

PSP

MÜNCHEN

PSP NEWSLETTER 04 | 2024

TOP-THEMEN

[S. 2](#) | E-Rechnungspflicht ab 2025

[S. 6](#) | Wichtige Neuerungen bei der Grundsteuer

[S. 8](#) | Bürokratie-Entlastungsgesetz IV

[S. 9](#) | Einführung der Wirtschaftsidentifikationsnummer



EDITORIAL

Weniger Regulierung, weniger Bürokratie, mehr Entlastung – so ertönt der Dreiklang, der derzeit unisono von Regierung und Opposition zu vernehmen ist. Und dennoch, oder gerade deswegen, überrascht es, dass das Jahr 2025 mit einer kontrapunktischen Umkehrung dieser Tonart beginnt: Es gelten verschärfte Anforderungen an die Vorlage von Verrechnungspreisdokumentationen. Das Bürokratieentlastungsgesetz IV bietet seinem Namen zum Trotz nicht nur Entlastungen, sondern hält auch Stolperfallen bereit, unter anderem für Gewerberaummieter und -vermieter. An der Grundsteuer wird weiter gefeilt, die Wirtschaftsidentifikationsnummer eingeführt, und nicht zuletzt wird die E-Rechnungspflicht scharfgestellt, wobei diese immerhin auch Chancen für die Wirtschaft bietet. Auch besteht nach dem Inkrafttreten des MoPeG ggf. Bedarf zur Anpassung von GbR-Gesellschaftsverträgen, und das Thema Erbschaft- und Schenkungsteuer sollte angesichts einer überfälligen Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts nicht aus dem Auge verloren werden. Von einem „Weniger“ an Bürokratie, oder einer Entflechtung des Regelungsdickichts kann daher noch keine Rede sein. Im Gegenteil: Es wird mehr Bürokratie und mehr Beratungsaufwand geben. Digitalisierung und Modernisierung von Unternehmen, insbesondere in den Bereichen Tax und Compliance, werden so immer dringender. Unternehmen benötigen künftig ein umfassendes Digitalisierungskonzept.

ROLAND W. GRAF
r.graf@psp.eu

#Umsatzsteuergesetz #Digitalisierung

E-RECHNUNGSPFLICHT AB 2025

Mit dem Gesetz zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovation sowie Steuervereinfachung und Steuerfairness (sog. Wachstumschancengesetz, verkündet im Bundesgesetzblatt am 27.03.2024) wurde das Umsatzsteuergesetz im Bereich der Rechnungsstellungspflichten mit Wirkung zum 01.01.2025 grundlegend geändert. Ab dem Jahr 2025 (mit Übergangsregelungen) sind Rechnungen über Umsätze zwischen inländischen Unternehmern ausschließlich in einem bestimmten strukturierten XML-basierten elektronischen Format auszustellen. In diesem Fall sieht das Umsatzsteuergesetz zukünftig nicht mehr vor, dass der Leistungsempfänger der Ausstellung einer E-Rechnung zustimmen muss bzw. widersprechen darf. Mit der E-Rechnungspflicht soll die Digitalisierung in der Wirtschaft gefördert und die Grundlage für ein zukünftiges transaktionsbezogenes Meldesystem geschaffen werden. Flankierend zur gesetzlichen Neuregelung hat das BMF am 15.10.2024 ein Schreiben erlassen und darin zu verschiedenen rechtlichen Aspekten Stellung bezogen.

Ab 2025 werden nur noch solche Rechnungen als elektronische Rechnungen (E-Rechnungen) verstanden, die in einem bestimmten strukturierten (der europäischen Normenreihe EN 16931 entsprechenden) elektronischen Format ausgestellt, übermittelt und empfangen werden und eine elektronische Verarbeitung ermöglichen. Strukturierte elektronische Rechnungen, wie sie bereits jetzt im sog. EDI-Verfahren zumeist zwischen großen Unternehmen ausgetauscht werden, gelten ebenfalls als E-Rechnungen. Alle anderen Rechnungen (z. B. Papierrech-

nungen, PDF-Rechnungen) werden zukünftig als sonstige Rechnung bezeichnet.

Die E-Rechnungspflicht gilt nur für Rechnungen über Lieferungen oder sonstige Leistungen an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen, wenn der leistende Unternehmer und der Leistungsempfänger im Inland ansässig sind. Somit gilt die E-Rechnungspflicht nur für den inländischen B2B-Bereich.

VON DER E-RECHNUNGSPFLICHT AUSGENOMMENE UMSÄTZE

- Rechnungen über Umsätze, die nach § 4 Nr. 8 bis 29 UStG steuerfrei sind (z. B. Bildungsleistungen, Versicherungsumsätze, Bankumsätze, Vermietungsumsätze)
- Rechnungen über Umsätze von oder an einen im Ausland ansässigen Unternehmer
- Rechnungen über Umsätze an private Endverbraucher
- Rechnungen über Umsätze an eine nichtunternehmerische juristische Person mit oder ohne Umsatzsteuer-Identifikationsnummer (z. B. Rechnungen an eine insgesamt nichtunternehmerische Finanzholding)
- Rechnungen über Umsätze an einen Unternehmer für dessen nichtwirtschaftlichen Bereich i. e. S. (z. B. Rechnungen an den ideellen Bereich eines gemeinnützigen Vereins oder an den hoheitlichen Bereich einer juristischen Person des öffentlichen Rechts)
- Rechnungen über Umsätze an einen Unternehmer für dessen unternehmensfremden Bereich
- ggf. Rechnungen von Kleinunternehmern

- Kleinbetragsrechnungen (Gesamtbetrag ≤ EUR 250)
- Fahrausweise

Besteht hinsichtlich der in Rechnung gestellten Umsätze nur teilweise eine E-Rechnungspflicht, so muss die gesamte Rechnung als E-Rechnung ausgestellt werden. Bei der Beurteilung, ob ein Leistungsempfänger als Unternehmer handelt, kann auf die Verwendung der USt-IdNr. oder der W-IdNr. abgestellt werden.

Bei der Einführung der E-Rechnungspflicht hat der Gesetzgeber eine Übergangsregelung eingeräumt. Bis zum 31.12.2026 können Rechnungen im inländischen B2B-Bereich weiterhin auf Papier oder vorbehaltlich der Zustimmung des Empfängers in einem anderen elektronischen Format (z. B. PDF) übermittelt werden. Insofern muss sich seitens des Ausstellers einer Rechnung bis zum 31.12.2026 zunächst nichts ändern. Unternehmer, deren Gesamtumsatz im vorangegangenen Kalenderjahr nicht mehr als EUR 800.000 betragen hat, können die Übergangsregelung sogar noch bis zum 31.12.2027 nutzen.

Wichtig zu wissen ist, dass die Übergangsregelung ausnahmslos für das „Ausstellen“ von E-Rechnungen gilt. Der steuerkonforme „Empfang“ von E-Rechnungen muss bereits ab dem ersten Tag im Jahr 2025 sichergestellt sein. Sollten Sie in der Übergangsphase eine PDF-Rechnung wünschen, sollte dies mit dem Leistungserbringer zivilrechtlich vereinbart werden. War der leistende Unternehmer im Übergangszeitraum berechtigt, eine E-Rechnung auszustellen, kann sich der Leistungsempfänger nicht auf das Umsatzsteuergesetz berufen, um eine sonstige Rechnung (z. B. PDF-Rechnung) zu verlangen.

Als Rechnungsempfänger ist zu beachten, dass bei einer bestehenden E-Rechnungspflicht grundsätzlich nur eine E-Rechnung zum Vorsteuerabzug berechtigt. Nur in Ausnahmefällen wird ein Vorsteuerabzug aus einer sonstigen Rechnung möglich sein.

Weder der Gesetzgeber noch das BMF schreiben für die Übermittlung der E-Rechnungen eine bestimmte Technologie vor. Insofern sind die Übermittlungen per E-Mail, die Bereitstellung der Daten mittels einer elektronischen Schnittstelle, der gemeinsame Zugriff auf einen zentralen Speicherort innerhalb eines Konzernverbundes und/oder der Download über ein Internetportal denkbar. Dabei wird zukünftig sicherlich die Übermittlung per E-Mail an den Leistungsempfänger selbst oder dessen E-Invoicing-Dienstleister die verbreitetste Form sein.

Wie bereits bei Einführung der PDF-Rechnung vor gut 15 Jahren, ist der Unternehmer auch bei der jetzigen Einführung der E-Rechnung gut beraten, wenn er die Rahmenbedingungen zur Rechnungseinreichung mit dem Lieferanten klar regelt. Dies kann z. B. im Rahmen der Beauftragung/Bestellung oder der AGB erfolgen.

Prozessual sind der Rechnungsausgang und der Rechnungseingang separat zu betrachten. Hierbei sind die folgenden steuerlichen Mindestanforderungen bei der Umsetzung der E-Rechnungspflicht zu beachten.

EMPFANGSPFLICHT AB 2025

- Empfang von E-Rechnungen: Keine besondere Maßnahme erforderlich (z. B. Empfang per E-Mail oder Download aus Internetportal)
- Aufbewahrung von empfangenen E-Rechnungen: Speicherung der Ursprungsdatei in einer revisionssicheren (GoBD-konformen) Umgebung über die Dauer der gesetzlichen Aufbewahrungsfrist (z. B. DATEV Unternehmen Online, ERP-System, DMS, nicht: Laufwerkordner)
- Automatisierte Verarbeitung: Optional, keine gesetzliche Pflicht
- Umsatzsteuerliche Belegprüfung: Prüfung der E-Rechnung auf Konformität mit CEN-Normenreihe EN 16931 und §§ 14, 14a UStG
- Lesbarmachung von E-Rechnungen: Lesbarmachung für den Betriebsprüfer über Visualisierungsanwendung

AUSSTELLUNGSPFLICHT AB 2027 BZW. 2028

- Ausstellen von E-Rechnungen: Ausstellen einer ordnungsgemäßen E-Rechnung
- Aufbewahrung von ausgestellten E-Rechnungen: Speicherung der Kopie der E-Rechnung in einer revisionssicheren (GoBD-konformen) Umgebung über die Dauer der gesetzlichen Aufbewahrungsfrist oder Reproduktion aus dem Fakturierungsprogramm. Bei Reproduktion: Stammdaten-/AGB-Historisierung erforderlich
- Lesbarmachung von E-Rechnungen: Lesbarmachung für den Betriebsprüfer über Visualisierungsanwendung

Für eine erfolgreiche und rechtskonforme Einführung der E-Rechnung ist es wichtig, die rechtlichen Vorgaben des Umsatzsteuerrechts und der GoBD zu kennen. Nehmen Sie daher Kontakt mit Ihrem Steuerberater auf, um zu prüfen, ob und inwieweit Sie von der E-Rechnungspflicht betroffen und welche technischen und prozessualen Schritte bei der Umsetzung erforderlich sind. Bei der Umsetzung der E-Rechnungspflicht bedarf es ergänzend technischer Unterstützung. Diesbezüglich sollten Sie zeitnah mit Ihrer IT-Abteilung, Ihren Anbietern der eingesetzten kaufmännischen Softwarelösungen und/oder E-Invoicing-Dienstleistern Kontakt aufnehmen. Sollte die Anschaffung einer neuen Software erforderlich sein, ist darauf zu achten, dass diese einen GoBD-konformen Einsatz in Ihrem Unternehmen ermöglicht. ■



DR. PATRICK BURGHARDT
p.burghardt@psp.eu

VERSCHÄRFTE VORLAGEPFLICHT AB 2025



DR. KATHARINA HEUSINGER
k.heusinger@psp.eu

Unternehmen, die Auslandsbeziehungen unterhalten, haben gegenüber dem Finanzamt erweiterte Mitwirkungspflichten. Dies betrifft etwa die Vorlage einer Verrechnungspreisdokumentation über Transaktionen mit ausländischen, verbundenen Unternehmen und anderen nahestehenden Personen. Die Regelung zur Vorlage von Verrechnungspreisdokumentationen im Rahmen einer Betriebsprüfung werden nun zum 01.01.2025 erheblich verschärft.

Eine Verrechnungspreisdokumentation besteht in der Regel aus folgenden zwei Bestandteilen:

1. Master File (Stammdokumentation): Das Master File enthält Informationen über die weltweiten Geschäftsaktivitäten und die Verrechnungspreispolitik einer Unternehmensgruppe. Es bietet einen Überblick über die Geschäftstätigkeit, die Wertschöpfung, die Organisationsstruktur, die Finanz- und Wirtschaftslage des Konzerns sowie über die grundsätzliche Verrechnungspreisstrategie u. a. hinsichtlich immaterieller Wirtschaftsgüter, Finanzierung und konzerninternen Dienstleistungen. Ein Master File muss in der Regel nur von Unternehmen erstellt werden, die Teil eines multinationalen Konzerns sind und dessen Umsatz EUR 100 Mio. übersteigt.

2. Local File (Landesspezifische, unternehmensbezogene Dokumentation): Das Local File bezieht sich auf die spezifischen Geschäftsvorfälle eines Unternehmens mit verbundenen Unternehmen. Es enthält detaillierte In-

formationen über Art und Umfang der Transaktionen sowie die Auswahl und Angemessenheit der jeweils angewandten Verrechnungspreismethode. Ein Local File muss dann erstellt werden, wenn die Verrechnungspreise mit verbundenen Unternehmen bestimmte Schwellenwerte überschreiten. Bei Warenlieferungen beträgt die Grenze EUR 6 Mio. pro Jahr, für alle anderen Transaktionen, z. B. Entgelte für Dienstleistungen, für die Überlassung von Kapital oder von IP, gilt eine jährliche Grenze von EUR 600.000.

Multinationale Unternehmensgruppen deren konsolidierter Umsatz EUR 750 Mio. übersteigt, müssen zudem als dritten Bestandteil ein sogenanntes Country-by-Country Reporting vorlegen.

VORLAGEPFLICHT AB 2025

Bislang musste die Verrechnungspreisdokumentation nur auf gesonderte Aufforderung, die üblicherweise im Rahmen einer Betriebsprüfung erging, und dann innerhalb von 60 Tagen vorgelegt werden. Ab dem 01.01.2025 verschärft sich diese Vorlagepflicht nun deutlich.

Ergeht eine Betriebsprüfungsanordnung ab dem 01.01.2025, müssen verpflichtete Unternehmen einen Teil ihrer Verrechnungspreisdokumentation ohne weitere Aufforderung innerhalb von 30 Tagen nach Bekanntgabe der Prüfungsanordnung vorlegen. Die bereits im Jahr 2022 beschlossene Verschärfung sah ursprünglich vor, dass die gesamte Dokumentation in diesem Zeitraum

vorzulegen ist. Durch das im Oktober 2024 verabschiedete Vierte Bürokratienteilungsgesetz wurde die Regelung vor ihrem Inkrafttreten wieder etwas entschärft: Ohne weitere Anforderung und innerhalb von 30 Tagen sind jedoch weiterhin das Master File – soweit die entsprechenden Größengrenzen überschritten werden –, die Dokumentation außerordentlicher Geschäftsvorfälle (z. B. Vermögensübertragungen im Rahmen von Umstrukturierungen, einer Änderung besonders erheblicher konzerninterner Verträge oder dem Abschluss von Umlageverträgen im Konzern) sowie eine Transaktionsmatrix vorzulegen.

Die Transaktionsmatrix soll Informationen zu Art, Umfang und Verrechnungsmethode der verschiedenen Geschäftsvorfälle enthalten. Somit soll der Betriebsprüfer einen Überblick über die Auslandssachverhalte erhalten und im Idealfall nur noch gezielt weitere Informationen zu den Transaktionen anfordern. Dessen unbenommen, kann die Finanzbehörde jedoch auch das gesamte Local File verlangen, das dann innerhalb von 30 Tagen nach der Anforderung vorzulegen ist.

KONSEQUENZEN BEI NICHTERFÜLLUNG

Werden die Vorlagepflichten nicht oder nicht fristgerecht erfüllt, kann dies erhebliche Konsequenzen nach sich ziehen: Bei einer Nichtvorlage entsteht zunächst die (widerlegbare) Vermutung, dass die tatsächlich versteuerten Einkünfte aus konzerninternen Transaktionen zu niedrig sind. Der Schätzrahmen, den die Finanzbehörden auf die Transaktionen anwenden, darf dann zu Lasten des Steuerpflichtigen ausgeschöpft werden. Auf diesen Steuererhöhungsbetrag wird je Transaktion zudem ein Strafzuschlag von 5 bis 10 %, mindestens jedoch EUR 5.000 erhoben. Eine nicht fristgerechte Vorlage wird durch Zuschlag von bis zu EUR 1.000.000 jedoch mindestens EUR 100 je Tag der Fristüberschreitung sanktioniert.

Die genannten Beträge beziehen sich auf jeden einzelnen Geschäftsvorfall und jedes einzelne Prüfungsjahr, entsprechend können dadurch schnell erhebliche Summen zu Stande kommen. Von einer Festsetzung wird abgesehen, wenn nur ein geringes Verschulden besteht oder die Nichterfüllung der Pflichten entschuldbar erscheint.

Um die ab 01.01.2025 geltenden Regelungen zur Vorlage der Verrechnungspreisdokumentation bei Betriebsprüfungen zu erfüllen und Sanktionen zu vermeiden, sollten Unternehmen, die Teil einer multinationalen Unternehmensgruppe sind, eine frühzeitige Abstimmung mit ihrem Steuerberater suchen. In dieser Abstimmung sollte erörtert werden, ob eine Verpflichtung zur Erstellung der Verrechnungspreisdokumentation für den nächsten Betriebsprüfungszeitraum besteht. Basierend auf dieser Einordnung und dem Umfang ihrer relevanten Geschäftsvorfälle ist im nächsten Schritt abzustimmen, ob und welche Dokumentationen bereits vor der Prüfung vorbereitet werden sollten. ■

FRAGEN AN...

DR. CHRISTIAN WIGGERS

Rechtsanwalt

Der Immobiliensektor ist im Umbruch: Flächenauslastung, Umnutzung, ESG sind aktuelle Schlagwörter. Klimaschutz, Energieeffizienz und steigender Wohnraumbedarf führen zu komplexeren Regularien und steigender Bürokratie. Gleichzeitig hat die Immobilienbranche mit einer Transaktionsflaute, höheren Zinsen und fallenden Preisen zu kämpfen.

Wie würden Sie Ihr Arbeitsgebiet Immobilienrecht skizzieren?

Das Immobilienrecht umfasst alle rechtlichen Aspekte rund um Entwicklung, Errichtung, Kauf, Verkauf, Nutzung und Verwertung von Immobilien und Grundstücken. Immobilienrecht ist eine Schnittmenge aus vielen unterschiedlichen Rechtsbereichen. Oft auch nur mittelbar, insbesondere wenn es um immobilienwirtschaftliche und steuerliche Fragen geht. Zu den Themen gehören zusammengefasst auch alle privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Normen, die das Planen, Bauen, Nutzen und Verwerten von Immobilien betreffen.

Welche aktuellen Themen wirken sich derzeit besonders auf das Fachgebiet aus?

Ein wichtiger Aspekt, der im Markt immer mehr an Bedeutung gewinnt, ist Nachhaltigkeit. Unter dem Stichwort „ESG“ (Environmental, Social and Governance) verändern sich beispielsweise Anforderungen an geltende Normen und Standards sowie die Kriterien für Anlagestrategien. Sozial verantwortliche Investitionen sollen neben der Erwirtschaftung hinreichender Renditen auch einen positiven Beitrag zur Gesellschaft leisten. Das wird zunehmend nicht nur politisch-abstrakt, sondern auch ganz unmittelbar z. B. von den finanzierenden Banken gefordert. Entsprechend kommen stetig neue Fragestellungen von Mandanten auf, die von Immobilienanwälten zunehmend auch hochspezialisiertes Fachwissen zu ESG Kriterien fordern.

Was macht PSP München im Bereich Immobilienrecht?

Wir bieten umfassende und interdisziplinäre Begleitung rund um immobilienrechtliche Konstellationen an. Gemeint ist damit nicht nur der singuläre rechtliche Beistand, der sich auf eine bestimmte Fallkonstellation beschränkt. Wir beraten umfassend, u. a. im Rahmen von Projektentwicklungen, Immobilientransaktionen und bei der sonstigen Verwertung von Immobilien, etwa durch Vermietung oder auch bei der Nachfolgeplanung. Dabei decken wir das zivilrechtliche und das öffentlich-rechtliche Immobilienrecht ab, z. B. auch das Bau- und Planungsrecht. Unsere Steuerberater ergänzen uns in der Behandlung steuerlicher Fragen.

WICHTIGE NEUERUNGEN BEI DER GRUNDSTEUER



DR. AXEL VON BREDOW
a.vonbredow@psp.eu

Die Grundsteuerreform 2022 geht in die nächste Phase: Erst jetzt – und damit fast zwei Jahre nach Ablauf der ursprünglichen, dann aber vernünftigerweise verschobenen, Abgabefrist – flattern die ersten Grundsteuerbescheide ins Haus und Steuerpflichtige erlangen Gewissheit, ob die Steuerreform für den Einzelnen zu einer Befreiung oder Entlastung führt. Und schon geht es weiter: Mit Pflichten und Rechten, die Sie kennen sollten. Schließlich ist die „neue“ Grundsteuer ab dem 01.01.2025 zu entrichten.

VERÖFFENTLICHUNG VON HEBESÄTZEN

Immer mehr Städte und Gemeinden veröffentlichen die ab 2025 einschlägigen Hebesätze. München gab beispielsweise am 23.10.2024 bekannt den Hebesatz von 535 auf 824 v. H. anzuheben. Die Erhöhung des Hebesatzes sei, laut Pressemitteilung der Stadt, in den geänderten Bemessungsgrundlagen begründet und in Summe für die Stadt aufkommensneutral. In welche Richtung das Pendel zwischen Ent- und Belastung für den Einzelnen jedoch ausschlägt, lässt sich durch Multiplikation des Grundsteuermessbetrags zum 01.01.2025 mit dem neuen Hebesatz ermitteln.

ERWEITERTER ERLASS IN BAYERN

Das Bayerische Grundsteuergesetz enthält (exklusiv) eine Vorschrift, nach der Grundsteuern durch die Gemein-

de erlassen werden können, soweit durch den Systemwechsel eine unangemessen hohe Steuerschuld eintritt. Beispielsweise kann ein Erlass beantragt werden, wenn (1) die Lage der wirtschaftlichen Einheit des Grundvermögens erheblich von den in der Gemeinde ortsüblichen Verhältnissen abweicht (z. B. Hanglage, mangelnde infrastrukturelle Erschließung), (2) die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes überschritten ist oder (3) bei einer Übergröße des nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäudes, sofern dieses eine einfache Ausstattung aufweist und entweder einen Hallenanteil aufweist oder auf Dauer nicht genutzt wird. Der Antrag ist formlos bei der zuständigen Gemeinde bis zu dem auf den Erhebungszeitraum folgenden 31. März zu stellen.

Der Bundesfinanzhof hat in diesem Zusammenhang entschieden, dass ein Nachweis eines geringeren gemeinen Wertes des Grundstücks im Vergleich zum festgestellten Grundsteuerwert im Bundesmodell (alle Bundesländer außer Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen; in Baden-Württemberg bestand bereits eine solche Nachweismöglichkeit) etwa durch ein Sachverständigengutachten möglich sein muss. Entsprechend sieht das Jahressteuergesetz 2024 vor, dass die Steuerzahler einen niedrigeren Wert für ihr Grundstück ansetzen können, wenn sie mit einem Gutachten nachweisen, dass dieser mindestens 40 % unter dem vom Finanzamt festgestellten Grundsteuerwert liegt.

ANZEIGEPFLICHT UND FRISTEN

Der Steuerzahler muss eine Änderung der Verhältnisse, die Auswirkungen auf den Grundstückswert oder die Vermögens- und Grundstücksart haben, beim Finanzamt elektronisch anzeigen. Prägnante Beispiele sind eine Nutzungsänderung von Gebäuden (Wohnzweck/Gewerblichkeit) oder durchgeführte Baumaßnahmen (z. B. Neubau, Abriss, die Kernsanierung, geänderte Abbruchverpflichtung). Zudem wird der Wert des Grund und Bodens etwa durch Teilung oder Zusammenlegung von Flurstücken oder die Änderung des Entwicklungszustandes (z. B. Bauerwartungsland, Rohbauland etc.) beeinflusst. Auch eine Änderung der Vermögensart, zwischen land- und forstwirtschaftlichem Vermögen und Grundvermögen sowie eine Änderung der Grundstücksart, zwischen einem Ein-/Zweifamilienhaus, Wohnungs-

Teileigentum, Miet-/Geschäftsgrundstück, gemischt genutzten oder sonstigen bebauten Grundstücken sowie unbebauten Grundstücken ist dem Finanzamt zu melden. Sofern Voraussetzungen für eine Vergünstigung (z. B. Wohnraumförderung, Denkmalschutz, Gemeinnützigkeit) oder eine Befreiung (z. B. für Verkehrswege) wegfallen, ist ebenfalls eine Anzeige erforderlich.

In der Regel ist die Anzeige bis zum 31.01., für Bayern, Hamburg und Niedersachsen bis zum 31.03. des Folgejahres zu übermitteln. Ausnahmsweise wurde in allen Bundesländern, bis auf Baden-Württemberg und Hamburg, die Frist für die Anzeige von Veränderungen im Jahr 2022 und 2023 auf den 31.12.2024 verlängert. Bis zum Jahresende besteht damit unter Umständen Handlungsbedarf. Ändern sich die Tatbestandsvoraussetzungen für die Vergünstigung/Befreiung, ist die Anzeige beim Bun-

desmodell innerhalb von drei Monaten nach Eintritt der Änderung abzugeben. In Bayern ist diese Änderung für das Jahr 2022 und 2023 bis zum 31.12.2024 und ab dem Jahr 2024 ff. bis zum 31.03. des Folgejahres anzuzeigen. ■



Einen weiterführenden Artikel finden Sie im PSP Magazin:



Die Initiative von Dr. Monika Wünnemann, Eva Greil, Annette Linau und Stefan Groß beschäftigt sich mit der Frage, wie die Steuerbranche von morgen aussehen kann. Als Tax Pioneers wollen sie diesen Wandel aktiv mitgestalten und sich für eine neue, zukunftsfähige Steuerwelt einsetzen. Ihre Mission: Mit innovativen Formaten den Raum für Dialoge über die Zukunft der Arbeitswelt schaffen. Sie diskutieren mit Unternehmen, Steuerberatern, Finanzverwaltung, Finanzgerichten, Wissenschaft und Politik.



Mehr erfahren unter tax-pioneers.de:

#Immobilien #BFH-Urteil

BÜROKRATIE- ENTLASTUNGSGESETZ IV



JOHANNES VOGL
j.vogl@psp.eu

Das Vierte Bürokratieentlastungsgesetz zielt darauf ab, die Bürokratie in Deutschland zu reduzieren, insbesondere durch die Lockerung von Schriftformerfordernissen bei verschiedenen Rechtsgeschäften, wie langfristigen Mietverträgen. Nach Annahme durch den Bundestag stimmte der Bundesrat am 18.10.2024 zu, sodass das Gesetz nun ausgefertigt und verkündet werden kann.

SCHRIFTFORMERFORDERNIS BEI GEWERBERAUMMIETVERTRÄGEN

Das Schriftformerfordernis, wie es bisher in §§ 550, 578 BGB für langfristige Mietverträge festgelegt ist, verlangt, dass wesentliche Vertragsinhalte wie die Identität der Vertragsparteien, der Mietgegenstand, die Laufzeit und die Miethöhe eindeutig und widerspruchsfrei aus der schriftlichen Vertragsurkunde hervorgehen müssen. Dieses Erfordernis hat sich in der Praxis als komplex und herausfordernd erwiesen, insbesondere wenn im Laufe der Zeit Änderungen am Vertrag vorgenommen werden.

Das Problem: Ein Verstoß gegen die Schriftform kann zur Kündbarkeit des gesamten – häufig über Jahre bis zu Jahrzehnte abgeschlossenen – Mietvertrags führen. Vor allem wenn sich eine der Parteien von einem unliebsamen Mietvertrag lösen möchte, wird die Schriftform oft zur Vertragsauflösung missbraucht. Eine Praxis, die nicht der ursprünglichen Intention des Gesetzgebers entspricht.

Historisch diente das Schriftformerfordernis dem Schutz des Erwerbers

einer vermieteten Sache, der in die Rechte und Pflichten des Verkäufers eintritt („Kauf bricht nicht Mieta“). Die Schriftform sollte dem Erwerber ermöglichen, sich von einem Vertrag zu lösen, wenn er über dessen Inhalt nicht vollständig informiert war, weil der Vertrag, ein Nachtrag oder anderweitige Zusatzvereinbarungen nicht schriftlich festgehalten wurden.

Die Rechtsprechung erweiterte diese Möglichkeit jedoch über den Erwerber hinaus auch auf die Vertragsparteien. Dadurch können sich auch der Mieter und der Vermieter – unabhängig eines etwaigen Verkaufs – auf das Schriftformerfordernis berufen und sich durch Kündigung von langfristigen Verträgen lösen, wenn ein Formverstoß vorlag.

NEUREGELUNG

Diese Fälle sollen nun durch Herabstufung des Schriftformerfordernisses auf Textform reduziert, der Abschluss sowie die Änderung von Gewerbemietverträgen (nicht Wohnraummiete) vereinfacht und der Weg für eine zunehmend digitalisierte Vertragsgestaltung geebnet werden.

Textform ist vereinfacht gesagt dann gegeben, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger gespeichert werden kann (z. B. E-Mails, Messenger-Nachrichten oder andere elektronische Dokumente), die Person des Erklärenden genannt ist und die Erklärung dem Empfänger zur Reproduktion zur Verfügung steht.

ÜBERGANGSVORSCHRIFT

Für bestehende Mietverhältnisse gilt eine Übergangsfrist von zwölf Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes, in der noch die alte Rechtslage anzuwenden ist. Während dieser Zeit sind Kündigungen aufgrund von Formmängeln noch möglich. Nach Ablauf der Frist sollen nach Ansicht des Gesetzgebers auch bestehende Verträge, die nicht in schriftlicher, aber in Textform abgeschlossen wurden, nicht mehr als auf unbestimmte Zeit geschlossen gelten. Die Hoffnung war groß, dass mit dem Bürokratienteas-

tungsgesetz IV endlich Vereinfachungen in Sachen Schriftform im gewerblichen Mietrecht geschaffen werden. Der erhoffte große Wurf bleibt jedoch leider aus. Ganz im Gegenteil dürfte die neue gesetzliche Regelung und ein leichtfertiger Umgang mit ihr erhebliche Gefahren für gewerbliche Mieter und Vermieter mit sich bringen. Zwar bedarf es in der Tat keiner Unterschrift unter der Vertragsurkunde oder etwaigen Zusätzen mehr. Fraglich bleibt jedoch, ob sämtliche weitere von der Rechtsprechung aufgestellten Grundsätze (z. B. Grundsatz der Urkundeneinheitlichkeit, Bestimmtheits-

grundsatz, etc.) weiterhin zu beachten sind. Sollte dem so sein, produzieren Mieter und Vermieter nur allzu schnell einen Schriftformverstoß, wenn unbedacht mittels E-Mail oder Messenger Vertragsinhalte abgeändert werden – mit der gravierenden Folge der ungewollten Kündbarkeit des Mietvertrags. Solange keine abweichende höchstrichterliche Rechtsprechung existiert, sind die Mietvertragsparteien gut beraten, weiterhin alle geltenden Grundsätze penibel zu beachten und keine leichtfertigen Vertragsabschlüsse oder -änderungen zu produzieren. ■

#Unternehmen #Freiberufler

EINFÜHRUNG DER WIRTSCHAFTS-IDENTIFIKATIONSNUMMER

Im November 2024 wurde eine wichtige Neuerung für alle wirtschaftlich Tätigen in Deutschland eingeführt: Die sog. Wirtschafts-Identifikationsnummer (W-IdNr.). Diese Änderung betrifft natürliche Personen, die als Unternehmer oder Freiberufler tätig sind sowie juristische Personen und Personengemeinschaften. Die W-IdNr. besteht aus dem Länderkürzel DE, gefolgt von neun Ziffern und einem fünfstelligen Unterscheidungsmerkmal, das einzelne Betriebe oder Tätigkeiten identifiziert (z. B. DE123456789-00001). Werden mehrere wirtschaftliche Tätigkeiten ausgeübt, werden ab 2026 weitere Unterscheidungsmerkmale vergeben.

VERGABE UND ANWENDUNG

Die Vergabe der W-IdNr. erfolgt stufenweise durch das Bundeszentralamt für Steuern und muss nicht gesondert beantragt werden.

Sie dient einerseits zur eindeutigen Identifizierung in Besteuerungs- und Verwaltungsverfahren. Andererseits wird sie für das Unternehmensbasisdatenregister verwendet und soll den Verwaltungsaufwand für Unternehmen und Behörden reduzieren, indem elektronische Datenverarbeitungen registerübergreifend wirtschaftlicher gestaltet werden.

Ab Bekanntgabe der W-IdNr. ist die Angabe der Nummer bei gesetzlichen Anforderungen möglich, jedoch in den elektronischen Vordrucken der Steuererklärungen bis 2026 nicht verpflichtend.

Wirtschaftlich Tätige erhalten die W-IdNr. zusätzlich zu ihrer Steuer-Identifikationsnummer, um den betrieblichen Bereich von der privaten Sphäre zu trennen. Auch die Steuernummer und Umsatzsteuer-Identifikationsnummer bleiben neben der W-IdNr. bestehen und sind mit dieser nicht zu verwechseln.

Die Einführung der Wirtschafts-Identifikationsnummer stellt einen bedeutenden Schritt zur Vereinfachung administrativer Prozesse dar und soll mittelfristig durch erleichterte Kommunikation zur Entlastung der Unternehmen beitragen. ■



GIULIA KLIMT
g.klimt@psp.eu

#MoPeG #Rückfallregelungen

BEDARF ZUR ANPASSUNG VON GBR-GESELLSCHAFTSVERTRÄGEN

Im Bereich der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) bestand schon immer weitgehende Vertragsfreiheit. Dies ändert sich auch mit der Gesellschaftsrechtsreform durch das MoPeG nicht. Aber das Gesetz bestimmt seit jeher auch Grenzen der Regelbarkeit und diese verschieben sich nun.

RÜCKFALLREGELUNG

Erstens enthält das Gesetz nach der Reform teilweise andere „Rückfallregelungen“ für den Fall, dass der Gesellschaftsvertrag ein Thema gar nicht regelt. Und gerade im Vertrauen darauf haben Gesellschaftsverträge in der Vergangenheit viele Themen gar nicht oder nur lückenhaft behandelt. Bislang galt etwa ohne spezifische Regelung im Gesellschaftsvertrag für die einzelnen Gesellschafter, die für die Gesellschaft handeln, ein „abgesenkter“ Haftungsmaßstab. Nach der Reform gelten nun strengere Maßstäbe. Ob diese Haftungsverschärfung gewünscht ist oder durch eine Vereinbarung der Parteien „überschrieben“ (abbedungen) werden soll, muss vor dem Hintergrund der veränderten Rechtslage diskutiert und entschieden werden.

HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR GESELLSCHAFTER

Zweitens eröffnet das MoPeG den Gesellschaftern Handlungsmöglichkeiten, die es vorher nicht gab. So wurde etwa vor der Reform davon ausgegan-

gen, dass eine „ewige“ GbR ohne ordentliche Kündigungsmöglichkeit der Gesellschafter nicht zulässig ist. Der Gesetzgeber scheint sich aber entschieden zu haben, den dauerhaften Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts künftig zuzulassen.

DETAILS ÜBER GESELLSCHAFTS- VERTRAG REGELN?

Drittens lässt das Gesetz bisher häufig offen, inwieweit die gesetzlichen Regelungen im Detail durch den Gesellschaftsvertrag „überschrieben“ werden können. Zwar gibt es im Gesetz ausdrückliche Formulierungen, die keinen Zweifel daran lassen, dass abweichende Regelungen „unwirksam“ sind. An anderen Stellen mit neuen Regelungsinhalten ist das allerdings nicht so deutlich, etwa bei der Formulierung, dass die Gesellschaft keine eigenen Anteile erwerben kann. Diese Unsicherheiten werden zu Rechtsunsicherheiten und damit zur Notwendigkeit von gesellschaftsvertraglichen Auffanglösungen führen.

NEUE FESTLEGUNGEN

Viertens erfordert das Gesetz Festlegungen der Gesellschafter, die vor der Reform strukturbedingt gar nicht zur Debatte standen. So müssen die Gesellschafter einer GbR, sofern sie nicht etwa bei von der GbR gehaltenen Grundstücken oder GmbH-Geschäftsanteilen dazu faktisch gezwungen werden, definieren, ob sie die

GbR im Gesellschaftsregister eintragen wollen.

Im Ergebnis müssen demnach bestehende Gesellschaftsverträge daraufhin geprüft werden, ob das damals Gewollte – ob geschrieben oder nicht – heute auch noch so gelten würde, ob die Gesellschafter bislang nicht geregelte Inhalte regeln sollten und welche Regelungen bei Gründung einer GbR gerne getroffen worden wären, die nach der Reform (endlich) rechtlich möglich sind. Diese umfassende Hinterfragung des Gesellschaftsvertrages kann und sollte dann auch als Anlass dazu dienen zu hinterfragen, ob der Gesellschaftsvertrag überhaupt – ungeachtet des MoPeG – noch das widerspiegelt, was von den Gesellschaftern gewollt war bzw. ist. ■



DR. AXEL-MICHAEL WAGNER
a.wagner@psp.eu

Die PSP-Service Line „Nachfolge“ begrüßte Diplom-Finanzwirt Christian Saecker zu einem aufschlussreichen Fortbildungsvortrag zur Erbschaft- und Schenkungsteuer. Christian Saecker ist Sachgebietsleiter im Hamburger Finanzamt für Verkehrsteuern und Grundbesitz und leitet dort den Bereich Grunderwerbsteuer, Erbschaft- und Schenkungsteuer. Er hielt seinen Vortrag in nichtdienstlicher Eigen-

den muss. Dabei neigt die Rechtsprechung angesichts verfassungsrechtlicher Bedenken eher zu einer strengen Lesart der Befreiungsnorm. Ausführlich diskutiert wurden offen gebliebene Fragen – etwa „wo“ bei Getrenntlebenden oder Geschiedenen das Familienheim liegt. Der Appell des Teilnehmerkreises lautet: Die Befreiung für das Familienheim auch für lebzeitige Übertragungen an Kinder

mit Personalknappheiten zu kämpfen und kann sich nur helfen, indem sie zu einer effizienten – an klaren Kriterien ausgerichteten – Abarbeitung der Sachverhalte wechselt. Wünschenswert wäre ein bereits klar formuliertes Gesetz, was auch von Christian Saecker so gesehen wurde. Soweit es jedoch daran mangelt, darf dies nicht zu Lasten der Effizienz und der steuergerechten Behandlung der Anfragen gehen. Schließlich erläuterte Christian Saecker, dass langfristig gesehen nur noch ein vereinfachtes Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz administrierbar bleibt – vor dem Hintergrund wegbrechenden Personals, auch in der Steuerverwaltung. Doch wie geht es nun konkret weiter? Einblicke hierzu gibt ein kurzes Videointerview, in welchem Christian Saecker im Gespräch mit Dr. Iring Christopeit darstellt, wie er insbesondere das Thema Verfassungswidrigkeit des Gesetzes einschätzt. Die realistische Chance auf eine Vereinfachung im Sinne einer Flat Tax sieht er in diesem Zusammenhang aber eher nicht. ■

#Erbschaftsteuer #Schenkungssteuer #Fortbildung

DIE FINANZVERWALTUNG ZU GAST BEI PSP MÜNCHEN

schaft. Ein Highlight der Fortbildung war sicherlich die Sichtweise der Hamburger Finanzverwaltung auf ausgewählte Regelungen des Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes. Zunächst ging es um die steuerfreie Übertragung des Familienheims. Erläutert wurden die Unterschiede in den Tatbestandsvoraussetzungen – lebzeitige oder todesfallbedingte Übertragung unter Eheleuten zu todesfallbedingter Übertragung an Kinder. Eine Rechtssprechungshistorie zeigte, wie sorgsam selbst diese vermeintlich einfache Übertragung geplant wer-

und Enkel zu öffnen, begründet durch die Wohnungsknappheit und älter werdende Eltern. Christian Saecker erläuterte weiter die Systematik der „Unternehmenserbschaftsteuer“ und führte in die schwierige Materie „Befreiung der Übertragung von Wohnungsunternehmen“ ein. Durchaus positiv wurde der pragmatische Ansatz, der in Hamburg verfolgt wird, aufgenommen: Klare Tatbestandsvoraussetzungen werden geschaffen und geprüft, anstatt auf eine schwammige Auslegung des Gesetzes zu setzen. Auch die Finanzverwaltung hat

DR. IRING CHRISTOPEIT, LL.M.
i.christopeit@psp.eu



Zum Interview:

VERANSTALTUNGSTIPP

Die renommierte Münchner Steuerfachtagung findet im kommenden Jahr am 26. und 27. März statt. PSP-Partner Stefan Groß leitet am zweiten Veranstaltungstag gemeinsam mit Fritz Esterer, Vorstandsvorsitzender der WTS, die Sitzung „DigiTax“. Themen sind der Einsatz von Künstlicher Intelligenz im Steuerbereich sowie eine erste Bestandsaufnahme zur Einführung der elektronischen Rechnung.



Weitere Informationen zum Programm und die Anmeldemöglichkeit finden Sie unter:

IMPRESSUM

Der PSP-Newsletter gibt die gesetzlichen Neuregelungen, Rechtsprechung und Finanzverwaltungsanweisungen nur auszugsweise wieder. Für etwaige Informationsfehler übernehmen wir keine Haftung. Die Inhalte der einzelnen Beiträge sind nicht zu dem Zweck erstellt, abschließende Informationen über bestimmte Themen bereitzustellen oder eine Beratung im Einzelfall ganz oder teilweise zu ersetzen. Hierfür steht Ihnen PSP München auf Wunsch gerne zur Verfügung. Redaktionelle Auswahl und Kontakt: Roland W. Graf (r.graf@psp.eu) und Stefan Groß (s.gross@psp.eu); Peters, Schönberger & Partner mbB, Schackstraße 2, 80539 München, Tel.: +49 89 38172-0, E-Mail: psp@psp.eu, Internet: www.psp.eu; layout: somuchbetternow.de

ROUND TABLE: DIGITALISIERUNG UND NACHHALTIGKEIT IN DER WIRTSCHAFTSPRÜFUNG



Der Einladung zum bereits 6. Round Table folgten rund 30 Fachleute, um unter der Ägide von Prof. Thorsten Sellhorn (LMU), Stefan Groß und Nikolaus Wanske (beide PSP München) zum Themenfeld Audit, IT und Nachhaltigkeit zu diskutieren. Der Teilnehmerkreis setzte sich, wie in den Vorjahren, aus Unternehmensvertretern, Wirtschaftsprüfern, Universitätsprofessoren, Beratern sowie Vertretern von berufsständischen Organisationen, Softwareanbietern, Standardsetzern und der Fachpresse zusammen. Die Top-Themen in 2024 waren sicherlich der Einsatz von Künstlicher Intelligenz und die Umsetzung der CSRD. Dabei waren sich die Teilnehmer einig, dass künftig neue Kompetenzen erforderlich sein werden, um den Anforderungen des Marktes gerecht zu werden und die Integrität des Berufsstands der Wirtschaftsprüfer zu wahren.

PSP MÜNCHEN IST „KANZLEI DES JAHRES“ IN DER REGION SÜDEN

Wir freuen uns sehr, dass PSP München bei der JUVE Gala 2024 in der Frankfurter Oper den Award als „Kanzlei des Jahres“ in der Region Süden erhalten hat. „Die Münchner MDP-Kanzlei steht für eine Strategie mit Zukunft: Sie schlägt den Bogen zwischen Old Economy und innovativen Start-ups, traditionsbewussten Gründern von Familienunternehmen und der Generation Z“, so schreibt JUVE im Handbuch Wirtschaftskanzleien 2024/25. Hierin wurde PSP München zusätzlich in den Bereichen Nachfolge, Vermögen, Stiftungen und Gesellschaftsrecht ausgezeichnet.



Weitere Informationen
finden Sie unter:

