

Mandanteninformation

zum Jahreswechsel 2022/2023

Bavaria Tax
Steuerberatungsgesellschaft mbH

Stollbergstraße 7
80539 München

Telefon: 089 290020-210

Telefax: 089 290020-299

E-Mail: bavariatax@vdtbayern.de
www.bavariatax.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

kurz vor Jahresschluss wurden noch etliche steuerliche Gesetzgebungsverfahren abgeschlossen, was uns veranlasst hat, unsere traditionellen vorweihnachtlichen Mandanteninformationen zum Jahreswechsel auf die Tage zwischen den Jahren zu verschieben.

Mit nachfolgenden Hinweisen und aktuellen Neuerungen für die Wohnungswirtschaft, deren Änderungen zu großen Teilen schon mit Beginn des Jahres 2023 in Kraft treten oder sogar rückwirkend ab 2022 gelten, möchten wir Sie im Jahr 2023 begrüßen. Wir - das Team der Bavaria Tax - danken Ihnen für Ihre Treue und Verbundenheit mit unserem Hause und wünschen Ihnen ein erfolgreiches Jahr 2023.

Steueränderungen 2023:

Bei den dargestellten Regelungen handelt es sich um eine Auswahl.

Das kommt insbesondere auf Wohnungsunternehmen zu:

- **Abschreibung (Gebäude-AfA)**

Der lineare AfA-Satz wird für nach dem 31.12.2022 erstellte neue Wohngebäude von 2 Prozent auf 3 Prozent angehoben. Die aus dem Ansatz des höheren pauschalen AfA-Satzes resultierende kürzere Abschreibungsdauer von 33 Jahren hat aber keinen Einfluss auf die Beurteilung der tatsächlichen Nutzungsdauer von Wohngebäuden. Diese wird regelmäßig auch mehr als 50 Jahre betragen.

Für die Inanspruchnahme der Sonderabschreibungen für die Herstellung neuer Mietwohnungen gemäß § 7b EStG werden die Voraussetzungen an die Wohnung an bestimmte

Mandanteninformation zum Jahreswechsel 2022/2023

Effizienzvorgaben gekoppelt. Zudem werden die einzuhaltende Baukostenobergrenze und die maximal förderfähige Bemessungsgrundlage verändert. So ist die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung zukünftig daran gebunden, dass das Gebäude, in dem die neue Wohnung hergestellt wird, die Kriterien für ein „Effizienzhaus 40“ mit Nachhaltigkeitsklasse/Effizienzgebäude-Stufe 40 erfüllt. Das gilt für Wohnungen, die hergestellt werden aufgrund eines Bauantrags oder einer entsprechenden Bauanzeige in den Jahren 2023 bis 2026.

Jahressteuergesetz 2022 (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2. § 7b EStG)

- **Abzinsung von unverzinslichen Verbindlichkeiten**

Bisher sind unverzinsliche Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mindestens 12 Monaten unter Berücksichtigung eines Rechnungszinsfußes von 5,5 Prozent abzuzinsen. Aufgrund der aktuellen Niedrigzinsphase entfällt dieses Abzinsungsgebot für Wirtschaftsjahre, die nach dem 31.12.2022 enden (Antrag auf Anwendung für frühere Wirtschaftsjahre möglich).

Rückstellungen für Verpflichtungen sind jedoch weiterhin mit einem Zinssatz von 5,5 Prozent abzuzinsen, wenn deren Laufzeit am Bilanzstichtag mindestens 12 Monate beträgt. Rückstellungen für Verpflichtungen, die verzinslich sind oder auf einer Anzahlung oder Vorausleistung beruhen, sind davon ausgenommen.

Viertes Corona-Steuerhilfegesetz (§ 6 Abs. 1 EStG)

- **Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)**

Die Neuregelung stellt klar, dass der Ansatz eines RAP in für Wirtschaftsjahre, die nach dem 31.12.2021 enden, unterbleiben kann, wenn die jeweilige Ausgabe oder Einnahme den Betrag des § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG (derzeit 800 €) nicht übersteigt. Das Wahlrecht ist einheitlich auszuüben.

Jahressteuergesetz 2022 (§ 5 Abs. 5 Satz 2 EStG)

- **Umsatzbesteuerung der öffentlichen Hand (§ 2b UStG)**

Die Übergangsfrist für die zwingende Anwendung der Neuregelung der Umsatzbesteuerung der öffentlichen Hand wird erneut um zwei Jahre (bis 31.12.2024) verlängert.

Jahressteuergesetz 2022 (§ 27 Abs. 22a UStG)

Weitere Änderungen im Allgemeinen:

- **Arbeitnehmer-Pauschbetrag**

Der Arbeitnehmer-Pauschbetrag wird ab 2023 von bisher 1.200 € auf 1.230 € erhöht.

Jahressteuergesetz 2022 (§ 9a Satz 1 Nr. 1 Buchst. a EStG)

- **Gas-/Wärmepreisbremse**

Alle im Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG) benannten Entlastungen unterliegen der Besteuerung. Sofern sie nicht schon direkt einer Einkunftsart zuzuordnen sind, wird die Zugehörigkeit zu den sonstigen Leistungen gesetzlich angeordnet. Die Freigrenze von 256 € gilt nicht. Die Entlastungen, die nach den allgemeinen steuerlichen Regelungen zu den Einkunftsarten des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 6 EStG gehören, werden nach diesen allgemeinen Regelungen versteuert. Nach § 123 Abs. 2 EStG sind nur die Entlastungen, die Personen in ihrem Privatbereich erhalten haben und die deswegen den sonstigen Einkünften gesetzlich zugeordnet werden, nach besonderen Regelungen zu versteuern, die den sozialen Ausgleich sicherstellen sollen. Die Entlastungen sind daher erst dann anteiliger oder vollständiger Teil des zu versteuernden Einkommens, wenn die in § 124 EStG definierten Grenzen erreicht sind. Deswegen müssen die Entlastungen zunächst bei der Berechnung des zu versteuernden Einkommens unberücksichtigt bleiben und sind erst anschließend ab der in § 124 EStG bestimmten Grenze dem zu versteuernden Einkommen hinzuzurechnen. Diese Grenze orientiert sich am Einstieg zur Pflicht des Solidaritätszuschlags. Die Milderungszone vermeidet Belastungssprünge im Einstiegsbereich der Besteuerung. So wären bei einem zu versteuernden Einkommen von 80.000 € (vor Zurechnung Entlastung) 35,275 Prozent der Entlastung in Höhe von 400 € zu versteuern:
 $35,275 \% \times 400 \text{ €} = 141,10 \text{ €}.$

Jahressteuergesetz 2022 (§ 123 ff. EStG)

- **Gastronomie**

Restaurations- und Verpflegungsdienstleistungen unterliegen, mit Ausnahme der Abgabe von Getränken, auch nach dem 31.12.2022 dem ermäßigten Umsatzsteuersatz.

Achtes Gesetz zur Änderung von Verbrauchsteuergesetzen (§ 12 Abs. 2 Nr. 15 UStG)

- **Homeoffice-Pauschale**

Die sog. Homeoffice-Pauschale wird auf 6 € pro Tag angehoben. Außerdem wird sie dauerhaft entfristet und der maximale Abzugsbetrag von 600 € wird auf 1.260 € pro Jahr erhöht (Regierungsentwurf: 1.000€). Der Höchstbetrag wird erreicht, wenn die Steuerpflichtigen die betriebliche und berufliche Tätigkeit an 210 Tagen im Jahr am häuslichen Arbeitsplatz ausüben. Der Abzug der Tagespauschale ist neben dem Abzug von Fahrtkosten

Mandanteninformation zum Jahreswechsel 2022/2023

für die Fahrten zwischen Wohnung und Betriebsstätte oder regelmäßiger Arbeitsstätte nur zulässig, wenn für die betriebliche oder berufliche Betätigung dauerhaft kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht. Ein Abzug ist außerdem zulässig, wenn zusätzlich zu einer Auswärtstätigkeit die überwiegende Arbeitszeit in der häuslichen Wohnung verrichtet wird.

Die Homeoffice-Pauschale wird in die Werbungskostenpauschale eingerechnet und nicht zusätzlich gewährt. Nicht von der Homeoffice-Pauschale abgegolten sind Aufwendungen für Arbeitsmittel.

Jahressteuergesetz 2022 (§ 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6c EStG)

- **Immobilienbewertung**

Im Bewertungsgesetz werden für Bewertungsstichtage ab dem 31.12.2022 das Ertrags- und Sachwertverfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke sowie die Verfahren zur Bewertung in Erbbaurechtsfällen und Fällen mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden an die geänderte Immobilienwertermittlungsverordnung angepasst. Dabei soll sichergestellt werden, dass die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage der ImmoWertV ermittelten, sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität weiterhin bei der Grundbesitzbewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie Grunderwerbsteuer sachgerecht angewendet werden können. Insbesondere werden dabei die Liegenschaftszinssätze (§ 188 Abs. 2 Satz 2 BewG) und die Wertzahlen für die Sachwertverfahren (§ 191 Abs. 2 BewG i.V.m. Anlage 25 BewG) an das aktuelle Marktniveau angepasst. Die Anpassungen können insbesondere bei Übertragungen von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen zum Anstieg der Schenkung- und Erbschaftsteuer führen, soweit im Einzelfall das Sachwertverfahren einschlägig ist. Betroffen sind auch Mehrfamilienhäuser, bei denen regelmäßig der Ertragswert herangezogen wird. Vorrangig ist hier jedoch immer das Vergleichswertverfahren anzuwenden, das im Wesentlichen auf Vergleichsfaktoren oder Vergleichspreisen der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse basiert. Nur wenn keine Vergleichswerte vorliegen, ist nach § 182 Abs. 4 Nr. 1 BewG das Sachwertverfahren einschlägig.

Jahressteuergesetz 2022 (BewG)

Mandanteninformation zum Jahreswechsel 2022/2023

- **Photovoltaikanlage**

Es wird eine Ertragsteuerbefreiung für Einnahmen aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen bis zu einer Bruttonennleistung (lt. Marktstammdatenregister) von 30 kW auf Einfamilienhäuser und Gewerbeimmobilien bzw. 15 kW je Wohn- und Gewerbeeinheit bei übrigen Gebäuden (z. B. Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Immobilien) eingeführt. Die Steuerbefreiung gilt für den Betrieb einer einzelnen Anlage oder mehrerer Anlagen bis max. 100 kW (peak). Die 100-kW (peak)-Grenze ist dabei pro Steuerpflichtigem bzw. Mitunternehmerschaft zu prüfen. Die Steuerbefreiung ist unabhängig von der Verwendung des erzeugten Stroms.

Hinweis: Die neue Ertragssteuerbefreiung gilt rückwirkend bereits auf 01.01.2022.

Bei der Umsatzsteuer sieht eine Neuregelung erst ab dem 01.01.2023 vor, dass auf die Lieferung, die Einfuhr und den innergemeinschaftlichen Erwerb sowie die Installation von Photovoltaikanlagen einschließlich der Stromspeicher ein Nullsteuersatz anzuwenden ist. Voraussetzung ist, dass die Photovoltaikanlage auf und in der Nähe von Privatwohnungen, Wohnungen sowie öffentlichen oder anderen Gebäuden, die für dem Gemeinwohl dienende Tätigkeiten genutzt werden, installiert wird. Davon soll ausgegangen werden können, wenn installierte Bruttoleistung der Photovoltaikanlage nicht mehr als 30 kW (peak) beträgt.

Jahressteuergesetz 2022 (§ 3 Nr. 72 EStG, § 12 Abs. 3 UStG)

- **Sparer-Pauschbetrag**

Der Sparerpauschbetrag steigt von 801 € bzw. 1.602 € bei Zusammenveranlagung auf 1.000 € bzw. 2.000 € an. Um die technische Umsetzung einfach zu gestalten, werden bereits erteilte Freistellungsaufträge prozentual erhöht.

Jahressteuergesetz 2022 (§ 20 Abs. 9 EStG)

- **Unternehmereigenschaft**

Die Regelung stellt klar, dass die Unternehmereigenschaft im Sinne des Umsatzsteuerrechts unabhängig davon bestehen kann, ob der Handelnde nach anderen Vorschriften rechtsfähig ist. Unternehmer können daher auch nicht rechtsfähige Personengesellschaften, wie z. B. Bruchteilsgemeinschaften (u.a. WEGs) sein.

Jahressteuergesetz 2022 (§ 2 Abs. 1 Satz 1 UStG)

Hinweis in eigener Sache:

Ausführliche Erläuterungen zu den Steueränderungen 2023 durch den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. sind zum Jahresbeginn 2023 zu erwarten und werden von uns umgehend an Sie weitergeleitet.

Folgende Unterlagen können im Jahr 2023 vernichtet werden

Nachstehend aufgeführte Buchhaltungsunterlagen können nach dem 31. Dezember 2022 vernichtet werden:

- Aufzeichnungen aus 2012 und früher,
- Inventare, die bis zum 31. Dezember 2012 aufgestellt worden sind,
- Bücher, in denen die letzte Eintragung im Jahr 2012 oder früher erfolgt ist,
- Jahresabschlüsse, Lageberichte und Eröffnungsbilanzen, die 2012 oder früher aufgestellt worden sind,
- Buchungsbelege aus dem Jahr 2012 und früher,
- Empfangene Handels- und Geschäftsbriefe und Kopien der abgesandten Handels- und Geschäftsbriefe, die 2016 oder früher empfangen oder abgesandt wurden,
- sonstige für die Besteuerung bedeutsame Unterlagen aus dem Jahr 2016 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 2021 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.