



# CZERNY & COLLEGEN

STEUERBERATER UND WIRTSCHAFTSPRÜFER

Augustaanlage 32 68165 Mannheim T +49 (0)621 12797 0 F +49 (0)621 12797 70

Mail [info@czerny-collegen.de](mailto:info@czerny-collegen.de) Web [www.czerny-collegen.de](http://www.czerny-collegen.de)

## Informationsbrief

Dezember 2019

### Inhalt

- |   |   |
|---|---|
| 1 Inventur am Ende des Wirtschaftsjahres      | 5 Verbilligte Überlassung einer Wohnung                     |
| 2 Grundsteuerreform beschlossen               | 6 Vorsteuerabzug bei Umzugskostenerstattung an Arbeitnehmer |
| 3 Mindestlohn ab 1. Januar 2020: 9,35 Euro    | 7 Zurechnung eines Kirchensteuer-Erstattungsüberhangs       |
| 4 Weitere Steueränderungen ab 2020 und später | 8 Fristverlängerung bei Umstellung von Registrierkassen     |

### Allgemeine Steuerzahlungstermine im Dezember

Fälligkeit <sup>1</sup>	Ende der Schonfrist
<b>Di. 10. 12.</b> Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag <sup>2</sup>	13. 12.
Einkommensteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	13. 12.
Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag	13. 12.
Umsatzsteuer <sup>3</sup>	13. 12.

Die 3-tägige Schonfrist gilt nur bei Überweisungen; maßgebend ist die Gutschrift auf dem Konto der Finanzbehörde. Dagegen muss bei Scheckzahlung der Scheck spätestens 3 Tage vor dem Fälligkeitstermin eingereicht werden.

## 1 Inventur am Ende des Wirtschaftsjahres

Die Verpflichtung zur Inventur<sup>4</sup> ergibt sich aus den §§ 240 bis 241a Handelsgesetzbuch sowie aus den §§ 140 und 141 Abgabenordnung. Nach diesen Vorschriften sind Jahresabschlüsse aufgrund jährlicher Bestandsaufnahmen zu erstellen. Eine Inventur ist danach nur erforderlich, wenn bilanziert wird. Die ordnungsgemäße Inventur ist eine Voraussetzung für die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung. Bei nicht ordnungsmäßiger Buchführung kann das Finanzamt den Gewinn teilweise oder vollständig schätzen.

Das Inventar muss die Überprüfung der Mengen und der angesetzten Werte ermöglichen. Es ist daher notwendig, dass über jeden Posten im Inventar folgende Angaben enthalten sind:

- die Menge (Maß, Zahl, Gewicht)
- die verständliche Bezeichnung der Vermögensgegenstände (Art, Größe, Artikel-Nummer)
- der Wert der Maßeinheit

Zur Unterstützung der Inventurarbeiten sind Hinweise in der beigelegten **Anlage** zusammengefasst.

1 Lohnsteuer-**Anmeldungen** bzw. Umsatzsteuer-**Voranmeldungen** müssen bis zum Fälligkeitstag abgegeben werden, da sonst Verspätungszuschläge entstehen können.  
2 Für den abgelaufenen Monat.  
3 Für den abgelaufenen Monat; bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat.

4 In der Regel findet die Inventur „am“ 31. Dezember statt. Für Unternehmen, die ein vom Kalenderjahr abweichendes Wirtschaftsjahr haben, gelten die Ausführungen sinngemäß für den jeweiligen Bilanzstichtag.



## 2 Grundsteuerreform beschlossen

Das Bundesverfassungsgericht<sup>5</sup> hatte die derzeitigen Regelungen zur Einheitsbewertung bei der Erhebung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Danach ist der Gesetzgeber verpflichtet, spätestens bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung zu treffen. Nunmehr hat die Bundesregierung ein Gesetz zur Reform des Grundsteuer- sowie des Bewertungsrechts vorgelegt, das kürzlich vom Bundesrat verabschiedet wurde.<sup>6</sup> Danach ist Folgendes vorgesehen:

### Bewertungsverfahren

Unbebaute und bebaute Grundstücke werden künftig nicht mehr mit den bisherigen (niedrigen) Einheitswerten bewertet, sondern nach einem neuen typisierenden Ertrags- und Sachwertverfahren. Dabei wird der Wert **unbebauter** Grundstücke anhand von **Bodenrichtwerten** ermittelt, die von Erhebungen unabhängiger Gutachterausschüsse abgeleitet werden.

Die Ermittlung des Grundsteuerwerts **bebauter** Grundstücke erfolgt

- für **Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke** oder **Nichtwohngrundstücke** nach einem **Sachwertverfahren**: Dabei ist der Bodenwert wie bei unbebauten Grundstücken mit dem Bodenrichtwert zu berücksichtigen. Daneben wird für das Gebäude ein Gebäudesachwert ermittelt, der im Wesentlichen aus typisierend angenommenen „Normalherstellungskosten“ des Gebäudes abgeleitet wird.
- für **Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke** und **Wohnungseigentum** nach einem **Ertragswertverfahren** unter Berücksichtigung eines abgezinsten Bodenwerts sowie eines kapitalisierten Reinertrags. Der Reinertrag ergibt sich im Wesentlichen nach einem typisierenden Verfahren aus angenommenen Netto-Kaltmieten je m<sup>2</sup> in Abhängigkeit von der Lage des Grundstücks.

Die Besteuerung von **land- und forstwirtschaftlichem** Vermögen erfolgt künftig durch eine standardisierte Bewertung der Flächen und der Hofstellen sowie die Ermittlung eines durchschnittlichen Ertragswerts.

Auch nach neuem Recht werden künftig die Grundsteuerwerte mit einer gesetzlich festgelegten Steuermesszahl<sup>7</sup> multipliziert. Auf den so ermittelten Steuermessbetrag wird der jeweilige Hebesatz der Gemeinde angewendet. Die Gemeinden erhalten künftig die Möglichkeit, in Gebieten mit besonderem Wohnraumbedarf für „**baureife**“ Grundstücke einen **gesonderten** Hebesatz festzusetzen.<sup>8</sup>

### Bewertungszeitpunkt

Als ersten Hauptfeststellungszeitpunkt für die neuen Grundsteuerwerte nach den neuen Bewertungsregelungen ist der **1. Januar 2022** vorgesehen. Die anschließenden Hauptfeststellungen sollen in einem Abstand von 7 Jahren erfolgen. Die nächste darauffolgende Hauptfeststellung wäre demnach der 1. Januar 2029.

Auch wenn die erste (neue) Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 erfolgt, bleiben die bisherigen **Einheitswerte** zunächst **bis einschließlich 31. Dezember 2024** weiterhin für die Besteuerung maßgeblich; dies entspricht den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts. Spätestens ab dem Jahr 2025 ist eine Erhebung der Grundsteuer aufgrund der alten Einheitswerte dann nicht mehr zulässig.

### Gesetzgebungskompetenz

Auch künftig werden die Gemeinden die Höhe der Grundsteuer mittels eines örtlichen Hebesatzes bestimmen können. Neu ist, dass die **Bundesländer** ab dem **Jahr 2025** grundsätzlich die Befugnis erhalten, auch umfassende, vom Bundesrecht abweichende Regelungen für die Grundsteuer zu schaffen (z. B. mit einem abgeänderten Bewertungsverfahren), etwa wenn es durch die Reform zu einer nicht beabsichtigten strukturellen Erhöhung der Grundsteuer in einzelnen Gemeinden kommt.<sup>9</sup>

## 3 Mindestlohn ab 1. Januar 2020: 9,35 Euro

Die Mindestlohn-Kommission (paritätisch besetzt aus Vertretern von Arbeitgeberverbänden und Gewerkschaften) hat beschlossen, den gesetzlichen Mindestlohn von bisher 9,19 Euro auf **9,35 Euro** je Zeitstunde anzuheben. Durch eine entsprechende Rechtsverordnung ist diese Anhebung rechtsverbindlich.<sup>10</sup>

Bei geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen (sog. **Minijobs**) ist ab 2020 zu beachten, dass infolge der Anhebung des Mindestlohns die Arbeitszeit ggf. entsprechend zu reduzieren ist, damit die Grenze von 450 Euro nicht überschritten wird.

5 Urteil vom 10. April 2018 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12.

6 Siehe Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Bundesrats-Drucksache 500/19).

7 Die neue Steuermesszahl beträgt regelmäßig 0,34‰ (statt bisher 3,5‰).

8 Vgl. Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung (Bundesrats-Drucksache 503/19).

9 Siehe Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 und Art. 105 Abs. 2 Grundgesetz n. F.

10 Siehe Zweite Mindestlohnanpassungsverordnung (BGBl 2018 I S. 1876).

## 4 Weitere Steueränderungen ab 2020 und später

Mit einem vom Bundesrat verabschiedeten „**Dritten Bürokratieentlastungsgesetz**“<sup>11</sup> werden **ab dem 1. Januar 2020** u. a. auch steuerliche Vorschriften geändert:

- Die Umsatzgrenze für **Kleinunternehmer** soll von 17.500 Euro auf **22.000 Euro** angehoben werden.
- Der Freibetrag zur **Gesundheitsförderung** nach § 3 Nr. 34 EStG soll von 500 Euro auf **600 Euro** ansteigen.
- Die Tageslohngrenze für **kurzfristige Beschäftigung** soll von 72 Euro auf **120 Euro** und die Stundenlohngrenze von 12 Euro auf **15 Euro** angehoben werden (§ 40a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 Nr. 1 EStG).
- Die Grenze für die Lohnsteuer-Pauschalierung von **Gruppenunfallversicherungsbeiträgen** soll von 62 Euro auf **100 Euro** erhöht werden.

Die Bundesregierung plant auch ein Gesetz zur Umsetzung des **Klimaschutzprogramms 2030**<sup>12</sup> im Steuerrecht. Darin enthalten ist eine **Steuerermäßigung** für **energetische Maßnahmen** bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden (neuer § 35c EStG). Begünstigt sind danach insbesondere Wärmedämmungen und Erneuerung bzw. Optimierung von Heizungsanlagen, mit denen nach dem 31. Dezember 2019 begonnen wird und die vor dem 1. Januar 2030 abgeschlossen werden. Die Steuerermäßigung beträgt in den ersten drei Jahren insgesamt 20 % der Aufwendungen, die jedoch auf 200.000 Euro beschränkt sind; die Ermäßigung kann direkt von der Einkommensteuer abgezogen werden, sodass eine maximale Steuerersparnis von 40.000 Euro – verteilt auf drei Jahre – möglich ist.

Vorgesehen ist außerdem, für die Jahre **2021 bis 2026** die **Entfernungspauschale** ab dem 21. Kilometer auf **0,35 Euro** anzuheben; für die ersten 20 Kilometer bleibt es aber bei 0,30 Euro. Dadurch sollen insbesondere Fernpendler entlastet werden. Diejenigen Arbeitnehmer, bei denen sich die erhöhte Entfernungspauschale ab dem 21. Kilometer **steuerlich nicht** auswirkt, weil das zu versteuernde Einkommen niedriger ist als der Grundfreibetrag, können insoweit eine **Mobilitätsprämie** in Höhe von **14 %** (= Eingangssteuersatz bei der Einkommensteuer) der ab dem 21. Kilometer gewährten Entfernungspauschale von 0,35 Euro beantragen.

Als weitere Maßnahme soll der Umsatzsteuersatz für **Bahnfernreisen** (über 50 km) ab 2020 auf **7 %** gesenkt werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Bahngesellschaften diese Umsatzsteuerersparnis an die Bahnreisenden weitergeben.

Das Gesetzgebungsverfahren zum Klimaschutzprogramm ist noch nicht abgeschlossen, weitere Änderungen sind zu erwarten.

## 5 Verbilligte Überlassung einer Wohnung

Bei Vermietung einer Wohnung z. B. an Kinder, Eltern oder Geschwister zu Wohnzwecken ist darauf zu achten, dass der Mietvertrag dem zwischen Fremden Üblichen entspricht und der Vertrag auch tatsächlich so vollzogen wird (z. B. durch regelmäßige Mietzahlungen und Nebenkostenabrechnungen).

Ist dies nicht der Fall, wird das Mietverhältnis insgesamt nicht anerkannt, insbesondere mit der Folge, dass mit der Vermietung zusammenhängende Werbungskosten nicht geltend gemacht werden können.

Bei einer verbilligten Vermietung ist zusätzlich zu beachten, dass eine sog. **Entgeltlichkeitsgrenze** eingehalten wird, wenn der Werbungskostenabzug in voller Höhe erhalten bleiben soll: Beträgt die vereinbarte Miete mindestens **66 %** der **ortsüblichen Miete**, kommt regelmäßig ein Werbungskostenabzug in **voller Höhe** in Betracht (§ 21 Abs. 2 EStG).

Beträgt die vereinbarte Miete dagegen weniger als 66 % der Marktmiete, geht das Finanzamt von einer teilentgeltlichen Vermietung aus und kürzt (anteilig) die Werbungskosten.

### Beispiel:

V vermietet seiner Tochter eine Eigentumswohnung für eine monatliche Miete von

- a) 500 €,
- b) 350 €.

Die ortsübliche Miete beträgt 700 €.

Im **Fall a)** liegt die gezahlte Miete über der Grenze von 66 % der Vergleichsmiete; ein Werbungskostenabzug kommt ungekürzt **in voller Höhe** in Betracht.

Im **Fall b)** liegt eine **teilentgeltliche** Vermietung vor, d. h., die Werbungskosten sind lediglich im Verhältnis der gezahlten Miete zur Vergleichsmiete, also nur zu  $(350 \text{ €} / 700 \text{ €} = )$  50 % berücksichtigungsfähig.

Die ortsübliche Marktmiete umfasst die ortsübliche Kaltmiete zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung **umlagefähigen Kosten** (sog. Warmmiete).<sup>13</sup>

11 Siehe Bundesrats-Drucksache 538/19.

12 Siehe Bundesrats-Drucksache 514/19.

13 Siehe R 21.3 EStR und BFH-Urteil vom 10. Mai 2016 IX R 44/15 (BStBl 2016 II S. 835). Zum Ansatz eines **Möblierungszuschlags** siehe auch BFH-Urteil vom 6. Februar 2018 IX R 14/17 (BStBl 2018 II S. 522).

Die Entgeltlichkeitsgrenze gilt regelmäßig auch bei Vermietung einer Wohnung an **Fremde**.<sup>14</sup> Die Finanzverwaltung nimmt eine (anteilige) Kürzung der Werbungskosten auch dann vor, wenn es aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist, die vereinbarte Miete zu erhöhen, um die oben genannte Grenze einzuhalten.

Es ist zu empfehlen, betroffene Mietverhältnisse regelmäßig zu **überprüfen** und ggf. die Miete **anzupassen**.

## 6 Vorsteuerabzug bei Umzugskostenerstattung an Arbeitnehmer

Bisher war unklar, ob ein Unternehmer aus Umzugskosten, die er seinem Arbeitnehmer erstattet, den Vorsteuerabzug geltend machen kann. Ein Finanzgericht<sup>15</sup> hatte dies für möglich angesehen. Diese Auffassung hat nun der Bundesfinanzhof<sup>16</sup> grundsätzlich bestätigt und den Vorsteuerabzug aus Rechnungen eines vom Arbeitgeber beauftragten Maklers für die Vermittlung von Wohnungen für neue Arbeitnehmer zum Abzug zugelassen. Nach Auffassung des Gerichts ist die Leistung im eigenen Interesse des Arbeitgebers und damit für das Unternehmen erbracht worden.

Die Begründung des Bundesfinanzhofs lässt darauf schließen, dass auch bei der Übernahme von anderen Umzugskosten der Vorsteuerabzug möglich ist. Es ist allerdings darauf zu achten, dass auch die übrigen Voraussetzungen für den Vorsteuerabzug vorliegen; insbesondere müssen die Rechnungen auf das Unternehmen ausgestellt sein.

## 7 Zurechnung eines Kirchensteuer-Erstattungsüberhangs

Die gezahlte Kirchensteuer kann regelmäßig im Jahr der Zahlung in vollem Umfang als Sonderausgabe abgezogen werden. Umgekehrt werden Kirchensteuer-Erstattungen, die mangels ausreichender Kirchensteuer-Zahlungen nicht verrechnet werden können (sog. Erstattungsüberhang), zum Gesamtbetrag der Einkünfte hinzugerechnet (§ 10 Abs. 4b EStG), erhöhen also das Einkommen. Derartige Situationen können z. B. dann entstehen, wenn Vorauszahlungen zur Kirchensteuer zu hoch festgesetzt waren und im Jahr der Erstattung nur geringe oder keine Kirchensteuer mehr festzusetzen ist.

In der Regel ist es unerheblich, an welcher Stelle der Einkommensermittlung Beträge hinzugerechnet werden. Sofern **Verlustvorträge** vorhanden sind, kann es für das Ergebnis aber bedeutsam sein, wie mit einem Erstattungsüberhang verfahren wird.

### Beispiel:

Es ist ein Verlustvortrag aus Vorjahren von 60.000 € vorhanden.

	Variante 1	Variante 2
Einkünfte	50.000 €	50.000 €
Erstattungsüberhang	10.000 €	
Zwischensumme	60.000 €	50.000 €
Verlustvortrag (max.)	∕ 60.000 €	∕ 50.000 €
Erstattungsüberhang		10.000 €
Andere Sonderausgaben	(∕ 10.000 €)	∕ 10.000 €
zu versteuerndes Einkommen	0 €	0 €

Es ergibt sich zwar in beiden Fällen kein zu versteuerndes Einkommen mehr. Bei Zurechnung des Erstattungsüberhangs nach Abzug des Verlustvortrags (Variante 2) verbleiben im Beispiel aber 10.000 Euro für den Abzug in einem Folgejahr. Für diese – im Beispielfall günstigere – Verrechnungsreihenfolge hat sich nun der Bundesfinanzhof<sup>17</sup> ausgesprochen.

## 8 Fristverlängerung bei Umstellung von Registrierkassen

Grundsätzlich müssen ab dem 1. Januar 2020 alle (älteren) elektronischen Registrierkassen über eine zertifizierte technische Sicherheitseinrichtung zum Schutz vor Manipulationen an digitalen Grundaufzeichnungen verfügen. Da eine entsprechende Einrichtung aber derzeit noch nicht flächendeckend auf dem Markt verfügbar ist, wird die Umstellungsfrist bis zum **30. September 2020** verlängert.<sup>18</sup>

Für Kassen, die **nach dem 25. November 2010** und vor dem 1. Januar 2020 aufgrund früherer Anforderungen angeschafft wurden und nicht umrüstbar sind, bleibt es bei der bisherigen Übergangsregelung: Derartige Kassen dürfen weiterhin bis zum 31. Dezember 2022 verwendet werden.<sup>19</sup>

14 Siehe H 21.3 „Überlassung an fremde Dritte“ EStH.

15 Hessisches Finanzgericht, Urteil vom 22. Februar 2018 6 K 2033/15 (EFG 2018 S. 1496); vgl. Informationsbrief September 2019 Nr. 5.

16 Urteil vom 6. Juni 2019 V R 18/18.

17 Urteil vom 12. März 2019 IX R 34/17.

18 Siehe BMF-Schreiben vom 6. November 2019 – IV A 4 – S 0319/19/10002.

19 Vgl. dazu BMF-Schreiben vom 26. November 2010 – IV A 4 – S 0316/08/10004-07 (BStBl 2010 I S. 1342) sowie Art. 97 § 30 Abs. 3 EGAO (Einführungsgesetz zur Abgabenordnung).