

Mandantenbrief

April 2026

Für alle Steuerpflichtigen: Bestattungsvorsorge sind keine außergewöhnlichen Belastungen

Für Ehegatten: Zur Anerkennung von Mietverträgen untereinander

Für Kommanditisten: Zur Auswirkung eines Investitionsabzugsbetrags auf das steuerliche Kapitalkonto

Für Vermieter: Erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags bei Mitvermietung eines Lastenaufzuges

Dieser Mandantenbrief ist ein Service von

BADER & KOLLEGEN

Steuerberater . Rechtsanwälte

Schießgrabenstr. 32
86150 Augsburg

Karwendelstr. 11
86343 Königsbrunn

Merseburger Str. 26a
06667 Weißenfels

www.bader-kollegen.de

Layout:

dplusneuemedien GmbH
www.dplusc.de

Themenübersicht

1.	Für alle Steuerpflichtigen: Bestattungsvorsorge sind keine außergewöhnlichen Belastungen	4
2.	Für alle Steuerpflichtige: AfA nach Überführung ins Privatvermögen	4
3.	Für Ehegatten: Zur Anerkennung von Mietverträgen untereinander	5
4.	Für Ehegatten: Steuerbarkeit einer Pauschalabfindung für den Verzicht auf nacheheliche Ansprüche	5 / 6
5.	Für Kommanditisten: Zur Auswirkung eines Investitionsabzugsbetrags auf das steuerliche Kapitalkonto	6 / 7
6.	Für Vermieter: Erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags bei Mitvermietung eines Lastenaufzuges	7 / 8
7.	Für Grundstücksunternehmen: Gewerblicher Grundstückshandel ist schädlich für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung	8 / 9
8.	Für Immobilienbesitzer: Zur Grunderwerbsteuer bei Grundstücksveräußerungen mit Solar- bzw. Photovoltaikanlagen	9

Steuertermine April 2026

10.04.
Umsatzsteuer,
Lohnsteuer,
Kirchensteuer zur Lohnsteuer

Die **dreitägige** Zahlungsschonfrist endet am **13.04.** für den Eingang der Zahlung. Diese Frist gilt nicht für die Barzahlung und die Zahlung per Scheck.
Zahlungen per Scheck gelten erst drei Tage nach Eingang des Schecks bei der Finanzbehörde (Gewerbesteuer und Grundsteuer: bei der Gemeinde- oder Stadtkasse) als rechtzeitig geleistet. Um Säumniszuschläge zu vermeiden, muss der Scheck spätestens drei Tage vor dem Fälligkeitstag vorliegen.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Vorschau auf die Steuertermine Mai 2026

11.05.
Umsatzsteuer,
Lohnsteuer,
Kirchensteuer zur Lohnsteuer

Die **dreitägige** Zahlungsschonfrist endet am **15.05.** für den Eingang der Zahlung. Diese Frist gilt nicht für die Barzahlung und die Zahlung per Scheck.

15.05.
Gewerbesteuer,
Grundsteuer

Die **dreitägige** Zahlungsschonfrist endet am **18.05.** für den Eingang der Zahlung. Diese Frist gilt nicht für die Barzahlung und die Zahlung per Scheck.
Zahlungen per Scheck gelten erst drei Tage nach Eingang des Schecks bei der Finanzbehörde (Gewerbesteuer und Grundsteuer: bei der Gemeinde- oder Stadtkasse) als rechtzeitig geleistet. Um Säumniszuschläge zu vermeiden, muss der Scheck spätestens drei Tage vor dem Fälligkeitstag vorliegen.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Fälligkeit der Sozialversicherungsbeiträge April 2026

Die Beiträge sind in voraussichtlicher Höhe der Beitragsschuld spätestens am drittletzten Bankarbeitstag eines Monats fällig. Für April ergibt sich demnach als Fälligkeitstermin der 28.04.2026.

Für alle Steuerpflichtigen: Bestattungsvorsorge sind keine außergewöhnlichen Belastungen

Wer die eigene Beerdigung schon zu Lebzeiten finanziell regeln will, schließt häufig einen Bestattungsvorsorgevertrag oder eine Treuhandlösung ab. Steuerlich liegt der Gedanke nahe, solche Zahlungen als »außergewöhnliche Belastungen« abzusetzen, weil Bestattungskosten bei Hinterbliebenen unter bestimmten Voraussetzungen nach § 33 Einkommensteuergesetz (EStG) berücksichtigt werden können. Genau hier liegt die Kernfrage: Entsteht die steuerlich relevante Belastung bereits dann, wenn jemand vorsorglich Geld für die eigene Bestattung zurücklegt, oder erst später beim tatsächlichen Todesfall und bei denjenigen, die dann zahlen müssen?

Im Streitfall vor dem Finanzgericht Münster vom 23.6.2025 unter dem Aktenzeichen 10 K 1483/24 E ging es um einen Kläger, der für 2019 Aufwendungen von 6.500 Euro aus einer Treuhand-Police zu einem Bestattungsvorsorge-Treuhandvertrag geltend machte. Das Finanzamt hatte zunächst die Einkommensteuer 2019 wegen nicht eingereichter Erklärung geschätzt, nach Abgabe der Erklärung geändert und die Vorsorgeaufwendungen nicht als außergewöhnliche Belastungen anerkannt. Im Einspruchsverfahren blieb es dabei. Das Finanzamt stellte darauf ab, dass außergewöhnliche Belastungen eine zwangsläufige Belastung voraussetzen. Beerdigungskosten könnten zwar bei Hinterbliebenen aus rechtlichen Gründen zwangsläufig sein, etwa als Nachlassverbindlichkeiten nach §§ 1615, 1967 und 1968 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Beim Vorsorgevertrag fehle aber schon der Todesfall. Außerdem handle es sich um freiwilligen Vorsorgeaufwand, der eher einer Sterbegeldversicherung vergleichbar ist. Beiträge zu einer Sterbegeldversicherung könnten nach § 10 Abs. 1 Nr. 3a EStG nur unter engen Voraussetzungen als Sonderausgaben berücksichtigt werden, Vorsorgeverträge dieser Art dagegen nicht.

Der Kläger sah das anders. Er argumentierte, sowohl Bestattungsvorsorgevertrag als auch Sterbegeldversicherung seien zweckgebunden auf den Todesfall ausgerichtet. Er entlaste mit der Vorsorge seine Angehörigen, weil diese im Todesfall nicht mehr für die Beerdigungskosten aufkommen müssten. Wenn Beerdigungskosten beim

Erben als außergewöhnliche Belastungen abziehbar sein können, dann müsse das erst recht gelten, wenn er diese Kosten bereits zu Lebzeiten verbindlich »vorfinanziert«, um spätere Nachlassverbindlichkeiten zu vermeiden.

Das Finanzgericht Münster wies die Klage ab. Es ließ die Aufwendungen für die eigene Bestattungsvorsorge nicht nach § 33 EStG zum Abzug zu. Das Gericht begründete das im Kern zweistufig: Zum einen fehlte es an der »Außergewöhnlichkeit« beziehungsweise an einem relevanten Mehrbedarf. § 33 EStG soll zwangsläufige Mehraufwendungen für den existenznotwendigen Grundbedarf berücksichtigen, die nicht schon durch den Grundfreibetrag abgegolten sind.

Zum anderen verneinte das Finanzgericht das Tatbestandsmerkmal der Zwangsläufigkeit nach § 33 Abs. 2 Satz 1 EStG. Aufwendungen sind nur dann zwangsläufig, wenn man sich ihnen aus rechtlichen, tatsächlichen oder sittlichen Gründen nicht entziehen kann und wenn sie notwendig und angemessen sind. Die eigene Bestattungsvorsorge ist freiwillig. Es gibt keine rechtliche Pflicht, schon zu Lebzeiten einen Vorsorgevertrag abzuschließen oder einen Treuhandbetrag zu zahlen. Sittliche Gründe erkannte das Gericht ebenfalls nicht an.

Entscheidend war für das Gericht außerdem der Belastungsvergleich, der bei Beerdigungskosten ohnehin gilt. Selbst bei Erben wirken Beerdigungskosten steuerlich nur dann als außergewöhnliche Belastung, wenn sie nicht aus dem Nachlass bezahlt werden können oder durch Leistungen im Zusammenhang mit dem Tod gedeckt sind. Aufwendungen, die den Verkehrswert des Nachlasses nicht übersteigen, führen nach der Rechtsprechung gar nicht erst zu einer steuerlichen »Belastung«. Genau dieser Gedanke greift nach Ansicht des Gerichts erst recht beim Erblasser selbst, der die Vorsorge aus seinem eigenen Vermögen zahlt. Damit bleibt es dabei: Bestattungsvorsorge zu Lebzeiten ist steuerlich weder als außergewöhnliche Belastung nach § 33 EStG noch »automatisch« als Sonderausgabe abziehbar.

Für alle Steuerpflichtige: AfA nach Überführung ins Privatvermögen

Wenn eine gewerblich geprägte Personengesellschaft Immobilien hält, gelten ihre Einkünfte oft als gewerblich, obwohl tatsächlich »nur« vermietet wird. Fällt die gewerbliche Prägung weg, endet der Gewerbebetrieb steuerlich und die Gesellschaft wird vermögensverwaltend. Dann stellt sich sofort die praktische Frage, mit welchem Wert die Gebäude künftig abzuschreiben sind, wenn sie nach der Betriebsaufgabe weiterhin vermietet werden. Genau an dieser Schnittstelle zwischen Betriebsaufgabe und Vermietungseinkünften hat der Bundesfinanzhof mit Urteil vom 3.6.2025 unter dem Aktenzeichen IX R 18/24 wichtige Leitplanken gesetzt.

Im Streitfall vermietete die Klägerin Immobilien und erzielte zunächst gewerbliche Einkünfte nach § 15 Absatz 3 Nummer 2 des Einkommensteuergesetzes (EStG). Zu Beginn des Jahres 2007 entfiel die gewerbliche Prägung. Das führte zur Aufgabe des Gewerbebetriebs nach § 16 Absatz 3 EStG und zur Überführung der Immobilien in das Privatvermögen. Für 2007 stellte das zuständige Finanzamt zunächst mit Bescheid vom 12.3.2013 erklärungsgemäß einen Betriebsaufgabeverlust fest, weil die von der Klägerin erklärten gemeinen Werte der Immobilien unter den Buchwerten lagen. Nach einer Außenprüfung änderte das nun zuständige Finanzamt den Feststellungsbescheid 2007 am 7.6.2016 und setzte wegen höherer gemeiner Werte einen Betriebsaufgabegewinn an. Gleichzeitig passte es für 2008 bis 2011 die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung an und berücksichtigte höhere Absetzungen für Abnutzung. Diese Bescheide wurden bestandskräftig. Später hob jedoch das Finanzgericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 3.5.2022 unter dem Aktenzeichen 8 K 8258/20 den geänderten Feststellungsbescheid 2007 vom 7.6.2016 sowie die Einspruchsentscheidung vom 23.8.2021 auf, weil die Außenprüfung fehlerhaft angeordnet war und bereits Feststellungsverjährung eingetreten war. Noch vor dieser gerichtlichen Entscheidung änderte das Finanzamt am 20.4.2022 die Feststellungen für 2008 bis 2011 und minderte die Absetzungen für Abnutzung, weil es nun an die niedrigeren gemeinen Werte aus der Einspruchsentscheidung zu 2007

anknüpfte. Die Klägerin hielt diese Korrektur für verfahrensrechtlich unzulässig und rügte vor allem eine fehlerhafte Anwendung von § 174 der Abgabenordnung (AO). Das Finanzamt verwies zusätzlich auf § 175 AO. Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg wies die Klage aber mit Urteil vom 9.7.2024 unter dem Aktenzeichen 8 K 8119/23 ab.

Die obersten Finanzrichter bestätigten das Ergebnis und ließen die Änderungen zu. Entscheidend ist, dass bei Vermietungseinkünften Absetzungen für Abnutzung als Werbungskosten nach § 9 Absatz 1 Satz 3 Nummer 7 Satz 1 EStG abziehbar sind und sich die Bemessungsgrundlage grundsätzlich aus § 7 EStG ergibt. Wird ein Gebäude aber aus dem Betriebsvermögen durch Entnahme oder im Zuge einer Betriebsaufgabe in das Privatvermögen überführt und danach weiter vermietet, gibt es keinen »Kauf« und damit keine Anschaffungskosten. Dann wird der Teilwert nach § 6 Absatz 1 Nummer 4 Satz 1 EStG beziehungsweise bei der Betriebsaufgabe der gemeine Wert nach § 16 Absatz 3 Satz 8 EStG wie Anschaffungskosten behandelt. Das ist ein anschaffungsähnlicher Vorgang, wie der Bundesfinanzhof bereits im Urteil vom 22.2.2021 unter dem Aktenzeichen IX R 13/19 herausgearbeitet hat.

Voraussetzung ist dabei zudem, dass dieser Teilwert oder gemeine Wert bei der Gewinn- oder Verlustermittlung der Entnahme oder Betriebsaufgabe »steuerlich erfasst« worden ist. Genau hier lag der Knackpunkt: Durch die rechtskräftige Aufhebung des Bescheids 2007 lebte der ursprüngliche Feststellungsbescheid vom 12.3.2013 wieder auf. Damit waren für 2007 die von der Klägerin erklärten, niedrigeren gemeinen Werte steuerlich erfasst. Diese Werte sind zugleich die verbindliche Bemessungsgrundlage für die Absetzungen für Abnutzung in den Folgejahren. Dass der ursprünglich erfasste Wert der Höhe nach auch falsch sein kann, ändert nach Ansicht des Bundesfinanzhofs nichts an dieser Bindung. Damit wendet sich der Senat ausdrücklich gegen die ältere Entscheidung des Bundesfinanzhofs vom 29.4.1992 unter dem Aktenzeichen XI R 5/90.

Für Ehegatten: Zur Anerkennung von Mietverträgen untereinander

Wenn Ehegatten einander Räume vermieten, schaut die Finanzverwaltung besonders genau hin.

Steuerlich werden Mieteinnahmen nur dann als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erfasst und die Miete beim nutzenden Ehegatten als Betriebsausgabe oder Werbungskosten anerkannt, wenn der Vertrag ernsthaft gewollt ist und wie unter fremden Dritten gelebt wird.

In der Praxis entzündet sich Streit oft an Geldbewegungen innerhalb der Familie, an fehlenden Abrechnungen von Nebenkosten oder daran, dass Vereinbarungen zwar irgendwann einmal schriftlich getroffen wurden, später aber nicht sauber dokumentiert angepasst werden oder nicht entsprechend dem Vereinbarten umgesetzt werden.

Der Bundesfinanzhof musste sich nun damit befassen, wann ein Ehegatten-Mietvertrag wegen eines angeblichen »Geldkreislaufs« als Scheingeschäft ausscheidet und wie streng Gerichte bei der Fremdüblichkeit auf Schriftform und Detailfragen blicken dürfen.

Im Streitfall, den die obersten Finanzrichter am 22.7.2025 unter dem Aktenzeichen VIII R 23/23 entschieden, waren die Eheleute zusammen zur Einkommensteuer veranlagt. Der Ehemann betrieb eine Rechtsanwaltskanzlei, zeitweise auch als Notar, in einem Gebäude, das schließlich allein der Ehefrau gehörte. Grundlage war ein formularmäßiger Mietvertrag aus 1995, der ursprünglich mit einer Eigentümergemeinschaft geschlossen worden war und später mit der Ehefrau als alleiniger Vermieterin fortgeführt wurde, ohne dass es erneut schriftliche Änderungen gab. Der Ehemann überwies in den Jahren 2011 bis 2015 die Miete von seinem betrieblichen Konto auf ein der Ehefrau zugeordnetes Mietkonto. Von dort wurden Beträge auf ein weiteres Konto der Ehefrau transferiert, von dem aus wiederum erhebliche Einlagen auf das Kanzleikonto des Ehemanns flossen. Die Kanzleiumsätze gingen zurück, in den Jahren 2014 und 2015 reichten sie nach den Feststellungen des Finanzgerichts nicht mehr aus, um die Miete aus laufenden Einnahmen zu bezahlen. Zugleich erklärte die Ehefrau aus der Vermietung positive Einkünfte, während der Ehemann unter Ansatz der Miete als Betriebsausgaben durchgehend Verluste aus selbständiger Arbeit geltend machte. Nach einer Betriebsprüfung erkannte das Finanzamt das Ehegatten-Mietverhältnis steuerlich nicht an.

Die Begründung: Es liege ein Scheinvertrag vor, weil die Mieten wirtschaftlich umgehend über Kontobewegungen als Einlagen an den Ehemann zurückgeflossen seien, die Ehefrau also nicht endgültig bereichert worden sei und der Ehemann nicht wirtschaftlich belastet worden sei. Außerdem wichen die tatsächlichen Verhältnisse von den Vertragsklauseln ab, etwa weil Nebenkosten nicht abgerechnet worden seien. Das Finanzamt strich daraufhin die Vermietungseinkünfte der Ehefrau vollständig und versagte dem Ehemann den Betriebsausgabenabzug der Mieten. Das Niedersächsische Finanzgericht hielt das Mietverhältnis ebenfalls für nicht anzuerkennen und stützte sich tragend auf fehlende Fremdüblichkeit, insbesondere wegen nicht abgerechneter Nebenkosten und fehlender schriftlicher Anpassungen. Die Eheleute gingen jedoch erfreulicherweise in Revision.

Der Bundesfinanzhof hob die Entscheidung auf und verwies die Sache zur erneuten Verhandlung zurück. Zunächst ordnete das oberste Finanzgericht die Prüfungsschritte ein: Bei Angehörigenverträgen ist zuerst zu klären, ob ein Scheingeschäft nach § 41 Abs. 2 der Abgabenordnung (AO) vorliegt, danach folgt der Fremdvergleich, und schließlich bleibt als dritte Ebene ein möglicher Missbrauch von rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten nach § 42 Abs. 1 AO.

Ein Scheingeschäft setzt nach der Rechtsprechung voraus, dass die Beteiligten die Rechtsfolgen aus dem Vertrag offenkundig nicht ziehen wollen, typischerweise weil der Vermieter die Miete im Voraus zur Verfügung stellt oder sie nach Zahlung ohne Rechtsgrund alsbald zurückzahlt. Genau daran

fehlte es hier. Der Zahlungsablauf, bei dem der Mieter-Ehegatte die Miete auf ein allein der Vermieter-Ehegattin zuzurechnendes Konto überweist und anschließend Einlagen vom »Familienkonto« in den Betrieb geleistet werden, trägt nach Auffassung der Richter für sich genommen keinen »Rückzahlungsplan«. Entscheidend ist, dass nicht dieselben Mietbeträge als Rückzahlung zurücklaufen, sondern dass Einlagen aus gemeinschaftlich erwirtschafteten Mitteln und Ersparnissen stammen können. Damit ist kein klar erkennbarer Gesamtplan bewiesen, die Miete nur zum Schein zu zahlen. Die Einlagen dienten hier vielmehr dazu, den Umsatzrückgang der Kanzlei abzufedern, damit das Mietverhältnis weiter erfüllt werden konnte. Ein Scheingeschäft nach § 41 Abs. 2 Satz 1 AO lag daher nicht vor.

Auch die tragende Begründung des Finanzgerichts zum Fremdvergleich hielt nicht stand. Für die Anerkennung eines Mietvertrags zwischen nahen Angehörigen müssen die Hauptpflichten klar und eindeutig vereinbart und tatsächlich so durchgeführt werden. Aber nicht jede Abweichung in Nebenpunkten kippt den ganzen Vertrag. Es kommt auf eine Gesamtwürdigung an, und Defizite müssen so gewichtig sein, dass sie auf eine private Veranlassung und fehlenden Rechtsbindungswillen schließen lassen. Genau diese Gewichtung fehlte nach Ansicht des Senats. Die Hauptpflichten waren erfüllt: Der Ehemann zahlte die Miete, und die Beträge gelangten in die Verfügungsmacht der Ehefrau. Dass Nebenkosten abweichend vom Formularvertrag offenbar nicht wie vorgesehen abgerechnet wurden, betrifft grundsätzlich keine Hauptpflicht und ist deshalb nur ein Baustein der Gesamtwürdigung.

Besonders deutlich rügte der Senat, dass das Finanzgericht Schriftform und fehlende schriftliche Anpassungen überbetont hatte. Nach dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 27.5.2025 unter dem Aktenzeichen 2 BvR 172/24 darf Schriftform nicht als starres Fremdüblichkeitskriterium nach dem Motto »ohne Papier kein Vertrag« hochgezogen werden. Ebenso wenig durfte das Finanzgericht Umstände gegen die Eheleute werten, die gar nicht in die Fremdvergleichsprüfung gehören, etwa die spätere teilweise Privatnutzung von Räumen durch die Tochter oder die Frage, ob die Kanzlei wirtschaftlich noch leistungsfähig war. Auch der Umstand, dass aus Mitteln der Ehefrau oder aus gemeinsamen Mitteln Einlagen in den Betrieb flossen, erschüttert ein fremdübliches Mietverhältnis nicht. Die Einkommensverwendung des Vermieters kann den Betriebsausgabenabzug des Mieters nicht allein deshalb beseitigen, weil Geld später als Einlage zurückfließt.

Das Ergebnis: Die Vorentscheidung wurde aufgehoben, und das Verfahren ging zur erneuten Tatsachenwürdigung an das Niedersächsische Finanzgericht zurück.

Für den zweiten Rechtsgang gab der Bundesfinanzhof dem Finanzgericht konkrete Prüfaufträge. Wenn das Mietverhältnis dem Fremdvergleich standhält, muss für 2014 und 2015 geprüft werden, ob die Miete teilweise nicht abziehbar ist, soweit Räume privat überlassen wurden. Dann greift § 12 Nr. 1 des Einkommensteuergesetzes (EStG), weil privat veranlasste Aufwendungen nicht als Betriebsausgaben abziehbar sind, und es kommt in Betracht, dass eine Nutzungsentnahme vorliegt. Außerdem lenkte der Senat den Blick auf ein weiteres Risiko: die Gewinnerzielungsabsicht bei langjährigen Verlusten. Das Finanzgericht muss daher auch würdigen, ob die Kanzlei nach Art der Führung objektiv geeignet war, Gewinne zu erzielen, und ob auf die Verlustsituation marktgerecht reagiert wurde. Im Streitfall fiel auf, dass der Mietvertrag dem Ehemann ein Kündigungsrecht mit sechs Monaten Frist einräumte, die Verluste maßgeblich durch die Raumkosten geprägt waren und die Verluste zugleich zu Erstattungen führten. Damit steht am Ende nicht »alles anerkannt«, sondern eine klare Leitlinie: Geldflüsse innerhalb der Ehe machen einen Mietvertrag nicht automatisch zum Schein, und Gerichte müssen beim Fremdvergleich sauber abwägen, statt formale Schriftformmängel zum KO-Kriterium zu machen.

Für Ehegatten: Steuerbarkeit einer Pauschalabfindung für den Verzicht auf nacheheliche Ansprüche

Wer vor oder während einer Ehe Vermögen auf den Partner überträgt, denkt oft an »fairen Ausgleich« und nicht an Steuern. Schenkungsteuerlich zählt aber

nicht das Bauchgefühl, sondern ob der Empfänger auf Kosten des anderen bereichert wird und ob dem eine echte, rechtlich durchsetzbare Gegenleistung

Fortsetzung: Für Ehegatten: Steuerbarkeit einer Pauschalabfindung für den Verzicht auf nacheheliche Ansprüche

gegenübersteht. Genau daran scheitern viele Ehevertragsklauseln, wenn sie pauschal künftige Scheidungsfolgen »abkaufen« sollen.

Im aktuellen Streitfall vor dem obersten Finanzgericht ging es um einen notariellen Ehevertrag, der noch vor der Eheschließung geschlossen wurde. Die späteren Eheleute vereinbarten zwar grundsätzlich den gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft, schlossen ihn aber für alle Beendigungsfälle der Ehe außer dem Tod des Mannes wieder aus und begrenzten für den Todesfall den Zugewinnausgleich der Höhe nach. Außerdem schlossen sie den Versorgungsausgleich aus, verzichteten wechselseitig auf nachehelichen Unterhalt und regelten auch die Hausratsaufteilung per Verzicht. Als »Kompensation« verpflichtete sich der Mann, für diese Vereinbarungen insgesamt 6 Mio. € zu leisten, und zwar konkret durch Übertragung eines Hausgrundstücks binnen zwölf Monaten nach der Eheschließung. Den Wert bezifferten beide mit mindestens 6 Mio. €. Für den Fall einer Schenkungsteuer verpflichtete sich der Mann zusätzlich zur Übernahme der Steuer. Nach der Hochzeit übertrug er das Grundstück wie vereinbart.

Das Finanzamt sah darin eine freigebige Zuwendung nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes (ErbStG) und setzte mit Bescheid vom 13.1.2009 Schenkungsteuer fest. Die Klage vor dem Finanzgericht Hamburg blieb erfolglos, Urteil des Finanzgerichts Hamburg vom 23.9.2020 unter dem Aktenzeichen 3 K 136/19. Der Mann legte daher die Revision beim Bundesfinanzhof in München ein.

Der Kläger argumentierte, objektiv liege schon keine Schenkung vor. Er habe wegen der zivilrechtlichen Kontrolle von Eheverträgen eine Kompensation leisten müssen, sonst drohe Sittenwidrigkeit. Zudem sei die Grundstücksübertragung die Gegenleistung für den Verzicht auf nacheheliche Ansprüche gewesen, auch als Ausgleich eines Altersvorsorgeunterhalts. Die Regelungen seien verhandelt und »erkämpft« worden. Außerdem habe sein Vermögen später stark zugelegt, sodass die möglichen Ansprüche im Scheidungsfall den Grundstückswert deutlich überstiegen hätten. Außerdem verwies er auf das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 1.9.2021 unter dem Aktenzeichen II R 40/19 und meinte, es handle sich um eine »Bedarfsabfindung«, also um ein Gesamtpaket, das nicht in Einzelteile zerlegt werden dürfe. Schließlich fehle es am subjektiven Tatbestand. Er habe nicht unentgeltlich handeln wollen, sondern habe eine gleichwertige Gegenleistung erwartet.

Der Bundesfinanzhof wies die Revision mit Urteil vom 9.4.2025 unter dem Aktenzeichen II R 48/21 jedoch leider zurück. Die Richter stellten zunächst klar, dass eine freigebige Zuwendung nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG objektiv eine Vermögensverschiebung verlangt, also Vermögensminderung beim Zuwendenden und Vermögensmehrung beim Empfänger, und dass die Zuwendung objektiv unentgeltlich ist. Das Grundstück habe die Ehefrau erhalten, ohne dass ihr eine im schenkungsteuerlichen Sinn anzurechnende Gegenleistung gegenüberstand. Der vor der Eheschließung erklärte Verzicht auf Zugewinnausgleich, nachehelichen Unterhalt und Hausratsaufteilung ist

keine Gegenleistung, weil diese Ansprüche zu diesem Zeitpunkt noch gar nicht entstehen!

Der Anspruch auf Zugewinnausgleich entsteht erst bei Beendigung der Zugewinnngemeinschaft nach § 1363 Abs. 2 Satz 2 und § 1378 Abs. 3 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Nachehelicher Unterhalt setzt ohnehin erst nach der Scheidung an und hängt von vielen Faktoren wie Bedürftigkeit und Leistungsfähigkeit ab.

Damit folgt der Senat seiner Linie aus dem Urteil des Bundesfinanzhofs vom 17.10.2007 unter dem Aktenzeichen II R 53/05. Für die Schenkungsteuer hilft es auch nicht, dass die Parteien dem Verzicht einen »Preis« gegeben haben. § 7 Abs. 3 ErbStG ordnet an, dass Gegenleistungen, die nicht in Geld veranschlagt werden können, bei der Frage der Bereicherung nicht berücksichtigt werden. Und genau das ist bei solchen künftigen, nur möglicherweise entstehenden Scheidungsansprüchen der Fall, weil weder Grund noch Höhe zu Ehebeginn hinreichend sicher feststehen.

Auch das Argument »Bedarfsabfindung« ließ das Gericht nicht gelten. Bei der Bedarfsabfindung ist die Zahlung typischerweise an die tatsächliche Beendigung der Ehe, etwa durch Scheidung, gekoppelt. Dann entsteht der Zahlungsanspruch erst mit Eintritt der Bedingung und kann auch erst bei Eintritt der Bedingung berücksichtigt werden. Im aktuellen Fall sollte das Grundstück aber unabhängig von einer Scheidung innerhalb eines Jahres nach der Heirat übertragen werden. Das war eine Pauschalabfindung »im Voraus«, bei der die behauptete Gegenleistung gerade nicht sicher bewertbar ist.

Beim subjektiven Tatbestand stellte der Senat auf den »Willen zur Unentgeltlichkeit« ab. Dafür reicht es, wenn der Zuwendende die Unentgeltlichkeit seiner Leistung erkennt, eine Bereicherungsabsicht ist nicht nötig. Der Kläger berief sich darauf, er habe an eine Gegenleistung geglaubt. Das werteten die Richter als schenkungsteuerrechtlich unbeachtlichen Subsumtionsirrtum. Selbst einem juristischen Laien ist klar, dass Zugewinnausgleich und nachehelicher Unterhalt erst bei Scheidung entstehen können. Wer trotzdem meint, der bloße Verzicht darauf »bezahle« eine sofortige Vermögensübertragung, irrt im rechtlichen Einordnen, nicht über Tatsachen. Das schließt den subjektiven Tatbestand nicht aus. Auch Motive wie die Absicherung gegen eine mögliche familienrechtliche Unwirksamkeitskontrolle ändern daran nichts.

Schließlich sah das Gericht keinen Widerspruch zur zivilrechtlichen Rechtsprechung. Der Bundesgerichtshof prüft Eheverträge auf unangemessene einseitige Lastenverteilung. Daraus folgt aber keine Pflicht, schon bei Eheschließung ohne echte Gegenleistung Vermögen zu übertragen. Auch § 5 Abs. 2 ErbStG, der einen tatsächlich entstandenen Zugewinnausgleich unter bestimmten Voraussetzungen von der Besteuerung ausnimmt, hilft nicht, weil es hier gerade nicht um einen entstandenen Anspruch ging, sondern um einen »Vorausverzicht«.

Verfassungsrechtliche Bedenken wies der Senat ebenfalls zurück.

Für Kommanditisten:

Zur Auswirkung eines Investitionsabzugsbetrags auf das steuerliche Kapitalkonto

Viele Kommanditisten nutzen den Investitionsabzugsbetrag, um Anschaffungen vorzufinanzieren und Steuern zu sparen. Später stellt sich oft die Frage, wie sich diese Gestaltung auf das Kapitalkonto und damit auf die Verlustverrechnungsgrenzen des § 15a Einkommensteuergesetz (EStG) auswirkt.

In einem aktuellen Urteil vom 16.1.2025 unter dem Aktenzeichen IV R 28/23 klärt der Bundesfinanzhof gleich zwei Punkte. Zum einen, wann ein Gesellschafterkonto überhaupt als Kapitalkonto im Sinne des § 15a EStG

gilt. Zum anderen, ob die Hinzurechnung nach § 7g Abs. 2 Satz 1 EStG den verrechenbaren Verlust nach § 15a EStG beeinflusst.

Im Streitfall ging es um eine GmbH & Co. KG, deren Unternehmensgegenstand der Handel mit Nutzfahrzeugen und Kraftfahrzeugen sowie die Vermietung dieser Fahrzeuge ist. Persönlich haftende Gesellschafterin ist eine GmbH ohne Kapitalbeteiligung, alleiniger Kommanditist ist eine Privatperson mit einer Kommanditeinlage von 1.000 Euro. Der Gesellschaftsvertrag sah für

Fortsetzung: Für Kommanditisten: Zur Auswirkung eines Investitionsabzugsbetrags auf das steuerliche Kapitalkonto

jeden Gesellschafter ein Kapitalkonto und ein Darlehnskonto vor. Zusätzlich führte die Gesellschaft ein gemeinsames Rücklagenkonto und ein gemeinsames Verlustvortragskonto. Gewinne und Verluste verteilte sie über diese Konten. Guthaben auf dem Darlehnskonto durfte jeder Gesellschafter jederzeit entnehmen.

Kurz vor den Streitjahren beschlossen die Gesellschafter die Einrichtung eines weiteren Kontos mit der Bezeichnung »Kapitalkonto III«. Auf diesem Konto sollten Einlagen sowie positive Jahresergebnisse nach Ausgleich des Verlustvortragskontos gebucht werden. Negative Jahresergebnisse blieben nach dem Beschluss weiterhin allein dem Verlustvortragskonto vorbehalten. Das neue Konto ordneten die Gesellschafter ausdrücklich dem Eigenkapital zu. Im Jahr 2018 leistete der Kommanditist eine Sacheinlage von 26.289,97 Euro, die auf dem neuen Kapitalkonto III verbucht wurde. Gleichzeitig nutzte die Gesellschaft bereits gebildete Investitionsabzugsbeträge nach § 7g Abs. 1 EStG und nahm bei Anschaffung eines Pkw und weiterer Wirtschaftsgüter Hinzurechnungen nach § 7g Abs. 2 Satz 1 EStG vor.

Das Finanzamt stellte für 2018 und 2019 erhebliche verrechenbare Verluste des Kommanditisten nach § 15a Abs. 4 EStG fest. Es behandelte das Kapitalkonto III nicht als Kapitalkonto im Sinne des § 15a EStG. Die Einlage von 26.289,97 Euro floss daher nicht in die Kapitalberechnung ein. Außerdem legte das Finanzamt für die Ermittlung des nach § 15a EStG maßgeblichen Verlustes jeweils den durch die Hinzurechnung nach § 7g Abs. 2 Satz 1 EStG bereits gewinnerhöhten Jahresfehlbetrag zugrunde und ließ die Hinzurechnungsbeträge selbst bei der Kapitalentwicklung außen vor. Dadurch blieb das steuerliche Kapitalkonto deutlich negativ, und die Verluste unterlagen weitgehend der Verrechnungsbeschränkung.

Die Gesellschaft wollte erreichen, dass sowohl die Einlage auf dem Kapitalkonto III als auch die Hinzurechnungsbeträge nach § 7g Abs. 2 Satz 1 EStG das Kapitalkonto des Kommanditisten erhöhen. Aus ihrer Sicht handelte es sich beim Kapitalkonto III um echtes Eigenkapital. Die Einlage sollte daher das negative Kapitalkonto auffüllen. Außerdem vertrat sie die Auffassung, die gewinnerhöhende Hinzurechnung nach § 7g Abs. 2 Satz 1 EStG müsse in die Berechnung des verrechenbaren Verlustes einfließen und das negative Kapitalkonto mindern. So wäre der verrechenbare Verlust geringer und der Verlustausgleich nach § 15a EStG für den Kommanditisten günstiger.

Das Niedersächsische Finanzgericht wies die Klage mit Urteil vom 19.9.2023 unter dem Aktenzeichen 13 K 46/20 ab. Es sah in dem Kapitalkonto III kein Kapitalkonto im Sinne des § 15a EStG. Außerdem ging das Gericht davon aus, dass außerbilanzielle Korrekturen wie die Hinzurechnung nach § 7g Abs. 2

Satz 1 EStG das steuerliche Kapitalkonto nicht berühren. Die Gesellschaft legte Revision ein.

Die obersten Finanzrichter bestätigten die Entscheidung des Finanzgerichts und wiesen die Revision zurück. Zunächst stellt das Gericht klar, dass ein Kapitalkonto im Sinne des § 15a EStG in der Regel nur dann vorliegt, wenn auf dem Konto auch Verluste gebucht werden und so vorhandene Gewinne aufzehren. Der Bundesfinanzhof knüpft damit an seine bisherige Rechtsprechung an, etwa an das Urteil vom 4.5.2000 unter dem Aktenzeichen IV R 16/99 und das Urteil vom 15.5.2008 unter dem Aktenzeichen IV R 46/05. Entscheidend ist, dass das betreffende Konto wie Eigenkapital an der gesamthänderischen Bindung der Gesellschaft teilnimmt und im Ergebnis auch die Abfindung eines ausscheidenden Gesellschafters mitbestimmt.

Überträgt man diese Grundsätze auf den vorliegenden Fall, ist nach dem Bundesfinanzhof klar, dass das Kapitalkonto III kein Kapitalkonto im Sinne des § 15a EStG ist. Auf diesem Konto werden nur Einlagen und positive Jahresergebnisse verbucht, Verluste dagegen ausschließlich auf dem Rücklagenkonto und dem Verlustvortragskonto. Eine Beteiligung dieses Kontos an Verlusten findet nicht statt. Außerdem fehlt eine ausdrückliche Einbeziehung des Kapitalkonto III in die Abfindungsregelung des Gesellschaftsvertrags. Hinzu kommt, dass die Guthaben letztlich ohne strenge Entnahmebeschränkung über das Darlehnskonto wieder entnommen werden können. All dies spricht nach Ansicht des Gerichts gegen Eigenkapitalcharakter und damit gegen die Einbeziehung in das Kapitalkonto nach § 15a EStG.

Im zweiten Schwerpunkt des Urteils befasst sich das oberste Finanzgericht mit der Hinzurechnung nach § 7g Abs. 2 Satz 1 EStG und dem Investitionsabzugsbetrag nach § 7g Abs. 1 EStG. Beide Korrekturen sind außerbilanziell zu erfassen und bilden keine eigenständigen Bilanzposten. Der Bundesfinanzhof knüpft auch insoweit an seine bisherige Rechtsprechung an. Die Hinzurechnung nach § 7g Abs. 2 Satz 1 EStG erhöht daher zwar den steuerlichen Gewinn, verändert aber das steuerliche Kapitalkonto des Kommanditisten nicht. Dasselbe gilt spiegelbildlich für den Abzug des Investitionsabzugsbetrags nach § 7g Abs. 1 EStG.

Praktisch bedeutet das: Weder der Investitionsabzugsbetrag noch die spätere Hinzurechnung können ein negatives Kapitalkonto erzeugen oder ausgleichen. Der Kommanditist erhält den Steuervorteil aus dem Investitionsabzugsbetrag unabhängig von der Höhe seines Kapitalkontos. Umgekehrt kann er ein bereits bestehendes negatives Kapitalkonto nicht über die Hinzurechnung »auffüllen«. Der Bundesfinanzhof betont, dass § 15a EStG an die wirtschaftliche Haftungsbelastung des Kommanditisten anknüpft. Diese Belastung ändert sich durch außerbilanzielle Korrekturen nach § 7g EStG nicht.

Für Vermieter: Erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags bei Mitvermietung eines Lastenaufzuges

Die erweiterte Kürzung bei der Gewerbesteuer ist für viele Grundstücksunternehmen der Schlüssel, um Mieteinnahmen aus Immobilien von der Gewerbesteuer freizuhalten. Der Gesetzgeber begünstigt nach § 9 Nr. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz (GewStG) aber nur Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen. In der Praxis stellt sich deshalb oft die Frage, welche zusätzlichen Leistungen noch »typische« Grundstücksverwaltung sind und ab wann eine schädliche gewerbliche Tätigkeit vorliegt. Besonders heikel ist der Umgang mit technischen Anlagen in Einkaufszentren. Das Schleswig-Holsteinische Finanzgericht hatte am 28.3.2024 unter dem Aktenzeichen 1 K 134/22 über die Frage zu entscheiden, ob ein mitvermieteter Lastenaufzug in einem Einkaufszentrum die erweiterte Kürzung gefährdet.

Im Streitfall war die Klägerin Eigentümerin eines größeren Einkaufszentrums mit Flächen im Erdgeschoss und im Obergeschoss. Vermietet waren die Flächen unter anderem an einen Lebensmittelmarkt, Textilgeschäfte, Gastronomie und ein Fitnessstudio. Das Gebäude verfügte über zwei Personenaufzüge sowie über

einen weiteren Aufzug im hinteren Bereich der Anlieferzone. Dieser Aufzug verband Erd- und Obergeschoss, war als Lastenaufzug ausgelegt und stand sämtlichen Mietern zur Nutzung offen. Die Kosten für Betrieb und Wartung legte die Vermieterin über die Nebenkosten auf alle Mieter um. Die Klägerin beantragte bereits seit 2015 regelmäßig die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG. Für das Jahr 2019 kam es dann zum Streit.

Im Rahmen einer Betriebsprüfung vertrat das Finanzamt die Auffassung, dass es sich bei dem Lastenaufzug um eine Betriebsvorrichtung handelt. Nach seiner Sicht dient der Aufzug unmittelbar dem Geschäftsbetrieb der Mieter, weil er den Transport von Waren aus dem Anlieferbereich in die Verkaufsflächen ermöglicht und zudem den Transport schwerer Fitnessgeräte erleichtert. Eine Betriebsvorrichtung gehört nach der bewertungsrechtlichen Systematik nicht mehr zum begünstigten Grundvermögen. Die Behörde nahm deshalb an, dass die Klägerin nicht mehr ausschließlich eigenen Grundbesitz verwaltet. Sie setzte für 2019 nur noch die einfache Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 1 GewStG an und versagte die erweiterte Kürzung vollständig.

Fortsetzung: Für Vermieter: Erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags bei Mitvermietung eines Lastenaufzuges

Die Klägerin widersprach dieser Sicht deutlich. Sie argumentierte, der Lastenaufzug sei Teil des Gebäudes und des Grundvermögens und keine Betriebsvorrichtung im Sinn von § 68 Bewertungsgesetz (BewG). Der Aufzug diene nicht einem bestimmten Gewerbebetrieb, sondern dem Einkaufszentrum als Ganzem. Er stehe allen Mietern offen und liege in einem allgemein zugänglichen Bereich. Viele Mieter im Erdgeschoss oder reine Dienstleister nutzten den Aufzug kaum für den Warenumsatz, sondern überwiegend zur Personenbeförderung. Nach Ansicht der Vermieterin lag deshalb ein einheitlicher Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit dem Gebäude vor. Außerdem machten die Anschaffungskosten des Aufzugs nur rund 0,34 Prozent der Gesamtkosten des Objekts aus. Selbst wenn man den Aufzug als Betriebsvorrichtung einordnet, liege nur ein unbedeutendes Nebengeschäft vor, das die erweiterte Kürzung nicht gefährdet. Ohne eine solche Anlage lasse sich ein modernes Einkaufszentrum wirtschaftlich nicht sinnvoll betreiben.

Das Finanzgericht stellte zunächst den rechtlichen Rahmen dar. Die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG setzt voraus, dass das Unternehmen ausschließlich eigenen Grundbesitz oder daneben nur eigenes Kapitalvermögen verwaltet und nutzt. Dieses Ausschließlichkeitsgebot legt die Rechtsprechung traditionell streng aus. Der Begriff des Grundbesitzes richtet sich dabei nach dem Bewertungsgesetz. § 68 BewG ordnet an, dass Maschinen und sonstige Vorrichtungen, durch die ein Gewerbebetrieb unmittelbar ausgeübt wird, als Betriebsvorrichtungen nicht zum Grundvermögen gehören. Entscheidend ist die Funktion der Anlage: Dient sie der allgemeinen Benutzung des Gebäudes oder unmittelbar der konkreten gewerblichen Tätigkeit im Objekt.

Gleichzeitig erinnerte das Gericht daran, dass die obersten Finanzrichter seit längerem bestimmte Nebentätigkeiten als unschädlich anerkennen, wenn sie zwingend zu einer wirtschaftlich sinnvollen Verwaltung und Nutzung des Grundbesitzes gehören. Dazu zählen etwa Heizungsanlagen, technische Einrichtungen für die Versorgung oder typische Serviceleistungen, ohne die eine zeitgemäße Vermietung kaum möglich ist. Der Bundesfinanzhof hat dies unter anderem in den Urteilen vom 17.1.2006 unter dem Aktenzeichen VIII R 60/02 und vom 11.4.2019 unter dem Aktenzeichen III R 36/15 klargestellt. Zulässig ist eine Nebentätigkeit aber nur, wenn sie für eine marktgerechte Nutzung des Grundstücks unentbehrlich ist und wirtschaftlich deutlich hinter der eigentlichen Vermietung zurücktritt.

Vor diesem Hintergrund prüfte das Schleswig-Holsteinische Finanzgericht, wie der Lastenaufzug im Einkaufszentrum rechtlich einzuordnen ist. Der Senat verwies zwar auf ältere Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs zu Lastenaufzügen in Warenhäusern, etwa auf das Urteil vom 5.3.1971 unter dem Aktenzeichen III R 90/69. In solchen Fällen sah das oberste Finanzgericht den engen Funktionszusammenhang mit dem Warenumsatz als typisch für eine Betriebsvorrichtung an. Das Finanzgericht hielt es jedoch im konkreten Streitfall nicht für entscheidend, den Aufzug abschließend als Betriebsvorrichtung oder als Teil des Grundvermögens einzuordnen. Selbst bei Annahme einer Betriebsvorrichtung ist die erweiterte Kürzung möglich, wenn die Mitvermietung nur ein unschädliches Nebengeschäft darstellt.

Nach der Würdigung des Gerichts gehört der Lastenaufzug qualitativ zur notwendigen Grundausstattung eines Einkaufszentrums mit mehreren Ebenen. Der Aufzug ist fest in das Gebäude eingebaut. Eine Entfernung ist nur mit erheblichem baulichem Aufwand möglich. Für den Betrieb des Einkaufszentrums ist er unverzichtbar. Er ermöglicht die Anlieferung von Waren, den Transport von Verpackungsmaterial und Abfällen, die Bewegung sperriger Einrichtungsgegenstände sowie einen reibungslosen Mieterwechsel. Ein Branchenmix aus Handel, Gastronomie und Dienstleistung ist in einem modernen Center üblich und bestimmt das wirtschaftliche Konzept. Ohne Lastenaufzug wären viele Mieter nicht oder nur zu deutlich schlechteren Bedingungen bereit, Flächen im Obergeschoss anzumieten. Rein theoretische Alternativen wie eine Beschränkung auf reine Dienstleister oder der Einsatz externer Hebezeuge erfüllen nach Ansicht des Gerichts nicht die Anforderungen an eine sinnvolle, marktorientierte Verwaltung des Objekts. Der Lastenaufzug gehört damit zur grundlegenden Infrastruktur des Gebäudes, ähnlich wie Heizung, Lüftungsanlagen oder Müllsysteme.

Dass einzelne Mieter den Aufzug kaum für Lasten und eher für Personen nutzen, ist nach Meinung des Gerichts unerheblich. Entscheidend ist die Bedeutung der Anlage für das Einkaufszentrum als wirtschaftliche Einheit. Wenn eine technische Einrichtung für das Gesamtobjekt erforderlich ist, bleibt die Umlage der Kosten auf alle Mieter Teil der Grundstücksverwaltung. Das Finanzgericht verwies zudem auf eine vergleichbare Entscheidung des Finanzgerichts Düsseldorf vom 23.11.2023 unter dem Aktenzeichen 14 K 1037/22 G, F. Auch dort stand die Mitvermietung von Lastenaufzügen in einem Einkaufszentrum im Mittelpunkt. Das Düsseldorfer Gericht sah ebenfalls eine unschädliche Nebenleistung. In diesem Verfahren ist die Revision beim Bundesfinanzhof unter dem Aktenzeichen IV R 31/23 anhängig.

Zusätzlich prüfte der Senat die quantitative Bedeutung der Aufzugsanlage. Die Anschaffungskosten von nur 0,34 Prozent der gesamten Herstellungskosten des Einkaufszentrums zeigen nach seiner Auffassung, dass das wirtschaftliche Gewicht der Aufzugsnutzung deutlich hinter der eigentlichen Vermietung zurücktritt. Der Lastenaufzug erzeugt keine eigenständige Ertragsquelle, sondern ist Hilfsmittel für die Vermietung. Das Gericht verwies auf Entscheidungen des obersten Finanzgerichts, in denen deutlich höhere Kostenanteile im Raum standen, etwa im Beschluss vom 17.11.2005 unter dem Aktenzeichen I B 150/04 und im Urteil vom 22.8.1990 unter dem Aktenzeichen I R 66/88. Vor diesem Hintergrund stufte der Senat das Aufzugsgeschäft klar als unbedeutendes Nebengeschäft ein.

Im Ergebnis setzte das Schleswig-Holsteinische Finanzgericht den Gewerbesteuermessbetrag 2019 herab und gewährte der Klägerin die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG. Die Klägerin verwaltet nach der Auffassung des Gerichts trotz des mitvermieteten Lastenaufzugs weiterhin ausschließlich eigenen Grundbesitz im Sinne der Kürzungsvorschrift. Zugleich ließ der Senat die Revision nach § 115 Finanzgerichtsordnung (FGO) zu, weil die Behandlung von Lastenaufzügen in Einkaufszentren grundsätzliche Bedeutung hat. Das Revisionsverfahren ist beim Bundesfinanzhof unter dem Aktenzeichen IV R 9/24 anhängig.

Für Grundstücksunternehmen: Gewerblicher Grundstückshandel ist schädlich für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung

Wer als Immobiliengesellschaft fast nur vermietet, kann den Gewerbeertrag oft vollständig von der Gewerbesteuer entlasten. Das gelingt über die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 des Gewerbesteuergesetzes (GewStG). Die Vorschrift ist aber streng. Schon einzelne Aktivitäten, die nach »Grundstückshandel« aussehen, sind schädlich. Besonders kritisch ist eine schnelle Veräußerung mehrerer Objekte. Dann rückt nicht mehr die laufende Miete als »Fruchtziehung« in den Vordergrund, sondern die Umschichtung von Vermögenswerten durch Verkäufe.

Im Streitfall ging es um eine GmbH aus einem Immobilienkonzern. Sie wurde 2016 gegründet und erwarb am 26.7.2016 fünf vermietete Mehrfamilienhaus-Grundstücke. Finanziert wurde unter anderem über ein Darlehen mit zehnjähriger Laufzeit. Am 29.8.2018 veräußerte die Gesellschaft alle fünf Grundstücke in einem einzigen notariellen Vertrag an eine Erwerberin. Der Besitzübergang erfolgte im November 2018 für vier Objekte und am 31.12.2018 um 23:59 Uhr für ein Objekt. Das Darlehen wurde vollständig getilgt. Es fiel außerdem eine Vorfälligkeitsentschädigung an. Für 2018 beantragte die GmbH die erweiterte

Fortsetzung: Für Grundstücksunternehmen: Gewerblicher Grundstückshandel ist schädlich für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung

Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG, weil sie nach ihrer Sicht nur eigenen Grundbesitz verwaltet und genutzt habe.

Das Finanzamt lehnte ab. Es sah einen gewerblichen Grundstückshandel. Dadurch sei die Tätigkeit nicht mehr »ausschließlich« Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes im Sinne des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG. Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg bestätigte diese Sicht mit Urteil vom 18.1.2022 unter dem Aktenzeichen 8 K 8008/21. Die GmbH hielt dagegen, der Verkauf sei nur ein einmaliger »en bloc«-Akt an nur eine Erwerberin gewesen. Es fehle deshalb an der Nachhaltigkeit. Nachhaltigkeit ist ein Tatbestandsmerkmal des Gewerbebetriebs nach § 15 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes (EStG). Außerdem spreche die langfristige Finanzierung gegen eine anfängliche Verkaufsabsicht.

Der Bundesfinanzhof wies die Revision mit Urteil vom 3.6.2025 unter dem Aktenzeichen III R 12/22 zurück. Die obersten Finanzrichter stellten zunächst die Voraussetzungen der erweiterten Kürzung klar. Kapitalgesellschaften sind nach § 2 GewStG kraft Rechtsform gewerbesteuerpflichtig. Ausgangspunkt ist der Gewinn nach EStG und Körperschaftsteuergesetz (KStG), korrigiert um Hinzurechnungen und Kürzungen nach §§ 8 und 9 GewStG. Die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG ersetzt auf Antrag die einfache Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 1 GewStG, aber nur, wenn das Unternehmen ausschließlich eigenen Grundbesitz verwaltet und nutzt oder in engen Grenzen daneben

unschädliche Nebentätigkeiten ausübt. Entscheidend ist, ob die Tätigkeit den Rahmen bloßer Vermögensverwaltung wahrt. Das ist nur dann der Fall, wenn nicht die Verwertung der Substanz durch Verkäufe, sondern die Nutzung, etwa durch Vermietung, prägend ist. Maßstab ist das Gesamtbild der Betätigung.

Für die Abgrenzung nutzte der Bundesfinanzhof die typisierende Drei-Objekt-Grenze. Danach spricht ein gewerblicher Grundstückshandel regelmäßig dafür, wenn innerhalb von meist fünf Jahren mindestens vier Objekte angeschafft und wieder veräußert werden. Bei der GmbH waren es fünf Objekte in weniger als drei Jahren. Das indizierte eine von Anfang an zumindest bedingte Veräußerungsabsicht. Diese Indizwirkung ließ sich nach Auffassung der Gerichte nicht durch die zehnjährige Darlehenslaufzeit oder die Vorfälligkeitsentschädigung entkräften. Auch die Tatsache, dass nur ein Vertrag geschlossen wurde und nur eine Erwerberin beteiligt war, änderte nichts. Gerade diese en-bloc-Veräußerung nimmt den Verkäufen nicht den Charakter einer Umschichtung. Das Gericht betonte außerdem einen Punkt, der für Kapitalgesellschaften besonders wichtig ist: Für § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG kommt es nicht darauf an, ob zusätzlich das Nachhaltigkeitsmerkmal des § 15 Abs. 2 EStG erfüllt ist. Der Wortlaut des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG knüpft an die »bloße Vermögensverwaltung« an, nicht an die vollständige einkommensteuerliche Gewerbebetriebsdefinition. Deshalb ist die erweiterte Kürzung bereits dann verloren, wenn die Grundstücksverkäufe die Gesamttätigkeit prägen.

Für Immobilienbesitzer: Zur Grunderwerbsteuer bei Grundstücksveräußerungen mit Solar- bzw. Photovoltaikanlagen

Beim Kauf oder Verkauf eines Grundstücks stellt sich bei Solar- und Photovoltaikanlagen oft die praktische Frage, ob deren Wert Teil des »Grundstücks« ist und damit in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer gehört.

Entscheidend ist, ob die Anlage als Gebäudebestandteil mitübertragen wird oder ob sie als sogenannte Betriebsvorrichtung gilt. Denn Betriebsvorrichtungen zählen grunderwerbsteuerlich nicht zum Grundstück. Dann bleibt das auf sie entfallende Entgelt bei der Steuer außen vor.

Vor diesem Hintergrund hat das Ministerium der Finanzen des Landes Sachsen-Anhalt mit Schreiben vom 16.7.2025 zur »Umfang der Gegenleistung bei Grundstücksveräußerungen mit Solar- bzw. Photovoltaikanlagen« seine Verwaltungssicht erläutert. Ausgangspunkt ist, dass nach dem Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) Rechtsgänge besteuert werden, die sich auf inländische Grundstücke beziehen. Zum Grundstück gehören dabei auch die wesentlichen Bestandteile nach den §§ 93 bis 96 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), also typischerweise auch fest mit dem Gebäude verbundene Gebäudeteile wie Heizungsanlagen, fest eingebaute Sanitärinstallationen, Versorgungsleitungen oder die Dacheindeckung. Gleichzeitig stellt das Schreiben klar, dass Betriebsvorrichtungen nicht zum Grundstück rechnen. Der auf solche Betriebsvorrichtungen entfallende Kaufpreisanteil gehört damit nicht zur grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung.

Für thermische Solaranlagen und Solarkraftwerke, die der Wärmegewinnung dienen, knüpft die Finanzverwaltung an die Einordnung als Teil der Heizungsanlage an. Da Heizungsanlagen regelmäßig Gebäudebestandteil sind, zählt auch eine thermische Solaranlage, die die Wärmeversorgung ergänzt, zum Gebäude. Folglich ist der darauf entfallende Kaufpreisanteil in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen und unterliegt der Grunderwerbsteuer.

Bei Photovoltaikanlagen differenziert das Ministerium nach dem Nutzungszweck. Dienen Photovoltaikanlagen ausschließlich der Energieversorgung des betroffenen Grundstücks, also dem Eigenbedarf, gehören sie als Bestandteile oder Zubehör zum Grundvermögen. Dann ist das hierfür gezahlte Entgelt in die grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage einzubeziehen.

Dienen Photovoltaikanlagen dagegen ausschließlich der Stromerzeugung und Einspeisung in öffentliche Energienetze, unterhält der Eigentümer nach Auffassung der Verwaltung einen Gewerbebetrieb. Solche Anlagen sind dann Betriebsvorrichtungen, sofern es sich um Photovoltaik-Module handelt, die auf eine Trägerkonstruktion montiert sind. Konsequenz ist, dass der hierauf entfallende Entgeltanteil nicht zur grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung gehört. Zum gleichen Ergebnis gelangt man, wenn die Photovoltaikanlagen nicht ausschließlich der Energieversorgung des betroffenen Grundstücks dienen, sondern auch der Einspeisung in öffentliche Netze.

Eine wichtige Besonderheit nennt das Schreiben für gebäudeintegrierte Lösungen: Werden Photovoltaikanlagen, unabhängig davon ob sie der Eigenversorgung oder dem Gewerbebetrieb dienen, als Ersatz für eine ansonsten erforderliche Dacheindeckung oder als Fassadenteil anstelle von Fassadenelementen oder Glasscheiben eingebaut oder befestigt, sind sie als Gebäudebestandteil in das Grundvermögen einzubeziehen. Damit gehört das darauf entfallende Entgelt zur Bemessungsgrundlage und unterliegt der Grunderwerbsteuer.

Diese Grundsätze sollen nach dem Schreiben auch gelten, wenn Solar- oder Photovoltaikanlagen im Rahmen eines einheitlichen Erwerbsgegenstands mitübertragen werden und es um den auf die Anlage entfallenden Teil der Herstellungskosten geht.

This image shows a full page of blank white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, typical of notebook or legal stationery. There are no margins, text, or other markings present.

Sie finden uns auch im Internet unter
www.bader-kollegen.de

Impressum

Wolters Kluwer Steuertipps GmbH | Sitz der Gesellschaft: Havellandstraße 6-14, 68309 Mannheim | Geschäftsführer: Christoph Schmidt, Stefan Wähle | Telefon: 0621/ 8 62 62 62, Fax: 0621/8 62 62 63, E-Mail: akademische.info@wolterskluwer.com | 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 6-14, 68309 Mannheim | Internet: www.akademische.de

Alternative Streitbeilegung (Online-Streitbeilegung und Verbraucherschlichtungsstelle)

Die Europäische Kommission hat eine Plattform zur Online-Streitbeilegung eingerichtet, die unter folgendem Link abgerufen werden kann: www.ec.europa.eu/consumers/odr. Wolters Kluwer ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

BADER & KOLLEGEN

STEUERBERATER . RECHTSANWÄLTE

Schießgrabenstr. 32
86150 Augsburg

Karwendelstr. 11
86343 Königsbrunn

Merseburger Str. 26a
06667 Weißenfels

www.bader-kollegen.de