

# Immobilien

Recht und Steuern

---

Ausgabe

**02/2021**



**HUSEMANN**

## EDITORIAL



Liebe Leserinnen und Leser,

wir alle freuen uns, dass wir mit den sinkenden Inzidenzen den größten Teil unserer Freiheiten haben wiedererlangen können. Insofern sind die meisten Immobilien und Liegenschaften uneingeschränkt und zumindest teilweise wieder mit Beschränkungen nutzbar. So erfreulich diese Entwicklung ist, es bleibt die Aufarbeitung von rechtlichen Fragestellungen im Zusammenhang vergangener Beschränkungen. Gesetzgeber und Rechtsprechung versuchen dabei einen teils widersprüchlichen Kraftakt der Umverteilung von Verantwortlichkeiten, der uns sicherlich noch einige Zeit beschäftigen wird (dazu nachfolgend mehr).

Unabhängig davon wünschen wir Ihnen allen, dass Sie die wiedergewonnenen Freiheiten nunmehr verantwortungsvoll genießen können und sich unser aller (Immobilien-)Leben stabilisiert und normalisiert.

Henning Jaeger und Till Evers

## INHALT

<b>WOHNRAUMMIETRECHT</b>	<b>3</b>
Berliner Mietendeckel	3
Wird man alte Mieter nicht mehr los?	4
<b>GEWERBERAUMMIETRECHT</b>	<b>5</b>
Rechtsprechungsentwicklung zu der Herabsetzung der Miete wegen lockdownbedingter Betriebs-schließungen (Teil 3)	5
Anwendbarkeit des Wohnraummietrechts auf Gewerberaum möglich	6
Formelle Ordnungsmäßigkeit von Nebenkostenabrechnungen bei Gewerberaum	7
<b>IMOBILIENSTEUERRECHT</b>	<b>7</b>
Grundsteuerreform in NRW	7
Grunderwerbsteuerreform 2021	8
Klimawandel im Immobiliensteuerrecht – Erleichterungen bei der erweiterten Grundstückskürzung	9

# WOHNRAUMMIETRECHT

## Berliner Mietendeckel

Mit seinem Beschluss vom 25.03.2021 (2BvF1/20, 2BvL4/20, 2BvL5/20) hat das Bundesverfassungsgericht den „Berliner Mietendeckel“ für nichtig erklärt. Diese Entscheidung ist richtig und wichtig; es ist allerdings auch in Zukunft mit weiteren Versuchen der Politik zu rechnen, das Steigen der Mieten in Großstädten zu begrenzen oder abzumildern.

Politisch handelt es sich dabei um ein in der breiten Bevölkerung populäres Thema. Seit Jahren leiden weite Teile der Bevölkerung unter der Wohnungsknappheit und/oder Mietpreisen, die sie sich nicht leisten können. Dementsprechend unternahm die Politik in der Vergangenheit zahlreiche Versuche, die Mietpreise in Großstädten zu begrenzen. Die Politik versucht die eigene Verantwortung für städteplanerische Fehler möglichst unkompliziert und kostengünstig auf die Eigentümer von Wohnimmobilien abzuwälzen.

Die oben genannte Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts ist dabei nur in Teilbereichen richtungsweisend. Das Bundesverfassungsgericht hat den „Berliner Mietendeckel“ nämlich für nichtig erklärt, da dem gesetzgebenden Bundesland Berlin für den Erlass des „Berliner Mietendeckels“ die gesetzgeberische Kompetenz fehlte. Mit der Entscheidung trifft das Bundesverfassungsgericht keine Aussage darüber, ob nicht anderweitig eine gesetzgeberische Begrenzung von Mieten möglich ist. Vermieter werden auch in Zukunft befürchten müssen, dass die Politik weitere Versuche unternimmt, die Mieten gesetzlich zu begrenzen.

Der argumentative Ansatzpunkt für die Politik zur Herabsetzung der Miete ist dabei Art. 14 Abs. 2 GG. Dort heißt es: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ In Art. 14 Abs. 1 GG ist hingegen festgelegt, dass das Eigentum zu gewährleisten ist. Insofern sind naturgemäß die Belange der jeweiligen Eigentümer zunächst vorrangig.

Es bleibt abzuwarten, ob es der Politik und letztlich dem Gesetzgeber gelingt, einen verfassungsgemäßen Mietendeckel zu installieren. Der „Berliner Mietendeckel“ wird die Justiz dennoch in den nächsten Jahren immer wieder beschäftigen. Viele Mieter haben den durch den Mietendeckel geminderten Mietzins gezahlt und den Differenzbetrag zum tatsächlich geschuldeten Mietzins direkt ausgegeben und keine Rücklagen gebildet. In diesen Fällen ist mit Zahlungsklagen und ggfs. Kündigungen bzw. Räumungsklagen zu rechnen. Vermieter haben zudem für die während des Schwebezustands geschlossenen Neumietverträgen in vielen Fällen eine sogenannte Schattenmiete vereinbart. Dabei haben die Parteien des Mietvertrages vereinbart, dass der Mietzins sich rückwirkend erhöht, wenn sich herausstellt, dass der Mietendeckel verfassungswidrig sein sollte. Die Wirksamkeit einer solchen Vereinbarung ist in der Rechtswissenschaft höchst umstritten. Man könnte sich hier auf den Standpunkt stellen, dass es sich bei der Regelung um eine verkappte Mieterhöhung handelt und diese nicht den gesetzlichen Voraussetzungen entspricht.

Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts gibt Vermietern zumindest dahingehend eine gewisse Sicherheit, dass zunächst nicht mehr mit einem Vorstoß der Bundesländer in dieser Angelegenheit zu rechnen ist.

Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts

Politischer Besatz des Themas

Keine Entwarnung für Vermieter

Rechtlicher Ansatz

Ausblick

Fazit

---

## Wird man alte Mieter nicht mehr los?

---

Hochbetagte und am Ort der Mietsache tief verwurzelte Mieter können unter Umständen die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen

Das hohe Alter allein reicht nicht, es müssen weitere Umstände hinzukommen

Die Mieterin hatte nach Ansicht des Landgericht Berlin keine Chance, ihre private Existenz in einer Wohnung in der Nähe wieder aufzubauen

Das Landgericht Berlin folgt hiermit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshof

Hoch betagte und am Ort der Mietsache tiefverwurzelte Mieter können verlangen, dass ihr Mietverhältnis trotz einer berechtigten Kündigung fortgesetzt wird. Das hat das Landgericht Berlin in seinem Urteil vom 25.05.2021 (Az. 67 S 345/18) entschieden. In einem solchen Falle stelle die kündigungsbedingte Beendigung des Mietverhältnisses eine besondere Härte i. S. d. § 574 Abs. 1 BGB dar.

Eine solche Härte liegt immer dann vor, wenn sich die Konsequenzen, die für den Mieter mit einem Umzug verbunden wären, von denen mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten deutlich abheben. Diese Voraussetzungen nahm das Landgericht Berlin an bei einer Mieterin, die zum Zeitpunkt der Kündigung bereits deutlich älter als 80 Jahre war und mehr als 20 Jahre in der Mietwohnung lebte. Hinzu kam, dass die Mieterin in der unmittelbaren Umgebung ihrer Mietwohnung soziale Kontakte unterhielt, den Gottesdienst in ihrem Stadtteil besuchte und ihre Einkäufe in fußläufiger Entfernung zur Wohnung verrichtete. Zudem befanden sich auch ihre Ärzte in der unmittelbaren Umgebung. Aufgrund dieser Umstände nahm das Landgericht eine tiefe Verwurzelung der Mieterin am Ort der Mietsache an.

Darüber hinaus vertrat es die Auffassung, dass die Mieterin vorliegend keine konkrete Chance habe, ihre private Existenz aufgrund einer autonomen Entscheidung anderen Ortes und unter Erhalt der an ihrem bisherigen Wohnort vorhandenen Wurzeln erneut und auf Dauer wieder aufzubauen. Das Landgericht Berlin hielt es für ausreichend, dass die Mieterin hoch betagt und tief verwurzelt am Ort der Mietsache ist. Die gesundheitlichen Einschränkungen der Mieterin ließ es außer Betracht.

Das Landgericht hat bei seiner Entscheidung die Kriterien des Bundesgerichtshof aus seinem Urteil vom 03.02.2021 (VIII ZR 68/19) zugrunde gelegt. Zuvor vertrat es die Auffassung, dass allein das hohe Alter ausreiche, um eine besondere Härte i. S. d. § 574 Abs. 1 BGB anzunehmen. Der Bundesgerichtshof stellte in seinem Urteil klar heraus, dass das allerdings nicht der Fall sei. Es bedürfe weiterer Umstände, wie die tiefe Verwurzelung des Mieters am Ort der Mietsache oder gesundheitlicher Einschränkungen. Eine tiefe Verwurzelung könne man darüber hinaus nicht bereits dann annehmen, wenn das Mietverhältnis lange andauert. Vielmehr hängt diese maßgeblich von der individuellen Lebensführung des Mieters (soziale Kontakte in der Nachbarschaft, etc.) ab. Letztlich müsse auch festgestellt werden, welche konkreten Nachteile durch den Umzug entstehen. Diese Feststellungen sind dann mit den Interessen des Vermieters, die Mietsache zu erlangen, (im Einzelfall) abzuwägen.

## Rechtsprechungsentwicklung zu der Herabsetzung der Miete wegen lockdownbedingter Betriebsschließungen (Teil 3)

In den vergangenen zwei Ausgaben unseres Newsletters haben wir bereits über das Bestehen der Mietzinszahlungsverpflichtung im Falle von lockdownbedingten Schließungen von Ladenlokalen berichtet. Zunächst wurde die Frage der Herabsetzung des Mietzinses in der Rechtsprechung fast einheitlich dahingehend beantwortet, dass eine solche nicht wegen eines Mangels an der Mietsache oder grundsätzlich der Störung der Geschäftsgrundlage in Betracht komme.

Diese richtige Erkenntnis wurde in den vergangenen Monaten von diversen Landgerichten und auch dem Kammergericht Berlin ohne Not aufgeweicht. Es gibt einige gerichtliche Entscheidungen, die über die sogenannte Störung der Geschäftsgrundlage den Mietzins für die Zeit von lockdownbedingten Schließungen des jeweiligen Geschäftsbetriebs auf 50 % herabsetzen.

Die Begründung dieser Rechtsauffassung der jeweiligen Gerichte überzeugt indes nicht. Eine klarstellende Entscheidung des Oberlandesgericht Hamm oder des Bundesgerichtshofs ist wünschenswert. Die Gerichte setzen sich mit wesentlichen Aspekten der Störung der Geschäftsgrundlage nur sporadisch auseinander und beziehen die den Vermieter begünstigenden Argumente nicht in ihre Entscheidungen ein.

Ursache ist eine Ende des Jahres 2020 eingeführte unglückliche Gesetzesänderung, über die wir bereits berichtet haben. Diese heizte die Diskussion der lockdownbedingten Herabsetzung der Miete noch einmal an. Der Gesetzgeber hatte eine Regelung eingeführt, die widerlegbar vermutet, dass sich wesentliche Umstände, die zur Geschäftsgrundlage des Mietvertrages zwischen den jeweiligen Parteien geworden sind, durch die lockdownbedingten Schließungsanordnungen verändert haben.

Wir haben bereits darüber berichtet, dass sich unserer Auffassung nach durch diese gesetzliche Regelung nichts ändert. Das damit angesprochene Tatbestandsmerkmal der Störung der Geschäftsgrundlage war für die vorherigen Entscheidungen, die eine Herabsetzung der Miete abgelehnt haben, ohnehin nicht relevant, da die Rechtsprechung das Tatbestandsmerkmal als gegeben ansah. Die richtigen Entscheidungen der Gerichte, in denen eine Herabsetzung der Miete nicht in Betracht gezogen wurde, wurden vor allem damit begründet, dass der Mieter das Verwendungsrisiko für die Mietsache trage.

Im Nachgang zu der Gesetzesänderung entschied aber beispielsweise das Kammergericht Berlin, dass eine Herabsetzung um 50 % berechtigt sei. In dem dort streitigen Fall ging es um die lockdownbedingte Schließung einer Spielhalle. Die Richter verlangten nicht einmal die Vorlage von Verkaufszahlen zur Begründung der Unzumutbarkeit des Festhaltens am ursprünglichen Mietzins.

Erfreulicherweise gibt es auch eine obergerichtliche Entscheidung zur gegenteiligen Auffassung. Das Oberlandesgericht Karlsruhe entschied mit Urteil vom 24.02.2021 (7 U 109/20), dass es für die Anwendung der Störung der Geschäftsgrundlage immer auf eine Würdigung der Umstände des Einzelfalls ankomme. Bei dieser müsse berücksichtigt werden, ob ein Umsatzrückgang tatsächlich vorgelegen habe, ob der Mieter die Möglichkeit der Kompensation, etwa durch den Onlinehandel, öffentliche Leistungen, ersparte Aufwendungen oder andere Vermögenswerte gehabt habe.

Ausgangslage

Teilweise Änderung der Rechtsprechung

Zweifelhafte Begründung einer häufigen Herabsetzung der Miete

Durch den Gesetzgeber hervorgerufene Rechtsunsicherheit

Verwendungsrisiko liegt beim Mieter

Entscheidung des Kammergerichts

Entscheidung des Oberlandesgerichts Karlsruhe

Kompensationsmöglichkeiten des Mieters sind zu berücksichtigen.

Herabsetzung der Miete nur in Ausnahmefällen

Praktische Auswirkungen

Abwehr unberechtigter Mietkürzungen

Ausblick

Parteien eines Gewerberaummietvertrags können sich auf die Anwendbarkeit von Wohnraummietrecht einigen, auch stillschweigend

Folge sind u. a. eingeschränkte Kündigungsmöglichkeiten

Überschriften und Verweise in dem Mietvertrag können darauf hindeuten, dass die Anwendung von Wohnraummietrecht gewollt war

Vorsicht ist bei der Verwendung von Mustern und Formularverträgen geboten!

Dieser Rechtsauffassung schließen wir uns an. Es dürfte nur in Ausnahmefällen denkbar sein, dass für den jeweiligen Mieter derart gravierende Umstände sprechen, dass ein Festhalten an der ursprünglichen Mietzinszahlungsverpflichtung unbillig wäre. Es bedarf daher der Einzelfallprüfung.

Nach der Gesetzesänderung Ende 2020 und mit dem zweiten bundesweiten Lockdown erhielten viele unserer Mandanten Aufforderungsschreiben ihrer Mieter, die darauf abzielten, dass auf 50 % der Miete verzichtet wird. Bei der Abwehr dieser, aus unserer Sicht in der Regel unberechtigten Forderung, sind sämtliche zur Verfügung stehenden Argumente des Einzelfalls aufzuarbeiten und vorzubringen. Unserer Auffassung nach spielt es auch eine wesentliche Rolle, ob die Herabsetzung nicht für den Vermieter unzumutbar ist, etwa weil dieser die Immobilie kreditfinanziert hat und keine Corona-Hilfen erhält.

Der Gesetzgeber hat, wie in der vorherigen Ausgabe von uns antizipiert, mit seiner Gesetzesänderung eine erhebliche Rechtsunsicherheit geschaffen. Diese erstreckt sich auch auf die Rechtsprechung. Derzeit sind Mieter und Vermieter noch gut beraten, sich das wechselseitige Risiko vergleichsweise abzukaufen. Dabei werden die besseren Argumente zugunsten der Vermieter sprechen. Mittlerweile sind erste Verfahren beim Bundesgerichtshof anhängig. Eine klarstellende Entscheidung wird allseits mit Spannung erwartet.

### Anwendbarkeit des Wohnraummietrechts auf Gewerberaum möglich

Das Landgericht Cottbus hat in seinem Urteil vom 25.09.2020 (1 O 264/19) entschieden, dass die Vorschriften des Wohnraummietrechts auch bei Gewerberaum anwendbar sein können, und zwar aufgrund einer Vereinbarung zwischen den Parteien. Eine solche Vereinbarung ist ohne Weiteres zulässig. Daher sollte vor Abschluss des Mietvertrages – insbesondere bei der Verwendung eines Formulars bzw. Musters – überprüft werden, welche Regelungen Anwendung finden.

Die Frage nach der Anwendbarkeit von Wohnraummietrecht ist deshalb von großer Bedeutung, da das Wohnraummietrecht u. a. strengere Kündigungsvorschriften beinhaltet. Die Kündigungsfristen verlängern sich im Laufe des Mietverhältnisses und es bedarf eines Kündigungsgrundes, wie dem Eigenbedarf des Vermieters.

Ob ein Kündigungsgrund erforderlich ist, war auch der Streitpunkt in dem zugrunde liegenden Fall. Dort hatte ein bürgerlich rechtlicher Verein eine 13-Zimmer-Wohnung angemietet, um sie seinen Vereinsmitgliedern als Wohn- und Wirkungsstätte zur Verfügung zu stellen. Nach Ansicht des Landgericht Cottbus handelte es sich zwar um einen Gewerberaummietvertrag. Trotzdem hätten die Parteien zumindest durch ihr schlüssiges Verhalten (sozusagen stillschweigend) vereinbart, dass auf den Vertrag das Wohnraummietrecht Anwendung finde. Und zwar, weil der schriftliche Mietvertrag fettgedruckt mit „Wohnraummietvertrag“ überschrieben war, die Miete als „Grundmiete Wohnung“ bezeichnet wurde und der Vertrag Verweise auf Vorschriften, die nur auf Wohnraummietverhältnisse anwendbar sind, enthielt. Vereinbart war zudem, dass der Mieter die Wohnung nur zu Wohnzwecken nutzen darf. All das weist nach Ansicht des Landgericht Cottbus auf die vereinbarte Anwendung des Wohnraummietrechts hin.

Vor Abschluss eines Mietvertrages sollte daher – insbesondere bei der Verwendung eines Formulars/Musters – geprüft werden, welche Vorschriften durch die schriftliche Vereinbarung zur Anwendung kommen.

---

## Formelle Ordnungsmäßigkeit von Nebenkostenabrechnungen bei Gewerberaum

---

Um eine formell ordnungsgemäße Nebenkostenabrechnung zu erstellen, reicht es aus, dass sich einzelne Angaben (beispielsweise der Umlageschlüssel) aus dem Mietvertrag oder der Abrechnung beigefügten Erläuterungen entnehmen lassen.

Das hat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 20.01.2021 (XII ZR 40/20) klargestellt und betont, dass nicht zu hohe Anforderungen an die formelle Ordnungsmäßigkeit gestellt werden dürfen. Die bei der Abrechnung zu Grunde gelegten unterschiedlichen Bezugspunkte für einzelne Betriebskostenarten sowie die insoweit angesetzten Flächenangaben betreffen die Richtigkeit der Abrechnung, nicht aber deren formelle Wirksamkeit.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs hat der Vermieter seine grundsätzliche Abrechnungspflicht bereits erfüllt, wenn sich aus einem „Info-Blatt“ oder sonstigen Erläuterungen des Vermieters ergibt, wie beispielsweise die Aufteilung der Betriebskosten nach Fläche erfolgt und weshalb der Umlageschlüssel gewählt wurde. Der Vermieter muss in der Abrechnung selbst nicht erläutern, wie er die zu Grunde gelegten Flächen berechnet hat. Vielmehr obliegt es dem Mieter, eine inhaltliche Prüfung anhand der für ihn einsehbaren Belege vorzunehmen und vom Vermieter die Erläuterung des Umlageschlüssels zu fordern.

Bundesgerichtshof stellt keine hohen Anforderungen an die formelle Ordnungsmäßigkeit einer Nebenkostenabrechnung

Erläuterungen in der Nebenkostenabrechnung sind nicht notwendig

Der Mieter muss die Nebenkostenabrechnung anhand der für ihn einsehbaren Belege zu prüfen.

## IMMOBILIENSTEUERRECHT

### Grundsteuerreform in NRW

---

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10.04.2018 die gesetzlichen Regelungen zur Grundsteuer für unvereinbar mit dem allgemeinen Gleichheitssatz des Grundgesetzes erklärt. Ausschlaggebend für das Urteil waren die steuerlichen Ungleichbehandlungen von Grundvermögen aufgrund über einen langen Zeitraum nicht durchgeführter Aktualisierungen der Besteuerungsgrundlagen. Deshalb musste der Gesetzgeber die Grundsteuer reformieren, um das Steueraufkommen für die Kommunen verlässlich zu sichern.

Die im Jahr 2019 beschlossene Grundsteuerreform soll 2025 in Kraft treten. Die hierfür erforderliche Neubewertung des Grundvermögens erfolgt erstmals zum 01.01.2022. Grundstückseigentümer werden daher ab dem Jahr 2022 Erklärungen zur Feststellung des Grundvermögens bei den Finanzämtern einreichen müssen. Aber die neue Steuer wird erst für das Jahr 2025 und später nach dem neuen Recht berechnet. Die Bewertung muss alle sieben Jahre wiederholt werden.

Die Bundesländer konnten wählen, ob sie die Grundsteuer anhand der auf Bundesebene beschlossenen Regelungen oder eigener Bewertungsmodelle ermitteln. Am 07.05.2021 gab der Finanzminister von Nordrhein-Westfalen Lutz Lienenkämper, die Entscheidung der schwarz-gelben Landesregierung bekannt, bei der Reform der Grundsteuer die vom Bund beschlossene Berechnungsmethode übernehmen zu wollen. Auch eine Vielzahl anderer Bundesländer sind diesem Weg gefolgt, wohingegen bspw. Bayern, Hessen und Baden-Württemberg eigene Systeme entwickelt haben. Ein regeltechnischer Flickenteppich für bundesweite Grundstücksbesitzer ist daher vorprogrammiert.

Hintergrund zur Grundsteuer

Flickenteppich Grundsteuer – Bundesmodell in Nordrhein-Westfalen

## Verfahren

Die vom Bund vorgegebene Neuregelung knüpft an die bisherige Grundstruktur an. Wie bisher wird die Grundsteuer nach einem dreistufigen Verfahren ermittelt: Es erfolgen (1) eine Feststellung des Grundsteuerwertes und (2) die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags durch die Finanzämter. Auf dritter Stufe schließt sich die Festsetzung der Grundsteuer durch die Gemeinden an, die durch die Festlegung von kommunalen Hebesätzen entscheidenden Einfluss auf die tatsächliche Höhe der Steuer haben.

## Bewertung

Unbebaute Grundstücke werden aus der Multiplikation von Fläche und dem jeweiligen Bodenrichtwert bewertet. Für bebaute Grundstücke erfolgte eine Bewertung in Abhängigkeit von der Gebäudeart. Mietwohngrundstücke und Einfamilienhäuser werden in einem Ertragswertverfahren bewertet. Für Geschäftsgrundstücke gilt dagegen ein Sachwertverfahren.

Ein jahrelanges Gesetzgebungsverfahren hat ein Ende.

## Grunderwerbsteuerreform 2021

Nach jahrelangem Streit und Verzögerungen hat nunmehr nach dem Bundestag auch der Bundesrat der Reform des Grunderwerbsteuerrechts zugestimmt. Das Gesetz ist bereits verkündet und trat mit Wirkung zum 01.07.2021 in Kraft. Erfreulicherweise ist keine rückwirkende Anwendung des neuen Rechts mehr vorgesehen. Dies war in der Vergangenheit oft diskutiert worden, was in der Praxis zu einer hohen Unsicherheit geführt hat.

Einschränkungen für share-Deals

Kernpunkte der Reform sind:

- Absenkung der relevanten Beteiligungsquoten von 95 % auf 90 %
- Erhöhung der Mindesthaltedauern für Anteile von fünf auf zehn Jahre, in Einzelfällen sogar auf 15 Jahre
- Einführung des neuen „Ersatz“-Tatbestandes § 1 Abs. 2b GrEStG. Danach löst auch für Kapitalgesellschaften die Übertragung von mindestens 90 % der Anteile innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren Grunderwerbsteuer aus. Dies war bisher nur für Personengesellschaften der Fall (§ 1 Abs. 2a GrEStG), bei Kapitalgesellschaften konnten alle Anteile dadurch übertragen werden, dass ein Käufer 94,9 % und ein von diesem Käufer unabhängiger Dritter mindestens 5,1 % erwarb. Diese Option ist nicht mehr möglich
- Eine Ausnahme gegenüber § 1 Abs. 2b GrEStG soll nur für Transaktionen an der Börse gelten (§ 1 Abs. 2c GrEStG).

Für die Praxis beim Erwerb von Share Deals ergeben sich im Wesentlichen folgende Auswirkungen:

RETT-Blocker Strukturen werden weiter erschwert.

Bei Übertragungen von Anteilen an grundbesitzenden Gesellschaften muss die neue Quote von 90 % beachtet werden. Will man also eine Immobiliengesellschaft (Personen- oder Kapitalgesellschaft) ohne Anfall von Grunderwerbsteuer verkaufen, muss der Altgesellschafter wenigstens zehn Jahre lang mindestens 10,1 % der Anteile behalten. Nach Ablauf einer fünfzehnjährigen Haltedauer können die verbliebenen 10,1 % an den neuen Investor übertragen werden; dies löst jedoch Grunderwerbsteuer auf die übernommenen 10,1 % bezogen auf den Wert der Grundstücke aus.

Für aktuell bereits bestehende Strukturen und bereits teilweise vollzogene Erwerbe sieht das Gesetz detaillierte Übergangsregeln vor. Letztlich bedeutet das für Immobilieninvestoren, dass sie aufgrund der zahlreichen Änderungen, die das neue Grunderwerbsteuergesetz mit sich bringt, in eine Bredouille geraten könnten, weshalb es empfehlenswert ist, eine genaue Analyse dessen vornehmen zu lassen. Andernfalls kann es passieren, dass (nachträglich) mit erheblichen steuerlichen Nachteilen gerechnet werden muss.



---

## Klimawandel im Immobiliensteuerrecht – Erleichterungen bei der erweiterten Grundstücks Kürzung

---

Der Klimawandel und die Fortschritte der Elektromobilität haben mit dem verabschiedeten Fondsstandortgesetz auch für Immobilienunternehmen an Bedeutung gewonnen. Für Wohnungsunternehmen soll dadurch ein Anreiz für den Ausbau der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energiequellen i. S. d. § 3 Nr. 21 EEG und den Betrieb von Ladestationen für Elektrofahrzeuge geschaffen werden.

Die erweiterte Kürzung für Grundbesitz i. S. d. § 9 Nr. 1 Satz 2 ff.

GewStG ist für Unternehmen relevant, die vermögensverwaltend tätig sind, aber aufgrund ihrer Rechtsform der Gewerbesteuer unterliegen. Dabei sieht diese Regelung eine Steuerbegünstigung für Grundbesitzunternehmen vor, soweit sie ausschließlich eigenen Grundbesitz nutzen und verwalten.

Etwas anderes gilt jedoch, wenn das Unternehmen begünstigungsschädliche Tätigkeiten ausübt. Dann entfällt die Begünstigung insgesamt, d. h. auch die Erträge aus der Vermietungstätigkeit unterliegen der Gewerbesteuer. Zu diesen Tätigkeiten gehörten grundsätzlich die Ausübung gewerblicher Tätigkeiten, wie z. B. der Beteiligung an einer gewerblichen Personengesellschaft, aber auch (jedenfalls bislang) das Betreiben einer Photovoltaikanlagen, eines Blockheizkraftwerkes und von E-Ladestationen. Daneben gehörte bislang auch die Vermietung von Betriebsvorrichtungen zu diesen schädlichen Tätigkeiten.

Hatten Immobilienunternehmen Lademöglichkeiten für Elektroautos und E-Bikes oder eigens produzierten Strom aus einer Photovoltaikanlagen bereitgestellt, sahen sie sich bislang Rechtsunsicherheiten hinsichtlich der ertragsteuerlichen Abgrenzung der Einkunftsart und der erweiterten Grundstücks Kürzung ausgesetzt. Im Zuge des Fondsstandortgesetzes, welches am 10.06.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet wurde, sind die Regelung der erweiterten Kürzung für Grundbesitz nunmehr zugunsten der Unternehmen geändert worden.

Konkret wurde angepasst, dass z. B. die Erträge aus Photovoltaikanlagen und/oder der Lieferung von Strom mittels E-Ladestationen nicht mehr schädlich sind, sofern diese Einnahmen im Wirtschaftsjahr nicht höher als 10 % der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes sind. Dabei dürfen die Einnahmen nicht aus der Lieferung an Endverbraucher stammen, sofern diese nicht zugleich Mieter des Anlagenbetreibers sind. Ausdrücklich nicht unter diese Regelung fallen die Einnahmen aus Blockheizkraftwerken. Der Eigenverbrauch des Stroms ist unschädlich.

Ferner sollen Einnahmen aus sonstigen Tätigkeiten (z.B. aus der Mitüberlassung von Betriebsvorrichtungen), die auf Basis einer unmittelbar mit dem Mieter geschlossene Vereinbarung erbracht werden, die erweiterte Kürzung ebenfalls nicht mehr ausschließen, wenn sie nicht höher als 5 Prozent der Einnahmen aus der Grundstücksvermietung sind.

Die geplante Änderung des Gewerbesteuergesetzes ist definitiv zu begrüßen und dürfte in der Praxis zu Erleichterungen führen. Gleichwohl ist es aber weiterhin ratsam, Immobilieninvestitionen sorgfältig zu planen, um Mieterträge ohne Gewerbesteuerbelastung vereinnahmen zu können. Die Bagatellgrenze sollte nur als Reserve für ggfs. nicht entdeckte Vermietungen von Betriebsvorrichtungen genutzt werden.

Stromerzeugung von Immobilienunternehmen

Hintergrund

Wesentliche Erleichterungen

**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/  
Sachwaltung

**Thomas Wember  
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater**

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

**Holger Witteler  
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****Ingo Buchbender  
Rechtsanwalt, Insolvenzverwalter**

Insolvenzverwaltung, Sachwaltung in Eigen-  
verwaltungsverfahren, Rechtsberatung der  
eigenverwaltenden Insolvenzschuldnerin,  
Beratung in der Krise/Insolvenzantragstellung

**Hans-Joachim Haake  
Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt  
für Familienrecht**

Notar, Immobilien-/Gesellschafts-/Erb-/  
Eherecht

**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

**Marthe Müller  
Rechtsanwältin, Fachanwältin für  
Arbeitsrecht**

Zivil-/Wirtschafts-/Arbeits-/Erbrecht und  
Unternehmensnachfolge, Prozessführung vor  
Zivilgerichten

**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 ge-  
werblicher Rechtsschutz, insbesondere Marken-  
und Lauterkeitsrecht, Datenschutz und Digitali-  
sierung und Prozessführung vor Zivilgerichten

**Manuel Welski  
Rechtsanwalt**

Arbeits- und Sozialversicherungsrecht,  
Insolvenzanfechtung, Prozessführung in  
Zivilsachen

**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 Gerwin  
Steuerberater**

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

**Thomas Peil  
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater**

Prüfung und Erstellung von Jahres-/  
Konzernabschlüssen, prüfungsnahe  
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

**Sebastian Hörstrup  
Steuerberater**

Prüfung und Erstellung von Jahres-/Konzern-  
abschlüssen, prüfungsnahe Dienstleistun-  
gen, Unternehmensbewertung, Sanierungs-  
beratung, Planungsrechnung

**Uta Ollmert  
Steuerberaterin**

Steuerliche Betreuung von Kapital- und  
Personengesellschaften sowie Privatpersonen,  
Prüfung und Erstellung von Jahres-/Konzern-  
abschlüssen und Steuererklärungen mittel-  
ständischer Unternehmen

**Stefan Witte  
Wirtschaftsprüfer**

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

**dortmund@husemannpartner.de  
www.husemannpartner.de****Florian Habeger, LL. M.  
Rechtsanwalt, Steuerberater**

Gestaltungsberatung und Umstrukturierung,  
Nachfolgeberatung, Immobiliensteuerrecht,  
Tax Compliance

**Simon Ackermann  
Steuerberater**

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

**Kerstin Appelbaum  
Steuerberaterin**

Besteuerung von Unternehmen, Konzernen und  
Privatpersonen, Umsatzsteuer

**Gilbert-Marcel Fleitmann  
Steuerberater**

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

**Katja Weskamp  
Steuerberaterin**

Erstellung von Jahresabschlüssen und Steuerer-  
klärungen, 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 Körper-  
schaften, 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-/Konzernab-  
schlüssen, Unternehmensbewertung, Prüfungs-  
nahe Dienstleistungen

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: 18.07.2021



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