

Mandanteninformation

zum Jahreswechsel 2024/2025

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 wurde das Jahressteuergesetz (JStG) 2024 final am 05.12.2024 im Bundesgesetzblatt verkündet. Nachfolgend geben wir im Rahmen unserer traditionellen vorweihnachtlichen Mandanteninformationen einen Überblick über die wichtigsten Änderungen für die Wohnungswirtschaft. Hierbei weisen wir auch auf Änderungen gegenüber dem Gesetzesentwurf der Bundesregierung hin.

Wir - das Team der Bavaria Tax - danken Ihnen für Ihre Treue und Verbundenheit mit unserem Hause und wünschen Ihnen erholsame Festtage und ein erfolgreiches Jahr 2025.

Jahressteuergesetz (JStG) 2024

Ertrag- und Bilanzsteuer

- **Steuerbefreiung für Photovoltaikanlagen (§ 3 Nr. 72 EStG)**

Mit der Änderung wird die für die Anwendung der Steuerbefreiung maximal zulässige Bruttoleistung von **30 kW (peak)** je Wohn- oder Gewerbeeinheit für **alle Gebäudearten** vereinheitlicht. Bisher sind es bei bestimmten Gebäuden nur 15 kW (peak). Wie bisher darf die Bruttoleistung insgesamt höchstens 100 Kilowatt (peak) pro Steuerpflichtigen oder Mitunternehmerschaft betragen.

Außerdem wird klargestellt, dass es sich bei der Steuerbefreiung um eine **Freigrenze** und nicht um einen Freibetrag handelt.

Gilt erstmals für Anlagen, die nach dem 31.12.2024 angeschafft, in Betrieb genommen oder erweitert werden.

- **Erweiterter Datensatz der E-Bilanz (§ 5b Abs. 1 EStG)**

- **neu gegenüber Regierungsentwurf** -

Mit der Ergänzung soll die Lücke bei der bislang unvollständigen elektronischen Übermittlungspflicht geschlossen werden, die nun auch die Kontennachweise und das Anlagenverzeichnis betrifft.

Die Übermittlungsverpflichtung für den Anlagenspiegel, die sich bislang zum Teil aus handelsrechtlichen Regelungen ergibt, wird jetzt ausdrücklich in § 5b Abs. 1 EStG geregelt. Der Übermittlungsumfang gilt auch für eine Steuerbilanz. Jede für steuerliche Zwecke zu erstellende Bilanz ist ebenfalls von der Übermittlungspflicht umfasst. Das gilt auch für Anhang, Lagebericht, Prüfungsbericht und die Verzeichnisse nach § 5 Abs. 1 Satz 2 und § 5a Abs. 4 EStG.

Die Übermittlungspflicht der Kontennachweise gilt für die Wirtschaftsjahre, die nach dem 31.12.2024 beginnen. Die weiteren neuen Übermittlungspflichten finden erst für Wirtschaftsjahre Anwendung, die nach dem 31.12.2027 beginnen.

- **Gebäudeabschreibung (§ 7a Abs. 9 EStG)**

Die Vorschrift wird an den durch das Wirtschaftswachstumschancengesetz neu eingefügten § 7 Abs. 5a EStG angepasst und stellt klar, dass sich nach Ablauf des maßgebenden Begünstigungszeitraums einer Sonderabschreibung (wie z .B. der Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau nach § 7b EStG) die weitere AfA auch nach § 7 Abs. 5a EStG (Restwert und dem nach § 7 Abs. 5a EStG maßgebenden Prozentsatz) bemessen kann. Voraussetzung ist, dass der Steuerpflichtige das Wirtschaftsgut auch vor Ablauf des Begünstigungszeitraums der Sonderabschreibung bereits degressiv nach § 7 Abs. 5a EStG abgeschrieben hat.

Gilt rückwirkend ab VZ 2023.

- **Steuerabzug bei Bauleistungen (§48c EStG)**

Die verbindlich **elektronische Antragstellung** auf Erstattung des Bauabzugsteuerbetrages wird eingeführt. Sie gilt nicht, wenn es sich um einen Härtefall handelt und die elektronische Antragstellung für den Steuerpflichtigen eine unbillige Härte darstellen würde. In diesem Fall bleibt es bei der bisherigen Beantragung.

Gilt ab 01.01.2026.

- **EK 02 - Änderung § 34 Abs. 14 Satz 1 KStG**

Mit Umsetzung des BVerfG-Beschlusses vom 07.12.2022 erfüllt der Gesetzgeber nunmehr den Auftrag des Bundesverfassungsgerichts, den gleichheitswidrigen Zustand in Bezug auf die Inanspruchnahme des Antragswahlrechts zur weiteren Anwendung der früheren Rechtslage des § 38 KStG zu beseitigen.

Zum Hintergrund:

Mit dem Jahressteuergesetz 2008 wurde eine ausschüttungs**unabhängige** EK 02-Abgeltungssteuer in Höhe von 3 % für noch vorhandene EK 02-Bestände eingeführt. Das Antragswahlrecht zur weiteren Anwendung der bis dahin geltenden Rechtslage des § 38 KStG (Herstellen der 3/7-Ausschüttungsbelastung **bei Ausschüttung** von EK 02 bis zum Ablauf des 18-jährigen Übergangszeitraums 31.12.2019) wurde nicht allen (Wohnungs-)Unternehmen gewährt, sondern nur:

- steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaften nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG
- steuerpflichtigen Wohnungsgenossenschaften mit überwiegend „wohnungswirtschaftlichen“ Umsatzerlösen
- Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft,
 - an denen unmittelbar oder mittelbar zu mind. 50% juristische Personen des öffentlichen Rechts oder Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen i. S. d. § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG allein oder gemeinsam beteiligt sind, **und**
 - mit überwiegend "wohnungswirtschaftlichen" Umsatzerlösen.

Mit Beschluss vom 07.12.2022 hatte das Bundesverfassungsgericht in einem EK 02-Verfahren eines Wohnungsunternehmens geurteilt, dass das Antragswahlrecht gegen den allgemeinen Gleichheitssatz verstößt; es bewirkt eine verfassungsrechtlich relevante Ungleichbehandlung von Körperschaften, die nicht gerechtfertigt ist. Der Gesetzgeber wurde verpflichtet, den festgestellten Verfassungsverstoß (eigentlich bereits) bis zum 31.12.2023 rückwirkend zu beseitigen.

Die Änderung des § 34 Abs. 14 Satz 1 KStG beinhaltet nun eine generelle Ausweitung des persönlichen Anwendungsbereichs des Antragswahlrechts - ohne, dass es auf die bislang im Gesetz geregelten Voraussetzungen wie Art der Anteilseigner oder "wohnungswirtschaftliche" Umsatzerlöse ankommt.

Die Änderung tritt am Tag nach der Verkündung des Gesetzes in Kraft und entfaltet Wirkung **für noch nicht bestandskräftig** veranlagte Fälle.

- **Anpassung der einfachen gewerbsteuerlichen Grundbesitzkürzung (§ 9 Nr. 1 Satz 1 GewStG) - neu gegenüber Regierungsentwurf -**
Die gewerbsteuerliche Kürzung wird künftig an die tatsächlich im Erhebungszeitraum als Betriebsausgabe erfasste Grundsteuer geknüpft.

Gilt ab Erhebungszeitraum 2025.

Umwandlungssteuer

- **Schlussbilanz bei Umwandlung (§ 3 Abs. 2a UmwStG) - geändert gegenüber Regierungsentwurf -**
Erstmals regelt eine **Frist** die Abgabe der steuerlichen Schlussbilanz. Zudem wird ausdrücklich geregelt, dass der für die elektronische Übermittlung von Bilanzen maßgebliche § 5b EStG entsprechend gilt. **Anders als im Regierungsentwurf** wird die Frist zur Abgabe der steuerlichen Schlussbilanz an die **nach § 149 AO maßgebende Frist** zur Abgabe der Körperschaftsteuererklärung für den Besteuerungszeitraum gekoppelt, in den der steuerliche Übertragungstichtag fällt.

Gilt in allen Fällen, in denen die Anmeldung der Eintragung nach dem 05.12.2024 (Tag der Verkündigung) erfolgt.

Abgabenordnung

- **Weitergabe steuerlicher Daten durch Bewilligungsbehörden (§ 31a Abs. 1 AO)**
Durch einen neuen Satz 3 wird geregelt, dass die Bewilligungsbehörden Informationen über eine zu Unrecht erlangte Leistung aus öffentlichen Mitteln auch dann an Strafverfolgungsbehörden weiterleiten dürfen, wenn ihnen diese Informationen von Finanzbehörden nach § 31a AO offenbart wurden.

Gilt ab 06.12.2024 (Tag der Verkündung).

- **Kommunikation mit der Finanzverwaltung (§ 87a Abs. 1 Satz 2 AO)**
- neu gegenüber Regierungsentwurf -
Die rechts- und steuerberatenden Berufe dürfen nur noch über das System **ELSTER bzw. die Schnittstelle ERiC** mit der Finanzverwaltung kommunizieren. Die besonderen elektronischen Anwalts- und Steuerberaterpostfächer (beA bzw. beSt), deren Nutzung in gerichtlichen Verfahren verpflichtend ist, wird grundsätzlich ausgeschlossen.

Hinweis: Dem Vernehmen nach könnte die Änderung aus Versehen in die Beschlussempfehlung und damit in die verabschiedete Fassung aufgenommen worden sein. Möglicherweise wird die Vorschrift nochmals geändert.

Gilt ab 06.12.2024 (Tag der Verkündung).

Umsatzsteuer

- **Ergänzung der Regelung zum unberechtigten Steuerausweis (§ 14c Abs. 2 UStG)**
Die Neuregelung bestimmt, dass eine Person zu Unrecht ausgewiesene Umsatzsteuer auch dann schuldet, wenn der Steuerausweis in einer (vorher vereinbarten) **Gutschrift** erfolgt. Dadurch wird eine durch die BFH-Rechtsprechung entstandene Regelungslücke geschlossen. Der BFH hatte nämlich entschieden, dass eine Gutschrift, die nicht über eine Leistung eines Unternehmers ausgestellt ist, einer Rechnung nicht gleichsteht und keine Steuerschuld nach § 14c Abs. 2 UStG begründen kann. Damit würde der Empfänger des Dokuments den offen ausgewiesenen Steuerbetrag mangels Ausweis „in einer Rechnung“ nicht schulden. Gleichzeitig bestünde die Gefahr, dass der Gutschriftenersteller einen Vorsteuerabzug geltend macht.

Gilt ab 06.12.2024 (Tag nach der Verkündung).

- **Reform der Kleinunternehmerregelung (§§ 19 und 19a UStG)**
- geändert gegenüber Regierungsentwurf -

Die Neuregelung dient der Umsetzung der sogenannten Kleinunternehmer-Richtlinie (RL (EU) 2020/285). Bisher konnten nur im Inland ansässige Unternehmer die Kleinunternehmerregelung des § 19 UStG im Inland in Anspruch nehmen. Die Neuregelung ermöglicht es **auch im übrigen Gemeinschaftsgebiet ansässigen Unternehmern**, die Kleinunternehmerregelung in Deutschland anzuwenden.

Im neuen §19 Abs. 1 UStG werden von inländischen Kleinunternehmern bewirkte Umsätze von der Umsatzsteuer befreit, es wird also eine **echte (den Vorsteuerabzug ausschließende) Steuerbefreiung** eingeführt, im Gegensatz zum bisherigen § 19 Abs. 1 UStG, nach dem bei Kleinunternehmern die Umsatzsteuer „nicht erhoben“ wird (was eine grundsätzliche Steuerpflicht voraussetzt). Voraussetzung für die Befreiung ist, dass der inländische Gesamtumsatz (§ 19 Abs. 3 UStG) im **vorangegangenen Kalenderjahr 25.000 €** nicht überschritten hat und **im laufenden Kalenderjahr 100.000 € nicht überschreitet**.

Wird der untere inländische Grenzwert **im laufenden Kalenderjahr überschritten**, kommt **im Folgejahr** eine Inanspruchnahme der Kleinunternehmerregelung **nicht mehr** in Betracht. Grundsätzlich verlangt das Unionsrecht, dass bei Überschreiten des unteren inländischen Grenzwerts die Steuerbefreiung nicht mehr anwendbar ist. Allerdings dürfen die Mitgliedsstaaten einen oberen inländischen Grenzbetrag einführen, bis zu dessen Überschreitung die Anwendung der Kleinunternehmerregelung **im laufenden Kalenderjahr** weiterhin zulässig ist. Um die Kleinunternehmerregelung im Überschreitungsjahr unbürokratisch fortzuführen, wird von der unionsrechtlichen Möglichkeit Gebrauch gemacht, den oberen inländischen Grenzwert auf 100.000 € festzulegen. Soweit der Gesamtumsatz im laufenden Kalenderjahr den oberen inländischen Grenzwert von 100.000 € überschreitet, kommt somit eine weitere Inanspruchnahme der Kleinunternehmerregelung ab diesem Zeitpunkt nicht mehr in Betracht.

Nimmt der Unternehmer seine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit auf, ist § 19 Abs. 1 Satz 1 UStG mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Gesamtumsatz im laufenden Kalenderjahr den Betrag von 25.000 € nicht überschreitet. Bereits der Umsatz, mit dem die Grenze überschritten wird, unterliegt der Regelbesteuerung. Die bis zum Zeitpunkt der Überschreitung bewirkten Umsätze sind steuerfrei.

Mandanteninformation zum Jahreswechsel 2024/2025

Durch die reformierte Kleinunternehmerregelung ergeben sich **diverse Folgeänderungen** in anderen Vorschriften (z. B. §§ 13b, 15, 15a UStG). Außerdem wird in der UStDV ein **neuer § 34a UStDV für vereinfachte Rechnungen von Kleinunternehmern** eingeführt (nicht zu verwechseln mit Kleinbetragsrechnungen!). Die dort genannten Mindestangaben wurden im Rahmen der Ausschussberatungen nochmals geringfügig angepasst (kein Hinweis auf Aufbewahrungspflicht des Leistungsempfängers bei Leistungen im Zusammenhang mit einem Grundstück mehr erforderlich).

Besonders wichtig ist außerdem, dass Kleinunternehmer **keine E-Rechnungen** ausstellen müssen. Zum **Empfang von E-Rechnungen** müssen sie allerdings in der Lage sein.

Gilt ab dem 01.01.2025.

Hinweis:

Bereits mit Verkündung des Wachstumschancengesetzes (WCG) im Bundesgesetzblatt am 27.03.2024 wurde die Verpflichtung zur Abgabe einer **Umsatzsteuer-Jahreserklärung für Kleinunternehmer ab 2024** aufgehoben. Unverändert hat das Finanzamt aber weiterhin das Recht, eine Umsatzsteuer-Jahreserklärung anzufordern.

Ferner wurde im WCG der **Grenzwert für Abgabepflicht von Umsatzsteuervoranmeldungen ab 2025** von 1.000 € auf 2.000 € angehoben.

- **Verlängerung der Übergangsregelung für die zwingende Anwendung der Neuregelung der Umsatzbesteuerung der öffentlichen Hand (§ 27 Abs. 22a UStG)**
Die Übergangsregelung in § 27 Abs. 22a UStG wird (erneut) um weitere 2 Jahre bis einschließlich 31.12.2026 verlängert.

Gilt ab dem 01.01.2025.

Grundsteuer

- **Nachweismöglichkeit des niedrigeren gemeinen Werts (§ 220 Abs. 2 BewG) - neu gegenüber Regierungsentwurf -**

Der BFH hat in zwei AdV-Verfahren (II B 78/23, II B 79/23) entschieden, dass Steuerpflichtige im Einzelfall die Möglichkeit haben müssen, einen unter dem festgestellten Grundsteuerwert liegenden Wert ihres Grundstücks nachzuweisen. Der festgestellte Grundsteuerwert darf danach den nachgewiesenen **niedrigeren gemeinen Wert nicht um 40 % oder mehr übersteigen**. Gesetzlich wird nun geregelt, dass in solchen Fällen der niedrigere gemeine Wert anzusetzen ist. Hier kann auch ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt zustande gekommener Kaufpreis herangezogen werden.

Gilt ab 06.12.2024 (Tag nach der Verkündung).

Die E-Rechnungspflicht und was Unternehmer wissen müssen

Ab dem kommenden Jahr werden elektronische Rechnungen im Geschäftsverkehr Pflicht.

Was ist eine E-Rechnung? Für wen gelten die neuen Regelungen? Was müssen Betroffene bis zu Jahreswechsel tun? Hinsichtlich Fragen und Antworten zur Einführung der obligatorischen (verpflichtenden) E-Rechnung zum 01.01.2025 verweisen wir auf das vom

Bundesministerium der Finanzen bereitgestellte FAQ (hier der Link: <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/e-rechnung.html>)

Die detaillierte Verwaltungsauffassung kann dem **BMF-Schreiben vom 15.10.2024** entnommen werden.

Download unter:

https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/BMF_Schreiben/Steuerarten/Umsatzsteuer/2024-10-15-einfuehrung-e-rechnung.html

Hierzu verweisen wir auch auf unseren Beitrag vom 24.11.2024 auf der Bavaria Tax Homepage:

<https://www.bavariatax.de/2024/11/24/einfuehrung-der-e-rechnung-zum-01-01-2025-faq-des-bmf-zum-bmf-schreiben-vom-15-10-2024/>

Aufbewahrungsfrist bei Archivierung von elektronisch gespeicherten Steuerunterlagen

Die Datenverarbeitungssysteme mussten bisher sogar bei einem Wechsel des Datenverarbeitungssystems oder einer Datenauslagerung über die 10-jährige Aufbewahrungsfrist aufrechterhalten werden. Künftig reicht es aus, wenn der Steuerpflichtige **5 Jahre nach einem Systemwechsel oder einer Datenauslagerung** einen Datenträger mit den gespeicherten Steuerunterlagen vorhält. Dies wird in § 147 Abs. 6 Satz 6 AO und im Einführungsgesetz zur Abgabenordnung Art. 97, § 19b Abs. 2 AEAO (Anwendungserlass zur Abgabenordnung) geregelt. Die Neuregelung gilt für Daten, deren Aufbewahrungsfrist ab 01.01.2020 beginnt.

Somit ist die Neuregelung im Jahr 2024 noch nicht relevant.

Aufbewahrungsfristen 2025:

Folgende Unterlagen können im Jahr 2025 vernichtet werden.

Die **Aufbewahrungsfrist beginnt mit dem Ablauf des Kalenderjahres**, in dem die letzte Eintragung in das Handelsbuch gemacht, das Inventar aufgestellt, die Eröffnungsbilanz oder der Jahresabschluss festgestellt, der Einzelabschluss nach § 325 Abs. 2a HGB oder der Konzernabschluss aufgestellt ist. Bei Handels- oder Geschäftsbriefen beginnt die Frist mit dem Schluss des Jahres, in dem sie empfangen bzw. abgesandt wurden. Für Buchungsbelege oder sonstige Unterlagen ist der Schluss des Kalenderjahres ihrer Entstehung maßgebend.

Wurden beispielsweise im Jahr 2014 die letzten Buchungen für das Jahr 2023 gemacht und der Jahresabschluss erstellt,

- beginnt die Aufbewahrungsfrist mit Ablauf des Kalenderjahres 2014,
- dauert 10 Jahre und
- endet mit Ablauf des Jahres 2024.

Ab dem 01.01.2025 können alle Unterlagen für das Jahr 2013 vernichtet werden.

Hinweis: Die Aufbewahrungsfrist endet nicht, wenn das Finanzamt bis 31.12.2024 schriftlich eine Außenprüfung ankündigt.

Aufbewahrungsfristen: Buchhaltung sollte im Zweifel die Dokumente länger aufbewahren.

Für die Frage, wie lange Unterlagen aufzubewahren sind, dient folgende Orientierung:

- **10 Jahre:**
für Handelsbücher, Inventare, Eröffnungsbilanzen, Jahresabschlüsse, Einzelabschlüsse nach § 325 Abs. 2a HGB, Lageberichte, Konzernabschlüsse, Konzernlageberichte sowie die zu ihrem Verständnis erforderlichen Arbeitsanweisungen und sonstigen Organisationsunterlagen.
- **8 Jahre:**
für Buchungsbelege (Rechnungen, Kostenbelege) werden ab 2025 die handels- und steuerrechtlichen Aufbewahrungsfristen von 10 auf 8 Jahre verkürzt (§ 147 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 3 Satz 1 AO sowie § 257 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 4 HGB)
- **6 Jahre:**
für alle sonstigen Unterlagen.

Im Zweifel sollten die Unterlagen 10 Jahre aufbewahrt werden. So sind Sie immer auf der richtigen Seite.

Um Schwarzarbeit zu bekämpfen, hat der Gesetzgeber in § 14b Abs. 1 Satz 5 UStG eine **2-jährige Aufbewahrungspflicht für Rechnungs- und Zahlungsbelege (Handwerkerrechnungen) bei Privatpersonen** eingeführt.

Besserverdiener müssen Belege 6 Jahre aufbewahren.

Für Steuerpflichtige, die positive Überschusseinkünfte, also

- Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit,
- Einkünfte aus Kapitalvermögen,
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder
- sonstige Einkünfte im Sinne des § 22 EStG

von mehr als 750.000 € (bisher 500.000 €) im Kalenderjahr erzielen, gilt eine **besondere Aufbewahrungspflicht**. Dieser Personenkreis muss Aufzeichnungen und Unterlagen zu den Einnahmen und Werbungskosten über die o. g. Einkünfte 6 Jahre lang aufbewahren. Die Neuregelung gilt erstmalig ab 2027.

Die bis 2026 bestehenden Aufbewahrungsfristen gelten weiterhin, selbst wenn die Einkunftsgrenze ab 2027 nicht mehr überschritten wird (§ 40 EGAO). Wird beispielsweise im Jahr 2026 die Einkunftsgrenze von 500.000 € überschritten, müssen die Belege 6 Jahre lang aufbewahrt werden.

Unterlagen, die 30 Jahre aufbewahrt werden sollten.

Folgende Unterlagen sollten 30 Jahre aufbewahrt werden:

- Urteile
- Mahnbescheide
- Prozessakten

Besondere Unterlagen sollten ein Leben lang aufbewahrt werden.

Für bestimmte Unterlagen gibt es keinen Vernichtungszeitpunkt. Diese sollte der Steuerpflichtige **im eigenen Interesse** ein Leben lang aufbewahren. Hierzu gehören:

- Ärztliche Gutachten
- Ausbildungsurkunden
- Abschlusszeugnisse
- Geburtsurkunden, Taufscheine, Heiratsurkunden, Kirchenaustrittsbescheinigungen
- Sterbeurkunden von Familienangehörigen
- Unterlagen zur Rentenberechnung inkl. der hierzu gehörenden Arbeitsverträge, Gehaltsabrechnungen und Sozialversicherungsunterlagen.

Schlussbemerkung: Unterlagen dürfen grundsätzlich **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.