LKP *Aktuell*

Mandanteninformation Dezember 2021

Grundsteuerreform

Hauptfeststellung zum 01.01.2022

Nachdem das Bundesverfassungsgericht 2018 die bisherige Einheitsbewertung als Grundlage für die Grundsteuerermittlung für verfassungswidrig erklärt hat, wurden 2019 und 2020 vom Bund und den Ländern die neuen Rechtsvorschriften verabschiedet.

Bundesmodell vs. Ländermodell

Grundsätzlich unterschieden wird zwischen der Grundsteuer

- **A** für land- und forstwirtschaftliche,
- **B** für sonstige betriebliche und private sowie
- **C** für baureife unbebaute Grundstücke.

Bei dem Hauptfall der Grundsteuer B sieht das sog. **Bundesmodell** vor, dass der Grundsteuerwert nach einem **typisierten Ertragswertverfahren** ermittelt wird, bei welchem neben dem Bodenwert auch der jährliche Rohertrag der Immobilie in den Grundsteuerwert einfließt.

Im Gesetzgebungsverfahren wurde den Ländern die Möglichkeit eingeräumt ein eigenes Berechnungsverfahren festzulegen (dafür wurde sogar das Grundgesetz geändert). Von dieser Möglichkeit hat Baden-Württemberg bei der Grundsteuer B Gebrauch gemacht. So sieht das **Ländermodell Baden-Württemberg für die Grundsteuer B** vor, dass der Grundsteuerwert nach dem **modifizierten Bodenwertmodell** ermittelt wird. Dabei errechnet sich der **Grundsteuerwert** sehr einfach durch die Multiplikation

Grundstücksfläche * Bodenrichtwert.

Auf die tatsächliche Bebauung kommt es somit nicht an. Sodann ist der **Grundsteuermessbetrag** zu ermitteln

Grundsteuerwert * Steuermesszahl

und danach je nach Gemeinde die tatsächlich zu bezahlende **Grundsteuer**

Grundsteuermessbetrag * Hebesatz der Kommune.

Erstmals wird die neue Grundsteuer **2025** erhoben – der Grundsteuerwert ist jedoch bereits auf **den 01.01.2022,** dem **neuen Hauptfeststellungszeitpunkt** zu ermitteln. Hierbei ist für Baden-Württemberg folgendes Verfahren vorgesehen:

Bis spätestens 30.06.2022 müssen alle Gutachterausschüsse der Gemeinden die neuen Bodenrichtwerte auf den 01.01.2022 veröffentlicht haben.

Ab dem 01.07.2022 bis spätestens zum 31.10.2022 sind sodann alle Grundstückseigentümer verpflichtet, die Feststellungserklärungen digital über das Elster-Portal einzureichen.

Dieses Zeitfenster für die Einreichung der Feststellungserklärungen gilt bundesweit: **Vier Monate Zeit** für Grundstückseigentümer und ihre Steuerberater die Feststellungserklärungen **für 36 Millionen Grundstücke in Deutschland** einzureichen! Hierbei gilt es auch zu bedenken, dass die entsprechende Software durch die Finanzverwaltung wohl erst zum 01.07.2022 freigeschalten wird.

Es bedarf nur wenig hellseherischen Fähigkeiten, um heute schon zu wissen, dass dies nicht machbar sein wird. Die Wette gilt: das Fristende 31.10.2022 ist nicht das letzte Wort!

Gleichwohl werden wir uns natürlich in der ersten Jahreshälfte 2022 darauf vorbereiten, für unsere Mandanten ab Mitte 2022 die Feststellungserklärungen fristgerecht einreichen zu können.

Lohnbuchhaltung

Steuer-ID der Minijobber

Nochmals möchten wir darauf hinweisen: Erstmals für die Jahresmeldung 2021 und sodann laufend ab 2022 muss bei den monatlichen elektronischen Lohnmeldungen für geringfügig Beschäftigte deren **Steuer-ID** angegeben werden. Liegt diese nicht vor, ist keine Lohnabrechnung möglich.

Lander, Kohlmann & Partner
Steuerberater Rechtsanwälte Fachanwälte
Partnerschaft mit beschränkter Berufshaftung
76275 Ettlingen Ottostraße 1
Telefon 07243 / 7645-0 www.LKP.de

Schuldrechtsreform

Zum 01.01.2022 treten Änderungen im Bürgerlichen Gesetzbuch in Kraft, aus denen **sich insbesondere für den Handel neue Pflichten** ergeben. Unter anderem gilt zukünftig folgendes:

Änderung bei Beweislast

Bislang musste ein gewerblicher Verkäufer gegenüber einem privaten Käufer (Verbraucher) bei Auftreten eines Mangels in den ersten sechs Monaten nach Übergabe der Kaufsache beweisen, dass diese bei Übergabe mangelfrei war und er somit für den Mangel nicht einstehen muss. Diese **Frist** wird nun auf **zwölf Monate** verlängert, was eine erhebliche Verschärfung für den Verkäufer bedeutet.

Gewährleistungsfrist

Bislang konnten Händler die Gewährleistungsfrist für Gebrauchtwaren in ihren AGB von den gesetzlich festgelegten zwei Jahren auf ein Jahr verkürzen. Ab 01.01.2022 ist dies in AGB nicht mehr möglich: Der Verbraucher muss vor dem Abschluss des Vertrages von der Verkürzung der Gewährleistungsfrist ausdrücklich in Kenntnis gesetzt werden und es bedarf einer ausdrücklichen und gesonderten Vereinbarung über die Verkürzung.

Aktualisierungspflicht

Neu ist zudem eine Aktualisierungspflicht, wenn Gegenstände veräußert werden, die digitale Komponenten enthalten, wie z.B. Navigationssysteme, Smartwatches, Tablets, E-Bikes, Autos oder Waschmaschinen.

Der Verkäufer schuldet nunmehr alle Software-Aktualisierungen, die für den Erhalt der Vertragsmäßigkeit der Sache erforderlich sind. Die konkrete Dauer dieser Pflicht ist nicht bestimmt. Hier kommt es auf die Verbrauchererwartung an, wobei sich diese z.B. an Werbeaussagen, Preis und übliche Verwendungsdauer orientieren kann.

Erleichterter Rücktritt

Ein Rücktritt vom Vertrag war bislang grundsätzlich nur dann möglich, wenn der Käufer dem Verkäufer eine Frist zur Nacherfüllung gesetzt hat und diese ergebnislos verstrichen ist.

Bei Verbrauchergeschäften entfällt nun das Erfordernis der Fristsetzung: Ausreichend ist zukünftig der bloße Ablauf einer angemessenen Frist, ohne dass diese vom Verbraucher ausdrücklich gesetzt werden muss. Ein Händler, der sich mit der Nacherfüllung Zeit lässt, läuft somit zukünftig Gefahr, dass der Verbraucher vom Vertrag zurücktritt und der Kauf rückabgewickelt werden muss.

Aus unserer Kanzlei

Isolde Schneider geht in Rente …

… aber bleibt uns zum Glück doch noch erhalten!

Nach 44 Jahren - erst bei der Kanzlei Lindemann und dann nach dem Zusammenschluss 1991 bei LKP - geht Isolde Schneider zum Jahresende in Rente. Kanzleileitung, Kolleginnen und Kollegen und nicht zuletzt alle Mandanten wissen, welche herausragende Mitarbeiterin und Sachbearbeiterin sie war und zum Glück auch weiterhin – allerdings zeitlich reduziert – sein wird. Ab 2022 wird Frau Schneider im Rahmen eines Minijobs weiterhin für uns tätig sein.

Bei Fragen rund um die Lohn- und Finanzbuchhaltung war Frau Schneider immer eine der ersten Anlaufstellen in der Kanzlei – und sie war auch jederzeit eine Kollegin, die sich die notwendige Zeit nahm, diese Fragen ausführlich und fundiert zu beantworten. Danke, **Isolde Schneider**, für 44 Jahre in der Kanzlei und danke, dass Sie uns weiterhin unterstützen.

Betriebsjubiläen 2021

Auch 2021 durften wir einige stolze Betriebsjubiläen feiern: **Claudia Bierfreund** und **Inge Merklinger** konnten wir zum 30-jährigen Betriebsjubiläum gratulieren. **Heike Ernst** ist seit 20 Jahren und **Michaela Scheerer** seit 10 Jahren bei uns. Ganz herzlichen Dank an alle vier Kolleginnen!

… und neu bei LKP:

Seit diesem Sommer sind mit **Sabine Staaden** und **Nicolas Lamparth** zwei neue Gesichter bei LKP. Frau Staaden verstärkt unsere Lohnabteilung und Herr Lamparth ist Auszubildender zum Steuerfachangestellten. Schön, dass Sie bei uns sind!

Öffnungszeiten über den Jahreswechsel

Über die Feiertage und den Jahreswechsel ist unsere Kanzlei ab Donnerstag, den 23.12.2021 ab 12 Uhr geschlossen. Im neuen Jahr sind wir wieder ab Montag, den 03.01.2022, für Sie da.

Wir wünschen Ihnen, Ihren Familien und Ihren Mitarbeitern eine besinnliche Advents- und Weihnachtszeit und für 2022 alles Gute, Gesundheit und Erfolg.

Für die Zusammenarbeit und das entgegengebrachte Vertrauen im vergangenen Jahr bedanken wir uns herzlich.