

JAHRESSTEUERGESETZ 2022 - NEUES für Immobilieneigentümer

Haus & Grund fordert seit langem die Erhöhung der Erbschafts- und Schenkungssteuer Freibeträge

Das am Freitag, 2.12.22 vom Bundestag beschlossene Jahressteuergesetz 2022 enthält **einige wichtige Neuerungen für Immobilieneigentümer**. Der Bundesrat muss dem Gesetz noch zustimmen. Ob diese Fassung, die bereits zahlreiche Änderungen zu den Vorentwürfen erfahren hat, am 16.12.2022 genau so durch Bundesrat geht, ist fraglich. Fragezeichen gibt es aus den Ländern v.a. bei der Administrierung der Besteuerung der Gaspreisbremse. Im einzelnen:

ERBSCHAFTSTEUER-BEWERTUNG

Das Ertrags- und das Sachwertverfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke sowie die Verfahren zur Bewertung in Erbbaurechtsfällen und Fällen mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden werden an die bereits geänderte Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) angepasst. Sie sind Grundlage für die steuerliche Bewertung von Erbschaft und Schenkung bebauter Grundstücke. Es werden Liegenschaftszinssätze (§ 188 Abs. 2 Satz 2 BewG) und Sachwertfaktoren (§ 191 Satz 2 BewG i.V.m. Anlage 25 zum BewG) an das aktuelle Marktpreisniveau angepasst und ein neuer Regionalfaktor im Sachwertverfahren eingeführt. Die neuen Regeln gelten für Bewertungsstichtage nach dem 31.12.2022. Eine korrespondierende Anhebung der Freibeträge, die seit 2009 unverändert sind, erfolgt nicht.

PHOTOVOLTAIK

1. Befreiung von der Einkommensteuer bei bestimmten PV-Anlagen ab 1.1.2022

§ 3 Nr. 72 EStG regelt eine Ertragsteuerbefreiung für Einnahmen aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen bis zu einer Bruttonennleistung (lt. Marktstammdatenregister) von 30 kW auf Einfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien bzw. 15 kW je Wohn- und Gewerbeeinheit bei übrigen Gebäuden (z.B. Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Immobilien). Auch Photovoltaikanlagen auf überwiegend zu betrieblichen Zwecken genutzten Gebäuden bis zu 15 kW je Wohn-/Geschäftseinheit sind jetzt mit erfasst.

Diese Regelung gilt für den Betrieb einer einzelnen Anlage oder mehrerer Anlagen bis max. 100 kW (peak) und ist unabhängig von der Verwendung des erzeugten Stroms.

2. Umsatzsteuer auf Lieferung und Installation von Photovoltaikanlagen

Auf die Lieferung, die Einfuhr und den innergemeinschaftlichen Erwerb sowie die Installation von Photovoltaikanlagen einschließlich der Stromspeicher soll ein Nullsteuersatz anzuwenden sein, § 12 Abs. 3 UStG. Effekt: Ein Verzicht auf die Kleinunternehmerregelung ist damit nicht mehr erforderlich. Er wurde bisher gewählt, um den Vorsteuerabzug nutzen zu können. Das ist bei einem Nullsteuersatz nun nicht mehr relevant. Die Photovoltaikanlage muss auf bzw. in der Nähe von Privatwohnungen, Wohnungen sowie öffentlichen oder anderen Gebäuden, die für dem Gemeinwohl dienende Tätigkeiten genutzt werden, installiert sein. Davon soll ausgegangen werden können, wenn die installierte Bruttoleistung der Photovoltaikanlage nicht mehr als 30 kW (peak) beträgt.

3. Lohnsteuerhilfvereine erhalten Beratungsrecht für PV-Anlagen

Lohnsteuerhilfvereine erhalten Beratungsrecht für ihre Mitglieder bei der Einkommensteuer und ihren Zuschlagsteuern, wenn diese eine Photovoltaikanlage mit einer installierten Leistung von bis zu 30 kW (peak) betreiben, § 4 Nr. 11 Buchst. b StBerG.

HOME OFFICE

1. Häusliches Arbeitszimmer

§ 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6b EStG ermöglicht den Abzug, wenn ein häusliches Arbeitszimmer im steuerlichen Sinn genutzt wird, also eine klare Trennung von privat und betrieblich oder beruflich veranlasstem Aufwand erfolgen kann. In diesem Fall konnte der Aufwand bisher abgezogen werden, wenn der Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung im häuslichen Arbeitszimmer liegt (Abzug in voller Höhe) oder wenn kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht (Abzug bis zu 1.250 EUR im Wirtschafts- oder Kalenderjahr). Dies gilt über § 9 Abs. 5 Satz 1 EStG auch für den Werbungskostenabzug. Stellt das häusliche Arbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Tätigkeit dar, können die Aufwendungen weiterhin in voller Höhe als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abgezogen werden. Die Aufwendungen sind in diesen Mittelpunktfällen jetzt aber auch dann abziehbar, wenn ein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht. Anstelle des Abzugs der tatsächlichen Aufwendungen ist nun auch ein pauschaler Abzug in Höhe von 1.260 EUR Jahrespauschale möglich. Ist nur tageweise eine Tätigkeit in der häuslichen Wohnung erforderlich, weil ansonsten ein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht, ist nur die Homeoffice-Pauschale nach § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6c EStG nutzbar.

2. Homeoffice-Pauschale

Die Homeoffice-Pauschale wird auf 6 EUR pro Tag angehoben, entfristet und der maximale Abzugsbetrag von 600 EUR auf 1.260 EUR pro Jahr erhöht. Der Höchstbetrag wird erreicht, wenn die betriebliche oder berufliche Tätigkeit an 210 Tagen im Jahr am häuslichen Arbeitsplatz ausgeübt wird, § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6c EStG.

ABSCHREIBUNG

1. Anhebung der linearen AfA

Der lineare AfA-Satz für den Neubau wird wie im KoaV vorgesehen von 2 Prozent auf 3 Prozent angehoben. Die aus dem Ansatz des höheren pauschalen AfA-Satzes resultierende kürzere Abschreibungsdauer von 33 Jahren hat aber keinen Einfluss auf die Beurteilung der tatsächlichen Nutzungsdauer von Wohngebäuden. Diese wird regelmäßig auch mehr als 50 Jahre betragen. Dies soll bereits ab 1.1.2023 statt wie vorher geplant zum 1.6.23 gelten.

2. Sonderabschreibung für die Herstellung neuer Mietwohnungen

Die Sonderabschreibung nach § 7b EStG für neu hergestellten Mietwohnraum wird mit erhöhten Baukostenobergrenzen von 4.800 Euro/qm fortgeführt bei einer Maximalabschreibung von 2.500 Euro/qm. Im Gegenzug wird sie aber an strengere energetische Effizienzvorgaben gebunden, konkret: "Effizienzhaus 40" mit Nachhaltigkeitsklasse/Effizienzgebäude-Stufe 40.

BESTEuerung DER GASPReISBREMSE

Alle im Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG) benannten Entlastungen unterliegen grundsätzlich der Einkommensbesteuerung. Details hierzu sind in den § 123 ff. EStG geregelt. z.B., welcher Einkunftsart sie zugehören und dass die Freigrenze von 256 Euro nicht für sie gilt sowie die Berechnung des zu versteuernden Betrages im Hinblick auf sonstige Einkünfte.

BAUSTEUERABZUG

Digitalisierungspflicht

Der Leistungsempfänger einer Bauleistung wird ab 1.1.2025 verpflichtet sein, die Steueranmeldung elektronisch abzugeben, § 48a Abs. 1 Satz 1 und 2 EStG.