

---

## Mandanten-Information für das Bau- und Baunebengewerbe

---

Im März 2022

### Sehr geehrte Mandantin, sehr geehrter Mandant,

die Grundsteuerreform macht eine Neubewertung von rund 36 Mio. Grundstücken erforderlich. Wir fassen zusammen, wie Sie sich auf die **Grundsteuererklärung** vorbereiten. Darüber hinaus zeigen wir, warum eine **Verfahrensdokumentation** kein lästiges Übel sein muss, sondern eine Chance auf **Prozessoptimierung** sein kann. Der **Steuertipp** beleuchtet, wann das Finanzamt eine **Anrufungsauskunft** zu einem lohnsteuerlichen Sachverhalt widerrufen darf.

#### Grundsteuerreform

### Bitte Abgabe der Feststellungserklärung vormerken!

Zum 01.01.2025 wird die neue Grundsteuer Realität - der **Einheitswert** als Berechnungsgrundlage wird dann seine Gültigkeit verlieren. Das ist noch eine Weile hin. Trotzdem sollten Sie sich als Immobilieneigentümer das Thema schon für dieses Jahr vormerken.

Für alle rund 36 Mio. wirtschaftliche Einheiten des Grundbesitzes müssen nun für Zwecke der Grundsteuer neue Bemessungsgrundlagen ermittelt werden. Hierzu werden in einer Hauptfeststellung auf den 01.01.2022 **neue Grundsteuerwerte** festgestellt, die der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zugrunde gelegt werden. Für Wohngrundstücke sind hierzu im Wesentlichen nur Angaben zur Lage des Grundstücks, zur Grundstücksfläche, zum Bodenrichtwert, zur Gebäudeart, zur Wohnfläche und zum Baujahr des

Gebäudes notwendig. Grundstückseigentümer müssen diese Angaben in einer Feststellungserklärung an ihr Finanzamt übermitteln.

**Hinweis:** Die Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung wird voraussichtlich Ende März 2022 durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen. Die elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen können ab dem 01.07.2022 online über ELSTER eingereicht werden. Die Abgabefrist läuft nach derzeitigem Stand bis zum 31.10.2022.

Anhand der Angaben in der Grundsteuererklärung berechnet das Finanzamt den Grundsteuerwert und stellt einen Grundsteuerwertbescheid aus. Anhand einer gesetzlich definierten Steuermesszahl errechnet es den **Grundsteuermessbetrag** und stellt einen Grundsteuermessbescheid aus. Beide Bescheide sind die Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer durch die Stadt bzw.

#### In dieser Ausgabe

- Grundsteuerreform:** Bitte Abgabe der Feststellungserklärung vormerken! ..... 1
- Transparenz:** Mit einer Verfahrensdokumentation sind Sie auf der sicheren Seite ..... 2
- Leistungsbeschreibung:** Zur Frage der handelsüblichen Bezeichnung in Rechnungen ..... 2
- Werbungskosten:** Wie wird die Abschreibung bei einer Ferienwohnung ermittelt? ..... 3
- Vollverzinsung:** Wie sind Steuernachzahlungen und -erstattungen zu verzinsen? ..... 3
- Gewerbesteuer-Vorauszahlungen:** Vereinfachte Herabsetzung noch bis Ende Juni 2022 möglich ..... 3
- Baudenkmäler:** Wie weit reicht die Bindungswirkung einer Denkmalbescheinigung? ..... 4
- Steuertipp:** Wann darf das Finanzamt eine Anrufungsauskunft widerrufen? ..... 4

die Gemeinde, die dazu den Grundsteuermessbetrag mit ihrem Hebesatz multipliziert.

## Transparenz

### **Mit einer Verfahrensdokumentation sind Sie auf der sicheren Seite**

Wer Einnahmenüberschussrechnungen oder Bilanzen erstellt, muss die „Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form“ (GoBD) beachten. Das gilt für alle Unternehmer, sobald sie Prozesse in ihren Unternehmen per EDV abbilden und ihre Buchführungs- und Aufbewahrungspflichten teilweise oder ganz **in elektronischer Form** erfüllen. Ein wichtiger Teilbereich der GoBD ist die Verfahrensdokumentation, in der alle relevanten IT-Prozesse dargestellt werden müssen.

**Hinweis:** Die Verfahrensdokumentation beschreibt den organisatorisch und technisch gewollten Prozess. Sie ist praktisch das Handbuch zum Unternehmen und gibt einen Überblick über dessen steuerrelevante Geschäftsprozesse, Daten und Ablagesysteme.

Ein wichtiger Aspekt der Verfahrensdokumentation ist die **digitale Buchhaltung**, insbesondere die Überführung aller Belege in eine elektronische Version. Die Digitalisierung und anschließende Archivierung von Belegen, inklusive Vernichtung der Originalbelege, wird als „Ersetzen des Scannen“ bezeichnet. Zusammen mit den anderen Prozessen in der Buchhaltung muss dieser Vorgang in der Verfahrensdokumentation genauestens dokumentiert werden. Durch die Möglichkeit, Belege mit dem Smartphone abzufotografieren und in einer Cloud zu speichern, ergeben sich neue Vorgaben für Unternehmen.

Im Fall einer **Betriebsprüfung** wird die Verfahrensdokumentation in der Regel von der Finanzverwaltung angefordert. Wird bei der Prüfung keine oder nur eine fehlerhafte Dokumentation vorgelegt, kann es passieren, dass die Prüfer die Buchführung verwerfen und die Besteuerungsgrundlagen schätzen. Dieses Vorgehen der Finanzverwaltung ist zwar umstritten, da es keine gesetzliche Pflicht zur Erstellung einer Verfahrensdokumentation gibt.

Ist die Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit allerdings durch eine fehlende oder unzureichende Verfahrensdokumentation entfallen, kann es wegen Verstoßes gegen die GoBD zu einer **Hinzuschätzung von bis zu 10 %** des Jahresumsatzes auf den steuerpflichtigen Gewinn kommen. Eine Hinzuschätzung durch Betriebsprüfer bzw. die Finanzverwaltung ist hingegen nicht ohne

weiteres möglich, wenn die Buchführung inhaltlich korrekt ist und trotz fehlender Verfahrensdokumentation keine Mängel bei der Nachvollziehbarkeit bestehen.

**Hinweis:** Die Erstellung einer korrekten Verfahrensdokumentation ist nicht nur sinnvoll, um bei einer Betriebsprüfung abgesichert zu sein. Durch die ausführliche Dokumentation der Prozesse und Systeme werden auch Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten im Unternehmen klar definiert und verdeutlicht. Außerdem können die dokumentierten Abläufe hinsichtlich Effizienz und Effektivität geprüft und so Prozesse optimiert werden.

Wir wissen, worauf es ankommt, damit die gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind, und unterstützen Sie selbstverständlich bei der Erstellung Ihrer Verfahrensdokumentation.

## Leistungsbeschreibung

### **Zur Frage der handelsüblichen Bezeichnung in Rechnungen**

Unternehmer müssen in Rechnungen die **Menge und die Art** (handelsübliche Bezeichnung) der gelieferten Gegenstände oder den Umfang und die Art der sonstigen Leistung bezeichnen. Zu dieser Thematik hat sich das Bundesfinanzministerium (BMF) geäußert und sich der Auffassung des Bundesfinanzhofs angeschlossen.

Danach sei die handelsübliche Bezeichnung nicht als Verschärfung der Rechnungsangaben für den Unternehmer zu werten. Zu unterscheiden sei nach Waren im mittleren und oberen Preissegment einerseits und dem Handel mit Waren im Niedrigpreissegment andererseits. Die Handelsüblichkeit einer Bezeichnung hänge immer von den **Umständen des Einzelfalls** ab (z.B. Handelsstufe, Art und Inhalt des Geschäfts, Wert der Waren). Laut BMF sind keine allgemeingültigen Aussagen möglich, wann eine Bezeichnung als handelsüblich anzusehen ist. Im Zweifel muss der Unternehmer nachweisen, dass eine in der Rechnung aufgeführte Bezeichnung auf der betroffenen Handelsstufe handelsüblich ist.

Die Angabe einer alternativen handelsüblichen Bezeichnung ist nur bei Lieferungen möglich. Für sonstige Leistungen sind keine Erleichterungen vorgesehen. Die Bezeichnung einer Leistung in der Rechnung muss für umsatzsteuerliche Zwecke und für die Erfordernisse eines ordentlichen Kaufmanns den Abgleich zwischen gelieferter und in Rechnung gestellter Ware ermöglichen. Es muss ausgeschlossen werden können, dass eine Leistung mehrfach abgerechnet wird. Die Leistung muss **eindeutig und leicht nachprüfbar**

sein. Die erbrachten Leistungen müssen aber nicht erschöpfend beschrieben werden.

**Hinweis:** Diese neuen Grundsätze sind in allen offenen Fällen anzuwenden.

Die Leistungsbeschreibung ist eines der fünf Mindestkriterien für eine rückwirkende Rechnungsberichtigung. Wir empfehlen Ihnen daher, die Leistungsbeschreibung so genau und eindeutig wie möglich vorzunehmen.

## Werbungskosten

### Wie wird die Abschreibung bei einer Ferienwohnung ermittelt?

Geht es um den Werbungskostenabzug bei einer vermieteten Ferienwohnung, ist die Abschreibung für das Gebäude ein zentraler Posten. Wenn ein Gesamtpreis für die Immobilie gezahlt wurde, kann die Aufteilung auf die einzelnen Wohnungen mitunter schwierig sein. Das Finanzgericht Hamburg (FG) hat sich mit der Frage beschäftigt, welches Wertermittlungsverfahren bei der **Kaufpreisaufteilung** zugrunde zu legen ist.

Die Klägerin hatte 2013 eine Eigentumswohnung mit Garage gekauft, um sie als Ferienwohnung zu vermieten. In den Jahren 2013 bis 2016 erklärte sie Verluste aus der Vermietung. Den **Gebäudewert** setzte sie mit 84,32 % an. Das Finanzamt berücksichtigte nur einen Gebäudeanteil von 65 %, so dass die Verluste aufgrund der reduzierten Gebäudeabschreibung niedriger ausfielen. Die Klägerin legte daraufhin ein Gutachten vor, aus dem ein im Ertragswertverfahren ermittelter Gebäudeanteil von 84,37 % hervorging. Das Finanzamt prüfte die Berechnung daher erneut und reduzierte den Gebäudeanteil auf 51 %. Denn grundsätzlich sei eine Kaufpreisaufteilung unter Anwendung der im Sachwertverfahren festgestellten Verkehrswerte angebracht.

Das FG hielt die Klage für unbegründet. Die Aufteilung der Gesamtanschaffungskosten auf den Grund und Boden und das Gebäude anhand des **Sachwertverfahrens** ist zutreffend. Danach beträgt der Gebäudeanteil allerdings 69,53 %. Da der Kaufpreis im Kaufvertrag nicht auf Gebäude und Grund und Boden aufgeteilt worden war, muss dies nun im Schätzwege erfolgen. Bei vermieteten Eigentumswohnungen ist grundsätzlich eine Kaufpreisaufteilung unter Anwendung des Sachwertverfahrens angebracht - so auch im Streitfall. Es gibt auch keine Gründe dafür, von diesem Vorgehen abzuweichen. Auch ist nicht ersichtlich, dass das Sachwertverfahren zu einem unangemessenen Ergebnis führt. Deshalb sind Gebäude- und Bodenwertanteil im Verhältnis 69,53 % zu 30,47 % anzusetzen.

**Hinweis:** Gegen das Urteil wurde Revision beim Bundesfinanzhof eingelegt.

## Vollverzinsung

### Wie sind Steuernachzahlungen und -erstattungen zu verzinsen?

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) beurteilt die Verzinsung von Steuernachforderungen und -erstattungen als **verfassungswidrig**, soweit der Zinsberechnung für Verzinsungszeiträume ab dem 01.01.2014 ein Zinssatz von monatlich 0,5 % zugrunde gelegt wird. Für Verzinsungszeiträume ab 2019 ist die Verzinsung neu zu regeln. Das bisherige Recht ist für Verzinsungszeiträume bis 31.12.2018 weiter anwendbar.

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat sich zur Umsetzung des Beschlusses des BVerfG geäußert und die Besteuerungspraxis geregelt. Danach sind **erstmalige Festsetzungen** von Nachzahlungs- und Erstattungsziinsen für Verzinsungszeiträume ab dem 01.01.2019 auszusetzen. Für diese Verzinsungszeiträume erfolgt keine Festsetzung von Nachzahlungs- oder Erstattungsziinsen. Zudem hat das BMF erläutert, wie mit geänderten oder berichtigten Zinsfestsetzungen, mit vorläufigen Zinsfestsetzungen, mit Einspruchsfällen, rechtsanhängigen Fällen und im Rahmen der Aussetzung der Vollziehung zu verfahren ist. Es hat ferner klargestellt, dass Stundungs-, Hinterziehungs- und Aussetzungszinsen nicht von dieser Regelung betroffen sind.

**Hinweis:** Sprechen Sie uns gerne an, falls Sie Fragen zu diesen Regelungen haben.

## Gewerbsteuer-Vorauszahlungen

### Vereinfachte Herabsetzung noch bis Ende Juni 2022 möglich

Aufgrund der Corona-Pandemie können Steuerzahler die Herabsetzung ihrer Einkommensteuer- und Körperschaftsteuer-Vorauszahlungen 2021 und 2022 in einem **vereinfachten Verfahren** erreichen. Neben dieser vom Bundesfinanzministerium getroffenen Regelung haben die obersten Finanzbehörden der Länder das Gleiche auch für die Gewerbesteuer geregelt:

Für Steuerzahler, die von der Pandemie nachweislich unmittelbar und nicht unerheblich negativ wirtschaftlich betroffen sind, gilt Folgendes: Sie können bis zum 30.06.2022 - unter Darlegung ihrer jeweiligen Verhältnisse - Anträge auf Herabsetzung des Gewerbesteuermessbetrags für Zwecke der Gewerbesteuer-Vorauszahlungen 2021 und 2022 stellen. Zuständig für diese An-

träge sind die **Finanzämter**, die bei deren Prüfung keine strengen Anforderungen stellen sollen. Vor allem sollen sie Anträge nicht allein deshalb ablehnen, weil Steuerzahler ihre infolge der Corona-Pandemie erlittenen Schäden nicht im Einzelnen wertmäßig nachweisen können.

Setzt das Finanzamt den Gewerbesteuermessbetrag für Zwecke der Vorauszahlungen antragsgemäß herab, ist die betreffende Gemeinde hieran gebunden. Sie darf bei der Berechnung der Gewerbesteuer-Vorauszahlungen dann also nicht eigene Wege gehen, sondern muss den herabgesetzten Messbetrag zugrunde legen.

**Hinweis:** Wollen Sie eine Stundung oder einen Erlass der Gewerbesteuer erreichen, müssen Sie sich im Regelfall direkt an Ihre Gemeinde wenden. Lediglich in den Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg sind auch hierfür die Finanzämter zuständig.

## Baudenkmäler

### Wie weit reicht die Bindungswirkung einer Denkmalbescheinigung?

Anschaffungs- und Herstellungskosten für ein Baudenkmal werden steuerlich über eine bis zu 9%ige jährliche Absetzung gefördert. Voraussetzung ist, dass der Eigentümer durch eine **Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde** nachweisen kann, dass

- es sich bei seinem Objekt um ein Baudenkmal nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften handelt und
- die entstandenen Aufwendungen erforderlich waren.

**Hinweis:** Eine entsprechende Bescheinigung ist auch Voraussetzung für die erhöhte Abschreibung von Gebäuden in Sanierungsgebieten sowie in städtebaulichen Entwicklungsbereichen.

Die Denkmalbescheinigung ist als **Grundlagenbescheid** eine zentrale Voraussetzung, um die Abschreibung in Anspruch nehmen zu können. Die Bescheinigung ist bindend hinsichtlich der Feststellung, ob die Baumaßnahmen nach Art und Umfang zur Erhaltung bzw. zur sinnvollen Nutzung eines Baudenkmals erforderlich waren. Das Finanzamt kann diese Inhalte somit nachträglich nicht mehr in Frage stellen.

Diese Bindungswirkung gilt jedoch nicht für sogenannte **Funktionsträgergebühren**, die in der Bescheinigung ausdrücklich mit dem Vermerk „der Prüfung der zuständigen Finanzämter vorbe-

halten“ ausgewiesen sind. Das hat der Bundesfinanzhof (BFH) entschieden.

**Hinweis:** Funktionsträgergebühren können beispielsweise Treuhandgebühren oder Baubetreuungskosten sein, die im Fall von Bauträger- und Erwerbermodellen anfallen. Diese Aufwendungen sind entweder unmittelbar dem Grund und Boden, der Altbausubstanz des Gebäudes, den begünstigten Sanierungsaufwendungen oder den übrigen Baumaßnahmen zuzuordnen.

Ein in der Bescheinigung angegebener Prüfungsvorbehalt der Finanzämter erlaubt laut BFH nicht den Schluss, dass die Gebühren vollständig den begünstigten Sanierungsaufwendungen zuzuordnen sind. Vielmehr muss eigenständig ermittelt werden, aus welchen **Einzelpositionen** sich die Gebühren zusammensetzen, und anschließend eine Zuordnung zu den verschiedenen Kostenarten vorgenommen werden.

## Steuertipp

### Wann darf das Finanzamt eine Anrufungsauskunft widerrufen?

Eine Anrufungsauskunft bietet Arbeitgeber und Arbeitnehmer die Möglichkeit, einen **lohnsteuerlichen Sachverhalt** rechtsverbindlich durch das Finanzamt klären zu lassen. Zentraler Vorteil dieser Auskunft ist, dass sich das Finanzamt an seine darin getroffenen Aussagen bindet. Setzt der Arbeitgeber den Sachverhalt wie geschildert um, darf das Finanzamt später keine Lohnsteuer nacherheben. Hebt das Finanzamt eine erteilte Anrufungsauskunft aber später mit Wirkung für die Zukunft auf, lässt sich dagegen auf dem Klageweg vorgehen.

Eine rechtmäßig ergangene Anrufungsauskunft kann laut Bundesfinanzhof (BFH) nur in sehr engen Grenzen aufgehoben werden. Die Aufhebung oder Änderung einer Anrufungsauskunft ist **ermessensfehlerhaft**, wenn das Finanzamt zu Unrecht von deren Rechtswidrigkeit ausgeht. Zu diesem Ergebnis ist der BFH in einem Fall gelangt, in dem es um ein Langzeitvergütungsmodell für Führungskräfte ging. Die dazu ursprünglich erteilte Auskunft war nach rechtlicher Prüfung des BFH inhaltlich korrekt und durfte daher nicht widerrufen werden.

Mit freundlichen Grüßen