

Jahressteuergesetz 2024

Relevante Änderungen für die Immobilienbranche.

Jamie Tombers

greenfield Steuerberatungsgesellschaft mbH

Lara Görg

greenfield Steuerberatungsgesellschaft mbH

Michael Dalles

greenfield Steuerberatungsgesellschaft mbH

Inhalt

Jahressteuergesetz 2024 - Relevante Änderungen für die Immobilienbranche	1
1. Abgabenordnung (AO)	1
1.1 Wohngemeinnützigkeit - Vergünstigte Vermietung an hilfsbedürftige Personen (§ 52 Abs. 2 Satz 1 Nr. 27 AO), Art. 17 Nr. 1 Buchst. b) JStG 2024	1
2. Einkommensteuergesetz (EStG)	2
2.1 Steuerbefreiung für kleine Photovoltaikanlagen (§ 3 Nr. 72 EStG), Art. 3 Nr. 1 JStG 2024	2
2.2 Einführung der verpflichtenden elektronischen Antragstellung für Bauleistungen (§ 48c Abs. 2 EStG), Art. 5 Nr. 3 JStG 2024.....	2
2.3 Erweiterte Datenpflichten in der E-Bilanz (§ 5b Abs. 1 EStG), Art. 4 Nr. 1 JStG 2024	3
3. Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG).....	3
3.1 Erweiterte Steuerbefreiung für weltweit vermietete Grundstücke (§ 13d Abs. 3 Nr. 2 ErbStG), Art. 34 Nr. 4 JStG 2024.....	3
3.2 Erweiterte Stundungsregelung bei der Erbschaftsteuer für Wohnimmobilien (§ 28 Abs. 3 ErbStG), Art. 34 Nr. 7 JStG 2024.....	4
4. Gewerbesteuergesetz (GewStG).....	5
4.1 Gewerbesteuerliche Grundbesitzkürzung nach tatsächlich gezahlter Grundsteuer (§ 9 Nr.1 S.1 GewStG), Art. 9 Nr. 3 JStG 2024	5
5. Bewertungsgesetz (BewG)	5
5.1 Grundsteuer: Nachweismöglichkeit des niedrigeren gemeinen Werts (§ 220 Abs. 2 BewG), Art. 35 Nr. 5 JStG 2024	5
6. Umsatzsteuergesetz (UStG).....	6
6.1 Änderungen hinsichtlich der Vorsteueraufteilung (§ 15 Abs. 4 UStG), Art. 24 Nr. 7 Buchst. b) bb)	6

Jahressteuergesetz 2024- Relevante Änderungen für die Immobilienbranche

Am 5.12.2024 wurde das Jahressteuergesetz (JStG) 2024 im Bundesgesetzblatt ([BGBl. 2024 I Nr. 387](#)) verkündet. Mit dem vorliegenden Gesetz wird der fachlich gebotene Gesetzgebungsbedarf, der sich in verschiedenen Bereichen des deutschen Steuerrechts ergeben hat, aufgegriffen. Dies betrifft insbesondere notwendige Anpassungen an EU-Recht und EuGH-Rechtsprechung sowie Reaktionen auf Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und des Bundesfinanzhofs. Für die Immobilienbranche werden insbesondere die folgenden Neuerungen relevant:

1. Abgabenordnung (AO)

1.1 Wohngemeinnützigkeit - Vergünstigte Vermietung an hilfsbedürftige Personen (§ 52 Abs. 2 Satz 1 Nr. 27 AO), Art. 17 Nr. 1 Buchst. b) JStG 2024

Die Förderung wohngemeinnütziger Zwecke wird in den Katalog der gemeinnützigen Zwecke aufgenommen und betrifft die vergünstigte Wohnraumüberlassung an Personen im Sinne des § 53 AO.

§ 53 Nr. 2 soll mit der Maßgabe anzuwenden sein, dass die Bezüge nicht höher sein dürfen als das Fünffache des Regelsatzes der Sozialhilfe i. S. d. § 28 SGB XII, bei Alleinstehenden oder Alleinerziehenden ist es das Sechsfache des Regelsatzes. Die Hilfebedürftigkeit muss jeweils zu Beginn des Mietverhältnisses vorliegen.

Vermieter, die (unter Beachtung der Voraussetzungen) dauerhaft vergünstigten Wohnraum anbieten, können somit steuerliche Vorteile in Anspruch nehmen. Im Rahmen der Einführung der Wohngemeinnützigkeit (§ 52 Abs. 2 AO) wurde festgelegt, dass die Miete dauerhaft unter der marktüblichen Miete liegen muss; zusätzlich gelten Mindestanforderungen an die Dauer der Vermietung zu vergünstigten Konditionen.

Diese Regelung tritt zum 1. Januar 2025 in Kraft.

2. Einkommensteuergesetz (EStG)

2.1 Steuerbefreiung für kleine Photovoltaikanlagen (§ 3 Nr. 72 EStG), Art. 3 Nr. 1 JStG 2024

Die zulässige Bruttoleistung für steuerbefreite Photovoltaikanlagen wird von bisher 15 kW (peak) auf maximal zulässige 30 kW (peak) pro Wohn- oder Gewerbeeinheit erhöht und damit für alle Gebäudearten vereinheitlicht. Wie bisher darf die Bruttoleistung insgesamt höchstens 100 Kilowatt (peak) pro Steuerpflichtigen oder Mitunternehmerschaft betragen.

Außerdem wird klargestellt, dass es sich bei der Steuerbefreiung um eine Freigrenze und nicht um einen Freibetrag handelt.

Diese Regelung gilt für Anlagen, die nach dem 31. Dezember 2024 angeschafft, in Betrieb genommen oder erweitert werden.

2.2 Einführung der verpflichtenden elektronischen Antragstellung für Bauleistungen (§ 48c Abs. 2 EStG), Art. 5 Nr. 3 JStG 2024

Für die Erstattung des Steuerabzugsbetrags bei Bauleistungen wird eine verpflichtende elektronische Antragstellung eingeführt. Unternehmen und Steuerpflichtige müssen ihre Anträge künftig ausschließlich digital einreichen. Nach § 48c Abs. 2 EStG ist der elektronische Antrag nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz über die amtlich vorgeschriebene Schnittstelle bis zum Ablauf des zweiten Kalenderjahres zu übermitteln, das auf das Jahr folgt, in dem der Abzugsbetrag angemeldet worden ist; weitergehende Fristen nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung bleiben unberührt.

Eine Ausnahme gilt nur für besondere Härtefälle, in denen eine elektronische Antragstellung für den Steuerpflichtigen unzumutbar wäre. In diesem Fall bleibt es bei der bisherigen Beantragung. In diesem Fall kann das Finanzamt auf Antrag auf eine elektronische Übermittlung des Antrags verzichten. Der Antrag auf Erstattung des Abzugsbetrags vom Leistenden wie bisher nach amtlich vorgeschriebenem Muster gestellt werden. Gilt ab 1.1.2026.

2.3 Erweiterte Datenpflichten in der E-Bilanz (§ 5b Abs. 1 EStG), Art. 4 Nr. 1 JStG 2024

Die Lücke bei der bislang unvollständigen elektronischen Übermittlungspflicht soll geschlossen werden, indem die Anforderungen an die elektronische Bilanzübermittlung (E-Bilanz) erweitert werden. Unternehmen müssen künftig nicht nur die verdichteten Jahresabschlussdaten übermitteln, sondern auch detaillierte Kontennachweise, Anlagenspiegel und Anlagenverzeichnisse. Außerdem werden in bestimmten Fällen Anhänge, Lage- und Prüfungsberichte sowie steuerliche Verzeichnisse elektronisch übermittelt.

Die Übermittlungsverpflichtung für den Anlagenspiegel, die sich bislang zum Teil aus handelsrechtlichen Regelungen ergibt, wird jetzt ausdrücklich in § 5b Abs. 1 EStG geregelt. Der Übermittlungsumfang gilt auch für eine Steuerbilanz. Jede für steuerliche Zwecke zu erstellende Bilanz ist ebenfalls von der Übermittlungspflicht umfasst. Das gilt auch für Anhang, Lagebericht, Prüfungsbericht und die Verzeichnisse nach § 5 Abs. 1 Satz 2 und § 5a Abs. 4 EStG.

Während die neuen Anforderungen für unverdichtete Kontennachweise bereits für Wirtschaftsjahre gelten, die nach dem 31. Dezember 2024 beginnen, treten die erweiterten Übermittlungspflichten für Anhänge und Lageberichte erst für Wirtschaftsjahre in Kraft, die nach dem 31. Dezember 2027 starten.

3. Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG)

3.1 Erweiterte Steuerbefreiung für weltweit vermietete Grundstücke (§ 13d Abs. 3 Nr. 2 ErbStG), Art. 34 Nr. 4 JStG 2024

Bisher galt die Steuervergünstigung für zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke nur für Immobilien innerhalb der Europäischen Union und des Europäischen Wirtschaftsraums.

Mit der Neuregelung des § 13d Abs. 3 Nr. 2 ErbStG wird diese Befreiung nun auch auf vermietete Grundstücke in Drittstaaten ausgedehnt. Voraussetzung ist, dass zwischen Deutschland und dem betreffenden Drittstaat ein Abkommen über den Informationsaustausch in Bezug auf die Erbschaft- und Schenkungsteuer besteht. Diese Änderung basiert auf einem Urteil des Europäischen

Gerichtshofs, der festgestellt hatte, dass die bisherige Regelung gegen die Kapitalverkehrsfreiheit verstößt.

Das BMF veröffentlicht im Bundessteuerblatt eine Liste der Staaten, die diese Voraussetzungen erfüllen.

Gilt ab 6.12.2024 (Tag nach der Verkündung).

3.2 Erweiterte Stundungsregelung bei der Erbschaftsteuer für Wohnimmobilien (§ 28 Abs. 3 ErbStG), Art. 34 Nr. 7 JStG 2024

Nach § 28 Abs. 3 ErbStG wird bei Wohnimmobilien auf Antrag eine Stundung bis zu zehn Jahre gewährt, sofern der Erwerber die Steuer nur durch die Veräußerung des zu Wohnzwecken genutzten Grundbesitzes aufbringen kann.

Von der bisherigen Stundungsregelung wurden lediglich Grundstücke erfasst, die im Erwerbszeitpunkt die Voraussetzungen des § 13d Abs. 3 ErbStG erfüllen. Mit den Änderungen in § 28 Abs. 3 ErbStG soll die Stundungsregelung auf sämtliche Fälle ausgeweitet werden, in denen Grundbesitz zu Wohnzwecken genutzt wird.

Erfasst sind alle Fälle der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken, unabhängig von der Grundstücksart, beispielsweise eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus (Mietwohngrundstück) sowie Fälle, in denen der Grundbesitz nach dem Erbfall zu Wohnzwecken vermietet wird.

Auch Grundstücke in Drittstaaten können von der Stundung profitieren, wenn in Bezug auf die Erbschaftssteuer ein geeigneter Informationsaustausch mit dem jeweiligen Drittstaat besteht und die Möglichkeit der Beitreibung entsprechender steuerlicher Forderungen sichergestellt ist (§ 28 Abs. 3 Satz 5 (neu) ErbStG). Sofern der Informationsaustausch oder die Beitreibung in dem Drittstaat nicht mehr sichergestellt ist, endet die Stundung unmittelbar. Auch diesbezüglich soll das BMF zukünftig eine regelmäßig zu aktualisierende Liste der Staaten veröffentlichen, die diese Voraussetzungen erfüllen.

Ziel soll unter anderem die Vereinfachung der Regelungssystematik des § 28 Abs. 3 ErbStG sein.

Gilt ab 6.12.2024 (Tag nach der Verkündung).

4. Gewerbesteuergesetz (GewStG)

4.1 Gewerbesteuerliche Grundbesitzkürzung nach tatsächlich gezahlter Grundsteuer (§ 9 Nr.1 S.1 GewStG), Art. 9 Nr. 3 JStG 2024

Die gewerbesteuerliche Kürzung wird künftig an die tatsächlich im Erhebungszeitraum als Betriebsausgabe erfasste Grundsteuer geknüpft.

Gilt ab Erhebungszeitraum 2025.

5. Bewertungsgesetz (BewG)

5.1 Grundsteuer: Nachweismöglichkeit des niedrigeren gemeinen Werts (§ 220 Abs. 2 BewG), Art. 35 Nr. 5 JStG 2024

Der BFH hat in zwei AdV-Verfahren (II B 78/23, II B 79/23) entschieden, dass Steuerpflichtige im Einzelfall die Möglichkeit haben müssen, einen unter dem festgestellten Grundsteuerwert liegenden Wert ihres Grundstücks nachzuweisen.

Steuerpflichtige haben künftig die Möglichkeit, einen niedrigeren gemeinen Wert eines Grundstücks nachzuweisen, wenn der amtlich festgestellte Grundsteuerwert um mindestens 40 % über diesem Wert liegt. Gesetzlich wird nun geregelt, dass in solchen Fällen der niedrigere gemeine Wert anzusetzen ist. Hier kann auch ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt zustande gekommener Kaufpreis herangezogen werden.

Gilt ab 6.12.2024 (Tag nach der Verkündung).

6. Umsatzsteuergesetz (UStG)

6.1 Änderungen hinsichtlich der Vorsteueraufteilung (§ 15 Abs. 4 UStG), Art. 24 Nr. 7 Buchst. b) bb)

In § 15 Abs 4 Satz 3 UStG wird für den Fall der Vorsteueraufteilung klargestellt, dass eine Berechnung der nicht abzugsfähigen Vorsteuern nach dem Gesamtumsatzschlüssel nur dann zulässig ist, wenn es sich bei diesem Schlüssel um den einzig möglichen Aufteilungsmaßstab handelt. Der Gesamtumsatzschlüssel ist damit nachrangig zu anderen, präziseren und sachgerechten Methoden.

Die Regelung greift damit die BMF-Schreiben vom 13.02.2024 sowie vom 20.10.2022 auf. Demzufolge wird bei Gebäuden - unter bestimmten Voraussetzungen - die Vorsteueraufteilung grundsätzlich nach dem Verhältnis der Nutzflächen des Gebäudes (objektbezogener Flächenschlüssel) vorgenommen, da dies regelmäßig die wirtschaftlich präzisere Aufteilungsmethode gegenüber dem Gesamtumsatzschlüssel darstellt. Daneben können auch weitere Methoden der Flächenberechnung anerkannt werden, soweit diese die Voraussetzungen erfüllen und sachgerecht sind.

Gilt ab dem 06.12.2024 (Tag nach der Verkündung)



Bei dieser Publikation handelt es sich um eine allgemeine, unverbindliche Information. Diese ersetzt keine detaillierte Recherche, eine fachkundige Beratung oder verbindliche Auskunft. Es besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität. Jegliche Haftung seitens der greenfield Steuerberatungsgesellschaft mbH wird ausgeschlossen.