

## Kröning & Partner

Walderseestraße 22  
30177 Hannover

Telefon: 0511 390 666 - 0  
Telefax: 0511 390 666 - 6

E-Mail: [stb@kroening-partner.de](mailto:stb@kroening-partner.de)  
[www.die-steuer-berater.de](http://www.die-steuer-berater.de)

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Themen in Stichworten:

- Auch Vermieter können Homeoffice-Pauschale geltend machen
- Kein Sonderausgabenabzug bei Barzahlung von Kinderbetreuungskosten
- Steuerfolgen bei der Beendigung eines Nießbrauchs an einem Grundstück
- Zum einheitlichen Vertragswerk im Grunderwerbsteuerrecht
- Grundsteuerreform 2022: Stichtag für den Stand der Angaben 01.01.2022
- Jahresabschlüsse: Offenlegungsfrist für 2020 verlängert



*Einkommensteuer*

**Auch Vermieter können Homeoffice-Pauschale geltend machen**

Mit der Homeoffice-Pauschale können für maximal 120 Tage im Jahr pro Tag fünf Euro bei der Einkommensteuererklärung geltend gemacht werden - also höchstens 600 Euro. Das gilt nicht nur für Arbeitnehmer, sondern auch für Vermieter.

Bedingung ist, dass an den angesetzten Tagen die betriebliche oder berufliche Tätigkeit ausschließlich in der häuslichen Wohnung ausgeübt und keine außerhalb gelegene Betätigungsstätte aufgesucht wird. Das betrifft beispielsweise einen Arbeitnehmer, der während der Woche im Büro seines Arbeitgebers arbeitet und sich am Samstag um die Hausverwaltung seiner Vermietungsobjekte kümmert. Für den Samstag könnte er dann die Homeoffice-Pauschale beanspruchen, wenn er keine anderen Wege wie zur Post oder zum Baumarkt für das Vermietungsobjekt zurückgelegt hat. Der Ansatz der Homeoffice-Pauschale ist nicht auf Wochentage beschränkt und es ist auch nicht erforderlich, dass ein ganzer Tag gearbeitet wurde.

Wenn der Arbeitnehmer die Hausverwaltung dagegen am Abend nach seiner Angestelltentätigkeit erledigt, kann er an dem Tag die Homeoffice-Pauschale für die Vermietungstätigkeit nicht ansetzen. Wenn ein Vermieter z. B. als Rentner keiner weiteren Betätigung nachgeht, ist der Ansatz der Homeoffice-Pauschale für die Tage im häuslichen Büro möglich.

Die Regelung zur Homeoffice-Pauschale gilt nach aktuellem Stand nur noch für das Jahr 2021. Allerdings hat die neue Koalition angekündigt, eine Verlängerung für 2022 zu beschließen.

**Kein Sonderausgabenabzug bei Barzahlung von Kinderbetreuungskosten**

Das Finanzgericht München entschied, dass zu den berücksichtigungsfähigen Aufwendungen für Kinderbetreuung auch Fahrtkostenerstattungen an die Betreuungsperson zählen, wenn die Leistungen im Einzelnen in der Rechnung oder im Vertrag aufgeführt werden. Jedoch sei der Fahrtkostenersatz nicht als Sonderausgabe zu berücksichtigen, wenn die Zahlung bar geleistet werde.

Eine Mutter machte in ihren Steuererklärungen für u. a. Kinderbetreuungskosten für ihre zu ihrem Haushalt gehörigen Kinder steuerlich geltend. Darunter die Aufwendungen für die Kinderbetreuung durch die Großmutter mit sechs Fahrten (650 km \* 0,30 Euro/km

\* 2 \* 6 = 2.340 Euro). Die Fahrtkosten wurden der Großmutter in beiden Jahren in bar erstattet. Die Aufwendungen für die Fahrtkosten wurden vom beklagten Finanzamt nicht zum Abzug zugelassen. Mit ihrer Klage begehrte die Klägerin den Abzug der Fahrtkosten als Sonderausgaben gemäß dem Einkommensteuergesetz in der Fassung der Streitjahre 2015 und 2016.

*Erbschaft-/Schenkungsteuer*

**Steuerfolgen bei der Beendigung eines Nießbrauchs an einem Grundstück**

Oft wird im Wege einer vorweggenommenen Erbfolge oder besser: des Vermögensübergangs auf die nachfolgende Generation ein Mietwohngebäude auf Kinder übertragen mit der Zurückbehaltung der Erträge für die Eltern. Dies erfolgt zweckmäßigerweise durch die Bestellung eines Nießbrauchs für den bisherigen Eigentümer, ggfs. auch für den längstlebenden Elternteil. Im Schenkungszeitpunkt wird dann für Zwecke der Ermittlung der Schenkungsteuer ein gesonderter Grundstückswert festgestellt und hiervon die Nießbrauchsbelastung mit ihrem kapitalisierten Wert abgezogen. Der Jahreswert muss aus dem Durchschnitt der Erträge aus dem Grundstück (ohne AfA) ermittelt werden und ist dann mit dem Vervielfältiger entsprechend dem Lebensalter des/der Berechtigten (abzulesen aus der amtlichen Sterbetafel) zu kapitalisieren. Sind beide Elternteile berechtigt, richtet sich der Vervielfältiger nach dem Lebensalter des/der statistisch Längstlebenden. Beim Kapitalwert wird ein Zinssatz von 5,5 % berücksichtigt. Sind in dem Gebäude nur Wohnräume vermietet, ist sowohl vom Grundstückswert als auch vom Kapitalwert des Nießbrauchs ein Abschlag von 10 % vorzunehmen.

Was geschieht nun beim Wegfall des Nießbrauchs im Todesfall des Erstversterbenden? Gar nichts, die Belastung geht auf den/die weitere/n Berechtigte/n über. Es kann allerdings dann zu einer Änderung des ursprünglichen kapitalisierten Nießbrauchswertes kommen, wenn die berechtigte Person relativ kurze Zeit nach der Nießbrauchsbestellung verstirbt. Der kurze Zeitraum beträgt 10 bis 1 Jahr, je nach dem Lebensalter des Berechtigten im Zeitpunkt der Nießbrauchsbestellung. Die ursprünglich festgesetzte Schenkungsteuer kann in diesen Fällen vom Finanzamt geändert werden, soweit noch keine Zahlungsverjährung eingetreten ist, d. h. 5 Jahre nach der erstmaligen Fälligkeit der Steuer.

Eine für die Praxis sinnvolle Variante der Versorgung der übertragenden Eltern ergibt sich aus einem Urteil

des Bundesfinanzhofs. Der Vater überträgt unter Zurückbehaltung des Nießbrauchs ein Mietwohngrundstück auf die Tochter. Nach seinem Tod soll die Mutter eine Rente aus den Grundstückserträgen erhalten. Bei der Festsetzung der Schenkungsteuer wird nur der Nießbrauch abgezogen, nicht jedoch die Rente, weil deren Entstehen ungewiss ist. Sie hängt davon ab, ob die Ehefrau den Ehemann überlebt. Tritt dieser Fall ein, ist die Rente vom ursprünglichen Schenkungswert abzuziehen. Die Kapitalisierung muss dann vom Zeitpunkt des Rentenbezugs nach dem Lebensalter der Ehefrau vorgenommen werden. Die Berichtigung erfolgt nur auf Antrag und ohne zeitliche Begrenzung wegen der Festsetzungsverjährung.

#### Gründerwerbsteuer

### Zum einheitlichen Vertragswerk im Grunderwerbsteuerrecht

Der für ein einheitliches Vertragswerk im Sinne des GrESt-Rechts erforderliche objektiv sachliche Zusammenhang zwischen dem Erwerb und der Bebauung eines Grundstücks wird u. a. indiziert, wenn der Veräußerer dem Erwerber vor Abschluss des Kaufvertrags über das Grundstück aufgrund einer in bautechnischer und finanzieller Hinsicht konkreten und bis (annähernd) zur Baureife gediehenen Vorplanung ein bestimmtes Gebäude auf dem konkreten Grundstück zu einem im Wesentlichen feststehenden Preis angeboten hatte und der Erwerber dieses Angebot später unverändert oder mit nur geringen Abweichungen, die den Charakter der Baumaßnahmen nicht verändert haben, angenommen hat. So entschied das Niedersächsische Finanzgericht.

Auf der Veräußererseite könnten mehrere Personen als Vertragspartner auftreten, sodass sich die Ansprüche des Erwerbers auf Übereignung des Grundstücks und auf Errichtung des Gebäudes zivilrechtlich gegen verschiedene Personen richten. Es genüge, wenn der Eigentümer das Grundstück dem Bauunternehmer, der die Bebauung angeboten habe, "an die Hand" gegeben habe. Maßgebend sei dabei der tatsächlich wirkliche Geschehensablauf.

Ohne Bedeutung sei, ob der Erwerber tatsächlich und rechtlich in der Lage gewesen wäre, ein anderes Unternehmen mit der Bebauung zu beauftragen oder sich für eine andere, wesentlich vom Angebot des Grundstücksveräußerers abweichende Bebauung zu entscheiden, und ggf. auch entsprechende Angebote eingeholt habe.

#### Sonstige

### Grundsteuerreform 2022: Stichtag für den Stand der Angaben 01.01.2022

Zum 01.01.2025 wird auf Grund der Grundsteuerreform die neue Grundsteuer in Kraft treten. Die Einheitswerte werden als bisherige Berechnungsgrundlage der Grundsteuer ihre Gültigkeit verlieren. An deren Stelle tritt dann in den Bundesländern, die keine abweichenden Regelungen getroffen haben, der Grundsteuerwert.

#### Hinweis

Der Gesetzgeber hat ein sog. Bundesmodell erlassen, nach dem der Wert des Grundstücks maßgeblich ist. Dieser Vorgabe haben sich aber nur die Länder Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen angeschlossen.

Die übrigen Bundesländer haben eigene abweichende Gesetze erlassen. So zählt ab 2025 in Bayern für die Berechnung nur die Fläche des Grundstücks und der Gebäude, nicht mehr die Lage. Der Wert des Grundstücks und der Immobilien darauf spielt keine Rolle.

Die Finanzverwaltung wird in diesem Jahr eine Vielzahl neuer Daten abfragen, die von Grundstückseigentümern vorzulegen sind. Stichtag für die Grundstückseigentümer für den Stand der Angaben ist der 01.01.2022. Zu diesem Stichtag müssen Grundstückseigentümer jedoch zunächst nichts unternehmen. Sie werden Ende März 2022 mit öffentlicher Bekanntmachung weiter informiert.

Die Grundstückseigentümer haben sich damit zu beschäftigen, welche Grundstücksart vorliegt, wie groß die Grundstücksfläche ist, wie sich der zutreffende Bodenrichtwert bemisst, wie viel Wohnfläche vorliegt, um welches Baujahr es sich handelt und wie sich die Miteigentumsanteile der Eigentumswohnung(en) in entsprechenden Wohnobjekten bemessen. Teilweise sind die geforderten Angaben nicht so einfach zu ermitteln. Erschwerend kommt hinzu, dass die Finanzverwaltung aktuell davon ausgeht, dass die Daten bis zum 31.10.2022 in Erklärungsform (sog. Feststellungserklärung) beim Finanzamt einzugehen haben.

Die Vorgabe der Finanzverwaltung im Zuge der durchzuführenden Grundsteuerreform 2022 bedeutet, dass in den kommenden Monaten rund 36 Millionen Immobilien, darunter 24 Millionen Wohnimmobilien, neu

bewertet werden müssen. Bemerkenswert bei der Zeitvorgabe ist der Umstand, dass die Einreichung der Erklärung - elektronisch (Elster-Portal) -, erst ab dem 01.07.2022 möglich sein soll, dafür jedoch aktuell noch keine Erklärungsvordrucke existieren.

Wir werden Sie noch konkret anschreiben, ob wir für Sie in diesen Fällen für Ihr/e Grundstück/e tätig werden sollen.

**Jahresabschlüsse: Offenlegungsfrist für 2020 verlängert**

Das Bundesministerium der Justiz (BMJ) gab bekannt, dass bis zum 07.03.2022 keine Ordnungsgeldverfahren für die verspätete Offenlegung der Jahresabschlüsse 2020 für kleine und mittlere Kapitalgesellschaften eingeleitet werden. Darauf wies auch der Deutsche

Steuerberaterverband hin.

Am 23.12.2021 veröffentlichte das BMJ auf seiner Internetseite die Nachricht: „Das Bundesamt für Justiz wird in Abstimmung mit dem Bundesministerium der Justiz gegen Unternehmen, deren gesetzliche Frist zur Offenlegung von Rechnungslegungsunterlagen für das Geschäftsjahr mit dem Bilanzstichtag 31.12.2020 am 31.12.2021 endet, vor dem 07.03.2022 kein Ordnungsgeldverfahren nach § 335 des Handelsgesetzbuchs einleiten. Damit sollen angesichts der andauernden COVID-19-Pandemie die Belange der Beteiligten angemessen berücksichtigt werden.“

**Hinweis**

Entsprechendes gilt auch für die Hinterlegung von sog. Kleinstkapitalgesellschaften.

**Termine Steuern/Sozialversicherung**

**Februar/März 2022**

Steuerart		Fälligkeit	
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag		10.02.2022 <sup>1</sup>	10.03.2022 <sup>1</sup>
Einkommensteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag		10.02.2022	10.03.2022
Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag		10.02.2022	10.03.2022
Umsatzsteuer		10.02.2022 <sup>2</sup>	10.03.2022 <sup>3</sup>
Umsatzsteuer Sondervorauszahlung		10.02.2022	entfällt
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten bei Zahlung durch:	Überweisung <sup>4</sup>	14.02.2022	14.03.2022
	Scheck <sup>5</sup>	10.02.2022	10.03.2022
Gewerbsteuer		15.02.2022	entfällt
Grundsteuer		15.02.2022	entfällt
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten bei Zahlung durch:	Überweisung <sup>4</sup>	18.02.2022	entfällt
	Scheck <sup>5</sup>	15.02.2022	entfällt
Sozialversicherung <sup>6</sup>		24.02.2022	29.03.2022
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag		Die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag sind zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.	

- 1 Für den abgelaufenen Monat.
- 2 Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat, bei Vierteljahreszahlern mit Dauerfristverlängerung für das abgelaufene Kalendervierteljahr.
- 3 Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat.
- 4 Umsatzsteuervoranmeldungen und Lohnsteueranmeldungen müssen grundsätzlich bis zum 10. des dem Anmeldezeitraum folgenden Monats (auf elektronischem Weg) abgegeben werden. Fällt der 10. auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, ist der nächste Werktag der

Stichtag. Bei einer Säumnis der Zahlung bis zu drei Tagen werden keine Säumniszuschläge erhoben. Eine Überweisung muss so frühzeitig erfolgen, dass die Wertstellung auf dem Konto des Finanzamts am Tag der Fälligkeit erfolgt.

- 5 Bei Zahlung durch Scheck ist zu beachten, dass die Zahlung erst drei Tage nach Eingang des Schecks beim Finanzamt als erfolgt gilt. Es sollte stattdessen eine Einzugsermächtigung erteilt werden.
- 6 Die Sozialversicherungsbeiträge sind einheitlich am drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats fällig. Um Säumniszuschläge zu vermeiden, empfiehlt sich das Lastschriftverfahren. Bei allen Krankenkassen gilt ein einheitlicher Abgabetermin für die Beitragsnachweise. Diese müssen der jeweiligen Einzugsstelle bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 22.02.2022/25.03.2022, jeweils 0 Uhr) vorliegen. Regionale Besonderheiten bzgl. der Fälligkeiten sind ggf. zu beachten. Wird die Lohnbuchführung durch extern Beauftragte erledigt, sollten die Lohn- und Gehaltsdaten etwa zehn Tage vor dem Fälligkeitstermin an den Beauftragten übermittelt werden. Dies gilt insbesondere, wenn die Fälligkeit auf einen Montag oder auf einen Tag nach Feiertagen fällt.

#### **Impressum**

© 2021 Alle Rechte, insbesondere das Verlagsrecht, allein beim Herausgeber DATEV eG, 90329 Nürnberg (Verlag).

Die Inhalte wurden mit größter Sorgfalt erstellt, erheben keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung und ersetzen nicht die Prüfung und Beratung im Einzelfall.

Die enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich oder vertraglich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung der DATEV eG unzulässig.

Eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Aus urheberrechtlichen Gründen ist eine Veröffentlichung z. B. in sozialen Netzwerken oder auf Internet-Homepages nicht gestattet.