

Ihre Steuerkanzlei informiert.

# SCHAUFENSTER STEUERN 01/2019

## Termine

Steuern und Sozialversicherung

## Grundsteuer

Scholz legt Reformvorschläge vor

## Grundsteuer

Reformmodell soll zwei zentrale Ziele erreichen



Sehr geehrte Mandanten,

es ist doch immer wieder erstaunlich, welch merkwürdige Auffassungen die Finanzverwaltung in manchen Punkten an den Tag legt. So z. B. im Schreiben des Bundesfinanzministeriums vom 18.01.2016. Schlicht und einfach heißt es da in Bezug auf Wertpapiere: "Eine Veräußerung liegt nicht vor, wenn der Veräußerungspreis die tatsächlichen Transaktionskosten nicht übersteigt."

Warum? Naja, ein Grund wird nicht genannt. Ein Kalkül ist aber zu erraten: Ist nämlich der Veräußerungspreis so gering, dass die Transaktionskosten höher sind, wird es wohl ein Verlust sein. Wenn man solche Fälle daher nicht mehr als Veräußerung anerkennt, kann der erlittene Verlust auch nicht steuerlich verrechnet werden. Man hört fast noch das "Bastal!" des Finanzbeamten nachhallen. Bei aller Liebe haben solche Aussagen schlicht ein bisschen was von: Ich mache mir die Welt, wie sie mir gefällt.

Tatsächlich hat der Fiskus aber nicht die Lizenz, sich die Welt zu machen, wie sie ihm gefällt. Dies hat nun der BFH mit Urteil vom 12.06.2018 (Az: VIII R 32/16) klargestellt. Was eigentlich logisch sein sollte, stellen die Richter nochmals heraus: Eine Veräußerung ist weder von der Höhe der Gegenleistung noch von der Höhe der anfallenden Veräußerungskosten abhängig.

Es steht grundsätzlich im Belieben des Steuerpflichtigen, ob, wann und mit welchem Ertrag er Wertpapiere erwirbt und wieder veräußert. Dadurch macht der Steuerpflichtige lediglich von gesetzlich vorgesehenen Gestaltungsmöglichkeiten Gebrauch, missbraucht diese aber nicht. Basta, lieber Fiskus!

Eine informative Lektüre wünscht Ihnen

Thilo Diesener  
Heckenweg 14, 28844 Weyhe  
Telefon: 04203/81660 | Telefax: 04203/816629  
[www.diesener.de](http://www.diesener.de) | [info@diesener.de](mailto:info@diesener.de)

# Inhalt

## Hinweis:

*Die Informationen in diesem Mandantenbrief wurden sorgfältig ausgewählt und zusammengestellt. Doch beachten Sie bitte, dass dieser Service weder eine Beratung ersetzt, noch einen Beratervertrag darstellt. Bitte haben Sie deshalb Verständnis dafür, dass wir keine Gewährleistung für die Richtigkeit oder Aktualität der hier wiedergegebenen Informationen übernehmen. Bei einem Rechts- oder Steuerproblem vereinbaren Sie deshalb einen Termin in unserer Kanzlei. Nur hier erhalten Sie eine verbindliche Beratung, die auf Ihr persönliches Problem bezogen ist.*

## Alle Steuerzahler

- Termine: Steuern und Sozialversicherung

3

- Grundsteuer: Scholz legt Reformvorschläge vor
- Grundsteuer: Scholz legt Reformvorschläge vor

## Impressum

Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlagsgesellschaft mbH | Sitz der Gesellschaft: Janderstraße 10, 68199 Mannheim | Geschäftsführer: Stefan Wahle | Telefon: 0621/ 8 62 62 62, Fax: 0621/8 62 62 63, E-Mail: akademische.info@wolterskluwer.com | Handelsregister beim Amtsgericht Mannheim: 729500 | Umsatzsteuer-ID-Nummer: Ust-ID-Nr. DE318 945 162 Verantwortlich für den Inhalt (nach § 55 Abs.2 RStV): Dr. Torsten Hahn, Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlagsgesellschaft mbH, Janderstraße 10, 68199 Mannheim | Internet: [www.akademische.de](http://www.akademische.de) Alternative Streitbeilegung (Online-Streitbeilegung und Verbraucherschlichtungsstelle) Die Europäische Kommission hat eine Plattform zur Online-Streitbeilegung eingerichtet, die unter folgendem Link abgerufen werden kann: [www.ec.europa.eu/consumers/odr](http://www.ec.europa.eu/consumers/odr). Wolters Kluwer ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

# Alle Steuerzahler

## Termine: Steuern und Sozialversicherung

10.01.

- Umsatzsteuer
- Lohnsteuer
- Kirchensteuer zur Lohnsteuer

Die dreitägige Zahlungsschonfrist endet am 14.01. für den Eingang der Zahlung.

Zahlungen per Scheck gelten erst drei Tage nach Eingang des Schecks bei der Finanzbehörde (Gewerbsteuer und Grundsteuer: bei der Gemeinde- oder Stadtkasse) als rechtzeitig geleistet. Um Säumniszuschläge zu vermeiden, muss der Scheck spätestens drei Tage vor dem Fälligkeitstag vorliegen

Fälligkeit der Sozialversicherungsbeiträge Januar 2019

Die Beiträge sind in voraussichtlicher Höhe der Beitragsschuld spätestens am drittletzten Bankarbeitstag eines Monats fällig. Für Januar ergibt sich demnach als Fälligkeitstermin der 29.01.2019.

## Grundsteuer: Scholz legt Reformvorschläge vor

Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD) hat am 29.11.2018 seine Überlegungen für die Reform der Grundsteuer vorgelegt. Damit soll die Grundsteuer im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) auf eine rechtssichere Basis gestellt werden und für die Gemeinden als wichtige Einnahmequelle dauerhaft gesichert bleiben. Zudem sollen die Steuerzahler nicht wesentlich stärker belastet werden. Das Gesamtaufkommen aus der Grundsteuer soll mit dem Vorschlag auf dem jetzigen Niveau stabil bleiben. Außerdem will Scholz ein möglichst bürgerfreundliches Besteuerungsverfahren ermöglichen, das mit einem vertretbaren Verwaltungsaufwand einhergeht und deutlich weniger bürokratisch ist als die bisherige Regelung. Die Vorschläge werden jetzt mit den Ländern diskutiert, um eine Neuregelung rechtzeitig bis Ende 2019 gesetzlich umzusetzen.

Für die anstehenden Diskussionen mit den Ländern bringt das Bundesfinanzministerium (BMF) zwei unterschiedliche Bewertungsansätze ein:

- Ein wertunabhängiges Modell, das an der Fläche der Grundstücke und der vorhandenen Gebäude ansetzt. Die Gebäudefläche soll da-

bei in einem vereinfachten Verfahren bestimmt werden, das sich zum Beispiel an den Geschossflächen orientiert. Auf die so ermittelten Flächen von Grund und Boden sowie Gebäuden werden anschließend besondere Faktoren angewendet, die nach der Art der Gebäudenutzung unterscheiden (und für Wohngebäude niedriger ausfallen als für Geschäftsgebäude). Die Werte der Grundstücke und der Gebäude bleiben bei diesem Modell unberücksichtigt. Es basiert auf vergleichsweise einfachen Berechnungen, führt im Ergebnis aber dazu, dass für Immobilien, die zwar ähnliche Flächen aufweisen, sich im Wert aber deutlich unterscheiden, ähnliche Grundsteuerzahlungen fällig würden.

- Ein wertabhängiges Modell, das am tatsächlichen Wert einer Immobilie ansetzt. Dazu sind die Werte von Grund und Boden sowie von Gebäuden anhand bestimmter vereinfachter Verfahren zu ermitteln. Das wertabhängige Modell sorgt dafür, dass vergleichbare Immobilien auch ähnlich besteuert werden. Damit liegt es näher an den Vorgaben des BVerfG für eine realitätsgerechte Besteuerung der Grundstücke auch im Verhältnis zueinander.

Bei der Bewertung der verschiedenen Reformoptionen ist laut BMF zu beachten: In jedem Modell, das die Vorgaben des BVerfG umsetzt, müssten sämtliche Grundstücke neu bewertet werden. Dies gehe zwangsläufig mit Änderungen der Steuerzahlungen einzelner Steuerschuldner einher. Dies gelte auch dann, wenn sich das Grundsteueraufkommen durch die Reform insgesamt nicht erhöht, das heißt wenn sich Be- und Entlastungen insgesamt ausgleichen. Deshalb gehe es vor allem darum, diese Veränderungen sozial gerecht zu verteilen und zusätzliche Belastungen Einzelner entsprechend zu begrenzen. Dieses Ziel lässt sich aus Sicht des BMF besser mit dem wertabhängigen Modell erreichen, bei dem zudem keine Verfassungsänderung notwendig ist.

In dem wertabhängigen Modell bleibe es beim dreistufigen Verfahren, um die Grundsteuer zu berechnen: Zunächst werde der Grundstückswert ermittelt, dann der Steuermessbetrag festgesetzt und schließlich erfolge die Grundsteuerfestsetzung durch Anwendung des kommunalen Hebesatzes.

Die durch das BVerfG-Urteil nötige Reform der Grundsteuer beziehe sich auf die Ermittlung des Grundstückswerts. Unter Beachtung der Vorgaben aus Karlsruhe schlägt das BMF vor, die bisher für die Grund-



steuer geltenden Bewertungsverfahren zur Ermittlung der Grundstückswerte zu modernisieren und die Steuermesszahlen anzupassen. Er bleibe bei der Bewertung von Grund und Boden sowie der darauf befindlichen Gebäude. Konkret sieht der Vorschlag des BMF vor:

- Für unbebaute Grundstücke bleibt das Bewertungsverfahren weitgehend gleich. Der Grundstückswert ergibt sich durch Multiplikation der Fläche mit dem aktuellen (ortsbezogenen) Bodenrichtwert.
- Bei bebauten Grundstücken erfolgt die Bewertung grundsätzlich im so genannten Ertragswertverfahren. Der Ertragswert wird im Wesentlichen auf Grundlage tatsächlich vereinbarter Nettokaltmieten ermittelt, unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes und des abgezinsten Bodenwertes. Bei Wohngebäuden, die von Eigentümern selbst genutzt werden, wird eine fiktive Miete angesetzt, die auf Daten des Statistischen Bundesamts basiert und nach regionalen Mietenniveaus gestaffelt wird. Dadurch werde verhindert, so das BMF, dass außerordentliche Steigerungen des Mietenniveaus im Umfeld der eigenen Wohnung die Grundsteuer unverhältnismäßig erhöhen.
- Nichtwohngrundstücke – wie zum Beispiel besondere Geschäftsgrundstücke – können häufig mangels vorhandener Mieten nicht im Ertragswertverfahren bewertet werden. Für diese gilt ein Verfahren, das die Herstellungskosten des Gebäudes als Ausgangsbasis nimmt und ebenfalls den Wert des Grundstücks mitberücksichtigt. Für land- und forstwirtschaftliche Betriebe erfolgt die Bewertung in einem speziellen Verfahren.
- Die Grundstückswerte sollen alle sieben Jahre aktualisiert werden. Dazu sollen die Eigentümer insbesondere Angaben über die Gebäudedefläche und die Höhe der Nettokaltmiete machen. Gleiches gilt bei relevanten baulichen Veränderungen in der Zwischenzeit. Die eigentliche Wertfeststellung nimmt dann das Finanzamt vor. Die Wertberechnung beruht auf relativ wenigen, leicht festzustellenden Größen, so dass der Verwaltungsaufwand beherrschbar ist.

Im Ergebnis wird die Neubewertung laut BMF dazu führen, dass die tatsächliche Wertentwicklung der Grundstücke seit 1935 beziehungsweise 1964 nachgeholt wird. Ohne weitere Änderungen an der Berechnung würde dies zu einem deutlichen Anstieg des gesamten Grundsteueraufkommens führen. Um dies zu verhindern und das Ziel der Aufkommensneutralität zu erreichen, würden die – im ersten Schritt

– ermittelten Grundstückswerte in einem zweiten Schritt durch die radikale Absenkung der so genannten Steuermesszahl korrigiert, die bundeseinheitlich festgelegt wird. Dabei werde gegenwärtig noch geprüft, ob für große Städte mit besonders hoher Wertentwicklung in einzelnen Stadtteilen/Quartieren eine zusätzliche Ausgleichskomponente notwendig ist. Damit werde die Voraussetzung geschaffen, dass das bundesweite Gesamtaufkommen der Grundsteuer weitgehend konstant bleibt, trotz höherer Grundstückswerte.

Das Grundsteueraufkommen der einzelnen Kommunen könne sich allerdings nach den ersten beiden Schritten verändern. Die Kommunen hätten es aber in der Hand – in einem dritten Schritt – durch die Anpassung der Hebesätze, Aufkommensneutralität in ihren Gemeinden sicherzustellen. Der Bund habe keine Möglichkeit, dies durch Festlegung bundeseinheitlicher Werte zu gewährleisten.

Im Ergebnis würden mit dem Reformmodell zwei zentrale Ziele erreicht, so das BMF. Zum einen werde der gesetzliche Rahmen gemäß den Vorgaben des BVerfG modernisiert, ohne ein völlig neues System der Besteuerung von Grundvermögen zu schaffen. Dies verringere das Risiko struktureller Verwerfungen oder Anwendungsprobleme in der Praxis und schaffe Planungssicherheit für Kommunen und Steuerschuldner. Zugleich werde dadurch die Grundlage für ein in Zukunft elektronisches Besteuerungsverfahren geschaffen. Zum anderen werde eine rechtssichere und sozial gerechte Bemessungsgrundlage geschaffen, da die Besteuerung im Wesentlichen die tatsächlichen Mieten zugrunde legt. Sie spiegelten in der Regel die Werthaltigkeit einer Wohnung wider, wodurch hochpreisige Wohnungen und gute Lagen höher besteuert werden. Außerdem schütze dies langjährige Mieter vor drastischen Anstiegen der Nebenkosten (durch eine umgelegte Grundsteuer).

Bundesfinanzministerium, PM vom 29.11.2018