

## Inhaltsübersicht

1. Verbesserungen bei Mitarbeiterbeteiligungen
2. Weitere Verschärfungen beim Transparenzregister
3. Hinweise für Hausbesitze
4. Energiepreispauschale – Besteuerung verfassungswidrig?
5. Grundsteuer – Bundesmodell verfassungswidrig?
6. Weitere Informationen

### 1. Verbesserungen bei Mitarbeiterbeteiligungen

Durch das Zukunftsfinanzierungsgesetz soll der Finanzstandort Deutschland gestärkt werden. Insbesondere Start-Ups, Wachstumsunternehmen sowie kleineren und mittleren Unternehmen soll der Zugang zum Kapitalmarkt und die Aufnahme von Eigenkapital erleichtert werden.

In diesem Zusammenhang wurden auch steuerliche Regelungen für **Mitarbeiterkapitalbeteiligungen** verbessert. Der Betrag bis zu Mitarbeiter Aktien oder GmbH-Anteile am Unternehmen des Arbeitgebers steuerfrei erhalten können, wurde von 1.440 € jährlich auf 2.000 € jährlich erhöht.

Daneben wurden auch die steuerlichen Vergünstigungen für **Vermögensbeteiligungen** von Mitarbeitern i.S. § 19a EStG ausgebaut. Die Norm ermöglicht es, dass Mitarbeiter, die auch in größerem Umfang am Unternehmen des Arbeitgebers beteiligt werden, die erlangten Vorteile vorerst nicht versteuern müssen. Die Besteuerung wird bis zum Eintritt bestimmter späterer Ereignisse gestundet. Begünstigt sind Start-Ups sowie junge kleine und mittlere Unternehmen (KMU). Konkret gelten ab 01.01.2024 insbesondere folgende Verbesserungen:

- Ausweitung des begünstigten Kreises von Arbeitgebern durch Erhöhung KMU-Grenze (< 1.000 Mitarbeiter, max. 100 Mio. € Umsatz, max. 86 Mio. € Bilanzsumme) und Ausdehnung des Gründungszeitraums auf 20 Jahre (bisher 12 Jahre)
- Ausdehnung der maximalen Nachversteuerungsfrist auf bis zu 15 Jahre (bisher 12 Jahre)
- Fortführung der Stundung auch nach Arbeitgeberwechsel u.U. möglich
- Ausdehnung auf vinkulierte Anteile (häufig bei Start-Ups üblich)

Außerdem wurde die Steuerbefreiung für den sog. INVEST-Zuschuss für Wagniskapital rückwirkend für den Veranlagungszeitraum 2023 an die aktualisierten Förderbedingungen der BAFA angepasst.

### 2. Weitere Verschärfungen beim Transparenzregister

Mit der Umsetzung des **Finanzkriminalitätsbekämpfungsgesetzes (FKBG)** sollen unterschiedliche Kompetenzen innerhalb der Geldwäschebekämpfung in einer neuen Behörde, dem Bundesamt zur Bekämpfung von Finanzkriminalität, mit

ausreichend Personal und einer modernen IT-Infrastruktur gebündelt werden.

Damit einher gehen auch zusätzliche Abfragebefugnisse des Bundesverwaltungsamts und des Bundesanzeigers. Diese erhalten ab dem Jahr 2024 die Befugnis zu

- Kontenabrufverfahren nach dem Kreditwesengesetz (KWG),
- Einsichtnahme in Melderegister,
- Einsichtnahme in die Stiftungsverzeichnisse der Länder.

Daneben kommt es zu weiteren Verschärfungen beim Transparenzregister:

- Ab dem Januar 2024 ist auch der Geburtsort des/der wirtschaftlich Berechtigten zu melden.
- Daneben werden für Unternehmen zusätzliche Anreize geschaffen, freiwillig ihre Eigentums- und Kontrollstrukturen im Transparenzregister offenzulegen.
- Zudem erfolgt die Einrichtung eines gesonderten Immobilientransaktionsregisters in welchem insbesondere Angaben zu elektronischen Veräußerungsanzeigen gespeichert werden sollen.

### 3. Hinweise für Hausbesitze

#### Photovoltaikanlagen

**Tipp: Besteuerung Privatverbrauch vermeiden**

#### Umsatzsteuer bei Altanlagen:

Grundsätzlich unterliegen die Umsätze aus dem Betrieb einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) der Umsatzsteuer. Vermieden werden kann dies i. d. R. durch Inanspruchnahme der sog. Kleinunternehmerregelung, sofern die Umsätze im Vorjahr nicht mehr als 22.000 € betragen und im laufenden Jahr voraussichtlich 50.000 € nicht übersteigen. Dies ist bei

kleineren und mittleren PV-Anlagen, die auf Privathäusern installiert sind, regelmäßig der Fall. Jedoch ist in der Praxis die Kehrseite der Medaille zu beachten: Als Kleinunternehmer können Sie keine Vorsteuern aus den Rechnungen für die Anschaffung der PV-Anlage und den Installationskosten geltend machen. Daher wurde in der Praxis folgendes Modell zur steuerlichen Optimierung der Anschaffung einer PV-Anlage empfohlen:

- Die Kleinunternehmerregelung wurde nicht in Anspruch genommen und freiwillig zur regulären Besteuerung optiert;
- Dadurch wurden entsprechende Einspeisungen bei dem Energieversorger zwar mit 19 % MwSt belastet, gleichzeitig steht dem Unternehmer jedoch ein Vorsteuerabzug aus der Anschaffung und Installation der PV-Anlage zu;
- An diese Option zur Regelbesteuerung ist man für fünf Jahre gebunden, erst nach Ablauf dieser Frist kann die Kleinunternehmerregelung in Anspruch genommen werden.

#### Umsatzsteuer bei Neuanlagen:

Der Umsatzsteuersatz für die Lieferung sowie die Installation der Module einschließlich aller notwendigen Bestandteile bestimmter PV-Anlagen, inklusive des Stromspeichers und wesentlicher Komponenten (z.B. Wechselrichter), wurde **zum 1. Januar 2023** auf **0 %** herabgesenkt. Damit entfällt praktisch die Umsatzsteuer und der Nettobetrag der Rechnung entspricht dem Bruttobetrag.

**Achtung:** Diese Neuregelung gilt nur für

- PV-Anlagen auf/in der Nähe von Privatwohnungen und Wohnungen oder
- PV-Anlagen auf/an öffentlichen Gebäuden oder dem Gemeinwohl dienenden Gebäuden.

Aus Vereinfachungsgründen gelten die Voraussetzungen des Gebäudes als erfüllt,

wenn die Bruttoleistung der Anlage nicht mehr als **30 kWp** beträgt.

**Folge:** Durch diese Änderung gibt es keinen Grund mehr, als Betreiber einer begünstigten PV-Anlage auf die Kleinunternehmerregelung zu verzichten und die Regelbesteuerung zu wählen.

### **Unentgeltliche Wertabgabe**

Grundsätzlich ist der Direktverbrauch des Stroms einer unternehmerisch genutzten Anlage eine sog. unentgeltliche Wertabgabe. D. h. der für private Zwecke selbst verbrauchte Strom wird einer steuerpflichtigen Lieferung gleichgestellt.

Hatten Sie nun für eine **Altanlage** nicht auf die Kleinunternehmerregelung verzichtet, mussten Sie daher den Selbstverbrauch als unentgeltliche Wertabgabe mit 19 % MwSt belasten.

**Achtung:** Als Bemessungsgrundlage für den privat verbrauchten Strom wurde hierbei der (fiktive) Einkaufspreis im Zeitpunkt des Umsatzes angenommen, also im Endeffekt die Strompreise der örtlichen Energieversorger und nicht der deutlich geringere Selbstkostenpreis.

Für **Neuanlagen** (Anschaffung nach dem 31.12.2022) entfällt hingegen die Versteuerung einer unentgeltlichen Wertabgabe, da faktisch aus der Lieferung der Anlage auch keine Vorsteuerbeträge geltend gemacht wurden – der Steuersatz belief sich ja auf 0 %.

### **Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

Das Jahr 2023 stand im Zeichen der Diskussionen um das **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** bzw. vereinfacht Heizungsgesetz. Die (politischen) Diskussionen wurden hier teilweise lautstark und polemisch geführt. Doch was kommt nun auf Hausbesitzer im Jahr 2024 konkret zu? Nachfolgend geben wir Antworten auf aktuelle Fragen.

### **Regelungen für Bestandsimmobilien**

Wichtig ist festzuhalten: Das GEG sieht keine Pflicht zum Austausch bestehender

Heizungsanlagen in Bestandsimmobilien vor. Geregelt wird für Bestandsimmobilien unter welchen Voraussetzungen Gebäudeeigentümer eine defekte Öl- oder Gasheizung austauschen müssen oder reparieren und weiterhin betreiben dürfen.

Hiernach ist zu unterscheiden:

- Ist die defekte Heizung **älter als 30 Jahre**, muss sie zwingend ausgetauscht werden.
- Ist sie **jünger als 30 Jahre**, darf sie repariert und (bis zu einem Alter von maximal 30 Jahren sowie bis spätestens 2045) weiterhin betrieben werden.

### **Investitionen in neue Heizungsanlagen**

Insbesondere für Vermieter stellt sich aufgrund einer umfassenden Förderung entsprechender Modernisierungsmaßnahmen die Frage, ob aktuell in neue Heizungsanlagen investiert werden soll.

Hierbei ist zu beachten, dass das GEG nur eine begrenzte Umlagefähigkeit solcher Aufwendungen zulässt:

Aufwendungen für Modernisierungsarbeiten können zwar grundsätzlich über eine Modernisierungsumlage an den Mieter weiterbelastet werden, jedoch sieht das GEG eine Begrenzung auf 0,50 € pro Quadratmeter und Monat vor.

Vermieter müssen dabei im ersten Schritt alle Förderungen von den Gesamtkosten der Modernisierung abziehen. Nur der verbleibende Anteil dient dann als Ausgangswert für die Bemessung der Modernisierungsumlage. Ausgehend von diesem Ausgangswert dürfen Mieten dann pro Jahr maximal um 10 % Wertes erhöht werden.

**Hinweis:** Daneben bestehen umfassende steuerliche Regelungen bei Erwerb und/oder Sanierung von Wohnimmobilien. Gerne zeigen wir Ihnen hier die für Sie steueroptimalen Möglichkeiten der Förderung in einem persönlichen Gespräch auf.

## Regelungen für Neubauten

Wer ab 1.1.2024 einen Bauantrag stellt, muss seine Immobilie grundsätzlich so beheizen, dass ein Betrieb der Heizanlage mit mindestens 65 % erneuerbaren Energien **möglich** ist.

**Ausnahme:** Die Immobilie wird nicht im Neubaugebiet, sondern in einer Baulücke errichtet.

## 4. Energiepreispauschale – Besteuerung verfassungswidrig?

Die Energiepreispauschale (EPP) für Erwerbstätige, die im September 2022 ausgezahlt worden ist bzw. bei der eine Minderung der Steuervorauszahlungen erfolgte, und die Energiepreispauschale für Rentner und Versorgungsempfänger aus dem Dezember 2022 sind nach der aktuellen Gesetzeslage zu versteuern. Diese gelten als Einnahmen bei den Einkünften aus nichtselbstständiger Arbeit (Arbeitnehmer und Pensionäre) oder sonstige Einkünfte (Selbstständige, Rentner). Lediglich bei sog. Minijobbern greift eine Steuerfreiheit der Zahlungen.

Ob diese Besteuerung der EPP verfassungswidrig ist, wird aktuell in einem Musterverfahren vor dem Finanzgericht Münster geklärt. Sehr wahrscheinlich wird sich schon bald das oberste Finanzgericht (BFH) oder ggf. sogar das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) mit dieser Frage beschäftigen müssen. Wir halten Sie hier auf dem Laufenden.

**Hinweis:** Für aktuelle Bescheide für das Jahr 2022 können wir auf Wunsch gebührenpflichtig Einspruch eingelegen.

## 5. Grundsteuer – Bundesmodell verfassungswidrig?

Der Grundsteuerreform 2022 gingen schwierige politische Verhandlungen hinsichtlich des anzuwendenden Bewertungsmodells voraus. Eine Einigung auf ein bestimmtes Verfahren (sog. Bundesmodell) konnte erst erreicht

werden, als den einzelnen Bundesländern freigestellt wurde, ob sie dieses anwenden wollen. Alternativ konnten Sie auch ein eigenes Verfahren entwickeln und anwenden (sog. Ländermodelle).

Von dieser Möglichkeit haben die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen Gebrauch gemacht. In den übrigen Ländern gilt das Bundesmodell.

Sämtliche Modelle begegnen in der Fachliteratur verfassungsrechtlichen Zweifeln. Zum Bundesmodell liegen mittlerweile erste finanzgerichtliche Urteile vor.

Während das Finanzgericht Sachsen keine durchgreifenden Einwände gegen das Modell hatte, sah das Finanzgericht Rheinland-Pfalz in zwei Verfahren zum einstweiligen Rechtsschutz ernstliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit. Es hat die Vollziehung der angefochtenen Bescheide daher bis zu einer endgültigen Entscheidung in der Sache ausgesetzt.

Das letzte Wort wird hier wohl der Bundesfinanzhof sprechen müssen.

## 6. Weitere Informationen

**Auf unsere Internetseite ([www.meyer-stb.com](http://www.meyer-stb.com)) erhalten Sie unter „Aktuelles“ auch zu anderen Themen aktuelle Informationen aus Rechtsprechung, Verwaltungsregelungen und Gesetzgebung**

Die vorstehenden Ausführungen und Beiträge sind mit größter Sorgfalt und nach bestem Wissen und Kenntnisstand verfasst worden. Es handelt sich nicht um eine abschließende und vollständige Darstellung und ersetzt nicht die Beratung im Einzelfall. Eine Haftung für den Inhalt dieses Informationsbriefs kann daher nicht übernommen werden.