



seit 1960

KURT CARSTENS
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater,
Fachberater für Internationales
Steuerrecht, Rechtsbeistand für
bürgerliches Recht, Handels-
und Gesellschaftsrecht

HERGEN KALITZKI
Steuerberater

INA PARIES
Diplom-Kauffrau
Wirtschaftsprüferin,
Steuerberaterin

MARKUS HILDEBRANDT
Diplom-Kaufmann
Steuerberater

JÖRG BISCHOFF
Diplom-Kaufmann
Steuerberater,
Landwirtschaftliche
Buchstelle,
Fachberater für
Controlling und
Finanzwirtschaft

BÄRBEL CARSTENS
Steuerberaterin

UWE KLEISTER
Steuerberater
Landwirtschaftliche Buchstelle

HEIDI ESCHER-SUDAU
Steuerberaterin

26954 Nordenham
0 47 31/8 68-0

27568 Bremerhaven
04 71/94 79 50

26345 Bockhorn
0 44 53/98 80 88

Juli 2019

Und noch etwas

1. Grundsteuerreform kommt

Zurzeit wird in Berlin der Referentenentwurf des Bundesministeriums der Finanzen zur Grundsteuerreform diskutiert. Wir wären froh, wenn im Zuge dieser Reform kein weiteres „Bürokratiemonster“ auf unsere Mandanten und die Steuerberatungsbüros zukäme. Wegen der im Einzelfall relativ geringen Bedeutung der Grundsteuer sollten Finanzämter durch den Gesetzgeber in die Lage versetzt werden, aufgrund der in den Akten der Finanzämter bereits vorhandenen Daten neue Grundstückswerte und neue Grundsteuermessbeträge festzusetzen. Wahrscheinlich wird es aber anders kommen.

Unser Bundesverband, der Deutsche Steuerberaterverband e. V. (DStV), hat in einer Eingabe an das Bundesfinanzministerium u. a. Folgendes ausgeführt:

„Nach derzeitigem Stand sind anlässlich der Reform Steuererklärungen für die Neubewertung der knapp 36 Millionen Liegenschaften abzugeben - und deren Last dürfte in großen Teilen von den kleinen und mittleren Kanzleien getragen werden.

Mit Blick auf seine Forderung nach einem transparenten, rechtssicheren und vor allem unbürokratischen Bewertungsverfahren hat der DStV u. a. folgende Aspekte thematisiert:

- Die Entwürfe sehen eine wertabhängige Bewertung vor. Für Grundvermögen soll vorrangig ein vereinfachtes Ertragswertverfahren und nachrangig ein Sachwertverfahren zur Anwendung kommen. Beide Verfahren bedienen sich an verschiedener Stelle Pauschalierungen und Typisierungen.
- So bleiben im Sachwertverfahren bspw. wertbeeinflussende Faktoren (z. B. wegen baulicher Mängel und Schäden) gänzlich unberücksichtigt. Diese können den Wert des Gebäudes jedoch mindern und sollten daher - zumindest im Einzelfall - nachweisbar sein.
- Nach dem Entwurf soll alle sieben Jahre eine turnusgemäße Neubewertung (Hauptfeststellung) erfolgen. Soweit der Grundsteuerwert zwischen zwei Hauptfeststellungszeitpunkten um mehr als 15.000,00 Euro nach oben oder nach unten abweicht, ist zudem eine Wertfortschreibung vorzunehmen.

Daneben müssen dem Finanzamt Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse innerhalb eines Monats angezeigt werden, sofern sich hierdurch die Höhe des Grundsteuerwerts verändert.“

Der DStV schlägt vor, die Monatsfrist auf 3 Monate zu erhöhen und die Wertgrenze von 15.000,00 Euro auf 30.000,00 Euro zu erhöhen, damit die Zahl der Änderungen begrenzt bleibt.

Wir von CRT sehen der Reform mit großer Spannung entgegen. Einerlei wie die Reform ausgeht, für kleinere Gebäude wird es wohl Typisierungen geben und keine großen Belastungsveränderungen.

Bei größeren gewerblichen Grundstücken wird es jedoch nötig sein, der Reform besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Wahrscheinlich müssen wir als Berater in solchen Fällen aktiv werden.

Übrigens: Bayern will einen Sonderweg beschreiten und die Grundsteuer nur anhand der Grundstücksfläche berechnen lassen. Die Grundstücksflächen und die Bodenrichtwerte sind bekannt, so dass dort wahrscheinlich kein Formular ausgefüllt werden muss.

2. Zusammenarbeit mit dem Steuerberater - Die Suche nach dem passenden Werkzeug

In der vom IWW Institut herausgegebenen Sonderausgabe der „AStW - Aktuelles aus dem Steuer- und Wirtschaftsrecht“ befasst sich Steuerberater Florian Gößmann-Schmitt mit der Digitalisierung:

„Seit geraumer Zeit nimmt das Thema Digitalisierung der Buchhaltung bereits Fahrt auf. Daher ist es nicht verwunderlich, dass man im Netz auch über viele verschiedene „Helfer“ und Programme stolpert. Welche Tools sind aber sinnvoll und wirklich hilfreich.“

Wichtig ist, die Digitalisierung der Buchhaltung sollte nicht nur bedeuten, die gescannten Belege an den Steuerberater zu übergeben. Ziel sollte vielmehr die Digitalisierung aller kaufmännischen Prozesse im Unternehmen sein. Denn das bringt dem Mandanten einen echten Mehrwert und sorgt für zufriedene Kunden und die nötige Akzeptanz.

Dazu kann man sich unterschiedlicher Helfer bedienen. Diese gibt es in allen Formen und Arten, webbasierend oder als klassische Desktopversionen. Die Programme unterstützen beim Erstellen, Verarbeiten und Archivieren von digitalen Belegen.

Einige dienen der Digitalisierung der vorhandenen Papierbelege. Wieder andere haben als Hauptziel die Vermeidung von „Medienbrüchen“. Aus dieser Auswahl heißt es, das passende Instrument für den jeweiligen Mandanten zu finden.

Manche Mandanten brauchen aber auch individuelle, größere Lösungen, hier ist dann das Ziel, die Schnittstelle zur Übernahme der Daten und Belegbilder in die Kanzlei zu optimieren, um unnötige Medienbrüche zu vermeiden.“

Bei CRT haben wir inzwischen vielfältige Erfahrungen sammeln können. Anbieter von Unternehmenssoftware (ERP-Systeme) behandeln das Thema Schnittstellen zum Steuerberater oft nur unzureichend. Aussagen wie „der Steuerberater erhält auf Knopfdruck die Daten“ sind da keine Seltenheit. Überraschungen im Hinblick auf mangelnde Funktion oder zusätzliche Kosten sind dann nicht ausgeschlossen, wenn der Mandant den geplanten Kauf einer Software nicht vorher mit dem Steuerberater besprochen hat. Wenn Sie eine Umstellung planen, sprechen Sie uns bitte rechtzeitig vor dem Kauf an.

3. Anschaffungsnahe Herstellungskosten

Wenn jemand ein älteres Gebäude anschafft, will der Käufer häufig möglichst schnell Instandhaltungsmaßnahmen durchführen lassen. Nach § 6 Abs. 1a EStG gelten die Aufwendungen in den ersten 3 Jahren als sog. „Anschaffungsnahe Herstellungskosten“. Sie können also nicht sofort als Reparaturen abgesetzt werden, wenn der Nettobetrag (ohne Umsatzsteuer) 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen. Wenn Eltern ihren Kindern ein Haus schenken, ist dies ein unentgeltlicher Erwerb, für den diese 15-%-Grenze nicht gilt. Bei einem teilentgeltlichen Erwerb wird es komplizierter. Das ist der Fall, wenn zum Beispiel eine Gleichstellungszahlung an einen potenziellen Miterben geleistet wird, die Eltern bei der Übertragung eine bestimmte Geldsumme von den Kindern erhalten möchten oder Bankschulden übernommen werden.

Beispiel: Sohn A erhält am 1. Juli 2019 von seinem Vater ein vermietetes Mehrfamilienhaus. Die Mietverhältnisse laufen weiter. Das Grundstück hat einen Verkehrswert von 400.000,00 Euro (Grund- und Bodenanteil 20 %). A zahlt 100.000,00 Euro an seinen Bruder B (wenn z. B. 100.000,00 Euro Bankschulden übernommen werden, tritt die gleiche Folge ein) und investiert 2019 insgesamt 107.100,00 Euro zur Sanierung von Dach und Fassade.

Prüfung der anschaffungsnahe Kosten:

Verkehrswert Grundstück:	400.000,00 Euro
Entgelt:	100.000,00 Euro
Entgeltlichkeitsquote:	25 v. H.
Anschaffungskosten: Grundstück	100.000,00 Euro
. / . Anteil Grund und Boden	<u>20.000,00 Euro</u>
Anschaffungskosten: Gebäude	80.000,00 Euro
15 %	12.000,00 Euro
Instandhaltungsaufwendungen brutto	107.100,00 Euro
Instandhaltungsaufwendungen netto	90.000,00 Euro
Auf den entgeltlich erworbenen Teil entfallend (25 %)	22.500,00 Euro

Ergebnis: Von den Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 107.100,00 Euro müssen - da es sich um anschaffungsnahe Aufwendungen handelt, die im Zusammenhang mit dem teilentgeltlichen Erwerb (zu 25 %) angefallen sind - 25 % = 26.775,00 Euro der AfA-Bemessungsgrundlage zugerechnet werden, da der Grenzbetrag von 12.000,00 Euro überschritten wird.

Die restlichen 80.325,00 Euro (107.100,00 Euro - 26.775,00 Euro) können dagegen - da sie mit dem unentgeltlich erworbenen Teil in Zusammenhang stehen - sofort als Werbungskosten abgezogen oder nach § 82b EStDV gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre verteilt werden.

Mit freundlichen Grüßen


Ina Paries M. Wildebrandt

B. Canthun J. Bieleff

Anne Klünder
Escrow-Sachkan