

# Immobilien

Recht und Steuern

---

Ausgabe

**01/2022**



**HUSEMANN**

## EDITORIAL



Liebe Leserinnen und Leser,

wir wünschen Ihnen von Herzen ein frohes, glückliches, gesundes und wirtschaftlich erfolgreiches Jahr 2022.

Das begonnene Jahr 2022 wird in immobilienpezifischer Hinsicht ein sehr interessantes und spannendes Jahr werden. Wir sehen verschärfte Finanzierungsanforderungen der Banken und eine sich vielleicht schneller als gedacht verändernde Zinslandschaft. Gleichzeitig beobachten wir eine teilweise unerwartet stabile Mietpreissteigerung und in den exponierten Großstädten gegenläufige Tendenzen einer Stagnation des Mietpreisniveaus.

Gleichzeitig ergeben sich im Transaktionsbereich eine Menge Gelegenheiten im Vergleich zu den vergangenen Jahren mit spärlichen Angeboten. Ich selbst vertrete die Auffassung, dass Investoren gerade in diesem Jahr gut beraten sind, sehr selektiv vorzugehen und eine Schattenrechnung bei der Finanzierung aufzustellen. Es wird zu steigenden Zinsen kommen und es gilt unbedingt zu vermeiden, zu Höchstpreisen in einen steigenden Zinsmarkt einzukaufen. Umso größere Bedeutung dürften damit wieder Finanzierungsfragen sowie die technische wie rechtliche Due Diligence bekommen.

Insofern freuen wir uns auf die Herausforderungen, die sich uns gemeinsam stellen werden.

Mit herzlichen Grüßen

Henning Jaeger  
Rechtsanwalt

## INHALT

<b>IMMOBILIENRECHT</b>	<b>3</b>
Hindernis: Grundstücksverkehrsgesetz	3
Neue Regelung des Schriftformerfordernisses im Gewerberaummietrecht	3
Erschließungsbeiträge: Unbegrenzte Erhebung ist verfassungswidrig	4
Keine Kündigung wegen Corona	5
Erstes BGH-Urteil zur coronabedingten Herabsetzung der Miete	6
<b>IMMOBILIENSTEUERRECHT</b>	<b>7</b>
Grundsteuerreform – Erster Bewertungsstichtag steht bevor!	7
Grunderwerbsteuerreform – Umfassende Änderungen für Share Deals und Verlängerung von „Sperrfristen“ ab dem 1. Juli 2021	9
Gewerbsteuer: Erleichterung bei der erweiterten Grundstückskürzung ab dem Erhebungszeitraum 2021	11
Umsatzsteuer: Stellplatzvermietung im Zusammenhang mit Wohnimmobilien – Heute „Hü“, morgen „Hott“	12

## Hindernis: Grundstücksverkehrsgesetz

Die Veräußerung von landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Grundstücken bedarf der Genehmigung. Das Genehmigungserfordernis soll dazu dienen, selbstständige und lebensfähige landwirtschaftliche Betriebe zu erhalten bzw. solche zu schaffen. Die Genehmigung ist daher in der Regel immer dann zu versagen, wenn landwirtschaftlich genutzter Boden an einen Nichtlandwirt veräußert werden soll, ein Landwirt dieses Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt und er willens und in der Lage ist, die Fläche zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben. Allerdings sollen allgemeine (überindividuelle) volkswirtschaftliche Belange Berücksichtigung finden.

Beim Kauf von landwirtschaftlichen Flächen sollte man – auch wenn der Erwerb überindividuellen volkswirtschaftlichen Belangen dient – gut vorbereitet sein auf das Genehmigungsverfahren und insbesondere im Einzelnen belegen können, wozu konkret die Flächen verwendet werden sollen. Das OLG Celle hat hieran in seinem Beschluss vom 14.06.2021 (7 W 19/21) nämlich sehr hohe Anforderungen gestellt.

Die Antragstellerin war eine Gesellschaft, die Tauschland erwirbt mit dem Ziel, dieses Land landwirtschaftlichen Betrieben zur Verfügung zu stellen, die durch kommunale Baumaßnahmen Flächen verlieren. Sie handle nach Ansicht des Gerichts damit aufgrund von überindividuellen, volkswirtschaftlichen Belangen. Allerdings müsse dann dargelegt und bewiesen werden, dass die Flächen für ein bestimmtes Erschließungsobjekt als Ersatzland konkret benötigt werden. Nach Einschätzung des Gerichts war das nicht der Fall, vielmehr sei der Erwerb der Flächen vorsorglich „auf Vorrat“ beabsichtigt gewesen. Und das, obwohl von der Antragstellerin ein konkretes Vorhaben (die Entwicklung eines Gewerbeparks) genannt wurde.

Das dringende Bedürfnis zur Aufstockung wurde vom OLG Celle in seinem Beschluss hingegen bei einem Landwirt bejaht, der bereits ca. 135 ha eigene, landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftete. Begründet wurde dies damit, dass umliegende landwirtschaftliche Betriebe deutlich größer seien (250 bis 350 ha) und daher über einen Wettbewerbsvorteil verfügten. Zudem sei die Zupacht von Flächen „betriebswirtschaftlich unzweckmäßig“ und „überproportional hoch“ mit mehr als 1.000,00 € pro Hektar. Letztlich drohe dem Landwirt ein Flächenverlust durch den Bau einer Autobahn – zum Zeitpunkt der Entscheidung stand sicher fest, dass (lediglich) ein halber Hektar Flächenverlust bevorsteht. Weiterer sollte nach Angaben des Landwirtes drohen. Das OLG stützte seine Feststellungen insoweit (allein) auf die Zeugenaussage des Landwirtes, der die Fläche kaufen wollte.

Die Erwägungen des Senats deuten darauf hin, dass nicht annähernd so hohe Anforderungen an den Landwirt gestellt werden wie an den antragstellenden Käufer. Eine Überprüfung, ob in betriebswirtschaftlicher Sicht – insbesondere vor dem Hintergrund des Kaufpreises von ca. 1 Mio. € – der Flächenerwerb sinnvoll und auch dringend notwendig ist, erfolgt nicht. Das OLG Celle sah sich auch in der Lage, eine solche Abwägung ohne Hinzuziehung eines landwirtschaftlichen Sachverständigen vorzunehmen.

## Neue Regelung des Schriftformerfordernisses im Gewerberaummietrecht

Die Frage der Einhaltung des Schriftformerfordernisses des § 550 BGB ist im gewerblichen Mietrecht ein allgegenwärtiges Schreckgespenst. Gewerberaummietverträge werden in der Regel langfristig abgeschlossen. Ist entweder der ursprünglich abgeschlossene Mietvertrag

Veräußerung landwirtschaftlicher Flächen nur mit Genehmigung

Gute Vorbereitung ist wichtig

Volkswirtschaftliche Belange sind bei der Genehmigung zu berücksichtigen – das muss aber gut dargelegt werden

Weniger hohe Anforderungen stellen die Gerichte an Landwirte und deren dringendem Bedürfnis zur Aufstockung

Formverstoß führt zur sofortigen Kündigung des Mietvertrags

## Geplante Gesetzesänderung für Nachträge

## Intention des Gesetzgebers

## Kritik

## Ausblick

## Keine unbegrenzte Erhebung von Erschließungsbeiträgen

## Vorschrift aus Rheinland-Pfalz verfassungswidrig

## Landesgesetzgeber müssen gesetzliche Regelung mit zeitlicher Begrenzung treffen

## Auch das OVG Münster hat bereits entschieden, dass keine unbegrenzte Erhebung möglich ist

oder ein Nachtrag zu diesem nicht der Schriftform entsprechend abgeschlossen worden, ist das Mietverhältnis jederzeit kündbar. Gerade aus diesem Grund begegnet uns das Schriftformerfordernis des § 550 BGB immer wieder in der rechtlichen Prüfung, insbesondere bei Käufen von Grundstücken mit Gewerbemieträumen.

Der Diskussionsentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz vom 20.10.2021 sieht nunmehr eine Änderung des Schriftformerfordernisses im Gewerberaummietrecht vor. Anders als zunächst weitläufig vermutet, will der Gesetzgeber das Schriftformerfordernis nicht grundsätzlich abschaffen. Der Gesetzesentwurf sieht lediglich eine Änderung im Hinblick auf spätere Nachträge zu Mietverträgen vor. Diese sollen nach dem Diskussionsentwurf auch unter Wahrung der Textform nach § 126b BGB abgeschlossen werden können.

Der Gesetzgeber versucht damit die Rechtsprechungsentwicklung einzufangen. Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 27.09.2017 (XII ZR 114/16) den sogenannten Schriftformheilungsklauseln eine Absage erteilt und damit vielfach erhebliche Rechtsunsicherheit geschaffen. Diese versucht der Gesetzgeber nunmehr zu beseitigen.

Der Versuch gelingt nur bedingt, da er teilweise neue Rechtsunsicherheiten schafft. So wäre es bspw. zukünftig möglich, Nachträge im Wege einer WhatsApp-Nachricht abzuschließen. Der Erwerber eines Grundstückes, der eigentlich durch § 550 BGB geschützt werden soll, hätte kaum eine Möglichkeit, einen Vertragsschluss per WhatsApp nachzuvollziehen.

Der Diskussionsentwurf des Bundesministeriums ist allerdings erst der erste Aufschlag. Ob es tatsächlich am Ende zu dieser Regelung kommt, ist ungewiss. Anders als andere Gesetzesvorhaben taucht die Regelung im aktuellen Koalitionsvertrag zwischen SPD, Grünen und FDP nicht auf. Die neuen Regierungsparteien haben sich aber generell zu einer stärkeren Digitalisierung bekannt. Die vom Bundesministerium für Justiz unter der alten Regierung angedachte Gesetzesänderung, die teilweise das Schriftformerfordernis zum Textformerfordernis macht, passte dabei ins Gesamtbild.

## Erschließungsbeiträge: Unbegrenzte Erhebung ist verfassungswidrig

Ein Grundstückseigentümer darf nicht endlos an den Baukosten einer Straße beteiligt werden. Das hat das Bundesverfassungsgericht mit Beschluss vom 03.11.2021 (1 BvL 1/19) entschieden. 25 Jahre nach Fertigstellung einer Straße dürfe die Gemeinde keine Erschließungsbeiträge mehr erheben.

Anknüpfungspunkt für diesen Beschluss war eine Vorschrift aus dem Kommunalabgabengesetz Rheinland-Pfalz. Diese sieht für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen keine zeitliche Begrenzung vor. Das sei nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts nicht mit dem verfassungsrechtlichen Grundsatz der Rechtssicherheit vereinbar. Vielmehr müsse der jeweilige Landesgesetzgeber aus Gründen der Belastungsklarheit und -vorhersehbarkeit eine gesetzliche Regelung zur zeitlichen Grenze der Erhebungsmöglichkeit treffen.

In der Praxis wird der Erschließungsbeitrag häufig erst nach Jahrzehnten erhoben. Das liegt daran, dass nicht nur bspw. die Straße fertiggestellt, sondern unter anderem auch ein wirksamer Bebauungsplan vorliegen und die Widmung der Straße erfolgt sein müssen.

Dieser Praxis wurde bereits durch das OVG NRW ein Riegel vorgeschoben, da dieses mit Urteil vom 08.06.2021 (15 A 299/20) entschied, dass ein Zuwarten von mehr als 30 Jahren bis zur Beitragserhebung gegen Treu und Glauben verstoße, also rechtlich nicht möglich sei.

---

Während andere Bundesländer wie Niedersachsen, Bayern und Baden-Württemberg eine solche Regelung bereits getroffen haben, fehlt es in Nordrhein-Westfalen und etwa Berlin bislang ebenso wie in Rheinland-Pfalz an einer zeitlichen Höchstgrenze. In Bundesländern, in denen es solche Regelungen bereits gibt, sind Verjährungsfristen von 15–20 Jahren vorgesehen.

Unklar bleibt aber, wann diese Frist beginnt. Das OVG Nordrhein-Westfalen meint dazu, dass für den Beitragspflichtigen erkennbar sein muss, dass bspw. die Straße fertig und nutzbar ist.

Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts wirkt unmittelbar nur für Rheinland-Pfalz. Das gilt auch für die Anordnung des Gerichts, alle laufenden behördlichen und gerichtlichen Verfahren seien auszusetzen, bis der Gesetzgeber nachgebessert habe. Dennoch werden auch die anderen Bundesländer, wie NRW, bald eine konkrete Regelung treffen müssen.

Bereits aufgrund des Urteils des OVG NRW empfehlen wir Ihnen dringend, Bescheide auf Erhebung von Erschließungsbeiträgen überprüfen zu lassen.

## Keine Kündigung wegen Corona

---

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Betrieb einer Gaststätte rechtfertigen keine außerordentliche Kündigung – so das OLG Frankfurt in seinem Urteil vom 17.09.2021 (2 U 147/20).

Der Pächter einer Gaststätte hatte im März 2020 die außerordentlich fristlose Kündigung erklärt, da er wegen einer behördlichen Untersagung der Bewirtung im Hinblick auf die COVID-19-Pandemie die gepachteten Räume nicht mehr zum vertraglich vereinbarten Zweck nutzen könne.

Nach zutreffender Ansicht des OLG Frankfurt lag das allerdings im Risikobereich des Pächters und nicht des Verpächters. Der Verpächter hat dem Pächter nämlich grundsätzlich nur die Möglichkeit des Gebrauchs zu verschaffen und hierzu die Mietsache in einem dem Verwendungszweck entsprechenden Zustand zu halten; er will und soll dem Pächter die beabsichtigte Nutzung ermöglichen. Er schuldet aber nicht die Überlassung des Betriebs selbst, sondern nur die Überlassung der dazu notwendigen Räume. Nur rechtliche Umstände, die die körperliche Beschaffenheit der Mietsache betreffen oder Einfluss auf sie haben, gehören zum Leistungserfolg des Vermieters. Alles andere betrifft eine erfolgreiche Nutzung des Mieters und damit sein Verwendungsrisiko. Ganz deutlich werde dies nach Ansicht des OLG Frankfurt, wenn vertraglich nicht eine konkrete Nutzung vorgesehen ist (etwa als Restaurant), sondern ein allgemeiner Zweck („Ladenlokal“, „zur gewerblichen Nutzung“).

Daher betreffen Betriebsuntersagungen oder -erschwerungen aufgrund der Corona-Krise das Verwendungsrisiko des Pächters, da hierfür die baulichen Gegebenheiten des Mietobjekts unerheblich sind, sondern es allein auf die Art der Nutzung der Räumlichkeiten und den dort stattfindenden Publikumsverkehr ankommt.

Letztlich betonte das OLG Frankfurt, dass die Tatsache, dass es sich hier um einen Pachtvertrag handelt, keine abweichende Einschätzung hinsichtlich des Verwendungsrisikos rechtfertigt. Zwar schulde der Verpächter nicht nur die reine Überlassung von Räumen, sondern auch die Möglichkeit der Fruchtziehung (§ 581 Abs. 1 S. 1 BGB), was sich häufig in der Gestellung einer zur Fruchtziehung erforderlichen Ausstattung zeigt. Im vorliegenden Fall war die Gaststätte möbliert und mit einer Theke versehen. Er hat aber nur dafür zu sorgen, dass dem Pächter die Fruchtziehung abstrakt möglich ist. Die konkrete Fruchtziehung unterliegt wiederum dem Verwendungsrisiko des Pächters. Gründe aus der Risikosphäre

NRW hat ebenfalls keine solche Regelung; eine solche wird getroffen werden müssen

Unklarheiten bei der Bestimmung der Frist müssen ausgeräumt werden

Bescheide in NRW können noch wirksam erlassen werden; Urteil des BVerfG wirkt nur für Rheinland-Pfalz

Bescheide aus NRW sollte man überprüfen lassen

Pächter hat Kündigung wegen Lockdown erklärt

Behördliche Betriebsuntersagung ist Risiko des Pächters

Gründe aus der Risikosphäre des Kündigenden rechtfertigen eine außerordentliche Kündigung in der Regel nicht

Anpassung der Miete in der Pandemie

Keine Änderung der Rechtsprechung

Zwei wesentliche Voraussetzungen

Urteil des BGH

Soforthilfen und andere Vorteile des Mieters sind zu berücksichtigen

des Kündigenden rechtfertigen eine außerordentliche Kündigung jedoch in der Regel nicht, so dass eine Kündigung ausscheidet.

In dieser Entscheidung wurde deutlich herausgestellt, dass die Auswirkungen der Corona-Pandemie dem Risikobereich eines Mieters bzw. eines Pächters zuzuordnen sind und ein solcher sich seiner vertraglichen Verpflichtungen nicht einfach entziehen kann. Das ist ein Lichtblick für Vermieter und Verpächter von Gaststätten, Einzelhandelsgeschäften und Ähnlichem.

## Erstes BGH-Urteil zur coronabedingten Herabsetzung der Miete

Seit Beginn der Pandemie beschäftigen wir uns immer wieder mit der Fragestellung, ob Mieter von Gewerberäumen bei coronabedingten Schließungen von ihren Vermietern die Herabsetzung der Miete verlangen können. Nachdem sich diverse Instanzgerichte mit dieser Rechtsfrage auseinandergesetzt haben, positionierte sich der BGH jetzt dahingehend, dass coronabedingte Schließungen des Geschäftsbetriebs des Mieters zwar kein Mangel an der Mietsache darstellen, aber eine Anpassung der Miete im Wege des § 313 Abs. 1 BGB wegen Störung der Geschäftsgrundlage grundsätzlich in Betracht kommt.

Entgegen des in weiten Teilen der medialen Berichterstattung erweckten Eindrucks, dass damit jedem Mieter von Gewerberäumen ein Anpassungsanspruch hinsichtlich der Miete für den Zeitraum einer coronabedingten Schließung seines Geschäfts zusteht, kommt es tatsächlich auf die konkreten Umstände des jeweiligen Einzelfalls an. Das Urteil des BGH stellt keine Abweichung der bisherigen Rechtsprechung zu § 313 Abs. 1 BGB dar.

Für eine Herabsetzung der Miete wegen einer coronabedingten Schließung des Geschäftsbetriebs kommt es deswegen im Wesentlichen darauf an, ob die Parteien des Mietvertrags eine vertragliche Risikotragung vereinbart haben und/oder ob das Festhalten an den vereinbarten Bedingungen des Mietvertrags dem Mieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, nicht zugemutet werden kann.

Der BGH stellt fest, dass der Mieter grundsätzlich das Verwendungsrisiko trägt. Er vertritt allerdings die Auffassung, dass hoheitliche Lockdowns über das gewöhnliche Maß des Verwendungsrisikos hinausgehen. Die wirtschaftlichen Nachteile, die ein gewerblicher Mieter aufgrund einer pandemiebedingten Betriebsschließung erlitten habe, beruhen nicht auf unternehmerischen Entscheidungen oder der enttäuschten Vorstellung, in den Mieträumen ein Geschäft betreiben zu können, mit dem Gewinne erwirtschaftet werden. Die Maßnahme des Lockdowns sei Ergebnis einer Bewertung der Situation nach epidemiologischen Gesichtspunkten gewesen. Diese hätten nicht an die spezifische Eigenschaft des vom Mieter geführten Gewerbebetriebs angeknüpft. Es habe sich vielmehr ein allgemeines Lebensrisiko verwirklicht, das keiner Vertragspartei allein zugewiesen werden könne.

Für die Frage der Unzumutbarkeit sind nach dem BGH aber sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Für die Abwägung ist deswegen von Bedeutung, ob und wenn ja welche Nachteile dem Mieter überhaupt durch die lockdownbedingte Schließung entstanden sind. Wurden diese bspw. durch Soforthilfen kompensiert, dürfte eine Anpassung der Miete ausgeschlossen sein. Auch eine etwaig mögliche Maßnahme des Mieters, um die drohenden Verluste während der Geschäftsschließung zu vermindern oder auszuschließen, müssen berücksichtigt werden. Für den Einzelhandel dürfte dabei relevant sein, ob dieser die Möglichkeit einer Verschiebung der Geschäfte in den Onlinehandel wahrgenommen hat oder hätte wahrnehmen können.

Darüber hinaus müssen auf der anderen Seite auch die Interessen des Vermieters berücksichtigt werden. Hat der Vermieter beispielsweise die Mietsache kreditfinanziert und ist zur Tilgung des Darlehens auf die Miete angewiesen, dürfte darin ein wesentliches Interesse des Vermieters liegen, dass die Miete nicht angepasst wird.

Der BGH stellt auch klar, dass es grundsätzlich dem Mieter obliegt nachzuweisen, dass ihm ein Festhalten am unveränderten Vertrag unzumutbar ist. Der Mieter müsse beweisen, welche Nachteile ihm aus der Betriebschließung entstanden sind, die ihm eine vollständige Mietzahlung für diesen Zeitraum unzumutbar macht und welche zumutbaren Anstrengungen er unternommen habe, um drohende Verluste auszugleichen. Behauptet der Mieter etwa, keine staatlichen Unterstützungsleistungen erhalten zu haben, müsse er darlegen und ggf. beweisen, dass er sich um mögliche Hilfeleistungen vergeblich bemüht habe. Den Vermieter treffe allerdings die Beweislast, wenn dieser behauptet, die Verluste des Mieters seien nicht auf die Corona-Pandemie zurückzuführen.

Auf die Praxis wird sich das Urteil nur geringfügig auswirken. In der Regel haben sich die Parteien des Mietvertrags schon im Wege eines Nachtrags auf konkrete Regelungen geeinigt. Dies dürfte, auch nach dem Urteil des BGH, noch immer der beste Weg sein. Es hängt immer vom konkreten Einzelfall ab, ob und in welcher Höhe ein Anpassungsanspruch des Mieters besteht. In seinem Urteil erklärte der BGH allerdings eine zu befürwortende klare Absage zu der in weiten Teilen der Rechtsprechung vertretenen Auffassung, dass pandemiebedingte Betriebschließungsrisiko trügen beide Parteien im Verhältnis 50:50.

## IMMOBILIENSTEUERRECHT

### Grundsteuerreform – Erster Bewertungsstichtag steht bevor!

Nach einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2018 musste die Grundsteuer reformiert werden. Die neu zu berechnende Grundsteuer wird ab dem Jahr 2025 zu zahlen sein. Durch die Reform soll die Grundsteuer wieder auf eine rechtssichere Basis gestellt und folglich für Gemeinden als wichtige Einnahmequelle gesichert werden.

Betroffen sind circa 36 Mio. Immobilien und Grundstücke in ganz Deutschland, die auf den ersten Stichtag – 01.01.2022 – neu bewertet werden müssen. Es ist derzeit davon auszugehen, dass die elektronische Abgabe einer Feststellungserklärung ab dem 01.07.2022 möglich sein wird.

Im Grundsteuer-Reformgesetz wird das sog. „Bundesmodell“ normiert. Gleichzeitig haben einige Länder die Möglichkeit genutzt, vom Bundesmodell abweichende Regelungen zu treffen (Länderöffnungsklausel). Folgende Länder setzen das Bundesmodell um:

- Berlin,
- Brandenburg,
- Bremen,
- Mecklenburg-Vorpommern,
- Nordrhein-Westfalen,
- Rheinland-Pfalz,
- Sachsen-Anhalt,
- Schleswig-Holstein,
- Thüringen,
- Das Saarland und Sachsen mit Abweichung bei der Höhe der Steuermesszahlen.

Kredite des Vermieters

Beweislast zunächst beim Mieter

Auswirkungen

Hintergrund

Bewertungsstichtag 01.01.2022 –  
Erklärungsabgabe voraussichtlich  
ab dem 01.07.2022

„Bundesmodell“

Die Grundsteuer wird auch zukünftig in 3 Schritten berechnet: Wert x Steuermesszahl x Hebesatz.

**Schritt 1:** Berechnung des Grundbesitzwertes – wesentliche Faktoren sind der jeweilige Wert des Bodens (Bodenrichtwert) und die Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete, die u. a. von der sog. Mietniveaustufe der jeweiligen Gemeinde abhängt (je höher die Mietniveaustufe, desto höher ist tendenziell die Miete in einer Gemeinde).

**Schritt 2:** Ausgleich der Wertsteigerungen, die im Vergleich der aktuellen zu den seit 1935 bzw. 1964 nicht mehr aktualisierten Werten entstanden sind. Dazu wird die Steuermesszahl von 0,35 % auf 0,034 % gesenkt.

**Schritt 3:** Anpassen der Hebesätze durch die Kommunen: Sollte sich in einzelnen Kommunen das Grundsteueraufkommen wegen der Neubewertung dennoch verändern, besteht für sie die Möglichkeit, ihre Hebesätze anzupassen.

Bei der Ermittlung der Grundsteuer für Wohngrundstücke geht es konkret um 5 Parameter:

- Grundstücksfläche,
- Bodenrichtwert,
- Immobilienart,
- Alter des Gebäudes,
- Mietniveaustufe.

Bei der Ermittlung der Grundsteuer für Gewerbegrundstücke sind weitere Angaben erforderlich.

Folgende Bundesländer führen für die Grundsteuer B (bebaute und unbebaute Grundstücke im Grundvermögen) eigene Modelle ein:

*Baden-Württemberg:* Modifiziertes Bodenwertmodell, Grundstücksfläche und Bodenrichtwert werden multipliziert, Abschlag bei der Steuermesszahl i. H. v. 30% bei überwiegender Nutzung zu Wohnzwecken.

*Bayern:* Flächenmodell, wertunabhängige Äquivalenzzahlen werden mit Grundstücks-/Gebäude-Fläche multipliziert, Abschlag bei der Steuermesszahl i. H. v. 30% bei Wohnfläche.

*Hamburg:* Wohnlagenmodell, Grundstücks-, Wohn- sowie Nutzflächen werden mit einer Äquivalenzzahl multipliziert.

*Hessen:* Flächen-Faktor-Modell, Anknüpfung an Grundstücks-, Wohn- sowie Nutzflächen; Lage erhöht oder vermindert das Ergebnis.

*Niedersachsen:* Flächen-Lage-Modell; Berechnung nach Fläche, ergänzt um wertbildende, innerkommunale Faktoren.

Im Bereich der Land- und Forstwirtschaft (sog. Grundsteuer A) werden alle Länder das Bundesmodell im Wesentlichen unverändert anwenden.

Für jede einzelne wirtschaftliche Einheit bedarf es einer Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts gegenüber dem Finanzamt. Dies ist Voraussetzung, damit Städte und Gemeinden ihre Grundsteuer ab dem 01.01.2025 erheben können. Die Erklärung muss bereits im Jahr 2022 elektronisch abgegeben werden, damit die Finanzverwaltung zwei Jahre Zeit hat, sämtliche Erklärungen zu verlangen! Verpflichtet zur Abgabe der Steuererklärung



---

ist derjenige, dem die wirtschaftliche Einheit zuzurechnen ist. In der Regel ist dies der Eigentümer des Grundstücks.

Wir werden Sie selbstverständlich bei der Erstellung der notwendigen Erklärungen unterstützen, wenn dies von Ihrer Seite gewünscht ist. Um den anfallenden Mehraufwand zu bewältigen, werden wir dabei auf eine digitale Plattform zurückgreifen, die uns den Datenaustausch und die Kommunikation mit Ihnen erleichtern soll. Derzeit sind jedoch noch nicht die technischen Voraussetzungen geschaffen, um mit einer Erstellung der Erklärungen zu beginnen. Wir gehen derzeit davon aus, dass wir zum Ende des 1. Quartals 2022 startebereit sind; hierüber werden wir Sie umgehend informieren. In der Zwischenzeit können Sie bereits tätig werden und Unterlagen bzw. Informationen zu Ihrem Immobilienbestand zusammentragen, damit der Datenaustausch ab dem 2. Quartal 2022 zügig von Statten gehen kann. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

## **Grunderwerbsteuerreform – Umfassende Änderungen für Share Deals und Verlängerung von „Sperrfristen“ ab dem 01.07.2021**

Nachdem das Gesetzgebungsverfahren zur Reform der Grunderwerbsteuer seit Ende des Jahres 2019 immer wieder ins Stocken geriet, war die Überraschung umso größer, als das Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes kurz vor Ende der Legislaturperiode doch noch den Bundestag und den Bundesrat passierte.

Mit der Reform der Grunderwerbsteuer sind folgende wesentliche Änderungen in Kraft getreten:

- Absenkung der Beteiligungsgrenzen bei sog. Anteilsvereinigungen von 95% auf 90%;
- Einführung eines neuen Ergänzungstatbestands zur Besteuerung eines Anteilseignerwechsels in Höhe von mind. 90% im Gesellschafterbestand einer grundbesitzhaltenden Kapitalgesellschaft innerhalb von zehn Jahren;
- Verlängerung der Fristen von fünf auf zehn Jahre bei Gesellschafterwechseln von grundbesitzhaltenden Personengesellschaften;
- Einführung einer Börsenklausel;
- Anwendung der Ersatzbemessungsgrundlage auf Grundstücksverkäufe im Rückwirkungszeitraum bei Umwandlungsfällen;
- Verlängerung der Nachbehaltensfrist von fünf auf zehn Jahre bei der Anwendung von Grunderwerbsteuerbefreiungen im Zusammenhang mit der Einbringung von Grundstücken in Personengesellschaften;
- Verlängerung der Vorbehaltensfrist von fünf auf fünfzehn Jahre bei der Anwendung von Grunderwerbsteuerbefreiungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Grundstücken aus einer Personengesellschaft.

Die geänderten Vorschriften sind erstmals für Erwerbsvorgänge ab dem 01.07.2021 anzuwenden. Daneben wird die Grunderwerbsteuerreform von diversen Übergangsregelungen flankiert, die die Komplexität bei der Anwendung der neuen Regelungen zusätzlich erschwert. Von den vorstehenden Änderungen sind besonders die nachfolgenden Verschärfungen für sog. Share Deals und die Verlängerung von Nachbehaltensfristen hervorzuheben

Gehört bspw. zum Vermögen einer Personengesellschaft ein inländisches Grundstück und ändert sich innerhalb von zehn Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar dergestalt, dass mindestens 90% der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen, löst dies einen grunderwerbsteuerbaren Tatbestand aus. Für Gesellschafter jedoch, die vor dem 01.07.2021 Altgesellschafter im Sinne des alten Rechts waren (nach mindestens fünf Jahren), bleiben diese auch Altgesellschafter nach dem neuen Recht. Das bedeutet, dass Anteilsübergänge auf diese Gesellschafter für im

[Unterstützung durch Husemann](#)

[Hintergrund](#)

[Zusammenfassung der Änderungen](#)

[Anwendungszeitpunkt und Übergangsregeln](#)

[Änderungen im Gesellschafterbestand einer grundbesitzenden Personengesellschaft](#)

### Änderungen im Gesellschafterbestand einer grundbesitzenden Kapitalgesellschaft

### Unterschied zur Personengesellschaft

### Verlängerung von Nachbehaltensfristen – Achtung beim Formwechsel

### Fazit

vorgenannten Sinne unbeachtlich sind. Benachteiligt werden jedoch die Gesellschafter, die zum 01.07.2021 noch nach altem Recht als Neugesellschafter einzustufen sind. Für diese verlängert sich die Einstufung als Neugesellschafter auf einen zehnjährigen Zeitraum.

Somit können an grundbesitzhaltenden Personengesellschaften zur Vermeidung von Grunderwerbsteuern zukünftig maximal 89,9% der Anteile von Altgesellschaftern erworben werden; die restlichen Anteile i. H. v. 10,1% können dann erst nach zehn Jahren von einem Co-Investor erworben werden. Werden sämtliche Anteile nach zehn Jahren in einer Hand unmittelbar oder mittelbar vereinigt, wird die Grunderwerbsteuer zumindest nur auf die hinzuerworbenen 10,1% erhoben. Durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraums von fünf auf zehn Jahre werden diese Überlegungen jedoch für einen Investor immer unattraktiver.

Angelehnt an den vorstehenden Ergänzungstatbestand bei Personengesellschaften werden nun auch bei grundbesitzhaltenden Kapitalgesellschaften erstmalig Anteilseignerwechsel in Betracht gezogen. Gehört zum Vermögen einer Kapitalgesellschaft ein inländisches Grundstück und ändert sich innerhalb von zehn Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar dergestalt, dass mindestens 90% der Anteile der Gesellschaft auf neue Gesellschafter übergehen, gilt dies als ein auf die Übereignung eines Grundstücks auf eine neue Kapitalgesellschaft gerichtetes Rechtsgeschäft. Für die Anwendung des neuen Ergänzungstatbestandes sind nur solche Anteilsübergänge zu berücksichtigen, die seit dem 01.07.2021 erfolgen. Alle mit Ablauf des 30.06.2021 Beteiligten gelten als Altgesellschafter.

Im Unterschied zu Personengesellschaften konnten sich bei Kapitalgesellschaften in der Vergangenheit sofort Co-Investoren beteiligen, ohne dass Grunderwerbsteuer ausgelöst wurde. Nun können, wie bei Personengesellschaften lediglich 89,9% von einem Altgesellschafter grunderwerbsteuerneutral erworben werden. Wiederum erst nach zehn Jahren könnte ein Co-Investor den bisherigen Altgesellschafter ablösen und die restlichen 10,1% erwerben. Im Vergleich zu einer Personengesellschaft ist die Vereinigung von mindestens 90% der Anteile an einer Kapitalgesellschaft in einer Hand nicht begünstigt. Da eine Kapitalgesellschaft im Gegensatz zu einer Personengesellschaft steuerlich nicht als transparent angesehen wird, greift keine gesellschafterbezogene Steuerbefreiung, sodass in voller Höhe Grunderwerbsteuer entsteht. Eine Kapitalgesellschaftsstruktur hat aus grunderwerbsteuerlicher Sicht daher nunmehr deutliche Nachteile ggü. einer Personengesellschaftsstruktur.

Des Weiteren müssen aufgrund der Grunderwerbsteuerreform Umstrukturierungen bei Personengesellschaften möglicherweise überdacht werden, da die Nachbehaltensfristen bei Grunderwerbsteuerbefreiungen im Zusammenhang mit Einbringungen von Grundstücken in Personengesellschaften von fünf auf zehn Jahre verlängert wurden.

Sind bspw. im Zeitraum vom 01.07.2016 bis zum 01.07.2016 Grundstücke in eine Personengesellschaft eingebracht worden und war angedacht nach Ablauf der bislang geltenden fünf Jahre die Personengesellschaft grunderwerbsteuerneutral in eine Kapitalgesellschaft formzuwechseln, muss diese Umwandlung nun ggf. um mindestens fünf Jahre verschoben werden, es sei denn die laufende Ertragsteuerersparnis einer Kapitalgesellschaftsstruktur überstiege die durch den Formwechsel rückwirkend zum Zeitpunkt der Einbringung entstehende Grunderwerbsteuer deutlich.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass die Komplexität bei der Grunderwerbsteuer deutlich gestiegen und die Vermeidung von Grunderwerbsteuer, gerade in Bezug auf Share Deals, wesentlich schwieriger geworden ist. Insbesondere durch die hinzutretenden Übergangsregelungen und die Verlängerung von Betrachtungszeiträumen kann es nunmehr häufiger ungewollt zur Entstehung von Grunderwerbsteuer bei Gesellschafterwechseln oder Umstrukturierungen kommen, welche nur durch eine detaillierte Dokumentation der Historie und eine vollumfängliche Beratung erkannt und gebannt werden kann.

## Gewerbsteuer: Erleichterung bei der erweiterten Grundstückskürzung ab dem Erhebungszeitraum 2021

Ein Immobilienunternehmen, welches ausschließlich eigenen Grundbesitz verwaltet und daneben allenfalls sehr eingeschränkte erlaubte Nebentätigkeiten (wie z. B. die Verwaltung und Nutzung eigenen Kapitalvermögens) ausübt, kann nach Maßgabe des § 9 Nr. 1 S. 2 ff. GwStG die sog. erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags beantragen, welcher aus der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes resultiert. Im Ergebnis werden damit Grundstückserträge vollständig von der Gewerbsteuer befreit. Gerade in Verbindung mit einer Kapitalgesellschaftsstruktur tritt bei thesaurierten Gewinnen eine nicht unerhebliche Steuerersparnis ein, welche für weitere Investitionen eingesetzt werden kann.

Das Ausschließlichkeitsgebot hat dabei immer wieder zu Unsicherheiten oder bösen Überraschungen im Rahmen von Betriebsprüfungen geführt, insbesondere bei Immobilienunternehmen mit Mischobjekten. Nicht zum Grundbesitz gehören vor allem sog. Betriebsvorrichtungen, welche dem Mieter zum Betrieb seines Unternehmens dienen, auch wenn diese wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind ( z. B. Kühlräume(-theken), Hebebühnen, Ölpumpen, Trafohäuser, Krananlagen, Rolltreppen, Tankanlagen, etc.). Wenn die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen nicht rechtzeitig erkannt und gegengesteuert werden konnte, war die erweiterte Kürzung oftmals rückwirkend in Gänze zu versagen, sodass es zu Gewerbesteuernachzahlungen zzgl. Zinsen kam.

Auch wenn diese Rechtslage für Unverständnis bei den Immobilienunternehmen sorgte, hat der BFH den Gesetzgeber in einer Vielzahl von Urteilen bestätigt, sodass eine Änderung der Vorschrift aus Sicht des Gesetzgebers nicht notwendig erschien. Das Steuerrecht muss sich jedoch nun der Energiewende und den sich ändernden Gegebenheiten bei den Bauvorschriften anpassen. Anlass der nun erfolgten Neuregelung der erweiterten Grundstückskürzung war vor allem, dass mittlerweile für bestimmte Neubauten und umfassend renovierte Gebäude eine Verpflichtung zum Betrieb von Ladestationen besteht. Der Betrieb einer Ladeinfrastruktur hätte nach dem bisherigen Recht gegen das Ausschließlichkeitsgebot verstoßen und zu einer Versagung der erweiterten Grundstückskürzung geführt.

Das Fondsstandortgesetz vom 03.06.2021 hat dieses Problem aufgegriffen und führt zu einer erheblichen Erleichterung bei der Anwendung der erweiterten Grundstückskürzung ab dem Jahr 2021. Nebeneinnahmen aus der Lieferung von Strom aus dem Betrieb von Ladestationen oder im Zusammenhang mit dem Betrieb von Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien ( z. B. Photovoltaikanlagen) und allgemein auch sonstige Einnahmen aus unmittelbaren Vertragsbeziehungen mit den Mietern sind bei Nichtüberschreitung gewisser Einnahmengrenzen nicht mehr für die erweiterte Grundstückskürzung schädlich.

Die Einnahmen aus der Lieferung von Strom dürfen im Jahr nicht mehr als 10 % der Einnahmen aus der Überlassung des Grundbesitzes betragen. Andere Einnahmen aus unmittelbaren Vertragsbeziehungen mit den Mietern dürfen nicht mehr als 5 % der Einnahmen aus der Überlassung des Grundbesitzes überschreiten. Diese Einnahmen werden jedoch nach wie vor nicht von der erweiterten Grundstückskürzung erfasst und unterliegen daher der Gewerbsteuer.

Folglich führt beispielhaft die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen nicht mehr in jedem Fall zur Versagung der erweiterten Grundstückskürzung, sondern erst wenn die vorgenannte prozentuale Einnahmengrenze überschritten wird.

Es besteht jedoch auch zukünftig weiterhin die Notwendigkeit Betriebsvorrichtungen zu erkennen und zu analysieren in welcher Höhe Mieteinnahmen auf diese entfallen.

Voraussetzungen der erweiterten Grundstückskürzung

Hindernisse der bisherigen Rechtslage

Energiewende als Anstoß zur Neuregelung

Erleichterung durch Neuregelung

Voraussetzungen der Neuregelung

Positive Konsequenz

Beratungsbedarf besteht weiterhin

## Hintergrund / Verfahrensablauf

## Sachverhalt, welcher dem FG Thüringen zur Beurteilung vorgelegt wurde

**Ergebnis der ersten Instanz: ein grds. Abrücken der bisherigen Sichtweise, wonach im Allgemeinen bei gleichzeitiger Stellplatzvermietung von steuerfreien Nebenleistungen auszugehen ist**

Die genaue Ermittlung der Aufteilung wird zu Schwierigkeiten führen, da die meisten Mietverträge einen einheitlichen Mietzins enthalten und keine Aufteilung auf einzelne Komponenten vornehmen. Sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Betriebsvorrichtungen bekannt, könnte es sich anbieten die Kosten zuzüglich eines Gewinnaufschlags über die wirtschaftliche Nutzungsdauer zu verteilen. Die Finanzverwaltung hat sich bislang zur Auslegung der neuen Rechtslage noch nicht positioniert.

Inwieweit zukünftige Mietverträge aus steuerlicher Sicht eine Aufteilung enthalten oder bestehende Mietverträge angepasst werden sollten, bedarf der weiteren Prüfung. Gerne stehen wir Ihnen zur Analyse und Beratung, inwieweit bei Ihnen Anpassungsbedarf besteht, zur Verfügung.

## Umsatzsteuer: Stellplatzvermietung im Zusammenhang mit Wohnimmobilien – Heute „Hü“, morgen „Hott“

So oder so ähnlich muss einem die Rechtsprechung im Hinblick auf das Thema Stellplatzvermietung im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnimmobilien vorkommen.

Noch vor gut zwei Jahren hatte man sich aufgrund eines Urteils des FG Thüringens vom 27.06.2019 darauf eingestellt, dass Stellplätze doch nicht stets eine Nebenleistung zur Hauptleistung Wohnen darstellen, obwohl dies die langjährige Verwaltungsauffassung und damit die grds. Praxis darstellte; aufgrund des Folgeurteils im Revisionsverfahren vor dem V. Senats des BFH ist diese Erkenntnis nun wieder passé und man kommt zur ursprünglichen Sichtweise zurück.

Aber der Reihe nach! Das FG Thüringen hatte einen Fall vorliegen, in dem der Kläger einen Gebäudekomplex mit Vorder- und Hinterhaus errichtet hatte; im Verbindungsteil zwischen beiden Gebäuden fanden sich Tiefgaragenstellplätze. Der Zugang zur Tiefgarage war möglich, ohne einen der Gebäudeteile zu betreten. Die ursprünglichen Planungen bezgl. des gesamten Gebäudekomplexes zielten auf eine kurzfristige Beherbergung ab, somit wurde während der Errichtungsphase die Vorsteuer vollumfänglich geltend gemacht. Später änderte sich dann das Nutzungskonzept, sodass nur noch ein Teil der Einheiten zu kurzfristigen Beherbergungszwecken verwendet und damit umsatzsteuerpflichtig vermietet werden konnte. Andere Einheiten der Gebäudeteile vermietete der Kläger nach ‚Umwidmung‘ dauerhaft zu Wohnzwecken – folglich umsatzsteuerfrei. Die im Zusammenhang mit diesen Einheiten während der Bauphase geltend gemachten Vorsteuerbeträge, wurden fortan laufend gemäß § 15a UStG berichtet.

Der Kläger unterließ es jedoch, die auf den Zwischenkomplex entfallende Vorsteuer zu korrigieren, da er neben der reinen Stellplatzvermietung mit einzelnen Wohnraummieter gesonderte Verträge abschloss, in denen die USt. ebenfalls gesondert ausgewiesen wurde. Eine Umsatzsteuersonderprüfung kam in diesem Zusammenhang zu dem Ergebnis, dass die Überlassung einer Wohnung und die Überlassung eines Stellplatzes an den entsprechenden Wohnungsmieter eine einheitliche Leistung darstelle; die Stellplatzvermietung qualifiziere als unselbstständige Nebenleistung zur steuerfreien Wohnungsvermietung (Hauptleistung). Diejenigen Vorsteuerbeträge, die auf die an die Wohnungsmieter überlassenen Stellplätze entfielen, unterlagen somit aus Sicht der Verwaltung auch der Vorsteuerberichtigung gemäß § 15a UStG.

Die dagegen erhobene Klage war aus Sicht des FG begründet und führte für den Steuerpflichtigen in erster Instanz zum Erfolg, denn entgegen der Auffassung der Finanzverwaltung sei aus Sicht des FG Thüringens davon ausgehen, dass es sich bei der Vermietung von Stellplätzen nicht stets um eine unselbstständige Nebenleistung zur steuerfreien Wohnungsvermietung als Hauptleistung handle – auch nicht, wenn Wohnung und Stellplatz von ein und demselben Vermieter an ein und denselben Mieter vermietet werden.

---

Eine derart rechtliche Wertung fände nach Auffassung des Thüringer FG's auch keine hinreichende Grundlage in der Rechtsprechung des EuGHs; insbesondere sei diese im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben, da es an einem ‚engen‘ räumlichen Zusammenhang zwischen der Vermietung von Wohnungen und Stellplätzen mangle, da die Tiefgaragenstellplätze nicht unter dem Vorder- bzw. Hinterhaus im Sinne eines einheitlichen Gebäudekomplexes zu finden seien, sondern vielmehr in einem Verbindungsteil zwischen Vorder- und Hinterhaus.

Als Folge dessen war es auch externen Mietern von Stellplätzen, an die der Kläger keine Wohnungen vermietete, möglich, einen Zugang zur Tiefgarage zu haben, ohne einen der Gebäudekomplexe des Vorder- bzw. Hinterhauses zu betreten.

Die Revision oblag dem V. Senat und so kam es mit Datum vom 10.12.2020 zur vollständigen Abweisung der Klage und damit zur Fortsetzung der ursprünglichen diesbezüglichen Rechtsprechung. Entgegen der Ansicht des FG Thüringens' sah der BFH nämlich sehr wohl einen ‚engen‘ räumlichen Zusammenhang bei dem in Rede stehenden Zwischenkomplex und der darin befindlichen Tiefgarage. Unschädlich sei, dass man die Stellplätze erreichen könne, ohne die Gebäudeteile betreten zu müssen und dass die Wohnraumvermietung auf einem unterschiedlichen Markt, wie die Stellplatzvermietung, angeboten würde.

Wichtig sei vielmehr, dass es sich um ein und denselben Vermieter von Wohnraum und Stellplatz und um einen ‚engen‘ räumlichen Zusammenhang der Gebäudeteile handle. Letzterer scheint aus Sicht des BFH auch dann vorzuliegen, wenn eine tatsächliche unmittelbare Nähe nicht wirklich gegeben ist – der Begriff ‚eng‘ sollte somit in derartigen Fällen etwas großzügiger ausgelegt werden.

Im Ergebnis wird eine Vermietung von Wohnraum und gleichzeitiger Stellplatzvermietung von einem Eigentümer an ein und denselben Mieter so gut wie immer eine einheitliche und damit grds. steuerfreie Leistung darstellen.

**BFH bestätigt langjährige  
Verwaltungsauffassung**

**Fazit**

**Anschrift Dortmund:****Dr. Axel Kampmann  
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Arbeits-  
und Steuerrecht**

Arbeitsrecht, Insolvenzverwaltung,  
Sanierungs- und Restrukturierungsberatung

**Achim Thomas Thiele  
Rechtsanwalt, Fachanwalt für  
Insolvenz- und Steuerrecht**

Unternehmenskauf und -verkauf, Compliance/  
Krisenmanagement, Restrukturierung/  
Sanierung, Insolvenzrecht und -verwaltung/  
Sachwaltungen

**Thomas Wember  
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater**

Prüfung von Jahres-/Konzernabschlüssen,  
betriebswirtschaftliche Beratung, Unter-  
nehmensbewertungen

**Holger Wittler  
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater**

Gestaltungsberatung und Umstrukturierung,  
Nachfolgeberatung, Immobiliensteuerrecht

**Stefan Thissen  
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater,  
Fachberater für internationales  
Steuerrecht**

Gestaltungsberatung und Umstrukturierung,  
Nachfolgeberatung, Immobiliensteuerrecht

**Henning Jaeger  
Rechtsanwalt**

Immobilien-/Bau-/Miet-/Zivil-/Wirtschafts-/  
IT-/Urheber- und Markenrecht, Datenschutz  
und Digitalisierung, Unternehmenskauf und  
-verkauf, Prozessführung vor Zivilgerichten,  
gewerblicher Rechtsschutz

**Christoph Schubert  
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater**

Prüfung und Erstellung von Jahres-/Konzernab-  
schlüssen, betriebswirtschaftliche Beratung,  
Nachfolgeberatung, Gemeinnützigkeit und  
Stiftungen

**Dr. Jorg Fedtke, LL. M.  
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Handels-  
und Gesellschaftsrecht**

Unternehmenskauf und -verkauf, Gesell-  
schafts- und Umwandlungsrecht, interna-  
tionales Gesellschafts- und Wirtschaftsrecht,  
Unternehmensnachfolge/Erbrecht

**Till Evers  
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater,  
Fachberater für Unternehmensnachfolge**

Gestaltungsberatung und Umstrukturierung,  
Nachfolgeberatung, Immobiliensteuerrecht

**Dr. David Bunzel  
Rechtsanwalt**

Insolvenzverwaltung, Sanierungs- und Restru-  
kturierungsberatung, Beratung der eigen-  
verwaltenden Schuldnerin, Beratung von  
Gläubigern und/oder Organen in der Krise oder  
Insolvenz, Abwehr von Anfechtungsansprüchen

**Lissaboner Allee 1  
44269 Dortmund****Anja Rist  
Rechtsanwältin, Fachanwältin für  
Insolvenzrecht**

Handels-/Zivil-/Wirtschafts-/Straßen-  
verkehrs-/Insolvenzrecht

**Melanie Markmann-Oberhach  
Rechtsanwältin, Fachanwältin  
für Arbeitsrecht**

Arbeits-/Sozialversicherungs-/Zivil-/  
Wirtschafts-/Urheber- und Markenrecht,  
Datenschutz, Prozessführung vor Zivil-  
und Arbeitsgerichten, gewerblicher Rechts-  
schutz, Arbeitsrecht in Krise und Insolvenz,  
Interessenausgleich/Sozialplan

**Gunnar Blobel  
Rechtsanwalt**

Gesellschafts-/Umwandlungs-/Handels-/  
Erbrecht und Unternehmensnachfolge,  
Compliance

**Christoph Schneider LL.M.  
Rechtsanwalt**

Gesellschafts-/Umwandlungs-/Zivil-/Wirt-  
schafts-/Erbrecht und Unternehmensnach-  
folge, Unternehmenskauf und -verkauf,  
Prozessführung vor Zivilgerichten

**Sonja Barkam  
Rechtsanwältin**

Gesellschaftsrecht, Unternehmenskauf und  
-verkauf (M&A), Unternehmensumwandlung  
und -nachfolge

**Jens Papke,  
Rechtsanwalt**

IT-, Urheber- und Immobilienrecht sowie  
gewerblicher Rechtsschutz, insbesondere  
Marken- und Lauterkeitsrecht, Datenschutz  
und Digitalisierung und Prozessführung vor  
Zivilgerichten

**Manuel Welski  
Rechtsanwalt**

Arbeits- und Sozialversicherungsrecht,  
Insolvenzanfechtung, Prozessführung in  
Zivilsachen

**Stephanie Schropp  
Rechtsanwältin**

Agrarrecht, Erbrecht und Unternehmens-  
nachfolge, Zivil-/Wirtschafts- und Immobili-  
enrecht, Prozessführung vor Zivilgerichten

**Tel.: 0231 5411-0  
Fax: 0231 5411-220****Rolf Pfeiffenberger  
Steuerberater**

Steuerliche Gestaltungsberatung sowie Be-  
ratung von gemeinnützigen Einrichtungen,  
Hochschulen, Kapital- und Personengesell-  
schaften

**Thomas Volkmann  
Steuerberater**

Besteuerung von Unternehmen, Konzernen  
und Privatpersonen, Erbschaft- und Schen-  
kungsteuer, Steuerstrafrecht, Gestaltungs-  
beratung und Umstrukturierung **Christiane  
Büttner  
Steuerberaterin**

Besteuerung von Kapitalanlagen in Betriebs-  
und Privatvermögen, steuerliche Betreuung  
von Familiengesellschaften

**Guido Karmann  
Steuerberater, Fachberater für die  
Umstrukturierung von Unternehmen**

Gestaltungsberatung und Umstrukturierung,  
Umsatz-/Grunderwerb-/Immobilien-/inter-  
nationales Steuerrecht

**Nina Farwick  
Steuerberaterin**

Steuerliche Betreuung von Personen- und  
Kapitalgesellschaften sowie Unternehmen  
in der Insolvenz

**Friedrich Gerwinn  
Steuerberater**

Prüfung und Erstellung von Jahres-/Konzern-  
abschlüssen, prüfungsnaher Dienstleis-  
tungen, betriebswirtschaftliche Beratung,  
Sanierungsberatung

**Thomas Peil  
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater**

Prüfung und Erstellung von Jahres-/  
Konzernabschlüssen, prüfungsnaher  
Dienstleistungen, betriebswirtschaftliche  
Beratung, Sanierungsberatung

**Ina Winner  
Steuerberaterin**

Beratung und Betreuung von steuerbe-  
freiten Körperschaften, Personen- und Kapi-  
talgesellschaften und deren Gesellschafter,  
Erstellung von Jahresabschlüssen, Gemein-  
nützigkeitsrecht, Umsatzsteuer

**Stefan Witte  
Wirtschaftsprüfer**

Prüfung und Erstellung von Jahres-/Konzern-  
abschlüssen, prüfungsnaher Dienstleistun-  
gen, betriebswirtschaftliche Beratung

**Simon Ackermann  
Steuerberater**

Beratung von Kapital- und Personengesell-  
schaften, Erstellung von Jahresabschlüssen  
und Steuererklärungen mittelständischer  
Unternehmen

**Kerstin Appelbaum  
Steuerberaterin**

Besteuerung von Unternehmen, Konzernen  
und Privatpersonen, Umsatzsteuer

**dortmund@husemannpartner.de  
www.husemannpartner.de****Gilbert-Marcel Fleitmann  
Steuerberater**

Besteuerung von Unternehmen, Konzernen  
und Privatpersonen, Erbschaft-/Schenkungs-/Um-  
satzsteuer, Lohn- und Finanzbuchhaltung

**Katja Weskamp  
Steuerberaterin**

Erstellung von Jahresabschlüssen und Steuer-  
erklärungen, steuerliche Betreuung von Personen-  
und Kapitalgesellschaften

**Markus Ungemach  
Steuerberater, Fachberater für Internationales  
Steuerrecht**

Besteuerung von Unternehmen und Konzernen,  
internationales Steuerrecht, Gestaltungsbera-  
tung und Umstrukturierung, Transaktions- und  
Nachfolgeberatung

**Uwe Tölle  
Steuerberater**

Steuerliche Betreuung von Personen- und Kapi-  
talgesellschaften sowie gemeinnützigen Kör-  
perschaften, Erstellung von Jahresabschlüssen  
und Steuererklärungen

**Jennifer Hartlage  
Steuerberaterin**

Steuerliche Betreuung von Kapital- und  
Personengesellschaften, Prüfung und Erstellung  
von Jahres-/Konzernabschlüssen und Steuer-  
erklärungen mittelständischer Unternehmen

**Rosa Fischbach  
Steuerberaterin**

Steuerrechtliche Betreuung von Kapital- und  
Personengesellschaften sowie Familienstiftun-  
gen, Immobiliensteuerrecht

**Robert Siedhoff  
Steuerberater**

Besteuerung von Unternehmen und Konzernen,  
Besteuerung von Privatpersonen, Erstellung  
von Jahres-/Konzernabschlüssen

**Philipp Warnecke  
Steuerberater**

Besteuerung von Personen- und Kapitalgesell-  
schaften sowie von Privatpersonen, Erstellung  
von Jahresabschlüssen

**Tobias Bröhmer  
Steuerberater**

Prüfung und Erstellung von Jahres-/Konzern-  
abschlüssen, Unternehmensbewertung,  
Prüfungsnaher Dienstleistungen

**Sören Rienhöfer  
Steuerberater**

Gestaltungsberatung und Umstrukturierung,  
Transaktions- und Nachfolgeberatung, Immo-  
biliensteuerrecht

**Philipp Kleinmann  
Wirtschaftsprüfer**

Prüfung von Jahres-/Konzernabschlüssen,  
betriebswirtschaftliche Beratung, Unter-  
nehmensbewertung

Alle Informationen und Angaben in diesem Rundschreiben haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Die Informationen in diesem Rundschreiben sind als alleinige Handlungsgrundlage nicht geeignet und können eine konkrete Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Wir bitten Sie, sich für eine verbindliche Beratung bei Bedarf direkt mit uns in Verbindung zu setzen. Durch das Abonnement dieses Rundschreibens entsteht kein Mandatsverhältnis.

Redaktionsschluss: 24.01.2022



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF  
THE GLOBAL AUDIT, TAX AND ADVISORY NETWORK