

# Mandanteninformation

---

zum Jahreswechsel 2021/2022

**Bavaria Tax  
Steuerberatungsgesellschaft mbH**

Stollbergstraße 7  
80539 München

Telefon: 089 290020-210

Telefax: 089 290020-299

E-Mail: [bavariatax@vdtbayern.de](mailto:bavariatax@vdtbayern.de)  
[www.bavariatax.de](http://www.bavariatax.de)

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch Anfang 2022 ist die alte Normalität noch ein ganzes Stück entfernt. Wir blicken auf ein weiteres Jahr im Modus der Pandemie zurück und was in diesem Winter noch auf uns zukommt, kann niemand mit Sicherheit sagen. Nach leichter Entspannung im Sommer hat uns die vierte Corona-Welle mit all ihren negativen Auswirkungen wieder im Griff. Das gesamte Ausmaß, insbesondere die wirtschaftlichen Folgen der Krise, haben viele hart getroffen und werden uns wohl auch im Jahr 2022 begleiten.

Mit nachfolgenden Hinweisen und aktuellen Neuerungen für die Wohnungswirtschaft möchten wir Sie im Jahr 2022 begrüßen. Wir - das Team der Bavaria Tax - danken Ihnen für Ihre Treue und Verbundenheit mit unserem Hause und wünschen Ihnen ein - hoffentlich - erfolgreiches Jahr 2022.

*Vorab ein Hinweis in eigener Sache:*

## **Webrelaunch - Homepage und Newsletter im neuen Look**

Wir haben unseren Webauftritt modernisiert. Seit Januar 2022 steht unsere Homepage im neuen Look zur Verfügung. Besuchen Sie uns auf unserer neuen Homepage [www.bavariatax.de](http://www.bavariatax.de).

Nach mittlerweile behobenen technischen Problemen freuen wir uns, Ihnen unseren elektronischen Newsletterdienst ab sofort und in neuem Outfit wieder anbieten zu können. Profitieren Sie weiterhin von aktuellen Informationen zu Gesetzesänderungen und steuerlichen Brennpunkthemen. Wir werden - wie bisher - hier unseren besonderen Schwerpunkt auf das Steuerrecht in der Wohnungswirtschaft legen. Darüber hinaus werden wir weiterhin zu steuerrechtlichen Themen u.a. aus dem Einkommen-, Umsatz-, sowie Grunderwerbsteuerrecht

informieren. Unsere Experten stellen regelmäßig Ihr Know-How in interessanten Beiträgen zur Verfügung. Soweit Sie die Bavaria Tax Mandanteninformationen bereits abonniert haben, erhalten Sie die Newsletter wie gewohnt per E-Mail. Über neue Abonnenten würden wir uns sehr freuen. Bitte melden Sie sich hierfür auf [www.bavariatax.de](http://www.bavariatax.de) unter der Rubrik Aktuelles mit Ihrer E-Mail-Adresse an.

### **Steueränderungen 2022: Das kommt auf Wohnungsunternehmen zu**

Im Jahr 2022 werden deutlich mehr Steueränderungen in Kraft treten als in den Vorjahren. Der Hintergrund ist, dass zu den bereits gesetzlich beschlossenen Neuregelungen noch die Steueränderungen aufgrund des neuen Koalitionsvertrages umgesetzt werden. Nachfolgend erläutern wir einige wesentliche Steueränderungen für 2022, die jetzt schon feststehen:

- **Corona-Prämie**

Um von der Corona-Krise betroffene Arbeitnehmer finanziell zu unterstützen, bietet sich die freiwillige Zahlung der Corona-Prämie an. Bis zu 1.500 € dürfen steuerfrei ausbezahlt werden (§ 3 Nr. 11a EStG). Diese Regelung ist jedoch befristet. Mit der Steuerfreiheit klappt es - Stand heute - nur, wenn die Zahlung bis spätestens 31. März 2022 geleistet wird.

Hinweis:

Es gibt nur eine Corona-Prämie für alle Corona-Jahre.

Die 2020 eingeführte Corona-Prämie darf nicht in den Jahren 2020, 2021 und 2022 jeweils bis zu 1.500 € betragen, sondern nur insgesamt 1.500 € in dem Zeitraum vom 1. März 2020 bis 31. März 2022.

- **Betriebliche Altersversorgung**

Eine wichtige Steueränderung 2022 müssen Unternehmen beachten, wenn Mitarbeiter einen Teil ihres Gehalts in Beiträge zur betrieblichen Altersversorgung umwandeln möchten (z. B. in Form einer Direktversicherung). Im Jahr 2022 dürfen im Rahmen der Entgeltsumwandlung Beiträge von bis zu 6.768 € steuerfrei einbezahlt werden. Beitragsfrei bleiben Zahlungen in eine Direktversicherung, eine Pensionskasse oder einen Pensionsfonds nur bis zur Höhe von 3.384 €.

- **Betriebsausgabenabzug für Bewirtungsbelege**

Die Voraussetzungen für den Betriebskostenabzug von Bewirtungskosten ändern sich 2022 nicht.

Hinweis:

Keine Kürzungen aufgrund fehlender TSE

Eine Kürzung im Jahr 2022 wegen fehlender Informationen zu Transaktionen der zertifizierten Sicherheitseinrichtung (TSE) auf dem Bewirtungsbeleg ist nicht zulässig. Das Bundesfinanzministerium hat klargestellt, dass der Betriebskostenabzug bis zum 31.12.2022 unangetastet bleibt, wenn die Transaktionen zur TSE auf dem Bewirtungsbeleg fehlen.

- **Neuregelung für Aufsichtsratsmitglieder**

Das Bundesfinanzministerium ist bislang davon ausgegangen, dass Aufsichtsratsmitglieder ihre Tätigkeit selbstständig ausüben (Abschnitt 2.2 Abs. 2 Satz 7 Umsatzsteuer-Anwendungserlass (UStAE). Diese Auffassung wurde durch den EuGH und den BFH gekippt. Für Aufsichtsratsmitglieder, die für ihre Tätigkeit eine Festvergütung erhalten und kein Vergütungsrisiko tragen, besteht keine Selbstständigkeit bei der Umsatzsteuer. Bis 31.12.2021 wurde es nicht beanstandet, wenn die bisherige Regelung angewandt wurde.

Hinweis:

Ab 01.01.2022 müssen die Neuregelungen umgesetzt werden. Das bedeutet im Klartext: Ist ein Aufsichtsratsmitglied umsatzsteuerlich nicht selbstständig, darf keine Umsatzsteuer mehr in Rechnungen bzw. Gutschriften über die Tätigkeit ausgewiesen werden.

- **Homeoffice-Pauschale auch 2022**

Wegen der Corona-Pandemie mussten viele Arbeitnehmer und Unternehmer viele Arbeitstage im Homeoffice arbeiten. Für die Jahre 2020 und 2021 wurde in diesem Zusammenhang die neue Homeoffice-Pauschale eingeführt. Als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben durften in diesen beiden Jahren 5 € je Tag im Homeoffice, maximal 600 € pro Jahr abgezogen werden. Dabei musste man kein häusliches Arbeitszimmer haben und auch keine Ausgaben nachweisen.

Hinweis:

Laut Koalitionsvertrag der neuen Regierung darf die Homeoffice-Pauschale auch im Jahr 2022 steuerlich angesetzt werden.

- **Grundfreibetrag**

Liegt das zu versteuernde Einkommen im Jahr 2022 unter dem Grundfreibetrag von 9.984 € (Ledige) bzw. 19.968 € (Zusammenveranlagung) fällt keine Steuer an.

- **Reichensteuer**

Spitzenverdiener, deren zu versteuerndes Einkommen über 277.826 € (Ledige) bzw. 555.652 € (Zusammenveranlagung) liegt, müssen für das weitere zu versteuernde Einkommen statt 42 % Steuern zukünftig 45 % Steuern zahlen.

## Mandanteninformation zum Jahreswechsel 2021/2022

---

- **Mehrwertsteuer für Speisen**

Die Mehrwertsteuersenkung für Speisen auf 7 % Umsatzsteuer bleibt bis zum 31. Dezember 2022 unverändert bestehen.

- **Option zur Körperschaftsteuer**

Personenhandelsgesellschaften und Partnergesellschaften, die bis zum 30.11.2021 einen entsprechenden Antrag gestellt haben, werden ab 01.01.2022 wie Kapitalgesellschaften mit Körperschaft-steuer besteuert.

- **Grundsteuer**

[Veröffentlichung des Bayerischen Grundsteuergesetzes (BayGrStG) am 10.12.2021  
- es tritt am 01.01.2022 in Kraft -]

Zwischen 01.07. und 31.10.2022 müssen alle Grundstücksbesitzer in Bayern eine Grundsteuererklärung abgeben.

Am 24.11.2021 hat der Bayerische Landtag das landeseigene Grundsteuergesetz beschlossen und hat somit die Öffnungsklausel genutzt und sich anders als im sog. Bundesmodell für ein „reines Flächenmodell“ entschieden.

Neu ist weiterhin, dass die Finanzverwaltung erstmals Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer verpflichtet, die Feststellungserklärungen digital einzureichen. Als Basis für die Neubewertung werden die Wertverhältnisse vom 01.01.2022 zugrunde gelegt. Da die Finanzverwaltung für die Neubewertung aller Grundstücke mehrere Jahre Zeit benötigt, werden die neuen Werte erst ab dem Jahr 2025 herangezogen werden.

Im Moment arbeiten die Softwarehersteller an digitalen Lösungen.

Wir werden Sie im ersten Quartal 2022 hierzu ausführlicher informieren.

## Koalitionsvertrag 2021

Nachfolgend die wesentlichen Steuerinfos für die Wohnungswirtschaft:

Vorab noch eine wichtige Info: Die im Koalitionsvertrag von den neuen Regierungsparteien ausgearbeiteten Änderungen zu Steuern sind **reine Planspiele**. In welcher Form und wann diese geplanten steuerlichen Neuregelungen tatsächlich in die Steuergesetze einfließen, steht noch nicht fest.

- **Verlustverrechnung wird erweitert**

Im Koalitionsvertrag findet sich die Aussage, dass die erweiterte Verlustverrechnung zeitlich bis Ende 2023 verlängert wird. Das bedeutet im Klartext: Verluste können bis zu einer Höhe von 5 Mio. € (Ledige) bzw. 10 Mio. € (Zusammenveranlagung) mit künftigen positiven Einkünften bzw. bei Kapitalgesellschaften mit dem künftigen positiven Einkommen steuersparend verrechnet werden.

Hinweis:

Verlustrücktrag künftig auch im zweiten Jahr vor der Verlustentstehung

Interessant ist die zweite Ankündigung im Koalitionsvertrag zu Verlusten. Ein Verlustrücktrag (= steuersparende Saldierung des Verlusts mit Gewinnen/Einkommen aus Vorjahren) soll danach künftig nicht mehr nur ins Vorjahr möglich sein, sondern auch in das zweite Jahr vor der Verlustentstehung.

- **Schaffung einer Superabschreibung**

Unternehmer, die in Klimaschutz und in digitale Wirtschaftsgüter investieren, sollen steuerlich dafür belohnt werden. Der Koalitionsvertrag sieht hier folgende Steuervergünstigungen vor: Für einen Anteil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten für betreffende Wirtschaftsgüter des betrieblichen Anlagevermögens soll es eine „Superabschreibung“ geben. Wie diese aussehen könnte, ließen die Koalitionsparteien offen. Denkbar ist eine Sonderabschreibung von 50 % oder mehr oder eine nur einjährige Nutzungsdauer, wie es die Bundesregierung bereits 2021 für Computerhard- und Software beschlossen hat.

- **Strengere Steuerregeln für Plug-in-Hybridfahrzeuge**

Bisher wurde bei Ermittlung des zu versteuernden Anteils für die Privatnutzung des Plug-in-Hybridfahrzeugs nach der 1 %-Regelung nur die Hälfte des maßgeblichen Bruttolistenpreises herangezogen. Nach den Plänen im Koalitionsvertrag soll dieses Steuerprivileg für neu zugelassenen Fahrzeuge wegfallen, sofern nicht nachgewiesen werden kann, dass das Fahrzeug überwiegend (also zu mehr als 50 %) rein im elektrischen Fahrbetrieb genutzt wird.

**Ausarbeitung des GdW** zur Ausweitung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung:

**Erweiterte Gewerbesteuerkürzung auch bei Mieterstrom, E-Mobilität und sonstigen mieternahen Dienstleistungen - Auslegung des neuen § 9 Nr. 1 Satz 3 GewStG**

Die erweiterte Gewerbesteuerkürzung des § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. des Gewerbesteuergesetzes ist eine der wichtigsten, aber auch streng restriktiven steuerlichen Vorschriften für Wohnungsunternehmen.

Mit Wirkung ab 2021 hat diese Vorschrift durch das sogenannte Fondsstandortgesetz eine wichtige Änderung erfahren, die es Wohnungsunternehmen nunmehr ermöglicht, in bestimmten Grenzen Strom aus erneuerbaren Energien zu erzeugen und sowohl als Mieterstrom als auch als Ladestrom im Zusammenhang mit E-Mobilität anzubieten sowie sonstige mieternahe Dienstleistungen zu erbringen, ohne dass es zu einem Verlust der erweiterten Gewerbesteuerkürzung kommt.

**Ein Arbeitskreis aus dem Fachausschuss Steuern des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, hat sich mit einer ersten Auslegung des neuen § 9 Nr. 1 Satz 3 GewStG befasst und den derzeitigen Meinungsstand in einer Ausarbeitung zusammengestellt.** Eine Äußerung der Finanzverwaltung zur gesetzlichen Neuregelung steht bislang noch aus. Die weiteren Entwicklungen werden daher intensiv beobachtet.

Die Ausarbeitung des GdW haben wir mit Einverständnis des GdW auf unserer Homepage [www.bavariatax.de](http://www.bavariatax.de) zum Download unter der Rubrik Aktuelles bereitgestellt.

Über den weiteren Fortgang werden wir Sie auf dem Laufenden halten.

## Folgende Unterlagen können im Jahr 2022 vernichtet werden

Nachstehend aufgeführte Buchhaltungsunterlagen können nach dem 31. Dezember 2021 vernichtet werden:

- Aufzeichnungen aus 2011 und früher,
- Inventare, die bis zum 31. Dezember 2011 aufgestellt worden sind,
- Bücher, in denen die letzte Eintragung im Jahr 2011 oder früher erfolgt ist,
- Jahresabschlüsse, Lageberichte und Eröffnungsbilanzen, die 2011 oder früher aufgestellt worden sind,
- Buchungsbelege aus dem Jahr 2011 und früher,
- Empfangene Handels- und Geschäftsbriefe und Kopien der abgesandten Handels- und Geschäftsbriefe, die 2015 oder früher empfangen oder abgesandt wurden,
- sonstige für die Besteuerung bedeutsame Unterlagen aus dem Jahr 2015 oder früher.

Dabei sind die Fristen für die Steuerfestsetzungen zu beachten. Es wird davon ausgegangen, dass die letzten Aufzeichnungen für das jeweilige Jahr im Folgejahr erfolgten. Wurden sie später vorgenommen, sind die Unterlagen entsprechend länger aufzubewahren.

Unterlagen dürfen **nicht** vernichtet werden, wenn sie von Bedeutung sind

- für eine begonnene Außenprüfung,
- für anhängige steuerstraf- oder bußgeldrechtliche Ermittlungen,
- für ein schwebendes oder aufgrund einer Außenprüfung zu erwartendes Rechtsbehelfsverfahren oder zur Begründung der Anträge an das Finanzamt und
- bei vorläufigen Steuerfestsetzungen.

Es ist darauf zu achten, dass die elektronisch erstellten Daten für zehn Jahre vorgehalten werden müssen. Natürliche Personen, deren Summe der positiven Einkünfte aus Überschusseinkünften (aus nichtselbstständiger Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung sowie sonstige Einkünfte) mehr als 500.000 € im Kalenderjahr 2020 betragen hat, müssen die im Zusammenhang stehenden Aufzeichnungen und Unterlagen sechs Jahre aufbewahren. Bei Zusammenveranlagung sind die Feststellungen für jeden Ehegatten gesondert maßgebend. Die Verpflichtung entfällt erst mit Ablauf des fünften aufeinanderfolgenden Kalenderjahres, in dem die Voraussetzungen nicht erfüllt sind.

**Die Frist beginnt stets mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die letzten Eintragungen, Änderungen oder Handlungen in den jeweiligen Unterlagen vorgenommen wurden bzw. Handelsbriefe empfangen oder abgesandt worden sind.**