



STEUERKANZLEI STEINHÄUSER
Menschen. Werte. Steuerberatung.

LOTSE

Januar 2022

IN DIESER AUSGABE:

ERBSCHAFTSTEUER – KÜNFTIG DOPPELT SO TEUER
DIE SOZIALVERSICHERUNGSFREIHEIT DES GESCHÄFTSFÜHRERS
HEUTE SCHON AN ÜBERMORGEN DENKEN
ZINSEN AUF STEUERNACHZAHLUNGEN BZW. -ERSTATTUNGEN
KRISENFRÜHWARNSYSTEM: FLUCH ODER SEGEN
DIE NEUE GRUNDSTEUER
MANANA-KOMPETENZ



Viel Spaß beim Lesen
Ihre Sabine Steinhäuser

ERBSCHAFTSTEUER – KÜNFTIG DOPPELT SO TEUER?

Ja und nein – es kommt wie immer auf den Einzelfall an.

Vor der Bundestagswahl haben die Parteien unterschiedliche Vorstellungen zur Entwicklung des Erbschaftsteuerrechts geäußert. So wurde teilweise gefordert, das Aufkommen der Erbschaftsteuer zu verdoppeln. In Anbetracht der Altersentwicklung unserer Bevölkerung wird naturgemäß dieses Steueraufkommen steigen.

Die Ausgaben der öffentlichen Haushalte sind nicht zuletzt durch bekannte Belastungen durch die Corona-Pandemie mit ca. 480 Mrd. Euro zusätzlich belastet. Die Finanzpolitiker wollen das in 20 Jahren mit **Mehreinnahmen** ausgleichen, ohne **Steuererhöhungsbeschlüsse** oder gar **neue Gesetze**.

Die brauchen sie auch nicht.

Bereits mit dem Jahressteuergesetz 2020, das vor knapp einem Jahr beschlossen und im Bundesgesetzblatt im Dezember veröffentlicht wurde, gab es Änderungen zum Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz.

Folgende Besteuerungsgrundlagen **verschlechtern** sich für die Erben. Sprechen Sie uns an, um die konkreten Auswirkungen auf Ihre Erbsituation mit uns zu besprechen:

- » Sie sind verheiratet und werden Ihrem Partner im Todesfall etwas vererben? Dann prüfen Sie Ihren gesetzlichen Güterstand. Denn die steuerbefreite Vermögensausgleichsforderung des überlebenden Ehegatten oder Lebenspartners wird gekürzt (hierbei handelt es sich um den steuerfreien Vermögensausgleich bei Ehepaaren mit dem gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft).
- » Steuererstattungsansprüche eines Verstorbenen werden unabhängig vom Entstehungszeitpunkt besteuert. Das heißt, dieser Anspruch wird dem Erbe hinzugerechnet, und Sie zahlen darauf Erbschaftsteuer. Kalkulieren Sie das mit ein, wenn Sie das Erbe annehmen.
- » Schulden des Verstorbenen und Nachlassverbindlichkeiten dürfen nicht mehr uneingeschränkt vom steuerpflichtigen Erbe abgezogen werden. Die Erbschaftsteuer fällt also höher aus, als Sie denken.
- » Die steuerbefreite Vermögensausgleichsforderung des überlebenden Ehegatten oder Lebenspartners wird gekürzt (hierbei handelt es sich um den steuerfreien Vermögensausgleich bei Ehepaaren mit dem gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft).
- » Vom Erblasser herrührende Steuererstattungsansprüche werden unabhängig vom Entstehungszeitpunkt besteuert.
- » Nachlassverbindlichkeiten und Erbfallschulden dürfen nicht mehr uneingeschränkt vom steuerpflichtigen Erbe abgezogen werden.

Hierzu gehören z. B. Pflichtteilsansprüche, Vermächnisse oder Auflagen. Teilweise wird der Abzug eingeschränkt oder ganz ausgeschlossen. Der Abzug von Nachlassverbindlichkeiten ist ausgeschlossen, wenn diese im Zusammenhang stehen mit Nachlassgegenständen, die von der Erbschaftsteuer befreit sind.

Wer z. B. das Familienheim steuerbefreit erbt, darf auch die damit zusammenhängenden Verbindlichkeiten **nicht abziehen**.

Bei teilweiser Besteuerung dürfen damit zusammenhängende Verbindlichkeiten auch mit gleicher Quote **nicht abgezogen** werden.

Verbindlichkeiten ohne Zusammenhang zu einzelnen Vermögenswerten hingegen konnten **bis zum 28.12.2020** in voller Höhe abgezogen werden.

Hieraus entstand teilweise ein doppelter Steuervorteil, da solche Verbindlichkeiten (wie Pflichtteilsansprüche oder der Zugewinnngleich) auch auf steuerbefreite Nachlassteile ermittelt wurden.

Ab 29.12.2020 gilt: Sind Nachlassverbindlichkeiten nicht bestimmten Nachlassteilen zuzuordnen, so sind sie nur noch in dem Verhältnis abziehbar, in dem der nicht steuerbegünstigte Nachlass zum gesamten Nachlass steht.

Die oben aufgeführten Veränderungen und Folgen stehen fest. Daran ist nicht mehr zu rütteln.

Was Sie aber tun können, ist, das vorhandene Testament hinsichtlich der o. g. Sachverhalte zu überprüfen.

Vermeiden Sie diese neun Fehler beim Testament, die richtig viel Geld kosten

Wenn Sie bisher kein Testament gemacht haben, dann sollten Sie jetzt umgehend regeln, wie Sie Ihr Vermögen verteilen wollen. **Machen Sie den ersten Schritt.**

1. Regeln Sie Ihren Letzten Willen in einem Testament – allein oder mit Expertenhilfe. **Kein Testament zu haben ist ein Fehler!**
2. Ein weiterer Fehler wäre, das **privatschriftliche Testament** auf einem Computer zu schreiben. Es muss im Gegensatz zur notariellen Ausfertigung **handschriftlich** erfolgen vom ersten bis zum letzten Wort. Und es muss **persönlich unterschrieben** werden.
3. Wählen Sie **klare und eindeutige Formulierungen**. Das erspart Streitereien.
4. Bedenken Sie die **steuerlichen Freibeträge** für Ehepartner von 500.000 € und für Kinder von 400.000 €. Im Falle von Schenkungen gelten diese Freibeträge alle zehn Jahre (**noch**).
5. Ziehen Sie im Zweifelsfall immer einen **Steuerberater oder Fachanwalt hinzu**.
6. Warten Sie nicht damit. Sollten sich die Verhältnisse ändern, können Sie **jederzeit anpassen oder aufheben**.
7. Stellen Sie sicher, dass das aktuelle Testament **immer auffindbar** ist. Experten raten, es beim Nachlassgericht zu hinterlegen.
8. Verheimlichen Sie keine **Schulden**. Erben müssen auch hierfür geradestehen, wenn die Erbschaft nicht innerhalb von sechs Wochen ausgeschlagen wird.
9. **Ein Testament ist nicht in Stein gemeißelt**. Es kann immer wieder gute Gründe geben, den Letzten Willen zu überdenken. Das kann ein Familienstreit sein oder auch geänderte (steuerliche) Rahmenbedingungen.

ZURÜCK ZUR EINGANGSFRAGE: In bestimmten, falsch geregelten Fällen ist die Verdopplung schon da!



DIE SOZIALVERSICHERUNGSFREIHEIT DES GESCHÄFTSFÜHRERS – damit die Gesellschafterköpfe nicht rauchen

Rauchen im Flugzeug, im Auto mit den Kindern am Rücksitz oder in Gaststätten – früher war das normal. Heute schlagen wir die Hände über dem Kopf zusammen, denn so etwas ist mittlerweile undenkbar. Genauso ist es im Steuer- und Sozialversicherungsrecht. Was gestern noch ganz selbstverständlich praktiziert wurde, löst heute unverständliches Kopfschütteln aus. Um die aktuell richtige Lösung zu finden, rauchen deshalb gern mal die Köpfe.

Dazu kommt: Als Steuerberater dürfen wir Sie im Bereich der Sozialversicherung nicht beraten, sollen bei der Gehaltsabrechnung aber trotzdem alles richtig machen. In diesem engen Bereich bewegen wir uns dabei zwischen erlaubter und unerlaubter Rechtsberatung.

Nachfolgend wollen wir versuchen, auf diesem schmalen Grat zu balancieren.

Vorab der unproblematische Fall: Wenn Sie eine **Ein-Mann-GmbH** besitzen und Sie sind dort als **Geschäftsführer** angestellt, dann sind Sie – Stand heute – **sozialversicherungsfrei**, da Sie wie ein Einzelunternehmer agieren können.

Sollten Sie aber **mehrere Gesellschafter** sein, dann gilt dies nur für den **Mehrheitsgesellschafter**, wenn dieser Geschäftsführer ist. Als **angestellter Minderheitsgesellschafter** sind Sie grundsätzlich **sozialversicherungspflichtig**.

Der Unterschied liegt in der Ausgestaltung des **Beschäftigungsverhältnisses**:

Ein Arbeitnehmer, der in einem fremden Betrieb beschäftigt ist, ist vom Arbeitgeber persönlich abhängig. Das ist dann der Fall, wenn er in den Betrieb eingegliedert ist und bei Zeit, Dauer, Ort und Art der Ausführung den Weisungen des Arbeitgebers unterliegt.

Bei dem Ein-Mann-Gesellschafter-Geschäftsführer ist das im Gegensatz dazu nicht der Fall. Er verfügt über seine Arbeitskraft selbst und kann diese im Wesentlichen frei gestalten.

Maßgebend bei sozialversicherungsrechtlichen Beurteilungen ist immer das **Gesamtbild**. Dieses bestimmt sich nach den tatsächlichen Verhältnissen. Tatsächliche Verhältnisse sind in diesem Sinne die rechtlich relevanten Umstände, die im Einzelfall eine Zuordnung erlauben. Unter den rechtlich relevanten Umständen sind die vertraglichen Beziehungen zwischen den Beteiligten gemeint, die natürlich so auch tatsächlich vollzogen werden müssen.

Zudem hat die Gesamtbetrachtung immer auch unter Berücksichtigung des GmbHG und der gesellschaftsrechtlichen Regelungen zu erfolgen.

Damit gilt: Gesellschafter-Geschäftsführer sind aufgrund ihrer Kapitalbeteiligung nur dann selbstständig tätig, wenn

- a) Sie **mindestens 50 % der Kapitalbeteiligung** halten oder
- b) ihnen bei geringerer Kapitalbeteiligung nach dem Gesellschaftsvertrag (Satzung) eine **echte, qualifizierte Sperrminorität** eingeräumt ist, welche nicht auf bestimmte Angelegenheiten beschränkt ist, sondern uneingeschränkt die gesamte Unternehmenstätigkeit umfasst. Eine außerhalb der Satzung zustande gekommene Vereinbarung ist nicht zu berücksichtigen.

Ein mitarbeitender Gesellschafter, der nicht zugleich auch Geschäftsführer ist und weniger als 50 % der Anteile besitzt, ist immer ein abhängiger und damit sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter.

Möchten Sie also Ihren (Minderheits-) **Mitgesellschafter sozialversicherungsfrei** anstellen, dann müssen Sie **zwei Dinge** tun:

1. Sie bestellen ihn zum **einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer** und
2. Sie räumen ihm im Gesellschaftsvertrag eine **umfassende Sperrminorität** ein, wonach Beschlüsse seiner Zustimmung bedürfen.

Das machen Sie aber bitte nicht alleine. Bei der Umsetzung dieser zwei Handlungsempfehlungen beauftragen Sie bitte einen Rechtsanwalt, der sich auch im Sozialversicherungsrecht auskennt. Lassen Sie darüber hinaus in jedem Fall eine Statusprüfung vornehmen, um Rechtssicherheit zu erlangen. Zudem ist es sinnvoll, dass der beigezogene Anwalt für Sie die zukünftige Rechtslage überwacht und Sie auf Änderungen hinweist.

Denn wie eingangs erwähnt, ist dieses Rechtsgebiet sehr im Fluss.

Was gestern galt, muss heute nicht mehr richtig sein.



HEUTE SCHON AN ÜBERMORGEN DENKEN

Bevor Sie weiterlesen: Lehnen Sie sich ein paar Minuten zurück und projizieren Sie sich in das Jahr, in dem Sie in **Rente** gehen. Was haben Sie erreicht? Welche **Wünsche** konnten Sie sich bereits erfüllen, welche haben Sie noch? Welchen **Lebensstandard** haben Sie? Am besten notieren Sie sich diese Gedanken und lesen dann – und zwar wirklich erst dann – weiter.

Und fragen Sie sich jetzt einmal, wie viel **Geld** Sie **monatlich** brauchen, um diese Vorstellung zu verwirklichen, und vor allem, für wie viele Jahre das Geld reichen muss.

Das Thema **Zukunftsvorsorge** wird gern auf später verschoben, und jede Generation hat ihre „guten Gründe“. Gerade in Niedrigzinszeiten stellt sich grundsätzlich die Frage, ob das Sparen sinnvoll ist. Doch auch ohne Verzinsung lohnt es sich, Rücklagen zu bilden, auf die Sie dann im Alter zugreifen können.

Wer **monatlich € 100,- €** zurücklegt, hat bis zum 65. Lebensjahr diese Beträge angespart (ohne Zinseffekt):

- 20-Jährige € 54.000
- 30-Jährige € 42.000
- 40-Jährige € 30.000
- 50-Jährige € 18.000

Die aufgezeigten Ansparbeträge können Sie natürlich auch in Immobilien, Wertanlagen oder Aktien und ETF-Fonds investieren, die zusätzliche Zins- und Wertsteigerungseffekte bringen.

Planen Sie Ihre Zukunftsvorsorge aktiv

Die entscheidenden Fragen

- Wie stehe ich **heute** finanziell da?
- Wie werden sich mein **Vermögen** und meine **Verpflichtungen** in den nächsten Jahren **entwickeln**?
- Wie lange muss ich noch arbeiten, um **kürzertreten** zu können?
- Wie viel muss ich verdienen, um zumindest **all meine Verpflichtungen zu erfüllen**?
- Wann sind meine **Schulden getilgt**?
- Was passiert im Falle von **Krankheit, Berufsunfähigkeit** oder **Tod**?
- Kann ich mein **Vermögen effektiver arbeiten** lassen?

Gern unterstützen wir Sie bei der Entwicklung Ihrer **Vorsorgestrategie**. Mit den richtigen Fragen durchleuchten wir alle Facetten und verschaffen Ihnen so einen **neutralen Überblick** über Ihren **Bedarf** und geben Ihnen **Anregungen zur Optimierung** des bestehenden oder noch zu erwirtschaftenden Vermögens.

ZINSEN AUF STEUERNACHZAHLUNGEN BZW. -ERSTATTUNGEN

Wo bekommt man noch sicher 6 % Zinsen? – beim Finanzamt. Wo zahlt man auch noch 6 % Zinsen? – auch beim Finanzamt. Viel zu hoch und nicht mehr zeitgemäß, urteilten die Karlsruher Richter am Bundesverfassungsgericht. Dieser einheitliche Zinssatz wurde bereits 1961 festgelegt und seitdem nicht mehr verändert. Genau das muss aber jetzt erfolgen, denn der vergleichsweise hohe Zinssatz hat nichts mehr mit der Realität am Kapitalmarkt zu tun. Aktuell liegt der Basiszinssatz nach wie vor bei –0,88 %. Sogar für höhere Spareinlagen ist mittlerweile ein Minuszins zu bezahlen.

Die jahrelange Untätigkeit des Gesetzgebers lohnt sich aber dennoch für ihn, denn, so urteilten die Richter, um den Staatshaushalt keinen allzu großen Unsicherheiten auszusetzen, sind **Korrekturen nur für neuere Zeiträume seit 2019 notwendig**. Verzinsungszeiträume zwischen 2014 und 2018 sind zwar als „evident realitätsfern“ eingestuft worden, rechtlich aber weiterhin wie die Bescheide vor 2014 zu behandeln. Damit können zusätzlich zu den Jahren vor 2014 auch für die Verzinsungszeiträume von 2014 bis 2018 hohe Zinsen anfallen – als Erstattung oder als Nachzahlung.

Eine konkrete Höhe oder Obergrenze des Zinssatzes nennt das Gericht nicht. Offensichtlich muss er aber deutlich gesenkt werden. Im Gespräch ist auch die Einführung einer Bandbreite, in der sich der Steuerzins nach Änderungen des Zinsniveaus bewegen kann. Der Gesetzgeber muss **bis Ende Juli 2022** eine neue Regelung finden.

Was bedeutet das nun für Sie als Steuerzahler?

Wenn Sie **seit 2019 Nachzahlungszinsen gezahlt oder Erstattungszinsen** bekommen haben, dürften Sie von den nachträglichen Änderungen **betroffen** sein. Voraussetzung ist, dass der **Steuerbescheid noch nicht rechtskräftig** ist. Das dürfte allerdings in vielen Fällen so sein, denn wegen der unklaren Rechtslage hatten die Finanzämter seit Mai 2019 die Zinsen in sämtlichen Bescheiden nur vorläufig festgesetzt.

Der Pferdefuß

Wer zu viele Zinsen gezahlt hat, wird wohl Geld zurückbekommen. Umgekehrt gilt aber auch: Wer sich über eine Steuererstattung mit üppiger Verzinsung gefreut hatte, muss möglicherweise etwas zurückzahlen. Um welche Beträge es geht, lässt sich noch nicht sagen. Das hängt davon ab, auf welche Höhe der Zinssatz rückwirkend ab 2019 und für die Zukunft festgesetzt wird.

Tipp: Zinsen für Zeiträume ab 2019 dürfen derzeit auch nicht vollstreckt werden. Zahlen Sie also vorerst nur die unstrittigen Zinsen.

KRISENFRÜHWARNSYSTEM: FLUCH ODER SEGEN FÜR DEN GESCHÄFTSFÜHRER!?!

Am 01.01.2021 ist das Unternehmensstabilisierungs- und -restrukturierungsgesetz (StaRUG) in Kraft getreten. Damit wurde eine weitere EU-Richtlinie zum „Präventiven Restrukturierungsrahmen“ umgesetzt. Mit anderen Worten: Es wurde ein vorinsolvenzrechtliches Verfahren zur Rettung von angeschlagenen Unternehmen eingeführt.

Wir möchten Sie heute nicht mit einer detaillierten Darstellung des neuen Sanierungsverfahrens langweilen, sondern unseren Fokus auf die **für alle Geschäftsführer relevanten** Änderungen legen. Diese sind direkt zu Beginn in § 1 StaRUG geregelt. Demnach sind Sie als Geschäftsführer eines Krisenunternehmens dazu verpflichtet, **fortlaufend über Entwicklungen zu wachen**, die den Bestand Ihres Unternehmens gefährden können. Eine nähere Ausgestaltung dieser Pflicht enthält das StaRUG nicht. Auch wurde nicht geregelt, welche Haftungsrisiken Ihnen als Geschäftsführer bei Verstoß drohen. Klar ist nur, dass die Geschäftsleitung mit der „Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters“ handeln und die Interessen der Gläubigersamtheit wahren muss. Ansonsten kommen Sie nicht in den Schutzbereich des StaRUG, das im Ernstfall einen teilweisen Schuldenschnitt auch ohne Zustimmung der Gläubiger ermöglichen kann.

Was müssen Sie tun?

Seit dem 01.01.2021 sind Geschäftsführer dazu verpflichtet, ein **Krisenfrühwarnsystem einzurichten**. Wird eine Krise erkannt, müssen Sie geeignete Gegenmaßnahmen ergreifen.

Was genau ist ein Krisenfrühwarnsystem?

In Ihrem Unternehmen muss ein System etabliert werden, um **bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen**. Bestandsgefährdende Entwicklungen sind Risiken, die allein oder im Zusammenwirken mit anderen **Risiken die Unternehmensfortführung gefährden**. Sie sind so frühzeitig zu erkennen und an Sie als Geschäftsleitung zu kommunizieren, dass Sie noch geeignete Maßnahmen zur Sicherung des Fortbestands Ihres Unternehmens ergreifen können.

Die genaue Ausgestaltung Ihres Krisenfrühwarnsystems hängt von Ihrer Größe, Branche, Struktur und Rechtsform ab. Eine Erleichterung gibt es für kleine Unternehmen nicht. Sie können Ihrer Krisenfrühwarnungspflicht aber ohne größere organisatorische Vorkehrungen gerecht werden.

Auf den Punkt gebracht: **Sie als Geschäftsführer müssen in der Lage sein, Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen**. Dies gilt sowohl in Bezug auf die finanzielle Lage als auch auf die zukünftige Ausrichtung, also auf die Entwicklung am Markt.

Ein wirklich gutes Risikomanagementsystem ist sehr umfangreich und umfasst z. B. auch die Beschaffungsrisiken, die Marktrisiken und die Personalrisiken, nur um mal drei zu nennen.

Ein zwingend erforderlicher Baustein des Krisenfrühwarnsystems ist eine **integrierte Unternehmensplanung** mit einem Prognosehorizont von mindestens drei Jahren. Die Planung besteht aus Ertrags-, Bilanz- und Liquiditätsplanung. Dies gibt Hinweise darauf, wie sich Ihr Unternehmen in den nächsten Jahren entwickeln wird.

Die laufende Liquidität behalten Sie im Blick, indem Sie ein buchhaltungsbasiertes, kurzfristiges **Liquiditätsmanagement** für die kommenden Wochen einrichten.

Selbstverständlich ist das Früherkennungssystem **schriftlich zu dokumentieren**.

Abschließend möchten wir auf die **Vorteile** hinweisen, die Ihnen die Installation des Krisenfrühwarnsystems bietet. Allein die Zusammenstellung der möglichen **Risikofaktoren** macht Ihnen bewusst, wofür Sie achten müssen, um erfolgreich am Markt zu bestehen. Durch die **Sensibilisierung** hierauf können Sie viel **schneller** auf negative Entwicklungen **reagieren**.

Die **Unternehmensplanung** ist hervorragend geeignet, mit eventuellen **Entwicklungen** in Ihrem Unternehmen oder am Markt zu spielen. Hier können Sie bereits im Vorfeld ermitteln, wie sich z.B. die Einstellung eines neuen Mitarbeiters auf Ihr Ergebnis auswirkt oder welche Umsatzsteigerung zur Finanzierung einer neuen Maschine erforderlich ist.

Das laufende **Liquiditätsmanagement** lässt Sie erkennen, wenn Liquiditätsengpässe drohen bzw. Gelder transferiert werden müssen.

Und „last, but not least“: Ihr **persönliches Haftungsrisiko** wird minimiert, da Sie mögliche Krisen frühzeitig erkennen und entsprechend handeln können.

Gerne unterstützen wir Sie beim Aufbau Ihres Krisenfrühwarnsystems, insbesondere mit der Erstellung einer Unternehmensplanung und dem damit verbundenen monatlichen Soll-Ist-Vergleich. Sprechen Sie uns an.





DIE NEUE GRUNDSTEUER: DIE KERNPUNKTE

Die bisherige Bemessung der Grundsteuer wurde aufgrund der völlig veralteten Datengrundlage bereits 2018 für verfassungswidrig erklärt. Deshalb wurde eine Neubewertung sämtlicher wirtschaftlicher Einheiten auf den Stichtag 01.01.2022 und eine Neufestsetzung der Grundsteuer auf der Grundlage der neuen Grundsteuerwerte ab dem 01.01.2025 angeordnet. Bis Ende 2024 wird die Grundsteuer übergangsweise auf der Grundlage der „alten“ Einheitswerte weiter erhoben.

Nach aktuellem Stand sieht es so aus, dass Grundstücksbesitzer die Feststellungserklärungen unabhängig von der Anwendung des Bundes- oder Landesmodells einheitlich im **Zeitraum vom 1. Juli 2022 bis spätestens zum 31. Oktober 2022 abgeben** müssen.

Kernpunkte des Bundesgesetzes

- Die Grundsteuer wird weiterhin in einem dreistufigen Verfahren ermittelt: Feststellung des Grundsteuerwerts (1) und Festsetzung des Grundsteuermessbetrags durch die Finanzämter (2); Festsetzung der Grundsteuer durch die Kommunen als Steuergläubiger (3).
- Die erste Hauptfeststellung nach neuem Recht erfolgt auf den Stichtag 01.01.2022, die darauffolgende Hauptfeststellung auf den 01.01.2029. Der Hauptfeststellungszeitraum beträgt damit sieben Jahre.
- Die neuen Grundsteuerwerte sollen den Grundsteuerfestsetzungen durch die Kommunen ab dem 01.01.2025 zugrunde gelegt werden.
- Während der Übergangsphase bis 31.12.2024 muss bundeseinheitlich das bisherige Grundsteuerrecht angewendet werden. Ab 01.01.2025 ist es den Bundesländern durch eine Ergänzung des Grundgesetzes erlaubt, abweichendes Landesrecht bei der Erhebung der Grundsteuer anzuwenden.

Die abweichenden Gesetze der Bundesländer (Öffnungsklausel)

Die bundesgesetzliche Regelung der Grundsteuer überzeugte viele Bundesländer nicht. Die Ermittlung der neuen Grundsteuerwerte ist kompliziert und für die meisten Menschen nicht nachvollziehbar. Durch den Arbeits- und Rechenaufwand wird auch keineswegs eine erhöhte Gerechtigkeit erreicht, weil die Grundsteuerwerte aufgrund der mehrfachen Typisierungen mit den tatsächlichen Verkehrswerten nichts zu tun haben und vor allem die Wertunterschiede zwischen den Grundstücken nicht realitätsgerecht abbilden. Die genaue Bestimmung des Grundstückswerts stößt aber zwangsläufig an Grenzen, weil die Erhebung der Grundsteuer ein Massenverfahren ist und nicht zu arbeitsaufwendig sein darf, damit bei der geringen Höhe der Steuer noch ein Ertrag übrig bleibt.

Einige Bundesländer haben daher von Anfang an darauf hingewiesen, dass das BVerfG nicht verlangt, dass die Grundsteuer weiterhin wertabhängig sein muss, und haben von der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht.

Von der Öffnungsklausel (**eigenes Landesmodell**) haben folgende Bundesländer Gebrauch gemacht:

- Sachsen, Bayern, Baden-Württemberg, Hessen, Niedersachsen, Hamburg, Saarland

Vom **Bundesmodell** in der nachfolgenden Form haben Gebrauch gemacht:

- Berlin, Brandenburg, Bremen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen, Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen

Da die Bundesländer damit die Möglichkeit hatten, eigene Modelle zu entwickeln, und sich diese auch von Bundesland zu Bundesland teilweise unterscheiden, wird nachgehend nur auf das Bundesmodell eingegangen.

Kernpunkte des neuen Bewertungsverfahrens

- Das neue Bewertungsverfahren ist wertabhängig.
- Unbebaute Grundstücke werden mit dem Bodenrichtwert bewertet.
- Bei Wohngrundstücken (z. B. Ein-, Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser) wird zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage an die aus dem Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes abgeleiteten durchschnittlichen Nettokaltmieten angeknüpft. Um Unterschiede zwischen den Gemeinden zu erfassen, werden Zu- und Abschläge entsprechend den Mietniveaustufen gemacht.
- Für gemischt genutzte Grundstücke sowie Geschäftsgrundstücke ist ausschließlich ein vereinfachtes Sachwertverfahren anzuwenden.
- Die Gemeinden erhalten das Recht, für baureife, aber unbebaute Grundstücke eine besondere Grundsteuer C zu erheben.
- Die Steuermesszahl, die auf den Grundsteuerwert anzuwenden ist, wird wegen der angestrebten Aufkommensneutralität (Grundsteueraufkommen bundesweit derzeit etwa 14 Mrd. Euro) ausdifferenziert und beträgt bei den wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens 0,31 %.
- Die Steuermesszahl ermäßigt sich um 25 % für Wohngrundstücke, wenn es sich um öffentlich geförderten Wohnraum handelt oder sich die Wohnungen im Eigentum bestimmter Rechtsträger befinden (Gebietskörperschaften, gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften oder von der Körperschaftsteuer befreite Genossenschaften und Vereine).

Akuter Handlungsbedarf für Grundstücksbesitzer:

Für jedes Grundstück müssen Sie 2022 eine eigene Steuererklärung abgeben. Dabei unterstützen wir Sie gern.

MANANA-KOMPETENZ: WER PAUSE MACHT, HAT MEHR VOM LEBEN

Über unser Steuerberater-Netzwerk delfi-net sind wir auf das Buch „Die Manana-Kompetenz“ von Gunter Frank und Maja Storch aufmerksam geworden, das wir Ihnen als Lektüre wärmstens empfehlen können.

Worum geht es?

Viele befinden sich dauerhaft im Feuerwehr-Modus: Wir löschen einen Brand nach dem anderen, doch finden keine Zeit, die Brandursache zu bekämpfen. Oder wir befinden uns fremdbestimmt im **Hamsterrad** und kommen trotz aller Anstrengungen nicht vorwärts.

Effektivitätssteigerung gilt als oberstes Gebot, dafür gibt es zahlreiche Zeitmanagementseminare. Der Anspruch an eine gelungene Work-Life-Balance bringt oft noch zusätzlichen Stress, denn so sucht jeder den Fehler bei sich und versucht mit Selbstoptimierungsmaßnahmen alles unter einen Hut zu bekommen.

Zusammen mit dem **Dauererregungszustand** der **Aufmerksamkeitsgesellschaft** durch Social Media, Chat und Presse leben wir im Dauerstress. Und Pausen gelten als Zeitverschwendung.

Damit nehmen wir uns die Chance, innezuhalten, zu reflektieren und runterzukommen. Doch genau das braucht unser Körper, um sich zu regenerieren und gesund zu bleiben.

Das Betriebssystem unseres Körpers

Im zu empfehlenden Buch werden die körperlichen Grundlagen von dem Mediziner Gunter Frank gut erklärt. Hier der Versuch einer laienhaften, verkürzten Darstellung.

Das vegetative Nervensystem kennt zwei Grundeinstellungen:

SYMPATHIKUS – ACTIONMODUS KAMPF UND FLUCHT	PARASYMPATHIKUS – PAUSE REGENERATION UND REFLEXION
aktiviert	aktiviert
Herz	Immunsystem
Lunge	Verdauung
Sinnesschärfung	strategische Überlegungen
Schmerzunterdrückung	Verankerung von Erlerntem
Muskelanspannung	Muskelregeneration
Blutgerinnung	Libido

Die wichtige Erkenntnis dabei: Wenn der Sympathikus aktiv ist, ist der Parasympathikus inaktiv und umgekehrt. Das erklärt beispielsweise, warum wir am ersten Urlaubstag krank werden. Dann war der Sympathikus zu lange aktiv, und erst dann, wenn wir im Entspannungsmodus sind, arbeitet das Immunsystem wieder ordnungsgemäß und bekämpft alle vorher unterdrückten Krankheitsherde.

Der Sympathikus hat dabei noch heimliche Helfer, die dafür sorgen, dass wir länger im Actionmodus bleiben oder sogar süchtig werden: Dopamin signalisiert: „Mir geht’s doch prima“, Endorphin ruft: „Ich will mehr“, und Cortisol sagt: „durchhalten“. Und wenn Sie alle Alarm-signale ignorieren, die Ihnen Ihr Körper schickt, wenn er eine Pause braucht, dann zieht der Parasympathikus irgendwann die Notbremse, also buchstäblich den Energiestecker, und Sie enden mit einem Burn-out.

Gönnen Sie sich bewusste Pausen und Aus-Zeiten

Im Buch werden dazu sieben Typen und Neigungen beschrieben, denn die Art zu entspannen ist nicht für jeden gleich. Die eine will einfach nur Nichtstun am Strand, der andere macht einen Städtetrip mit Museum und Konzertbesuch. Die eine pilgert auf dem Jakobsweg, der andere singt im Chor. Mit einem Test finden Sie das schnell heraus, und Sie erhalten ganz konkrete Vorschläge für die Ruhephasen.

Vier Rituale helfen allen Typen:

- 1. Schlafritual:** Schlafen Sie mindestens sieben Stunden pro Nacht.
- 2. Mittagsritual:** Stehen Sie vor dem Essen kurz auf, strecken Sie sich, machen Sie ein paar Schritte an der frischen Luft und denken Sie an etwas Angenehmes. Die Autoren nennen es „Das moderne Tischgebet“. Essen Sie an einem eigenen Tisch und auf keinen Fall am Schreibtisch. Wenn Sie mit Kolleginnen und Kollegen essen, unterhalten Sie sich über Privates statt über die Arbeit. Genießen Sie einfach das Essen.
- 3. Feierabendritual:** Räumen Sie Ihren Schreibtisch auf und notieren Sie die drei Dinge, die Sie am nächsten Tag erledigen wollen. Verabschieden Sie sich von Ihrem Schreibtisch mit einem Mantra, z. B.: „Heute habe ich mein Bestes gegeben. Morgen geht es mit frischer Energie weiter.“ Hören Sie auf dem Heimweg entspannende Musik.
- 4. Urlaubsritual:** mindestens zwei Wochen am Stück, besser drei.

Und ja, das lässt sich nicht immer durchhalten. Doch es hilft, sich das immer wieder in Erinnerung zu rufen und daran zu arbeiten.

Nutzen Sie dazu noch einen weiteren Tipp, um Pausen als normal in Ihrem Alltag zu verankern: Suchen Sie sich ein Bild, das Sie mit Entspannung verbinden. Platzieren Sie dieses Bild an verschiedenen Stellen, z. B. als Bildschirmschoner, im Portemonnaie oder als Passwort-Merkhilfe 1Cm10ZiSaSvl (1 Cocktail mit 10 Zehen im Sand am Strand von Ibiza ; -). Mit diesem Bild programmieren Sie Ihr Gehirn um und verankern die Pause als selbstverständlich im Alltag.

Denn Pausen sind bei uns nach wie vor negativ besetzt, wir haben das Gefühl von Zeitverschwendung. (Paradox: Wir benennen die Pause sogar in „Power-Napping“ um, damit sie den Anschein von Leistung hat.)

Motto 2022: Profis können Pause, nur Amateure arbeiten durch.



DIE GRUNDSTEUERREFORM - NEUBEWERTUNG ALLER IMMOBILIEN

Sie besitzen eine **Immobilie**? Dann haben Sie **2022 Handlungsbedarf**.

Das Gesetz zur Grundsteuerreform sieht eine Neubewertung aller Grundstücke in Deutschland vor, rund 36 Millionen Grundstücksbesitzer sind davon betroffen.

Im **Innenteil** haben wir Ihnen dazu die **Kernpunkte** aufgezeigt. Hier noch einmal die Fakten in aller Kürze:

- Alle Grundstücksbesitzer sind verpflichtet, eine **Feststellungserklärung** beim **Finanzamt** abzugeben.
- Die Feststellung der Grundsteuerwerte erfolgt auf den sogenannten "**Hauptfeststellungszeitpunkt**", den **1. Januar 2022**.
- Dabei haben die **Bundesländer** die **Wahl**, ob sie dem **Bundesmodell** folgen oder ein **eigenes Bewertungsmodell** anwenden. Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Sachsen und das Saarland planen von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen.
- Nach aktuellem Stand sieht es so aus, dass die Feststellungserklärungen unabhängig von der Anwendung des Bundes- oder Landesmodells einheitlich im Zeitraum vom **1. Juli 2022 bis spätestens zum 31. Oktober 2022 abzugeben** sind.

Wir bereiten uns bereits jetzt intensiv auf diese Neuerungen vor, um Sie bei der Bewertung Ihrer Immobilie und der Feststellungserklärung zu unterstützen.

Sie erhalten dazu von uns rechtzeitig weitere Details zu den benötigten Daten und Dokumenten und weitere Informationen, sobald uns diese vorliegen.



StBin Sabine Steinhäuser

Gerhard Ehinger

Ihre Ansprechpartner rund um das Thema Grundsteuerreform

Die Mandantenzzeitung Lotse ist ein Gemeinschaftsprojekt des delfi-net Netzwerk zukunftsorientierter Steuerberater

Fast 100 Kanzleien haben sich bundesweit in diesem Netzwerk zusammengeschlossen, um Erfahrungen auszutauschen und Kompetenzen für die Mandanten zu bündeln.



STEUERKANZLEI STEINHÄUSER
Menschen. Werte. Steuerberatung.

Am Ziegelbrunn 37
97437 Haßfurt

Telefon: +49 9521 9554 0
Telefax: +49 9521 9554 29

info@kanzlei-sth.de
www.steuerkanzlei-steinhaeuser.de

Impressum:

Herausgegeben als Gemeinschaftsarbeit der delfi-net Steuerberatungskanzleien
Copyright: delfi-net - Netzwerk zukunftsorientierter Steuerberater - www.delfi-net.de
Gestaltung: Erwin Hamatschek

Fotos:

Seite 1 / © ING_19061_124091 / © ING_32193_154899 / © ING_18980_07990 / IngImage
Seite 3 / © ING_19061_124091 - Seite 4 / © ING_19061_156518 / IngImage
Seite 5 / © ING_19061_316440 - Seite 6 / © ING_18980_07990
Seite 7 / © ING_32193_154899 / IngImage - Seite 8 / © Steuerkanzlei Steinhäuser

Hinweis:

Der Inhalt ist nach bestem Wissen und dem aktuellen Kenntnisstand erstellt worden.
Haftung und Gewähr sind ausgeschlossen, diese bleiben der Einzelberatung vorbehalten.