

Mandantenbrief

August 2026

Steuertermine

10.08.
Umsatzsteuer,
Lohnsteuer,
Kirchensteuer zur
Lohnsteuer

Die **dreitägige Zahlungsschonfrist** endet am 13.08. für den
Eingang der Zahlung.

17.08.
Gewerbsteuer,
Grundsteuer

Die **dreitägige Zahlungsschonfrist** endet am 20.08. für den
Eingang der Zahlung.

Alle Angaben ohne Gewähr

Vorschau auf die Steuertermine September 2026:

10.09.
Umsatzsteuer,
Lohnsteuer,
Kirchensteuer zur
Lohnsteuer,
Einkommensteuer,
Kirchensteuer,
Körperschaftsteuer

Die **dreitägige Zahlungsschonfrist** endet am 14.09. für den
Eingang der Zahlung.

Alle Angaben ohne Gewähr

Fälligkeit der Sozialversicherungsbeiträge August 2026

Die Beiträge sind in voraussichtlicher Höhe der Beitragsschuld spätestens am drittletzten Bankarbeitstag eines Monats fällig. Für August ergibt sich demnach als Fälligkeitstermin der 27.08.2026.

Inhalt	Seite
1. Für alle Steuerpflichtigen: Vorsicht bei Steuerstundungsmodellen mit Investitionsabzugsbetrag	2
2. Für alle Steuerpflichtigen: Fällt ein Wohnmobil unter das private Veräußerungsgeschäft?	3
3. Für alle Steuerpflichtigen: Abfindung für Pflichtteilsverzicht nicht steuerbar	5
4. Für Eltern: Zur Selbstunterhaltsfähigkeit eines volljährigen Kindes mit Behinderung	6
5. Für Gewerbetreibende: Gewerbesteuer-Erstattungszinsen sind Betriebseinnahme	8
6. Für Arbeitgeber und Arbeitnehmer: Verabschiedungsfeier als Arbeitslohn	9
7. Für Immobilieneigentümer: Grunderwerbsteuer bei Treuhandverhältnissen	11
8. Für Immobilienerwerber: Nießbrauch als grundsteuerpflichtige Gegenleistung	12

1. Für alle Steuerpflichtigen: Vorsicht bei Steuerstundungsmodellen mit Investitionsabzugsbetrag

Steuerstundungsmodelle sind für Anleger riskant, weil Verluste steuerlich nicht sofort mit anderen Einkünften verrechnet werden dürfen. Sie wirken dann nur später gegen Gewinne aus genau derselben Beteiligung. Das betrifft vor allem Fondsmodelle, bei denen Anleger in der Anfangsphase bewusst hohe steuerliche Verluste erwarten. Der Bundesfinanzhof hat nun entschieden, dass auch Verluste aus einem Investitionsabzugsbetrag nach § 7g Einkommensteuergesetz (EStG) dabei mitzählen können. Ausgangspunkt für diesen Beitrag ist das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 2.10.2025 unter dem Aktenzeichen IV R 14/23.

Im Streitfall ging es um eine GmbH & Co. KG, die Windkraftanlagen betreiben sollte. Sie wurde Ende 2012 gegründet. Zunächst war nur eine andere Gesellschaft als Kommanditistin beteiligt. Im Jahr 2013 sollten weitere Anleger über einen Prospekt beitreten. Die Mindestbeteiligung lag bei 50.000 Euro. Der Prospekt enthielt eine Wirtschaftlichkeitsrechnung bis 2038. Für die Anfangsphase waren Verluste ausgewiesen, darunter ein steuerliches Ergebnis von minus 20,7 Prozent des Eigenkapitals für das Jahr 2013.

Das Finanzamt sah darin ein Steuerstundungsmodell nach § 15b EStG. Es stellte deshalb für die erste Kommanditistin einen nur verrechenbaren Verlust fest. Die Gesellschaft und die Kommanditistin hielten das für falsch. Sie meinten, es habe bei Gründung noch kein festes vorgefertigtes Konzept gegeben. Außerdem habe die erste Kommanditistin das Konzept selbst mitentwickelt. Sie war daher nach ihrer Ansicht nicht wie ein passiver Anleger zu

behandeln. Schließlich sollten Verluste aus dem Investitionsabzugsbetrag nicht in die Prüfung einbezogen werden.

Das Finanzgericht Nürnberg wies die Klage mit Urteil vom 15.3.2023 unter dem Aktenzeichen 3 K 72/23 ab. Es bejahte ein Steuerstundungsmodell. Der Bundesfinanzhof hob diese Entscheidung jedoch auf und verwies den Fall zurück. Die obersten Finanzrichter bestätigten zwar, dass dem Grunde nach ein Steuerstundungsmodell vorliegen kann. Dafür muss ein vorgefertigtes Konzept bestehen. Dieses Konzept muss den Geschäftsgegenstand und die gesellschaftsrechtliche Konstruktion schon vor der eigentlichen Investitionsentscheidung festlegen. Typisch ist, dass Anleger nur Kapital geben und keinen echten Einfluss auf Geschäftsidee oder Vertragsgestaltung nehmen.

Wichtig für Steuerpflichtige ist aber auch der zweite Punkt der Entscheidung. Auch ein Investitionsabzugsbetrag nach § 7g EStG kann negative Einkünfte auslösen, die für § 15b EStG relevant sind. Es kommt nach dem Gesetz nicht darauf an, auf welcher Vorschrift die Verluste beruhen. Deshalb zählen solche Verluste auch bei der sogenannten 10-Prozent-Grenze des § 15b Abs. 3 EStG mit. Wird diese Grenze überschritten, greift die Verlustverrechnungsbeschränkung. Die Verluste können dann nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen werden. Sie mindern nur spätere Gewinne aus derselben Beteiligung.

Trotzdem bekam die Klägerseite teilweise Recht. Das Finanzgericht hatte nicht ausreichend aufgeklärt, welche Rolle die erste Kommanditistin wirklich hatte. Bei einem Gründungsgesellschafter entscheidet nicht allein die formale Gründungsteilnahme. Maßgeblich ist, ob er wie ein passiver Investor auftritt oder ob er das Konzept nicht nur unwesentlich mitbestimmt. Hat er die Geschäftsidee, die Vertragsgestaltung oder wesentliche Zusatzleistungen tatsächlich geprägt, fehlt die typische Passivität eines Anlegers. Dann greift § 15b EStG für ihn nicht. Hat er dagegen keinen nennenswerten Einfluss, kann auch ein Gründungsgesellschafter unter die Verlustbeschränkung fallen.

Das Finanzgericht muss nun im zweiten Rechtsgang klären, ob die erste Kommanditistin das Konzept wesentlich mitgestaltet hat. Nur dann darf ihr Verlust nicht nach § 15b EStG beschränkt werden. Für Fondsanleger zeigt die Entscheidung: Steuerliche Anfangsverluste bleiben besonders anfällig für § 15b EStG. Das gilt auch dann, wenn die Verluste aus gesetzlich vorgesehenen Förderinstrumenten wie dem Investitionsabzugsbetrag entstehen.

2. Für alle Steuerpflichtigen: Fällt ein Wohnmobil unter das private Veräußerungsgeschäft?

Wer ein privates Wirtschaftsgut nach kurzer Zeit wieder verkauft, denkt oft zuerst an Autos, Schmuck, Uhren oder andere wertvolle Dinge. Steuerlich kann daraus ein privates Veräußerungsgeschäft entstehen, wenn zwischen Kauf und Verkauf nicht mehr als ein Jahr liegt. Wird das Wirtschaftsgut zur Erzielung von Einnahmen genutzt, kann sich diese Frist sogar auf zehn Jahre verlängern. Gleichzeitig nimmt das Einkommensteuergesetz (EStG) aber Gegenstände des täglichen Gebrauchs aus. Genau hier liegt die praktische Streitfrage: Gilt diese Ausnahme auch für ein sehr teures Wohnmobil, das nicht nur privat genutzt, sondern zeitweise vermietet wird? Dazu hat der Bundesfinanzhof mit Urteil vom 27.1.2026 unter dem Aktenzeichen IX R 4/25 entschieden.

Im Streitfall ging es um ein Ehepaar, das im Jahr 2020 ein neues Wohnmobil für netto 323.046 Euro kaufte. Das Fahrzeug war also kein gewöhnlicher Gebrauchsgegenstand im unteren Preisbereich, sondern ein sehr hochwertiges Wohnmobil. Die Eheleute vermieteten es tageweise an eine GmbH. Alleinige Gesellschafterin und Geschäftsführerin dieser GmbH

war die Ehefrau. Im März 2021 verkauften die Eheleute das Wohnmobil wieder. Der Verkaufspreis betrug netto 315.126 Euro. Der Verkauf erfolgte damit deutlich weniger als ein Jahr nach dem Kauf. Außerdem war das Wohnmobil durch die Vermietung zumindest zeitweise zur Erzielung von Einnahmen eingesetzt worden.

Das Finanzamt behandelte die Einnahmen aus der Vermietung als sonstige Einkünfte nach § 22 Nummer 3 EStG. Die erklärten Werbungskostenüberschüsse wurden wegen des besonderen Verlustausgleichsverbots nicht berücksichtigt. Zusätzlich sah das Finanzamt im Verkauf des Wohnmobils ein privates Veräußerungsgeschäft nach § 22 Nummer 2 EStG und § 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Satz 1 EStG. Es rechnete die bisher steuerlich nicht wirksam gewordene Absetzung für Abnutzung hinzu und ermittelte dadurch einen steuerpflichtigen Gewinn von 14.514 Euro. Die Eheleute wehrten sich dagegen. Sie waren der Auffassung, dass das Wohnmobil ein Gegenstand des täglichen Gebrauchs ist. Dann greift die Ausnahme in § 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Satz 2 EStG. Der Gewinn aus dem Verkauf bleibt in diesem Fall nicht steuerbar.

Das Sächsische Finanzgericht gab den Eheleuten mit Urteil vom 20.12.2024 unter dem Aktenzeichen 5 K 960/24 Recht. Das Gericht sah das Wohnmobil trotz des hohen Kaufpreises als Gegenstand des täglichen Gebrauchs an. Das Finanzamt legte Revision ein. Es meinte, ein solches Wohnmobil gehört nicht üblicherweise zu einem Haushalt. Es handle sich um ein Luxusgut. Gerade solche hochpreisigen Gegenstände wollte der Gesetzgeber nach Ansicht des Finanzamts nicht von der Besteuerung privater Veräußerungsgeschäfte ausnehmen. Außerdem sprach aus Sicht der Finanzverwaltung gegen die Einordnung als Alltagsgegenstand, dass das Wohnmobil als mobiles Büro und Hotelersatz genutzt und tageweise an die GmbH vermietet wurde. Das Finanzamt verwies dabei auch auf das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 24.5.2022 unter dem Aktenzeichen IX R 22/21 zu einem Mobilheim.

Die obersten Finanzrichter wiesen die Revision zurück. Der Verkauf erfüllte zwar zunächst die Voraussetzungen eines privaten Veräußerungsgeschäfts. Ein Wohnmobil ist ein Wirtschaftsgut des Privatvermögens. Es wurde im Juni 2020 angeschafft und im März 2021 wieder verkauft. Wegen der Vermietung als Einnahmequelle war zudem die verlängerte Frist von zehn Jahren zu beachten. Damit war der Verkauf dem Grunde nach von § 23 EStG erfasst. Entscheidend war aber der zweite Schritt. Der Veräußerungsgewinn fiel nach Ansicht des Bundesfinanzhofs unter die gesetzliche Ausnahme für Gegenstände des täglichen Gebrauchs.

Das Gericht knüpfte an frühere Rechtsprechung an. Bereits früher hatte der Bundesfinanzhof klargestellt, dass ein Gegenstand des täglichen Gebrauchs nicht wirklich jeden Tag benutzt werden muss. Es genügt, dass es sich objektiv um einen Gebrauchsgegenstand handelt, der vorrangig zur Nutzung angeschafft wird und typischerweise einem Wertverzehr unterliegt oder kein Wertsteigerungspotenzial aufweist. Die Vorschrift soll gerade solche Fälle ausnehmen, in denen der Verkäufer in der Regel nur versucht, einen Teil der eigenen Anschaffungskosten beim Weiterverkauf zurückzuerhalten.

Für das Wohnmobil sprach nach Auffassung des Gerichts, dass es tatsächlich genutzt und nicht als Kapitalanlage gekauft wurde. Es unterlag als Fahrzeug dem Verschleiß. Dieser Wertverzehr zeigte sich auch konkret daran, dass der spätere Verkaufspreis rund 8.000 Euro unter den Anschaffungskosten lag. Dass die Marktlage während der Corona-Pandemie bei Wohnmobilen besonders war und einzelne Fahrzeuge wertstabil oder sogar teurer werden konnten, änderte daran nichts. Im Streitfall genügte der tatsächliche Vergleich zwischen Kaufpreis und Verkaufspreis. Das Finanzamt musste deshalb auch keine gemeinen Werte nach dem Bewertungsgesetz (BewG) feststellen. Für § 23 EStG kommt es auf Anschaffungskosten und Veräußerungspreis an.

Wichtig ist auch die Aussage zum hohen Preis. Der Wert eines Wirtschaftsguts ist für sich allein kein geeignetes Kriterium. Auch ein sehr teures Wirtschaftsgut kann ein Gegenstand des täglichen Gebrauchs sein. Das gilt jedenfalls dann, wenn die private Vermögensmehrung oder Kapitalanlage bei objektiver Betrachtung nicht im Vordergrund steht. Der Begriff des täglichen Gebrauchs verlangt auch nicht, dass der Gegenstand in jedem Haushalt üblich ist. Der Verbreitungsgrad ist steuerlich nicht entscheidend. Ein Luxuscharakter schließt die Ausnahme daher nicht automatisch aus.

Auch die Vermietung führte zu keinem anderen Ergebnis. Zwar betrifft die Ausnahme häufig rein privat genutzte Gegenstände. Der Wortlaut des Gesetzes beschränkt sie aber nicht auf solche Fälle. § 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Satz 4 EStG verlängert bei Nutzung als Einkunftsquelle nur die Haltefrist. Daraus folgt nicht, dass die Ausnahme für Gegenstände des täglichen Gebrauchs entfällt. Beide Regelungen haben unterschiedliche Funktionen. Der Vergleich mit einem Mobilheim half dem Finanzamt ebenfalls nicht. Ein Mobilheim wird steuerlich anders behandelt, weil es als Gebäude eingeordnet werden kann. Die Ausnahme für Gegenstände des täglichen Gebrauchs zielt dagegen auf bewegliche Wirtschaftsgüter wie das Wohnmobil.

Für Steuerpflichtige ist das Urteil erfreulich. Der Verkauf eines auch hochpreisigen Wohnmobils kann trotz kurzer Haltedauer steuerfrei bleiben, wenn das Fahrzeug vorrangig als Gebrauchsgegenstand angeschafft wurde und einem Wertverzehr unterliegt. Der bloße Preis, eine hochwertige Ausstattung oder eine gelegentliche Vermietung reichen nicht aus, um die Ausnahme zu versagen. Entscheidend bleibt die Gesamtwürdigung des Einzelfalls. Wer ein Fahrzeug dagegen erkennbar als Spekulationsobjekt oder zur Vermögensanlage kauft, kann sich auf diese Entscheidung nicht ohne Weiteres berufen.

3. Für alle Steuerpflichtigen: Abfindung für Pflichtteilsverzicht nicht steuerbar

Wer zu Lebzeiten auf künftige Pflichtteilsrechte verzichtet und dafür Geld erhält, bekommt oft keinen laufenden Ertrag, sondern einen Ausgleich für eine erbrechtliche Position. Steuerlich wichtig ist dabei die Frage, ob solche Zahlungen der Einkommensteuer unterliegen, wenn sie nicht auf einmal, sondern in Raten gezahlt werden. Der Bundesfinanzhof hat mit Urteil vom 20.1.2026 unter dem Aktenzeichen VIII R 6/23 entschieden, dass Abfindungen für einen lebzeitigen Pflichtteilsverzicht und Pflichtteilsergänzungsverzicht nicht einkommensteuerbar sind. Das gilt auch bei ratenweiser Zahlung.

Im Streitfall hatten Eltern im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge Unternehmensanteile und ein Betriebsgrundstück im Wesentlichen auf ihren Sohn übertragen. Die Tochter hatte bereits früher hinsichtlich bestimmter übertragener Vermögenswerte auf Pflichtteilsrechte und Pflichtteilsergänzungsrechte verzichtet. Für diesen Verzicht sollte sie ein Gleichstellungsgeld erhalten. Im Übergabevertrag verpflichtete sich der Bruder zur Zahlung dieses Gleichstellungsgeldes. Die Zahlung war in zwei Raten fällig. Die Eltern traten ihre Forderung gegen den Sohn an die Tochter ab. Die Tochter verzichtete im Gegenzug für sich und ihre Abkömmlinge gegenüber den Eltern auf Pflichtteilsrechte und Pflichtteilsergänzungsrechte bezüglich der übertragenen Gegenstände.

Die zweite Rate floss im Jahr 2015 zu. Die Tochter erklärte daraus keine Einkünfte. Das Finanzamt änderte den Einkommensteuerbescheid später nach § 173 Absatz 1 Nummer 1 der Abgabenordnung (AO). Es meinte, die Rate müsse nach § 12 Absatz 3 des Bewertungsgesetzes (BewG) in einen Tilgungsanteil und einen Zinsanteil aufgeteilt werden. Den rechnerischen Zinsanteil behandelte es als Kapitalertrag nach § 20 Absatz 1 Nummer 7

des Einkommensteuergesetzes (EStG). Die Kläger hielten dem entgegen, dass der gesamte Betrag eine nicht einkommensteuerbare Abfindung für den Pflichtteilsverzicht ist.

Das Hessische Finanzgericht entschied mit Urteil vom 20.12.2022 unter dem Aktenzeichen 5 K 1615/20 zunächst teilweise gegen die Kläger. Es sah in dem rechnerischen Zinsanteil steuerbare Kapitalerträge. Der Bundesfinanzhof hob diese Entscheidung auf und gab den Klägern recht. Die Abfindung ist insgesamt nicht einkommensteuerbar. Es entsteht kein steuerpflichtiger Zinsanteil.

Die obersten Finanzrichter knüpfen an ihre bisherige Rechtsprechung an. Bereits im Urteil des Bundesfinanzhofs vom 9.2.2010 unter dem Aktenzeichen VIII R 43/06 wurde klargestellt, dass wiederkehrende Zahlungen für einen vor dem Erbfall erklärten Pflichtteilsverzicht weder ganz noch teilweise einkommensteuerpflichtig sind. Der Verzichtende überlässt kein Kapital. Er verkauft auch keine steuerbare Leistung. Er gibt lediglich eine künftige Erwerbschance auf. Deshalb fehlt es an erzieltm Einkommen im Sinne von § 2 Absatz 1 EStG.

Entscheidend war außerdem die Trennung der Vertragsbeziehungen. Zwischen Eltern und Sohn betraf die Zahlung das übertragene Vermögen. Zwischen Eltern und Tochter ging es dagegen allein um die Abfindung für den Pflichtteilsverzicht. Dass der Sohn unmittelbar an die Tochter zahlte und die Eltern ihre Forderung abtraten, änderte daran nichts. Wirtschaftlich ist es gleich, ob der Sohn erst an die Eltern zahlt und diese den Betrag an die Tochter weitergeben oder ob der Zahlungsweg abgekürzt wird.

Eine Besteuerung nach § 22 Nummer 3 EStG lehnte das Gericht ebenfalls ab. Diese Vorschrift setzt eine steuerbare sonstige Leistung und eine Erwerbstätigkeit voraus. Beides fehlt bei einem lebzeitigen Pflichtteilsverzicht. Anders kann es nur liegen, wenn aus der Abfindung ausdrücklich ein verzinsliches Darlehen gemacht wird. So hatte der Bundesfinanzhof im Urteil vom 6.8.2019 unter dem Aktenzeichen VIII R 22/17 entschieden. Ein solcher Fall lag hier aber nicht vor.

Die Zahlung kann allerdings schenkungsteuerlich relevant sein. § 7 Absatz 1 Nummer 5 des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes (ErbStG) erfasst Abfindungen für einen Erbverzicht und auch für einen Pflichtteilsverzicht nach § 2346 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Das ändert aber nichts daran, dass die Einkommensteuer ausscheidet. Für Betroffene bedeutet das Urteil: Eine echte Abfindung für einen lebzeitigen Pflichtteilsverzicht bleibt auch bei Ratenzahlung außerhalb der Einkommensteuer.

4. Für Eltern: Zur Selbstunterhaltsfähigkeit eines volljährigen Kindes mit Behinderung

Kindergeld für volljährige Kinder endet nicht automatisch mit dem 18. Geburtstag. Bei Kindern mit Behinderung kann der Anspruch weiter bestehen, wenn das Kind wegen der Behinderung nicht in der Lage ist, den eigenen Lebensunterhalt zu bestreiten. Gerade hier kommt es oft auf eine genaue Rechnung an. Den eigenen Einnahmen und Bezügen steht der gesamte Lebensbedarf gegenüber. Dieser besteht nicht nur aus dem allgemeinen Grundbedarf. Hinzu kommt der behinderungsbedingte Mehrbedarf. Der Bundesfinanzhof hat nun klargestellt, dass dazu auch Mehrkosten für eine rollstuhlgerechte Wohnung gehören können.

Im Streitfall ging es um eine Mutter, die Kindergeld für ihren volljährigen Sohn verlangte. Der Sohn wurde 1968 geboren. Sein Grad der Behinderung betrug 100. Außerdem waren unter anderem die Merkzeichen G, aG, RF und B festgestellt. Er lebte in einer eigenen Wohnung

und erhielt Arbeitslosengeld II sowie Pflegegeld. Die Warmmiete betrug monatlich 793,64 Euro und wurde vollständig vom Jobcenter gezahlt. Die Familienkasse lehnte Kindergeld ab Februar 2021 ab. Sie rechnete die Mittel des Sohnes gegen seinen Bedarf und kam zu dem Ergebnis, dass er sich selbst unterhalten konnte.

Die Mutter war damit nicht einverstanden. Sie machte geltend, dass die Wohnung wegen der schweren Gehbehinderung und der Rollstuhlnutzung besonderen Anforderungen entsprechen musste. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen als behinderungsbedingter Mehrbedarf berücksichtigt werden. Nur dann lässt sich zutreffend beurteilen, ob der Sohn seinen Lebensunterhalt wirklich aus eigenen Mitteln bestreiten konnte. Die Familienkasse sah das anders. Sie erkannte einen zusätzlichen Bedarf für die Wohnung nicht an.

Das Finanzgericht Nürnberg wies die Klage mit Urteil vom 7.3.2023 unter dem Aktenzeichen 6 K 780/21 ab. Es übernahm im Wesentlichen die Berechnung der Familienkasse. Danach überstiegen die Einkünfte und Bezüge den Bedarf des Sohnes geringfügig. Einen Mehrbedarf für die Wohnung berücksichtigte das Gericht nicht. Aus Sicht des Finanzgerichts reichten die vorgelegten Unterlagen nicht aus, um konkrete behinderungsbedingte Mehrkosten der Unterkunft nachzuweisen. Auch den Antrag, hierzu weitere Unterlagen des Jobcenters beizuziehen, griff das Gericht nicht entscheidend auf.

Der Bundesfinanzhof hob diese Entscheidung mit Urteil vom 30.10.2025 unter dem Aktenzeichen III R 11/24 auf und verwies die Sache zurück. Nach § 32 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Einkommensteuergesetzes (EStG) besteht für ein volljähriges Kind mit Behinderung Kindergeld, wenn es wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande ist, sich selbst zu unterhalten. Die Behinderung muss außerdem rechtzeitig eingetreten sein. Für die Prüfung ist der gesamte existenzielle Lebensbedarf des Kindes mit seinen finanziellen Mitteln zu vergleichen. Der Lebensbedarf besteht aus dem Grundbedarf und dem individuellen behinderungsbedingten Mehrbedarf.

Zum Grundbedarf wird regelmäßig ein Zwölftel des Grundfreibetrags angesetzt. Der Mehrbedarf umfasst Aufwendungen, die gerade wegen der Behinderung entstehen. Dazu gehören zum Beispiel Pflegekosten, Hilfen im Alltag, Fahrtkosten oder andere behinderungsbedingte Belastungen. Der Bundesfinanzhof stellte nun klar, dass auch Unterkunftskosten dazugehören können. Das gilt, wenn das Kind wegen der Behinderung eine besondere Wohnung benötigt. Bei Rollstuhlnutzung kann das etwa eine größere Wohnfläche, Barrierefreiheit, eine besondere Ausstattung, eine geeignete Lage oder ein passender Stellplatz sein.

Wichtig ist dabei: Das Merkzeichen aG allein reicht noch nicht automatisch aus. Es braucht eine Betrachtung des konkreten Einzelfalls. Wenn die tatsächliche Wohnung nicht teurer ist als eine übliche Wohnung ohne behinderungsbedingte Anforderungen, fehlt ein zusätzlicher Bedarf. Wenn aber wegen der Rollstuhlnutzung höhere Mietkosten anfallen, sind diese Mehrkosten steuerlich bei der Kindergeldprüfung zu berücksichtigen. Nach Auffassung der obersten Finanzrichter kann auch der Bezug von Sozialleistungen ein Hinweis darauf sein, dass ein solcher besonderer Bedarf anerkannt wurde.

Die Familienkasse konnte sich auch nicht darauf berufen, dass Unterkunftskosten nur bei einer stationären oder teilstationären Unterbringung relevant sind. Der Bundesfinanzhof lehnte diese Einschränkung ab. Entscheidend ist nicht die Art der Unterbringung, sondern ob die Mehraufwendungen durch die Behinderung verursacht sind. Auch Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II), also damaliges Arbeitslosengeld II, können behinderungsbedingte Bestandteile enthalten. Das Sozialrecht kennt ausdrücklich besonderen Unterkunftsbedarf für Menschen mit Behinderung, etwa bei erhöhtem Raumbedarf.

Das Finanzgericht hat nach Ansicht des Bundesfinanzhofs den Sachverhalt nicht ausreichend aufgeklärt. Es hatte nur festgestellt, dass der Sohn eine eigene Wohnung nutzte, die Warmmiete 793,64 Euro betrug, der Grad der Behinderung 100 war und Arbeitslosengeld II bezogen wurde. Es fehlten aber Feststellungen dazu, welche konkrete Behinderung bestand, welche Anforderungen die Wohnung erfüllte und ob das Jobcenter wegen der Behinderung einen besonderen Unterkunftsbedarf berücksichtigte. Nach den Akten lag eine Querschnittslähmung seit Geburt nahe. Auch eine dauerhafte Rollstuhlnutzung sprach dafür, dass Mehrbedarf für Wohnfläche oder Barrierefreiheit ernsthaft in Betracht kam.

5. Für Gewerbetreibende: Gewerbesteuer-Erstattungszinsen sind Betriebseinnahme

Erhalten Unternehmen Gewerbesteuer zurück, stellt sich nicht nur die Frage nach der Steuererstattung selbst. Wichtig ist auch, wie die vom Finanzamt gezahlten Erstattungszinsen steuerlich zu behandeln sind. Denn Gewerbesteuer und darauf entfallende Nachzahlungszinsen dürfen seit der Unternehmenssteuerreform nicht mehr als Betriebsausgaben abgezogen werden. Daraus folgt aber leider nicht automatisch, dass auch Erstattungszinsen steuerfrei bleiben.

Der Bundesfinanzhof hat mit Urteil vom 26.9.2025 unter dem Aktenzeichen IV R 16/23 entschieden, dass Zinsen auf eine Gewerbesteuererstattung steuerpflichtige Betriebseinnahmen sind. Grundlage waren Zinsen nach § 233a der Abgabenordnung (AO). Bei der Gewinnermittlung ging es um § 4 Absatz 5b des Einkommensteuergesetzes (EStG). Danach sind die Gewerbesteuer und die darauf entfallenden Nebenleistungen keine Betriebsausgaben.

Im Streitfall war eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Bereich Unternehmensberatung und Insolvenzverwaltung tätig. Sie erzielte Einkünfte aus Gewerbebetrieb und ermittelte ihren Gewinn durch Betriebsvermögensvergleich. Für die Jahre 2013 bis 2015 erhielt sie Zinsen auf erstattete Gewerbesteuer. Diese Zinserträge erfasste sie zunächst in der Buchführung, zog sie aber außerbilanziell wieder ab. Sie meinte, § 4 Absatz 5b EStG ordne die Gewerbesteuer und ihre Nebenleistungen insgesamt dem steuerlich unbeachtlichen Bereich zu. Wenn Nachzahlungszinsen nicht abziehbar sind, müssen nach ihrer Ansicht Erstattungszinsen spiegelbildlich steuerfrei bleiben.

Das Finanzamt sah das erwartungsgemäß anders. Es behandelte die Erstattungszinsen als Betriebseinnahmen und erhöhte den Gewinn. Das Finanzgericht Düsseldorf wies die Klage mit Urteil vom 4.5.2023 unter dem Aktenzeichen 9 K 1987/21 G,F ab. Auch die Revision blieb ohne Erfolg.

Das oberste Finanzgericht stellte klar, dass Betriebseinnahmen alle Geldzuflüsse sind, die durch den Betrieb veranlasst sind. Bei Erstattungszinsen auf Gewerbesteuer besteht dieser betriebliche Zusammenhang, weil die Zinsen an die Erstattung einer betrieblichen Steuer anknüpfen. Damit liegen Betriebseinnahmen vor.

§ 4 Absatz 5b EStG führt nicht dazu, dass die Erstattungszinsen aus der Gewinnermittlung herausfallen. Die Vorschrift enthält ein Abzugsverbot. Gewerbesteuer und Nachzahlungszinsen bleiben zwar wirtschaftlich betrieblich veranlasst, dürfen aber steuerlich nicht als Betriebsausgaben abgezogen werden. Das hatte der Bundesfinanzhof bereits mit Urteil vom 10.9.2015 unter dem Aktenzeichen IV R 8/13 entschieden.

Anders ist es bei der Erstattung der Gewerbesteuer selbst. Sie wird nicht besteuert, weil zuvor auch die Zahlung der Gewerbesteuer den Gewinn nicht mindern durfte. Die Erstattung ist insoweit nur die Rückabwicklung derselben Steuerzahlung. Erstattungszinsen sind aber keine Rückzahlung früherer Nachzahlungszinsen. Sie gleichen den Vorteil aus, den der Staat dadurch hatte, dass dem Unternehmen Kapital vorübergehend entzogen war. Sie sind damit eher mit Zinsen für ein Darlehen vergleichbar.

Auch verfassungsrechtlich beanstandete das Gericht die Besteuerung nicht. Ein Verstoß gegen den Gleichheitssatz des Artikels 3 Absatz 1 des Grundgesetzes (GG) liegt nicht vor. Nachzahlungszinsen und Erstattungszinsen sind nicht gleichartige Vorgänge. Außerdem gibt es keinen allgemeinen steuerlichen Grundsatz, wonach Einnahmen steuerfrei bleiben müssen, nur weil damit zusammenhängende Ausgaben nicht abziehbar sind. Sehr ärgerlich, aber so ist es nun.

Tipp: Für Unternehmer bedeutet das Urteil: Erstattungszinsen auf Gewerbesteuererstattungen erhöhen den steuerpflichtigen Gewinn. Sie dürfen nicht mit dem Hinweis auf das Abzugsverbot für Gewerbesteuer und Nachzahlungszinsen außerbilanziell wieder gekürzt werden.

6. Für Arbeitgeber und Arbeitnehmer: Verabschiedungsfeier als Arbeitslohn

Bei Abschiedsfeiern im Betrieb stellt sich oft die Frage, ob ein Arbeitnehmer durch die Einladung steuerpflichtigen Arbeitslohn erhält. Das ist vor allem dann wichtig, wenn der Arbeitgeber die Kosten der Bewirtung trägt. Nach dem Einkommensteuergesetz (EStG) gehört nicht nur Barlohn zum Arbeitslohn. Auch Vorteile in Geldeswert können steuerpflichtig sein, wenn sie als Gegenleistung für die Arbeitsleistung gewährt werden. Der entscheidende Punkt lautet daher: Handelt es sich um eine private Feier des Arbeitnehmers oder um eine betriebliche Veranstaltung des Arbeitgebers?

Der Bundesfinanzhof hat mit Urteil vom 19.11.2025 unter dem Aktenzeichen VI R 18/24 entschieden, dass die Kosten eines Arbeitgebers für einen Empfang zur Verabschiedung eines Arbeitnehmers in den Ruhestand beim verabschiedeten Arbeitnehmer nicht zu Arbeitslohn führen, wenn die Feier ein Fest des Arbeitgebers ist. Das gilt auch für den Kostenanteil, der auf den Arbeitnehmer selbst und auf vom Arbeitgeber eingeladene Familienangehörige entfällt.

Im Streitfall ging es um ein Geldinstitut. Der bisherige Vorstandsvorsitzende trat im Jahr 2019 in den Ruhestand und schied aus dem Vorstand aus. Zugleich wurde sein Nachfolger eingeführt. Aus diesem Anlass veranstaltete das Geldinstitut in den eigenen Geschäftsräumen einen Empfang. Die Organisation lag nicht beim ausscheidenden Vorstandsvorsitzenden, sondern bei einem vom Verwaltungsrat bestimmten Gremium. Die Einladungskarten wurden vom Unternehmen erstellt. Auch die Gästeliste beruhte auf geschäftlichen Gesichtspunkten.

Zu der Veranstaltung kamen rund 300 Gäste. Eingeladen waren frühere und aktuelle Vorstandsmitglieder, ausgewählte Mitarbeiter, der Verwaltungsrat, Vertreter aus Politik, Verwaltung, Banken, Sparkassen, Verbänden, Kammern, Kultur und Presse. Außerdem nahmen acht Familienangehörige des ausscheidenden Vorstandsvorsitzenden teil. Freunde

und private Bekannte des Arbeitnehmers waren dagegen nicht eingeladen. Die Kosten des Empfangs trug vollständig das Geldinstitut.

Nach einer Lohnsteuer-Außenprüfung nahm das Finanzamt an, die Aufwendungen für den Empfang sind dem ausgeschiedenen Vorstandsvorsitzenden als Arbeitslohn zuzurechnen. Es berief sich dabei auf Richtlinie 19.3 Absatz 2 Nummer 3 der Lohnsteuer-Richtlinien. Danach behandelt die Finanzverwaltung Aufwendungen bei bestimmten persönlichen Anlässen, etwa bei Verabschiedungen, regelmäßig als Arbeitslohn. Das Finanzamt erließ deshalb einen Haftungs- und Nachforderungsbescheid gegen den Arbeitgeber.

Das Geldinstitut wehrte sich dagegen. Es meinte zunächst, jedenfalls nicht die gesamten Kosten dürfen als Arbeitslohn behandelt werden. Höchstens der Anteil, der auf den Vorstandsvorsitzenden und seine acht Familienangehörigen entfiel, sollte versteuert werden. Für diesen Anteil beantragte das Unternehmen eine Pauschalierung nach § 37b EStG mit 30 Prozent. Das Niedersächsische Finanzgericht gab der Klage mit Urteil vom 23.4.2024 unter dem Aktenzeichen 8 K 66/22 im Wesentlichen statt. Es setzte nur den Anteil für den Arbeitnehmer und seine Angehörigen an. Dagegen legte das Finanzamt Revision ein.

Der Bundesfinanzhof wies die Revision des Finanzamts zurück. Die obersten Finanzrichter stellten klar, dass Arbeitslohn nur vorliegt, wenn der Arbeitnehmer objektiv bereichert ist. Das kann bei einer privaten Feier der Fall sein. Übernimmt der Arbeitgeber die Kosten einer privaten Geburtstags-, Jubiläums- oder Abschiedsfeier, erspart der Arbeitnehmer eigene Kosten der privaten Lebensführung. Dann liegt regelmäßig ein geldwerter Vorteil vor.

Anders ist es aber, wenn die Bewirtung im Rahmen eines Festes des Arbeitgebers erfolgt. Dann erhält der Arbeitnehmer keinen eigenen steuerpflichtigen Vorteil. Maßgeblich ist eine Gesamtwürdigung aller Umstände. Zu prüfen ist insbesondere, wer als Gastgeber auftritt, wer die Gästeliste bestimmt, aus welchem Anlass gefeiert wird, welche Gäste eingeladen sind, wo die Veranstaltung stattfindet und ob die Feier einen privaten Charakter hat.

Im entschiedenen Fall sprach nach Ansicht des Gerichts alles für eine betriebliche Veranstaltung. Die Verabschiedung in den Ruhestand hat überwiegend beruflichen Charakter. Sie ist der letzte Akt des aktiven Dienstes beim Arbeitgeber. Daran ändert nichts, dass der Arbeitnehmer persönlich geehrt wird und Wertschätzung erfährt. Zusätzlich wurde auf dem Empfang der neue Vorstandsvorsitzende vorgestellt. Auch das zeigte den geschäftlichen Bezug.

Wichtig war außerdem, dass das Geldinstitut als Gastgeber auftrat. Es organisierte die Veranstaltung, lud die Gäste ein und bestimmte den Teilnehmerkreis nach geschäftlichen Gesichtspunkten. Die Feier fand in den Räumen des Unternehmens statt. Die Gästeliste bestand fast ausschließlich aus Personen mit beruflichem oder gesellschaftlichem Bezug zum Arbeitgeber. Die Teilnahme von acht Familienangehörigen machte aus der betrieblichen Veranstaltung keine private Feier. Nach Auffassung des Gerichts ist es bei einer Verabschiedung in den Ruhestand gesellschaftlich üblich, dass nahe Angehörige teilnehmen.

Der Bundesfinanzhof widersprach ausdrücklich der engeren Sicht der Finanzverwaltung. Die Frage, ob Arbeitslohn vorliegt, darf nicht allein nach dem Anlass der Feier beantwortet werden. Eine Verabschiedung ist nicht automatisch privat. Entscheidend bleibt immer das Gesamtbild.

Besonders bedeutsam ist die Aussage zu den Familienangehörigen. Auch deren Bewirtung führte beim verabschiedeten Arbeitnehmer nicht zu Arbeitslohn. Er ersparte dadurch keine eigenen privaten Bewirtungskosten. Die Einladung der Angehörigen war nur eine Begleiterscheinung der betrieblichen Feier. Sie stellte keine Gegenleistung für die Arbeitskraft dar.

Tipp: Praktisch bedeutet das Urteil: Arbeitgeber sollten Abschiedsfeiern klar als eigene betriebliche Veranstaltung gestalten und dokumentieren. Hilfreich sind eine Einladung durch den Arbeitgeber, eine geschäftlich begründete Gästeliste, die Durchführung in betrieblichen Räumen und ein erkennbarer Unternehmensanlass. Arbeitnehmer müssen dann nicht schon deshalb Arbeitslohn versteuern, weil sie selbst geehrt werden oder nahe Angehörige teilnehmen.

7. Für Immobilieneigentümer: Grunderwerbsteuer bei Treuhandverhältnissen

Bei Treuhandgestaltungen wirkt es für die Beteiligten oft so, als bleibt steuerlich alles beim Alten. Der Treuhänder hält den Anteil nur für den Treugeber. Wirtschaftlich soll also der Treugeber berechtigt sein. Bei der Grunderwerbsteuer kann aber gerade der spätere Schritt problematisch werden, in dem der Treuhänder den Anteil an einer grundbesitzenden Personengesellschaft auf den Treugeber überträgt. Dann stellt sich die Frage, ob überhaupt ein neuer Gesellschafter eintritt oder ob der Treugeber schon vorher als wirtschaftlicher Inhaber zu behandeln ist. Genau darüber hat der Bundesfinanzhof mit Urteil vom 5.11.2025 unter dem Aktenzeichen II R 9/23 entschieden.

Im Streitfall gründeten zwei Onkel im Jahr 2004 eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Die Gesellschaft sollte ein Grundstück erwerben. Die Onkel handelten dabei als Treuhänder für ihre damals minderjährigen Nichte und Neffen. Nach dem Treuhandvertrag sollten die Treuhänder die Gesellschaftsanteile zwar im eigenen Namen halten, aber nur nach den Weisungen und für Rechnung der Treugeber handeln. Die Erträge standen den Treugebern zu. Verfügungen waren nur mit deren Zustimmung möglich. Spätestens mit Vollendung des 25. Lebensjahres beider Treugeber sollten die Treuhandverhältnisse beendet werden.

Die Gesellschaft erwarb das Grundstück durch Zuschlagsbeschluss vom 16.3.2004. Im Jahr 2017 genehmigten die inzwischen volljährigen Treugeber den Treuhandvertrag rückwirkend. Am 27.10.2017 wurde die Treuhand beendet. Die Treuhänder traten ihre Gesellschaftsanteile an die Treugeber ab. Die hierfür nötigen Genehmigungen wurden am 16.11.2017 und am 20.11.2017 notariell erteilt.

Das Finanzamt setzte für diesen Vorgang Grunderwerbsteuer fest. Es ging davon aus, dass sich der Gesellschafterbestand der grundbesitzenden Personengesellschaft geändert hatte. Maßgeblich war § 1 Absatz 2a Satz 1 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG). Danach gilt ein Grundstückserwerb als fingiert, wenn bei einer grundbesitzenden Personengesellschaft innerhalb von fünf Jahren mindestens 95 Prozent der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen. Die Klägerin hielt dem entgegen, die Treugeber hätten wirtschaftlich von Anfang an hinter den Anteilen gestanden. Sie könnten daher nicht von sich selbst erwerben. Außerdem verwies sie auf § 39 Absatz 2 Nummer 1 der Abgabenordnung (AO). Danach können Wirtschaftsgüter unter bestimmten Voraussetzungen steuerlich dem wirtschaftlichen Eigentümer zugerechnet werden.

Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg gab der Klage mit Urteil vom 2.2.2023 unter dem Aktenzeichen 12 K 12074/20 statt. Es nahm zwar an, dass der Vorgang nach § 1 Absatz 2a GrEStG steuerbar ist. Es wollte aber die Steuerbefreiung nach § 6 Absatz 3 Satz 1 in Verbindung mit Absatz 1 Satz 1 GrEStG entsprechend anwenden. Nach dieser Vorschrift wird Grunderwerbsteuer bei bestimmten Übertragungen zwischen

Gesamthandsgemeinschaften nicht erhoben, soweit die Beteiligungsverhältnisse wirtschaftlich gleich bleiben.

Der Bundesfinanzhof folgte dem jedoch leider nicht. Die obersten Finanzrichter hoben das Urteil des Finanzgerichts auf und wiesen die Klage ab. Der Erwerb der unmittelbaren Beteiligung durch den Treugeber vom Treuhänder erfüllt den Tatbestand des § 1 Absatz 2a Satz 1 GrEStG, wenn auch die weiteren Voraussetzungen der Norm vorliegen. Entscheidend ist bei einer unmittelbaren Änderung des Gesellschafterbestands die zivilrechtliche Lage. Neuer Gesellschafter ist, wer zivilrechtlich erstmals Mitglied der Personengesellschaft wird. Wirtschaftliche Gesichtspunkte ändern daran nichts.

Für den Streitfall bedeutete das: Die Treugeber waren vor der Abtretung zivilrechtlich nicht Gesellschafter. Gesellschafter waren die Treuhänder. Erst durch die Abtretung wurden die Treugeber unmittelbare Gesellschafter der grundbesitzenden Gesellschaft. Damit gingen innerhalb von fünf Jahren alle Anteile auf neue Gesellschafter über. Die Tatsache, dass die Treugeber zuvor aufgrund des Treuhandvertrags wirtschaftlich berechtigt waren, verhindert die Steuerbarkeit nicht. § 39 AO hilft bei dieser unmittelbaren Änderung des Gesellschafterbestands nicht weiter.

Auch eine Steuerbefreiung nach § 6 GrEStG lehnte das oberste Finanzgericht ab. Diese Befreiung setzt voraus, dass das Grundstück trotz Rechtsträgerwechsels im Bereich derselben gesamthänderisch Beteiligten bleibt. Dafür kommt es auf die Beteiligung am Vermögen der Gesamthand an. Ein Treugeber ist aber vor der Übertragung zivilrechtlich nicht am Gesamthandsvermögen beteiligt. Beteiligter ist der Treuhänder. Das Treuhandverhältnis reicht nicht aus, um dem Treugeber diese Beteiligung für § 6 GrEStG zuzurechnen. Deshalb fehlt die erforderliche Beteiligungsidentität.

Tipp: Für die Praxis ist die Entscheidung wichtig. Wer Treuhandverhältnisse bei grundbesitzenden Personengesellschaften auflöst, muss die Grunderwerbsteuer im Blick behalten. Auch wenn der Treugeber wirtschaftlich schon lange berechtigt ist, kann der spätere Übergang in die unmittelbare Gesellschafterstellung Grunderwerbsteuer auslösen. Eine Befreiung nach § 6 GrEStG greift nicht automatisch und nach diesem Urteil auch nicht entsprechend.

8. Für Immobilienerwerber: Nießbrauch als grundsteuerpflichtige Gegenleistung

Beim Kauf eines Erbbaurechts fällt Grunderwerbsteuer nicht nur auf den vereinbarten Kaufpreis an. Entscheidend ist der Wert der Gegenleistung. Dazu können auch weitere Verpflichtungen gehören, die der Käufer übernimmt. Besonders wichtig ist das, wenn Rechte Dritter bestehen, etwa ein Nießbrauch an Wohnungen auf dem Erbbaugrundstück. Dann stellt sich die Frage, ob dieser Nießbrauch den Wert der grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung erhöht oder ob er als bereits vorhandene Belastung außer Betracht bleibt.

Der Bundesfinanzhof hat mit Urteil vom 22.10.2025 unter dem Aktenzeichen II R 5/22 entschieden, dass ein im Zeitpunkt des Erwerbs noch nicht im Grundbuch eingetragenes Nießbrauchrecht als Gegenleistung einzubeziehen ist.

Im Streitfall kaufte eine Klägerin mit notariellem Vertrag vom 26.3.2015 ein Erbbaurecht. Neben dem Kaufpreis musste sie den jährlichen Erbbauzins zahlen. Bereits viele Jahre zuvor hatte sich die Veräußerin gegenüber der Grundstückseigentümerin verpflichtet, für die Dauer des Erbbaurechts ein Nießbrauchrecht an bestimmten Wohnungen zu bestellen. Tatsächlich wurde dieses Recht auch bereits gelebt. Im Grundbuch war der Nießbrauch beim Abschluss des Kaufvertrags aber noch nicht eingetragen. Die Klägerin verpflichtete sich im Kaufvertrag, die Eintragung zugunsten der Grundstückseigentümerin zu veranlassen.

Das Finanzamt setzte Grunderwerbsteuer fest und rechnete neben dem Kaufpreis auch den kapitalisierten Jahreswert des Erbbauzinses und den kapitalisierten Jahreswert des Nießbrauchrechts zur Bemessungsgrundlage. Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg gab der Klage mit Urteil vom 4.3.2021 unter dem Aktenzeichen 12 K 12271/19 nur teilweise statt. Es hielt die Einbeziehung des Nießbrauchs im Grundsatz für richtig.

Die Klägerin wandte sich dagegen. Sie meinte, der Nießbrauch ist keine zusätzliche Leistung an die Veräußerin. Er bestand wirtschaftlich schon lange vor dem Kauf. Die Veräußerin hatte das Erbbaurecht von Anfang an nur mit dieser eingeschränkten Nutzung. Außerdem wäre es aus Sicht der Klägerin ungerecht, wenn die Steuer davon abhängt, ob ein schon vereinbarter Nießbrauch zufällig bereits im Grundbuch steht oder noch nicht.

Das oberste Finanzgericht folgte dieser Argumentation nicht. Der Erwerb eines Erbbaurechts unterliegt der Grunderwerbsteuer, weil Erbbaurechte nach dem Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) Grundstücken gleichgestellt sind. Die Steuer bemisst sich nach § 8 Absatz 1 GrEStG nach dem Wert der Gegenleistung. Nach § 9 Absatz 1 Nummer 1 GrEStG gehören dazu der Kaufpreis und die vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen.

Eine solche sonstige Leistung liegt nach Ansicht der obersten Finanzrichter auch vor, wenn der Käufer eine Verpflichtung des Verkäufers übernimmt. Voraussetzung ist, dass diese Verpflichtung bereits beim Verkäufer entstanden ist. Das entspricht auch dem Urteil des Bundesfinanzhofs vom 23.11.2022 unter dem Aktenzeichen II R 26/21. Im Streitfall hatte die Veräußerin bereits die schuldrechtliche Pflicht, der Grundstückseigentümerin den Nießbrauch einzuräumen. Genau diese Pflicht übernahm die Klägerin zusätzlich zum Kaufpreis.

Entscheidend war, dass der Nießbrauch beim Kauf noch nicht dinglich entstanden war. Nach § 873 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) entsteht ein solches Grundstücksrecht erst mit Eintragung im Grundbuch. Eine bloße Einigung oder Bewilligung reicht dafür nicht. Deshalb »ruhte« der Nießbrauch im Zeitpunkt des Erwerbs noch nicht auf dem Erbbaurecht.

Damit griff auch die Sonderregel für dauernde Lasten nicht. Nach § 9 Absatz 2 Nummer 2 Satz 2 GrEStG bleiben dauernde Lasten nur dann außer Ansatz, wenn sie bereits auf dem Grundstück oder Erbbaurecht ruhen und kraft Gesetzes übergehen. Der Bundesfinanzhof hatte dies bereits im Urteil vom 8.6.2005 unter dem Aktenzeichen II R 26/03 klargestellt. Ob der konkrete Nießbrauch wegen seiner Dauer wirtschaftlich wie eine dauernde Last wirkt, musste das Gericht deshalb nicht abschließend entscheiden. Ohne Grundbucheintragung fehlte schon die dingliche Belastung.

Auch einen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz sah der Bundesfinanzhof nicht. Für die Grunderwerbsteuer kommt es auf den Zustand im Zeitpunkt des jeweiligen Erwerbsvorgangs an. Ist ein Nießbrauch noch nicht eingetragen, übernimmt der Erwerber eine zusätzliche Verpflichtung. Ist er bereits eingetragen und erfüllt er die Voraussetzungen einer dauernden Last, kann die steuerliche Bewertung anders ausfallen. Diese unterschiedliche Behandlung folgt aus dem Gesetz.

Tipp: Für Käufer von Erbbaurechten bedeutet die Entscheidung: Vor dem Kauf sollte genau geprüft werden, welche Rechte Dritter nur schuldrechtlich vereinbart sind und welche bereits im Grundbuch stehen. Ein noch nicht eingetragener Nießbrauch kann die Grunderwerbsteuer deutlich erhöhen, auch wenn er wirtschaftlich schon lange besteht.

Impressum

Wolters Kluwer Steuertipps GmbH | Sitz der Gesellschaft: Havellandstraße 14/14a, 68309 Mannheim | Geschäftsführer: Christoph Schmidt, Stefan Wahle | Telefon: 0621/ 8 62 62 62, Fax: 0621/8 62 62 63, E-Mail: info@steuertipps.de | Handelsregister beim Amtsgericht Mannheim: 729500 | Umsatzsteuer-ID-Nummer: DE318 945 162

Verantwortlich für den Inhalt (nach § 55 Abs.2 RStV): Dr. Torsten Hahn, Wolters Kluwer Steuertipps GmbH, Havellandstraße 14/14a, 68309 Mannheim | Internet: www.steuertipps.de

Hinweis: Die in diesem Mandantenbrief enthaltenen Beiträge sind nach bestem Wissen und Kenntnisstand verfasst worden. Sie dienen nur der allgemeinen Information und ersetzen keine qualifizierte Beratung in konkreten Fällen. Eine Haftung für den Inhalt dieses Informationsschreibens kann daher nicht übernommen werden.