sein Lebenswerk versagte.** Sie sei schließlich nur einmal im Leben zu gewähren und es sei unbeachtlich, dass die Gewährung für die frühere Nachzahlung ohne einen gestellten Antrag erfolgte. Auch wenn die Gewährung rechtswidrig gewesen wäre (weil damals etwa kein Veräußerungsgewinn vorlag) und der Mann keinen Antrag gestellt hatte, sei die Befreiung dennoch verbraucht, denn der Arzt hatte die zu Unrecht erfolgte Steuervergünstigung bemerkt und sie daraufhin gebilligt.

Fazit: Jeden Steuerpflichtigen trifft die Verpflichtung, auf Ungereimtheiten (auch wenn er sich im Steuergesetz nicht so auskennt) **zu achten** und bei einem rechtswidrig begünstigenden Steuerbescheid (!) einen Einspruch einzulegen, um hier einen Verbrauch des „nur einmal im Leben gewährten Steuervorteils“ zu verhindern. Sollte das Finanzamt diesem Einspruch nicht stattgeben (weil man ja schließlich Steuern spare und keine zahlen müsse), sollte man sich nicht abwimmeln lassen. Hier wäre eine Klage (auch der Einspruch) zulässig, weil es in Zukunft um größere Beträge gehen kann.

10. Veräußerungsgeschäft bei Kryptowährungen steuerpflichtig

Gewinne aus Kryptowährungen im Rahmen eines privaten Veräußerungsgeschäfts (Jahresfrist) sind einkommensteuerpflichtig. So das FG Köln (Az.: 14 K 1178/20) in einem aktuellen Entscheid.

- **Ein Steuerzahler tauschte im Januar 2017 seine zuvor erworbenen Bitcoins zunächst in Ethereum und diese im Juni 2017 in Monero-Einheiten.** Ende des Jahres 2017 tauschte er seine Monero-Einheiten teilweise wieder in Bitcoins und **veräußerte diese noch im gleichen Jahr** über digitale Handelsplattformen zu aktuellen Kursen oder tauschte mit anderen Marktteilnehmern.

Der Mann erklärte seinen Gewinn von rund 3,4 Millionen Euro in seiner Einkommensteuererklärung 2017 als Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften (§ 22 Nr. 2, § 23 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Einkommensteuergesetz). Das Finanzamt setzte die Einkommensteuer entsprechend fest. **Dann aber legte der Mann Einspruch ein.**

- Seine Begründung: **Bei der Besteuerung von Veräußerungsgewinnen aus Kryptowährungen läge ein strukturelles Vollzugsdefizit vor** und es gäbe einen Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz. Daher wären seine Gewinne steuerfrei. Im Übrigen läge beim Verkauf von Kryptowährungen keine Veräußerung eines „Wirtschaftsguts" vor.

Das Finanzgericht Köln beließ es trotzdem bei der Besteuerung. Ein strukturelles Vollzugsdefizit läge nicht vor, auch wenn Kryptowährungen anonym veräußert werden können. **Bei Kryptowährungen handele es sich weiterhin um sogenannte „andere Wirtschaftsgüter"** im Sinne des § 23 Absatz 1 Nr. 2 Einkommensteuergesetz. Über den Gegenstand des Wirtschaftsguts bestünden keine Unklarheiten. Die gehandelten Werte (Bitcoin, Ethereum und Monero) seien schließlich ersichtlich verkehrsfähig und selbständig bewertbar, vergleichbar mit Fremdwährungen.

11. Vorschläge zur schärferen Immobilienbesteuerung...

... nach dem Motto „Nicht Enteignen – es geht auch anders", können Hausbesitzer, vor allem Vermieter, in einer Publikation des IFO-Schnelldienstes nachlesen. Dort haben die Professoren Dr. Dr. h.c. Clemens Fuest (Präsident des IFO-Instituts), Prof. Dr. Johanna Hey (Universität Köln) sowie Prof. Christoph Spengel (Universität Mannheim) ihre Sicht der Dinge zur Reform der deutschen Immobilienbesteuerung dargelegt. Schon der Einleitungssatz lässt ahnen, wohin die Reise geht: „Die COVID-19-Pandemie hat zu einer erheblichen Belastung der Staatsfinanzen geführt".

- **Jenseits von Vermögensabgaben oder der Enteignung möchte man Alternativen aufzeigen, die Einnahmequellen des Staates ein wenig zu boostern.** Immobilienvermögen wären dabei eine lohnende Betrachtung wert. Schließlich würden Investitionen in Immobilien in Deutschland seit Jahrzehnten massiv steuerlich begünstigt. Dies führt zu einer ungleichen Vermögensverteilung.

Das Papier geht erst einmal die Entwicklung der Mieten und Kaufpreise durch. Im Allgemeinen lägen die **Mieten** noch hinter der Inflation zurück (nicht in Berlin). Bundesweit sind sie zwischen 2005 und 2018 nur um 17 % gestiegen. Dafür aber die **Hauspreise** im gleichen Zeitraum um 46 %! Immobilieninvestoren hätten in den letzten zehn Jahren so erhebliche Erträge in Form von Wertsteigerung realisiert. Sie ahnen, was kommt: **Diese Wertzuwächse sollte man doch in Zukunft besteuern.** Bei Aktien tut man dies ja seit geraumer Zeit auch schon.

- **Detailliert gehen die Professoren dann die verschiedenen Vergünstigungen für Vermieter durch:** Private Vermieter können etwa neben den Werbungskosten auch die Gebäudeabschreibung sowie die Schuldzinsen für Kredite direkt von der Steuer absetzen. Aufwendungen für Instandsetzung oder Modernisierung können sofort geltend gemacht werden und zu steuerlichen Verlusten führen, die mit anderen positiven Einkünften (auch noch aus anderen Einkunftsarten!) verrechnet werden können. Dies mag alles noch gerechtfertigt sein, da die Gewinne aus dem Vermieten auch besteuert werden. Was aber gar nicht geht, ist die fast völlige Steuerverschonung der Veräußerungsgewinne (nach zehn Jahren).

Hinzu kommt noch die Tatsache, dass auch noch viele Sonderabschreibungen (Sanierungsgebiete, Entwicklungsbereiche oder Baudenkmäler) **gewährt würden.** Angeprangert wird, dass noch nicht einmal geltend gemachte Werbungskosten bei einer Veräußerung nachversteuert werden (nicht erwähnt wird, dass die Wertsteigerung sich dann in der Bewertung zu Steuerzwecken niederschlägt).

- **Bei Immobilien im Betriebsvermögen** spielten die **Steuervorteile** noch eine bedeutendere Rolle. So die Bevorzugung der Immobilien Investment Trusts (REITs), die von der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer befreit sein können. Allein die Aktionäre zahlten Steuern (allerdings auch genug). Weiteres Beispiel der ungerechtfertigten Bevorzugung sind die Immobilien-Aktiengesellschaften, die nicht wie Private bis zu 45 % Steuern zahlen, sondern lediglich Körperschaftsteuer plus Gewerbesteuer und so auf einen Durchschnittssteuersatz von nur 30 % kommen. Nicht zu vergessen die Befreiungsmöglichkeit von der Gewerbesteuer.

Auch bei der Erwerbssteuer blieben Immobilien privilegiert. Meist im Zusammenhang mit Betriebsvermögen. Nach § 13a Erbschaftsteuergesetz sind Immobilien im Betriebsvermögen bis zu 26 Millionen Euro vollständig von der Erbschaftsteuer befreit. Dies gelte sogar für ins Betriebsvermögen eingelegte ver-

mietete Immobilien. Begünstigungen beim Erwerb gibt es auch für größere Immobilienvermögen, die bei gewissen Gestaltungen auch noch die Grunderwerbsteuer sparen können.

Die Reformformel der Professoren lautet daher: Besteuern statt enteignen. Die sozial problematische Begünstigung der Immobilieneigentümer sollte abgeschafft werden. Die Zuwachsbesteuerung wird der Politik ans Herz gelegt. Motto: Wer hat, dem kann genommen werden. Kevin Kühnert, der einmal geäußert haben soll, die Deutschen sollten nicht mehr Wohnungseigentum besitzen als sie selbst bewohnen, dürfte von den Ausführungen der drei Professoren begeistert sein. Als PDF-Datei können die Ausführungen unter https://www.ifo.de/publikationen/2021/aufsatz-zeitschrift/vorschlaege-fuer-eine-reform-der-immobilienbesteuerung heruntergeladen werden. Vor allem für Erben von renovierungsbedürftigen Mietshäusern eine interessante Lektüre.

12. Abfindung für Mieterauszug kein sofortiger Aufwand

Immobilienprofis kennen das: In den ersten drei Jahren nach dem Erwerb eines Mietshauses wacht das Finanzamt mit Argusaugen über die Renovierungsarbeiten. Werden **mehr als 15 % der Kaufsumme für das Haus** (nicht den Grund und Boden) aufgewendet, zählt dies zu den **anschaffungsnahen Erwerbs- bzw. Herstellungskosten.** Der gesamte Aufwand kann dann nur noch langsam über die Abschreibungen steuerlich wirksam werden. Für gewerbliche Vermieter ist das kein Hindernis, allerdings gibt es immer wieder Überraschungen, was alles zum Herstellungsaufwand zählen kann: **Eine an Mieter gezahlte Abfindung für die vorzeitige Räumung von Wohnungen** (um grundlegend renovieren zu können) **sieht das Finanzgericht Münster** (Az.: 4 K 1941/20 F) **als anschaffungsnahen Herstellungsaufwand.** Die Summe wird daher auch zu den Erwerbskosten addiert und muss in der Folgezeit entsprechend langsam über die Jahre abgeschrieben werden.

- Eine Vermietungs-GdbR hatte 2016 ein denkmalgeschütztes Haus mit vier Wohnungen (Kaufpreisanteil Gebäude: 836.818 Euro) in den folgenden beiden Jahren für 615.000 Euro renoviert. Um die Mieter zum vorzeitigen Auszug zu bewegen zahlte man ihnen insgesamt 35.000 Euro, welche die Firma als sofort abzugsfähige Werbungskosten geltend machte. Das Finanzamt war anderer Meinung und das FG Münster bestätigt: **Mieterabfindungen sind entsprechend der Vorschrift des § 6 Abs. 1 Nr. 1a Einkommensteuergesetz anschaffungsnahe Herstellungskosten.** Als Aufwendungen „für" Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen kommen seiner Meinung nach nicht nur Baukosten im technischen Sinne in Betracht. Es genüge vielmehr ein **unmittelbarer Zurechnungs- bzw. erkennbarer Veranlassungszusammenhang mit den Baumaßnahmen.** So soll für Besteuerungszwecke die Renovierung unmittelbar nach Erwerb mit dem (teureren) Erwerb einer bereits renovierten Immobilie gleichgestellt werden. Die Abfindungen sahen die Richter „unmittelbar

durch die Renovierung veranlasst", weil diese nun schneller und einfacher durchzuführen war.

13. Flexibel: Widerruf der Option zur Umsatzsteuer bei Grundstückskäufen

Der Verkauf eines Grundstücks ist grundsätzlich nach § 4 Nr. 9 Buchst. a UStG umsatzsteuerfrei. Allerdings kann in solchen Fällen nach § 9 Abs. 1 UStG auch zur Umsatzsteuer optiert, also **auf die Steuerbefreiung verzichtet werden.** Dies ist vor allem dann sinnvoll, wenn der Käufer plant, die Immobilie zu sanieren und umsatzsteuerpflichtig zu vermieten oder weiter zu veräußern. In solchen Fällen muss der Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung **in dem notariell beurkundeten Vertrag** über den Kauf der Immobilie geregelt werden. Ändert sich die Planung des Käufers in Richtung einer umsatzsteuerfreien Verwertung der Immobilie, droht ihm nach Auffassung der Finanzverwaltung eine Berichtigung des Vorsteuerabzugs, d.h., die Vorsteuer muss zeitanteilig an das Finanzamt zurückgezahlt werden.

Diese Verwaltungsauffassung ist allerdings nicht mehr haltbar, nachdem der Bundesfinanzhof (BFH) entschieden hat, dass **der Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung widerrufen werden kann,** solange die Steuerfestsetzung für das Jahr des Kaufs noch anfechtbar oder infolge eines Vorbehalts der Nachprüfung nach § 164 AO noch änderbar ist. **Die Auffassung der Finanzverwaltung**, wonach der Widerruf des Verzichts ebenfalls im notariellen Kaufvertrag erklärt werden muss, ist laut BFH **unzutreffend,** da die die zugrundeliegende Regelung in § 9 Abs. 3 Satz 2 EStG nur den Verzicht auf die Steuerbefreiung, aber nicht deren Widerruf regelt. Dagegen würde die Handhabe nach der Verwaltungsauffassung den **Widerruf eines Verzichts faktisch ausschließen.** Für den Widerruf des Verzichts besteht kein besonderes Schutzbedürfnis, weil daraus eine Steuerbefreiung und damit keine Belastung resultiert.

Zu beachten ist allerdings, dass die letztlich steuerfreie Veräußerung einer Immobilie auf der Ebene des Verkäufers zu einer Umsatzsteuerkorrektur führen kann, sofern der zehnjährige Berichtigungszeitraum noch nicht angelaufen ist.

14. Ganz schnell in Omas kleines Häuschen

Großzügig scheint das Steuergesetz das Familienheim der Eltern für erbende Kinder von der Erbschaftsteuer zu befreien. § 13 Abs. 1 Nr. 4c Erbschaftsteuergesetz verlangt allerdings, dass das Familienheim **unverzüglich** zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Seit der Bundesfinanzhof (Aktenzeichen: II R 37/16) in 2019 die „Unverzüglichkeit" auf **sechs Monate** taxiert hat, scheinen Finanzbeamte diese Frist auf Lehrgängen zu verinnerlichen, wohl auch mit der Maßgabe, dass diese Privilegierung schon fast so unethisch sei, dass man sie nur in Ausnahmefällen genehmigen könne.

- Der Bundesfinanzhof (Az.: II R 46/19) hatte nun einen Fall zu beurteilen, bei dem ein Sohn die andere Hälfte zu seiner Doppelhaushälfte von der Mutter erbte. Ein Durchbruch in die zweite Hälfte wurde relativ früh unternommen, danach brauchte er aber **34 Monate, die Haushälfte der Mutter zu renovieren.** Für das Finanzamt stand fest: Der Sohn war nicht „unverzüglich" eingezogen. Die Immobilie koste ihn Erbschaftsteuern, Familienheim hin oder her.

Dass man keine Handwerker in so kurzer Zeit gefunden habe, ließen weder das Finanzamt noch das Finanzgericht Münster gelten. Verzögertes Ausräumen sowie die langsame Renovierung habe allein er zu vertreten. Gravierende Mängel habe es schließlich nicht gegeben. Bei den Baumaßnahmen ging es auch weniger um die Gebäudeinstandhaltung, sondern mehr um die Gebäudemodernisierung (Solaranlage, Netzwerktechnik, etc). Diese Maßnahmen seien dem Einflussbereich des Erben zuzurechnen, genauso wie die verzögerte Beseitigung eines Wasserschadens.

- Der Bundesfinanzhof: **Ein erbendes Kind muss für die Befreiung von der Erbschaftsteuer unverzüglich zur Selbstnutzung schreiten.** Eine Nutzungsabsicht allein genügt nicht. Erforderlich ist, dass der Erwerber in die Wohnung einzieht (Meldebescheinigung). Eine bloße Widmung zur Selbstnutzung (etwa als Angabe in der Erbschaftsteuererklärung) reicht nicht aus. Genauso wenig die Nutzung von Garten, Balkon, Keller oder Dachboden zum gelegentlichen Aufenthalt oder als Lager. Das Familienheim muss den **Mittelpunkt des neuen Lebensinteresses** bilden.

Allerdings: **Auch nach sechs Monaten kann eine unverzügliche Selbstnutzung vorliegen.** Dann muss der Erwerber darlegen und glaubhaft machen, aus welchen Gründen die Verzögerung eintrat. Umstände im Einflussbereich des Erwerbers können ihm nur unter besonderen Voraussetzungen nicht angelastet werden. Etwa bei gravierenden Mängeln. Auch müssen Erwerber Renovierungsarbeiten und die Mängelbeseitigung zeitlich fördern. **Ein unverhältnismäßiger Aufwand zur zeitlichen Beschleunigung ist allerdings nicht erforderlich.**

- **Ein weiteres Indiz für eine unverzügliche Selbstnutzung ist die zeitnahe Räumung/Entrümpelung der erworbenen Wohnung.** Bei vorheriger Mängelbeseitigung ist eine spätere Entrümpelung unschädlich, wenn

sie nicht ihrerseits zur Verzögerung führt. Der Erwerber (Erbe) trägt dazu die Feststellungslast. Kostenintensive Maßnahmen zur Beschleunigung (im Fall: Trocknung des Wasserschadens durch spezielle Geräte) sind ihm dabei nicht zuzumuten. Die Sache wurde an das Finanzgericht zurückgewiesen. Das wird diese Kriterien nun zu beachten haben.

Fazit: Erblasser wie Familienheimerben sollten sich darauf einstellen, dass die Finanzämter die Übernahme des Familienheims in pietätlos kurzer Frist verlangen. Es würde daher helfen, wenn die Kinder sich bereits bei der Pflege der Eltern einen Wohnsitz im künftigen Familienheim nehmen könnten. Besser noch: Vor dieser Zeit, also schon im Vorfeld, wäre es sinnvoll, bereits grundlegende Renovierungstätigkeiten anzugehen, so dass die Übernahme eines dann bereits zum Familienheim taugendes Hauses tatsächlich „unverzüglich" erfolgen könnte. **Idealerweise könnten die Erblasser selbst gemeinsam mit dem Kind dafür sorgen, dass zu ihren Lebzeiten die Immobilie auf Vordermann gebracht wird.** Die von ihnen gemachten Ausgaben schmälern dabei die künftige Erbschaftsteuer.

15. Trotz Corona – Immobilienpreise steigen weiter

Das vielbeachtete Frühjahrsgutachten zur deutschen Immobilienwirtschaft verzeichnet weiter steigende Preise. Die gesamtwirtschaftliche Lage trug dazu bei. So der Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 2,7 %. Der sich bessernde Arbeitsmarkt und die günstigen Finanzierungsbedingungen halfen 2021 der Immobilienwirtschaft auf die Sprünge. Rund 53 % der 3.100 Milliarden Euro an Kreditvolumen für den Privatsektor stecken im Wohnungsmarkt. Die Kreditvergabe an Unternehmen geriet allerdings ins Stocken, da Corona nicht gerade zu Produktionsausweitungen einlud.

- **Dennoch belebte sich der Büro-, Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilienmarkt im Verlauf des Jahres 2021 wieder zusehends.** Gehandelt wurden Immobilien im Wert von rund 60,4 Milliarden Euro. 52 Milliarden waren es im Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre. Der Markt für **Büroimmobilien** macht rund 46 % des Gesamtvolumens aus. Hier ging es in der Corona-Krise vornehmlich um **Flächenreduktionen,** weil immer mehr Mitarbeiter ins Home-Office zogen. Nach einem um 37 % gesunkenen Flächenumsatz in 2020 verzeichneten die sieben Großstädte (A-Städte) Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart wieder einen Umsatzanstieg von 26 %. Im Durchschnitt lagen die Umsätze am Büromarkt (127 Gemeinden) um 8,5 % höher als im Vorjahr.

Die mit den Immobilien erzielbaren Renditen sind aufgrund der sehr hohen Nachfrage und entsprechend gestiegener Preise weiter gesunken. In den A-Städten liegt der Schnitt bei nur noch 2,7 %. In den B-Städten bei 3,9 % und in C und D-Lagen um die 4,4 bzw. 5,6 %. **Die Durchschnittsmieten für Büroflächen**

in Unternehmensimmobilien lagen 2021 bei 10,20 Euro je m², für Produktionsflächen wurden zuletzt durchschnittlich 9,20 Euro pro m² aufgerufen und Lagerflächen zwischen 100 bis
500 m² kosteten 5,70 Euro pro m² Miete. Die Spitzenlagen in den Einkaufszentren der großen Städte kosteten 35,20 Euro pro m². **Frankfurt bleibt Spitzenreiter mit 41 Euro,** gefolgt von München (39,8) und Berlin (39,5). Auch in den B, C und D-Städten zogen die Mieten leicht an. Die Leerstände blieben insgesamt niedrig, bei 4,1 % des Bestandes.

- **Bei Einzelhandelsimmobilien ist die Stimmung gedrückt.** Der innenstadtrelevante Einzelhandel in den Segmenten Textilien, Bekleidung, Schuhe oder Lederwaren erfährt derzeit deutliche Umsatzeinbußen. Trotz nachgebesserter staatlicher Unterstützungsprogramme veröden die Innenstädte. Bei Einzelhandelsimmobilien ist die Nachfrage entsprechend zurückhaltend. Wie bei den Hotels hofft man auf Besserung nach dem Auslaufen der Pandemie.

Der Markt für Wohnimmobilien hingegen erfreute sich 2021 bester Gesundheit. Im vergangenen Jahr sind die Preise für Eigentumswohnungen im Durchschnitt nochmals um 14,3 % gestiegen. Der mittlere Kaufpreis lag bei 3.140 Euro je m². Schon in 2020 gab es ein Preisplus von 11,2 %. Der aktuelle Immobilienzyklus begann im Jahre 2009. Seither haben sich die Kaufpreise mehr als verdoppelt, in gefragten Lagen zum Teil schon verdreifacht. **Auch die Preise von Ein- und Zweifamilienhäusern stiegen im Mittel um 13 %** (3.455 Euro je m²).

- **Die Mieten für Wohnungen konnten da nicht mehr mithalten.** Der Mietpreis für eine mittlere Wohnung von 60-80 m² ist nur um 3,7 % auf durchschnittlich 8,46 Euro je m² angestiegen. Es fällt auf, dass gerade die Angebotsmieten im ländlichen Raum stärker steigen als in den großen Städten. Mietpreisbremsen zeigen Wirkung, aber auch die Corona-Krise. So manche Familie möchte nunmehr lieber draußen im Speckgürtel wohnen, wo man sich auch einen Garten leisten kann.

Setzt man den Anstieg der Kaufpreise dem der Mieten entgegen, wird klar, dass die Rendite für Neukäufer inzwischen kaum noch der Rede wert ist. In den teuren Großstädten werden schon mal Kaufpreise in Höhe von 47 Jahresmieten verlangt. So sinkt schon die Bruttoanfangsrendite auf 2,2 bis 3 %. Nach Steuern und Kosten können Vermieter da kaum noch von Rendite sprechen.

Fazit: Den nochmaligen Anstieg der Kaufpreise halten die Autoren der Studie sowohl für überraschend als auch durchaus beängstigend. Von einer Blase möchte man allerdings noch nicht sprechen. Bleibt die Frage, was nun geschehen wird, wenn die Zinsen Richtung Herbst auch in Europa steigen sollten. Bei Bestandsimmobilien dürfte auch die geplante Klimaoffensive der Regierung dämpfend auf die Preisentwicklung wirken. Keine Frage, die Immobilienpreise sind heiß. Selbst die Bundesbank geht von einer gewissen Überbewertung (bis zu 30 %) aus.

16. Mietkürzungen bei staatlichem Lockdown...

... sind zulässig, müssen aber differenziert vorgenommen und begründet werden. So der Bundesgerichtshof (Az.: XIII ZR 8/21) in einem aktuellen Urteil. **Bei behördlich angeordneter Geschäftsschließung steht Gewerbemietern eine Anpassung der Mietzahlung wegen Störung der Geschäftsgrundlage zu.** Diese kann allerdings nicht pauschal (die Vorinstanz hatte halbe-halbe gemacht) erfolgen, sondern bedarf einer umfassenden Betrachtung aller Umstände des Einzelfalls.

- **Für den Anspruch auf Anpassung der Miete sprach unter anderem die Ende 2020 eingeführte Regelung des Artikels 240** des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, wonach Einschränkungen aufgrund staatlicher Corona-Maßnahmen in Bezug auf Grundstücke oder Mieträume als eine schwerwiegende Veränderung der Geschäftsgrundlage anzunehmen sind.

Bei der Höhe der Minderung verlangt der Bundesgerichtshof dann die Prüfung des konkreten Umsatzrückgangs. Dies für jedes Ladengeschäft separat (im Streitfall war die Filiale einer großen Textilkette betroffen). Dabei kommt es auch darauf an, welche Maßnahmen der einzelne Mieter ergreifen konnte (und ergriffen hat), um Verluste während des Lockdowns zu minimieren.

- **Auch mit in die Rechnung kommen Ausgleichszahlungen seitens des Staates.** Bekommen Unternehmen wegen der Corona-bedingten Umsatzausfälle einen Anteil ihrer betrieblichen Fixkosten erstattet, ist dies bei der Betrachtung der Mietausgaben zu berücksichtigen. Staatliche Zuschüsse, um die Ausfälle auszugleichen, fließen also in die Minderungsrechnung ein. Darlehen auf der anderen Seite, die der Staat zur Linderung der Not vergibt, zählen nicht. Anders aber Auszahlungen von Betriebsversicherungen, die muss sich ein gewerblicher Mieter berechnen lassen.

Fazit: Der Bundesgerichtshof wägt sorgfältig zwischen Vermieter und Geschäftsmieter ab. Eine pauschale Kürzung der Miete (etwa um die Hälfte) hat er nicht zugelassen. Es gilt, die einzelnen Gesichtspunkte eines jeden Falles durchzugehen. Immerhin können sich die Parteien an der gesetzlichen Vermutungsregel orientieren, dass behördliche Geschäftsschließungen die Anpassungsmöglichkeit nach den Regeln des Wegfalls der Geschäftsgrundlage eröffnen.

17. Keine Entgeltzahlung bei staatlich verfügtem „Lockdown“

Überraschendes vom Bundesarbeitsgericht (Az.: 5 AZR 211/21): **Arbeitgeber tragen das Risiko eines Arbeitsausfalls dann nicht, wenn ihr Betrieb aufgrund eines staatlich verfügten allgemeinen „Lockdowns“ vorübergehend geschlossen wird.** Dann sind sie nicht mehr verpflichtet, Mitarbeitern unter dem Aspekt des Annahmeverzuges Lohn zu zahlen.

- Eine geringfügig Beschäftigte in einem Ladengeschäft konnte im April 2020 nicht mehr arbeiten und erhielt auch keine Vergütung mehr. Sie klagte auf die Zahlung ihres Lohns für den Monat April, da sie ihre Arbeit angeboten habe und der Betrieb in Annahmeverzug stünde. Die Schließung des Betriebs sei schließlich ein Betriebsrisiko, das die Arbeitgeberin zu tragen habe.

Die Vorinstanzen gaben der Aushilfe noch Recht. Das BAG allerdings sah die Sache anders: Wird es dem Arbeitgeber aufgrund einer behördlich angeordneten Betriebsschließung unmöglich, eine Arbeitsleistung anzunehmen, besteht kein Anspruch auf Entgeltfortzahlung. Arbeitgeber tragen dann nicht das Risiko des Arbeitsausfalls, denn hier würden zum Schutz der Bevölkerung vor schweren und tödlichen Krankheitsverläufen **durch behördliche Anordnung die sozialen Kontakte auf ein Minimum reduziert und alle nicht für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Einrichtungen geschlossen.** In solchen Fällen realisiere sich kein Betriebsrisiko. Vielmehr führt der hoheitliche Eingriff zur **Unmöglichkeit der Arbeitsleistung.**

In solchen Situationen sei es Sache des Staates, einen Ausgleich für die Beschäftigten wegen des finanziellen Nachteils zu leisten. Dies ist für normale Arbeitnehmer zumindest zum Teil mit dem Kurzarbeitergeld gegeben. Soweit dies für geringfügig Beschäftigte nicht möglich sei, beruht dies auf **Lücken im sozialversicherungsrechtlichen Regelungssystem.** Aus dem Fehlen nachgelagerter Ansprüche ließe sich jedoch keine arbeitsrechtliche Zahlungspflicht des Arbeitgebers erkennen.

18. Urteil gegen Verwahrentgelt auf Girokonten

Strafzinsen auf Girokonten, wie die inzwischen fast überall erhobenen „Verwahrentgelte“ vieler Banken und Sparkassen landläufig bezeichnet werden, **sind auf dem Marsch durch die Gerichts-Instanzen.** Zumindest für private Verbraucher vermeldet der Bundesverband der Verbraucherzentralen (vzbv) einen weiteren Erfolg:

- **Das Landgericht Düsseldorf** (Az.: 12 O 34/21) **hält das gesonderte Entgelt einer Volksbank für die Verwahrung von Einlagen auf Girokonten nicht für rechtens.** Damit ist es nach dem Landgericht Berlin

(Verwahrentgelt einer Sparda-Bank für Tagesgeld- und Girokonten) das zweite Gericht, das sich auf die Seite der Kunden stellt.

Die Volksbank hatte ab April 2020 ein Verwahrentgelt von 0,5 % ab einem Betrag von 10.000 € für Neukunden eingeführt. Gegen die entsprechende Klausel im Preisaushang hatte der Verbraucherzentralenverband geklagt. Die Düsseldorfer Richter verwarfen das zusätzliche Entgelt, da die Geldverwahrung, als Voraussetzung für die mit der Bank vereinbarten Zahlungsdienstleistungen, bereits in der Natur eines Girovertrags angelegt sei. **Die Geldverwahrung stelle daher keine zusätzlich mögliche Sonderleistung dar.** Die Bank berechne dafür bereits die Kontoführungsgebühr. Das zusätzliche Verwahrentgelt führe entsprechend zu einer Doppelzahlung.

Weiter muss die Bank Auskunft über die vereinnahmten Entgelte geben. Zur Sicherstellung der Rückerstattung sollen Namen und Anschriften der Betroffenen und die Höhe der Entgelte dem Verbraucherzentralenverband oder einem Angehörigen eines zur Verschwiegenheit verpflichteten Berufs übermittelt werden.

19. Sachwerte sicher verwahren

Niedrige Zinsen zwingen Anleger in Sachwerte. Bei einigen Werten (auch bei Bargeld) stellt sich aber die Frage der sicheren Verwahrung. Ein heimischer **Tresor** oder ein **Schließfach** sind hier meist erste Wahl. Hundertprozentig sicher sind aber beide nicht. Bei Einbruch oder Brand bietet der Safe zu Hause zwar eine gewisse Sicherheit, aber keine absolute. Auch gut gesicherte Bankschließfächer können aufgebrochen werden. Erst letzten Sommer wurden in einer Sparkasse in Norderstedt 600 Schließfächer ausgeraubt. Zwischenzeitlich gibt es auch bankenunabhängige Anbieter, bei denen man Schließfächer verschiedener Größen mieten kann. Zum Teil mit höheren Sicherheitsstandards (aber auch Kosten) als die meisten Banken und mit großzügigeren Öffnungszeiten.

Gleichgültig für welche Lösung man sich entscheidet, sollte man immer auch die Versicherung der eingelagerten Werte prüfen. Beim heimischen Tresor bietet die **Hausratversicherung** eine Absicherung. Bargeld und bargeldähnliche Dokumente (z. B. Sparbücher), Schmuck, Sammlungen, Edelmetalle und andere Wertgegenstände sind heute in fast jeder Hausratversicherung mitversichert. **Allerdings bei den meisten Verträgen nur begrenzt.** Ob der Versicherungsschutz dem Inhalt des Tresors angemessen ist, muss also individuell geprüft und überwacht werden. Ist die Versicherungssumme zu niedrig, muss angepasst werden. Dies ist bei den meisten Versicherern möglich.

- **Bei Schließfächern haftet der Betreiber der Schließfachanlage der Höhe nach unbegrenzt auf gesetzlicher Basis.** Allerdings muss der Mieter des Schließfaches, will er Ansprüche geltend machen, **beweisen,** was alles in seinem Schließfach war und dass der Vermieter am entstandenen Schaden schuld ist. Ein eher schwieriges Unterfangen. Darum gibt

es bei den Betreibern von Schließfächern meist auch gleich noch eine entsprechende Versicherung.

Wenn Sie sich auf diese Versicherung verlassen möchten, sollten Sie unbedingt das „Kleingedruckte" dazu lesen. Regelmäßig ist der Inhalt nur bis zu einer festgelegten **Höchstgrenze** versichert. Diese sollten Sie kennen. Außerdem kann in der Versicherung noch etwas ausgeschlossen sein, was aber unbedingt gebraucht wird. **Bargeld beispielsweise ist nicht bei allen Anbietern mitversichert.** Darum sollte dieser Vertrag genau geprüft werden.

- **Als „Backup" kann auch hier wieder eine vorhandene Hausratversicherung dienen.** Viele moderne Hausratversicherungen haben den Inhalt eines Schließfaches eingeschlossen. Dies auch mit Höchstgrenzen, die zu prüfen sind und die meist auch erhöht werden können.

Sollte am Inhalt Ihres Schließfaches oder Tresors trotz aller Sicherheit etwas passieren, will der Versicherer wissen, was alles enthalten war und was es wert war. Um hier **Nachweise** zu haben, ist es sinnvoll, den Inhalt zu dokumentieren. Dies kann beispielsweise durch Fotos und Zeugen erfolgen, die idealer Weise nicht mit dem Inhaber des Fachs verwandt oder verschwägert sind.

Die Ausführungen in diesem Mandantenrundschreiben können die zu Grunde liegenden Sachverhalte oft nur sehr verkürzt wiedergeben. Für weitergehende Auskünfte, insbesondere soweit Ihnen die gegebenen Informationen als Grundlage für Entscheidungen dienen, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

JU-Steuerberatungsgesellschaft mbH
Baden-Baden

Blust

Huber