

**Dipl.-Kfm. Wilhelm Niemann**  
Wirtschaftsprüfer  
Steuerberater  
Geschäftsführer

**Dipl.-Kffr. (FH) Antje Lönker**  
Steuerberaterin  
Geschäftsführerin  
Fachberaterin für den Heilberufbereich  
(IFU / ISM gGmbH)

Lange Straße 15/17  
49080 Osnabrück

Telefon 0541 / 600 24 - 0  
Telefax 0541 / 600 24 - 20

kontakt@niemann-stbg.de  
www.niemann-stbg.de

Im März 2022

1

# DIE MANDANTEN | INFORMATION

## Themen dieser Ausgabe

- Grundsteuerreform – Was Sie jetzt beachten müssen
- Transparenzregister – Fristsache 30.06.2022
- Neues zu den Handwerkerleistungen
- Keine „Erbschaftsteuerpause“ beim Erwerb von Privatvermögen

## Ausgabe Nr. 1/2022

*Sehr geehrte Mandantin,  
sehr geehrter Mandant,*

*nachfolgend haben wir in dieser Ausgabe wieder aktuelle Urteile und Neuerungen aus dem Steuer- und Wirtschaftsrecht für Sie zusammengestellt.*

## STEUER- UND WIRTSCHAFTSRECHT

### Immobilienbesitzer

#### Grundsteuerreform – Was Sie jetzt beachten müssen

Wer ein Haus, eine Wohnung oder ein Grundstück besitzt zahlt Grundsteuern. Nach einem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes aus dem Jahr 2018 muss die Grundsteuer reformiert werden. Die bisher geltende Einheitsbewertung verliert damit ihre Gültigkeit und wird durch ein wertabhängiges Modell ersetzt.

In ihrer neuen Ausgestaltung wird die Grundsteuer zum 01.01.2025 in Kraft treten.

Bis dahin müssen ca. 36 Millionen Grundstücke neu bewertet werden. Die Neubewertung erfolgt auf den Stichtag 01.01.2022 und wird auf Basis einer „Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte“ vorgenommen.

Das heißt, jeder Immobilienbesitzer ist verpflichtet, die „Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte“ **bis zum 31.10.2022** abzugeben.

Die Abgabe der Steuererklärung soll elektronisch, z. B. über das Elster-Portal erfolgen. Eine Abgabe der Steuererklärung in Papierform ist von Seiten der Finanzämter nicht gewünscht, aber durchaus möglich.

# DIE MANDANTEN | INFORMATION

## Wer muss die Steuererklärung abgeben?

Zur Abgabe der Feststellungserklärung sind grundsätzlich der oder die Eigentümer des Grundbesitzes verpflichtet. Dabei gilt:

- Bei Eigentumswohnungen ist der Eigentümer zuständig, nicht der Verwalter.
- In Erbbaurechtsfällen ist der Erbbauberechtigte zur Abgabe der Steuererklärung verpflichtet, nicht der Grundstückseigentümer.
- Bei Gebäuden auf fremden Grund und Boden (z. B. Garagen und Gartenlauben) muss der Grundstückseigentümer die Steuererklärung einreichen.
- Bei Grundstücken im Eigentum einer Kapital- oder Personengesellschaft ist die Feststellungserklärung von der Gesellschaft und nicht von den einzelnen Gesellschaftern abzugeben.
- Wurde das Eigentum an Grundstücken unter Nießbrauchsvorbehalt (z. B. auf die Kinder) übertragen, ist der Eigentümer (z. B. die Kinder) zuständig.
- Wird der Grundbesitz nach dem 31.12.2021 verkauft, muss der Verkäufer die Steuererklärung per 01.01.2022 abgeben.

## Bis wann muss die Steuererklärung abgegeben werden?

Die Steuererklärung muss in der Zeit vom 01.07.2022 bis zum **31.10.2022** beim zuständigen Finanzamt eingereicht werden. Nach aktuellem Stand sind keine Fristverlängerungen vorgesehen.

Die Aufforderung zur Abgabe der Steuererklärung erfolgt durch öffentliche Bekanntgabe. Sie erhalten also in der Regel **kein** persönliches Schreiben von Ihrem Finanzamt.

In Niedersachsen sollen alle Grundstückseigentümer im Mai/Juni 2022 ein Informationsschreiben vom zuständigen Finanzamt erhalten.

## Wie ist die Steuererklärung abzugeben?

Grundsätzlich soll die Steuererklärung elektronisch abgegeben werden. Über [www.elster.de](http://www.elster.de) besteht die Möglichkeit, die Steuererklärung kostenlos abzugeben. Hierfür benötigen Sie ein Elster-Benutzerkonto.

Sofern Sie noch kein entsprechendes Elster-Benutzerkonto besitzen, können Sie dieses bereits jetzt unter [www.elster.de](http://www.elster.de) beantragen.

Nicht jeder Grundstückseigentümer benötigt ein eigenes Elster-Benutzerkonto. So kann die Steuererklärung auch über das Elster-Benutzerkonto eines Angehörigen (z. B. Ehegatte, Kinder, Enkelkinder) abgegeben werden.

## Welche Unterlagen und Informationen werden für die Erstellung der Steuererklärung benötigt?

Welche Unterlagen und Informationen benötigt werden, ist davon abhängig, in welchem Bundesland das Grundstück liegt.

Da die Bundesländer eigene Gesetze zur Grundsteuer erlassen dürfen und einige Länder hiervon Gebrauch machen,

weichen fünf Bundesländer (Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen und Niedersachsen) von der Grundbesitzbewertung des Bundes (sogenanntes Bundesmodell) ab.

Angaben für Grundbesitz in Niedersachsen (Ländermodell):

- Adresse (Lage des Grundstücks)
- qm des Grund und Bodens (amtliche Fläche, Grundbucheintrag, Liegenschaftsvermessung oder Grundsteuer-Vieler)
- ggf. Miteigentumsanteil am Grund und Boden
- bei bebauten Grundstücken: qm der Gebäudeflächen für Wohnen (Wohnflächenverordnung, Bauunterlagen, Vermessung der Flächen) und für Nicht-Wohnen (Nutzfläche nach DIN 277-1, Vermessung der Flächen)

Zusätzliche Angaben für Grundbesitz z. B. in Nordrhein-Westfalen (Bundesmodell):

- Gemarkung und Flurstück des Grundstücks (ersichtlich aus dem Grundbuchauszug)
- Bodenrichtwert (abzurufen unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))
- bei bebauten Grundstücken: Baujahr des Gebäudes, ggf. weitere Angaben bei einem Baujahr vor 1949

## Ab wann ist die neue Grundsteuer zu zahlen?

Für die Auswertung der Steuerklärungen und den Erlass der Steuerbescheide haben die Behörden bis Ende 2024 Zeit. Ab dem 01.01.2025 ist die neue Grundsteuer zu zahlen.

Bis dahin erfolgt die Festsetzung der Grundsteuer nach dem bisherigen System und den jeweiligen Einheitswertbescheiden.

## Benötigen Sie Unterstützung bei der Steuererklärung?

Grundsätzlich sollen Sie als Eigentümer in der Lage sein, die Steuererklärung ohne Unterstützung eines Steuerberaters abzugeben.

Für den Fall, dass Sie die Steuererklärung nicht selbst erstellen können, unterstützen wir Sie selbstverständlich gern. Unsere Beratung zur neuen Grundsteuer rechnen wir nach angefallenem Zeitaufwand mit 120 € zzgl. USt pro Stunde ab. Das Honorar für die Erstellung der Steuererklärung bemisst sich nach dem Grundstückswert.

---

## Unternehmer

---

### Transparenzregister – Fristsache 30.06.2022

In unserer letzten Ausgabe der Mandanten Information (Ausgabe 3/2021) haben wir Sie über die neuen Meldepflichten bezüglich des Transparenzregisters für alle in einem Register eingetragenen Unternehmen unterrichtet.

Bis zum 30.06.2022 müssen die wirtschaftlich Berechtigten einer GmbH und einer Partnerschaftsgesellschaft dem Transparenzregister gemeldet werden. Für die Einhaltung der Meldepflichten sind der/die Geschäftsführer verantwortlich.

Die Eintragungen können Sie unter [www.transparenzregister.de](http://www.transparenzregister.de) vornehmen.

Sofern Sie Unterstützung bei Ihren Meldepflichten benötigen, kontaktieren Sie uns bitte rechtzeitig vor Ablauf der Frist, d. h. **spätestens bis zum 30.05.2022**. So können wir sicherstellen, dass Sie Ihren Meldepflichten fristgerecht nachkommen.

---

## Alle Steuerzahler

---

### Neues zu den Handwerkerleistungen

In einem aktuellen Urteil des Bundesfinanzhofes (BFH) hat dieser entschieden, dass für die Leistungen eines Statikers die Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen nicht gewährt werden kann.

**Hintergrund:** Für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird eine Steuerermäßigung von 20 % der unbar bezahlten Arbeitskosten, maximal 1.200 € pro Jahr gewährt.

**Entscheidung:** Konträr zur Entscheidung der Vorinstanz nimmt der BFH bei einer statischen Berechnung eines Statikers keine Handwerkerleistung an, ungeachtet dessen, ob die Berechnung des Statikers für die Ausführung der anschließenden Handwerkerleistungen erforderlich war. Sofern der Leistende weder einen Handwerksbetrieb betreibt noch eine handwerkliche Leistung erbringt, fehlt es an den Voraussetzungen für die Steuerermäßigung.

Ein Statiker erbringt Leistungen im Bereich der Planung und rechnerischen Überprüfung von Bauwerken sowie der Beurteilung der baulichen Gesamtsituation und damit keine handwerkliche Tätigkeit.

### Keine „Erbchaftsteuerpause“ beim Erwerb von Privatvermögen

Die Vererbung von Privatvermögen im Zeitraum vom 1.7.2016 bis zum 4.11.2016 unterliegt der Erbschaftsteuer. Soweit das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) im Jahr 2014 das damalige Erbschaftsteuergesetz für verfassungswidrig erklärt hat und den Gesetzgeber zu einer Neuregelung bis zum 30.6.2016 aufgefordert hatte, die tatsächlich aber erst am 4.11.2016 mit Rückwirkung zum 1.7.2016 erfolgt ist, betraf dies nur die steuerlichen Begünstigungen für das Betriebsvermögen, nicht aber das Privatvermögen.

**Hintergrund:** Das BVerfG hatte im Jahr 2014 das damals geltende Erbschaftsteuergesetz wegen der zu großen Begünstigung von Betriebsvermögen als verfassungswidrig angesehen, jedoch eine sog. Fortgeltungsanordnung ausgesprochen. Danach sollte das bisherige Recht bis zu einer Neuregelung weiter anwendbar sein. Daneben verpflichtete das BVerfG den Gesetzgeber, bis zum 30.6.2016 eine Neuregelung zu treffen. Der Gesetzgeber hat das neue Gesetz in der Folgezeit erst am 4.11.2016 beschlossen und seine Rückwirkung ab dem 1.7.2016 angeordnet.

**Sachverhalt:** Die Klägerin war Alleinerbin ihrer am 28.8.2016 verstorbenen Tante. Sie erbt Geld. Das Finanzamt setzte Erbschaftsteuer fest. Die Klägerin war der Auffassung, dass es am 28.8.2016 kein wirksames Erbschaft-

steuergesetz gab, weil das alte Gesetz nur bis zum 30.6.2016 galt und das neue erst am 4.11.2016 in Kraft trat und die angeordnete Rückwirkung zum 1.7.2016 verfassungswidrig sei.

**Entscheidung:** Der Bundesfinanzhof (BFH) sah dies anders und wies die Klage ab:

- Die Feststellung der Verfassungswidrigkeit des alten Erbschaftsteuergesetzes durch das BVerfG führte nicht zu seiner Unanwendbarkeit bis zum 4.11.2016. Vielmehr war das alte Erbschaftsteuergesetz bis zum 4.11.2016 anwendbar, soweit es die Vererbung von Privatvermögen wie Geld betraf.
- Aus dem Urteilsspruch des BVerfG zum alten Erbschaftsteuergesetz ergibt sich, dass das bisherige Gesetz bis zu einer Neuregelung weiter anwendbar sein sollte; die Neuregelung kam erst am 4.11.2016. Eine darüber hinaus gehende Befristung enthielt das Urteil des BVerfG nicht.
- Die an den Gesetzgeber gerichtete Verpflichtung, eine Neuregelung bis zum 30.6.2016 zu erlassen, ändert nichts daran, dass selbst bei Nichteinhaltung dieser Frist das bisherige Recht für das Privatvermögen weitergelten würde. Unbeachtlich ist, dass das BVerfG für den Fall einer Versäumnis dieser Frist keine Sanktionen angeordnet hatte.
- Die Neuregelung vom 4.11.2016 und die damit verbundene Rückwirkung betraf nur das Betriebsvermögen, nicht aber das Privatvermögen, um das es im Streitfall ging.

**Hinweise:** Der Urteilsspruch des BVerfG zur Verfassungswidrigkeit war misslungen und führte zu großer Rechtsunsicherheit. Denn es war nicht klar, was passieren würde, wenn der Gesetzgeber – wie dann tatsächlich auch geschehen – die Frist zum Erlass einer neuen Regelung nicht einhalten würde. Das BVerfG sah sich dann im Juli 2016, also kurz nach Ablauf der Frist, gezwungen, eine Pressemitteilung herauszugeben, in dem es unter Hinweis auf ein Schreiben des Vorsitzenden Richters des BVerfG-Senats darauf hinwies, dass es nach dem Sommer die Handlungsmöglichkeiten prüfen werde, z. B. den Erlass einer Vollstreckungsanordnung.

Der BFH erspart dem BVerfG die Peinlichkeit, im Bereich des Privatvermögens unfreiwillig für eine sog. Erbschaftsteuerpause gesorgt zu haben. Jedenfalls bei der Vererbung und Verschenkung von Privatvermögen gilt das bisherige Erbschaftsteuergesetz bis zum 4.11.2016 weiter. Eine verfassungsrechtliche Problematik infolge der Rückwirkung im Zeitraum vom 1.7.2016 bis zum 4.11.2016 kann sich nur bei der Vererbung oder Verschenkung von Betriebsvermögen ergeben.

Von einer erneuten Vorlage an das BVerfG sieht der BFH in seinem aktuellen Urteil ab. Zwar gilt nach Auffassung des BFH eine „nach wie vor sehr großzügige Begünstigung des Betriebsvermögens“; diese führt aber nicht zu einer gleichheitswidrigen Benachteiligung des Privatvermögens. Offengelassen hat der BFH, ob einzelne Normen der Neuregelung, soweit sie die steuerliche Begünstigung von Betriebsvermögen betreffen, gegen das rechtsstaatliche Gebot der Bestimmtheit und Klarheit verstoßen; denn auch dies würde nicht das hier streitige Privatvermögen betreffen.