Aktuelles aus der Gesetzgebung und Rechtsprechung

10 | 2025

Für alle Steuerpflichtigen

Grundstücke in der Einkommensteuer: Geplante Änderungen im Überblick

| Das Bundesfinanzministerium hat **einen Referentenentwurf** mit diesem Titel veröffentlicht: „Siebte Verordnung zur Änderung steuerlicher Verordnungen". Aus dem 50 Seiten umfassenden Entwurf werden **drei Aspekte für Grundstücke** vorgestellt. Es handelt sich um eigenbetrieblich genutzte **Grundstücke von untergeordnetem Wert,** die **Kaufpreisaufteilung** und den Nachweis einer **kürzeren Nutzungsdauer.** |

Eigenbetrieblich genutzte Grundstücke von untergeordnetem Wert

Derzeitige Regelung

Nach § 8 der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung (EStDV) brauchen **eigenbetrieblich genutzte Grundstücksteile nicht als Betriebsvermögen** behandelt zu werden, wenn

- ihr Wert nicht mehr als ein Fünftel des gemeinen Werts des gesamten Grundstücks **(relative Grenze) und**
- nicht mehr als 20.500 EUR **(absolute Grenze)** beträgt.

Werden die Grenzen nicht überschritten, hat der Steuerpflichtige also **ein Wahlrecht:** Er kann den Raum **als Privat- oder als Betriebsvermögen** behandeln. Entscheidet er sich **für Privatvermögen,** ist Folgendes zu bedenken:

- Die auf diesen Raum entfallenden **Aufwendungen** können grundsätzlich **als Betriebsausgaben** abgezogen werden. **Der Abschreibungsbetrag** richtet sich jedoch **nach den Abschreibungsmethoden für Privatgebäude,** da kein Betriebsvermögen vorliegt.

- Wird der betrieblich genutzte Grundstücksteil als Privatvermögen behandelt, ist **in jedem folgenden Jahr** zu prüfen, **ob die Voraussetzungen** (Grenzen des § 8 EStDV) **noch erfüllt werden.**

Beachten Sie | Wichtig sind in diesem Zusammenhang auch **etwaige stille Reserven.** Bei einer Behandlung als **Betriebsvermögen** unterliegen Wertzuwächse bei einer **Entnahme oder Veräußerung** des Grundstücksteils **der Besteuerung**. Handelt es sich demgegenüber um **Privatvermögen,** ist **ein Veräußerungsgewinn** nur unter den Voraussetzungen des **§ 23 Einkommensteuergesetz (EStG)** zu versteuern. Vereinfacht ausgedrückt: **Nach Ablauf der Zehnjahresfrist** erfolgt **keine Besteuerung.**

Daten für den Monat November 2025

↘ STEUERTERMINE

Fälligkeit:
- USt, LSt = 10.11.2025
- GewSt, GrundSt = 17.11.2025

Überweisungen (Zahlungsschonfrist):
- USt, LSt = 13.11.2025
- GewSt, GrundSt = 20.11.2025

Scheckzahlungen:
Bei Scheckzahlung muss der Scheck dem Finanzamt spätestens drei Tage vor dem Fälligkeitstag vorliegen!

↘ BEITRÄGE SOZIALVERSICHERUNG

Fälligkeit Beiträge 11/2025 = 26.11.2025

↘ VERBRAUCHERPREISINDEX

(Veränderung gegenüber Vorjahr)

8/24	1/25	4/25	8/25
+ 1,9 %	+ 2,3 %	+ 2,1 %	+ 2,2 %

Geplante Änderungen

§ 8 EStDV soll nun geändert werden – und zwar wie folgt: Eigenbetrieblich genutzte Grundstücksteile brauchen nicht als Betriebsvermögen behandelt zu werden, wenn ihre Größe **nicht mehr als 30 Quadratmeter oder** ihr Wert **nicht mehr als 40.000 EUR** beträgt (Satz 1). In diesem Fall **dürfen Aufwendungen,** die **mit dem Grundstücksteil im Zusammenhang** stehen, **nicht abgezogen** werden (Satz 2).

MERKE | Durch den neuen Satz 1, der in allen noch offenen Fällen anwendbar sein soll, würde sich die jährliche Überprüfung, ob die Voraussetzungen noch vorliegen, oft erübrigen, da sich die Quadratmeter regelmäßig nicht ändern. Ist der Grundstücksteil nicht größer als 30 Quadratmeter, sind keine weiteren Voraussetzungen für die Inanspruchnahme des Wahlrechts notwendig. Nur in den Fällen, in denen die maximale Quadratmeterzahl überschritten wird, erfolgt in einem zweiten Schritt die Prüfung anhand der absoluten Wertgrenze.

So viel zu den guten Nachrichten. Denn für Wirtschaftsjahre, die **nach dem 31.12.2025 beginnen,** soll Satz 2 anwendbar sein. Dadurch wäre **ein Abzug von Aufwendungen, die mit dem Grundstücksteil im Zusammenhang stehen,** in den Fällen, in denen das Wahlrecht ausgeübt wird (also Privatvermögen vorliegt), **nicht mehr möglich.** Folglich würde die Wertermittlung für die Berechnung der Abschreibung entfallen.

Beachten Sie | Die **betriebsbezogenen Aufwendungen** wie z. B. Strom und Heizkosten sollen **aber weiterhin abzugsfähig** sein.

Kaufpreisaufteilung

Wurde für ein bebautes Grundstück **ein Gesamtkaufpreis gezahlt,** ist der Kaufpreis zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Abschreibung des Gebäudes **aufzuteilen.** Denn **nur die Anschaffungskosten für das Gebäude** unterliegen einem Wertverzehr und **mindern über die Abschreibung den steuerlichen Gewinn.** Der **Grund und Boden** hingegen unterliegt keinem Wertverzehr und ist **nicht planmäßig abschreibbar.**

Streitanfällig ist oft **die Aufteilungsmethode.** Hier soll nun der neue § 9b EStDV für „Klarheit" sorgen. Danach soll für die Schätzung des Werts des Grund und Bodens sowie des Gebäudeanteils **die Immobilienwertermittlungsverordnung** einschließlich ihrer Vorgaben zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens heranzuziehen sein.

Zur Vereinfachung soll entsprechend der bisherigen Verwaltungspraxis zudem festgeschrieben werden, dass **das Bundesfinanzministerium eine Arbeitshilfe** zur vereinfachten Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für das bebaute Grundstück zur Verfügung stellen kann.

Diese Schätzung kann widerlegt werden – und zwar durch Vorlage eines für diesen Zweck **nach persönlicher Vorortbesichtigung** erstellten Gutachtens **eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen** für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Der **Immobilienverband Deutschland IVD** hat in seiner Stellungnahme zum Referentenentwurf **scharf kritisiert,** dass Gutachten von Sachverständigen, die **nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifiziert** sind, somit **nicht anerkannt** werden sollen.

Kürzere Nutzungsdauer

Ist **die tatsächliche Nutzungsdauer kürzer** als die typisierten Prozentsätze in § 7 Abs. 4 S. 1 EStG, kann **die Abschreibung nach der kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer** vorgenommen werden. Hierzu hatte **der Bundesfinanzhof** (28.7.2021, Az. IX R 25/19) entschieden, dass sich der Steuerpflichtige dabei grundsätzlich **jeder Darlegungsmethode** bedienen kann, die im Einzelfall geeignet erscheint **(Methodenfreiheit).**

Durch § 11c Abs. 1a EStDV soll nun festgelegt werden, dass **der Nachweis** einer kürzeren Nutzungsdauer **durch ein Gutachten** (Vorortbesichtigung und anerkannte Sachverständige **wie bei der Kaufpreisaufteilung)** zu erbringen ist. Auch diese Regelung wird vom Immobilienverband Deutschland IVD entsprechend kritisiert.

AUSBLICK | Es handelt sich derzeit „nur" um einen Referentenentwurf, sodass im weiteren Verlauf noch Änderungen möglich sind.

Quelle | Referentenentwurf des BMF: Siebte Verordnung zur Änderung steuerlicher Verordnungen, Stand: 4.8.2025

Für Unternehmer

Bauleistungen: Neues Verfahren bei Ausstellung von Freistellungsbescheinigungen

| Das Finanzministerium Mecklenburg-Vorpommern hat auf Folgendes hingewiesen: Seit dem 6.8.2025 können **Freistellungsbescheinigungen für Bauleistungen** nach § 48b Einkommensteuergesetz (EStG) **nicht mehr sofort ausgestellt** und direkt an Antragstellende übergeben werden. Der Grund ist das neue bundesweite **KONSENS-Verfahren ELFE–Freistellungsbescheinigung für Bauleistungen** (EIBE-FsB). |

Mit dem neuen Verfahren wird die Antragsbearbeitung **maschinell durchgeführt.** Dabei wird **eine Vordatierungsfrist** berücksichtigt, die in der Regel **drei Kalendertage** beträgt. Endet diese Frist an einem Wochenende oder an einem Feiertag, wird der nächstfolgende Kalendertag als Ausstellungsdatum festgelegt. Der Versand der Bescheinigung erfolgt in der Regel **zentral per Post.**

Die bisherige Möglichkeit, bei **persönlicher Vorsprache** eine Freistellungsbescheinigung **direkt ausgehändigt** zu bekommen, **entfällt durch das neue System.** Das Finanzministerium empfiehlt den Antragstellenden, **mit dem Finanzamt rechtzeitig Kontakt aufzunehmen** und den Antrag frühzeitig einzureichen.

Hintergrund

Bestimmte Leistungsempfänger (insbesondere Unternehmer i. S. des § 2 des Umsatzsteuergesetzes) haben **für inländische Bauleistungen einen Steuerabzug i. H. von 15 % der Gegenleistung einzubehalten.** Der einbehaltene Betrag wird an das Finanzamt des Leistenden abgeführt.

Vom Steuerabzug kann abgesehen werden, wenn die in § 48 EStG genannten **Bagatellgrenzen unterschritten** werden oder der Leistende eine vom Finanzamt ausgestellte **Freistellungsbescheinigung** vorlegt.

Beachten Sie | Weitere Informationen erhalten Sie u. a. **auf der Website des Bundeszentralamts für Steuern** (www.iww.de/s14345).

Quelle | FinMin Mecklenburg-Vorpommern, PM vom 1.8.2025

Für Unternehmer

Steuer-Informationen für Influencer und Content-Creator

| Wer **in sozialen Netzwerken** (z. B. Instagram, TikTok, YouTube oder Twitch) aktiv ist und damit **Einnahmen erzielt,** sollte auch **die steuerlichen Pflichten** – von Anfang an – im Blick haben. Die Finanzverwaltung Nordrhein-Westfalen hat dazu jetzt **alle wichtigen Informationen gebündelt und auf einer zentralen Website** (unter www.iww.de/s14348) veröffentlicht. |

Die neue Informationsseite liefert Hinweise **zu allen steuerlich relevanten Themen:** Von der Einkommen- und Gewerbesteuer über die Umsatzsteuer bis hin zu den **verschiedenen Arten von Einnahmen** (z. B. Sponsoring, Produktplatzierungen oder Merchandise-Verkäufe).

Die **Faustregel** ist: Erhalten Influencer **Geld oder Sachleistungen,** sind diese (unabhängig davon, ob eine konkrete Gegenleistung erbracht wird) **steuerpflichtig.** Denn die Einnahmen stehen **im Zusammenhang mit dem Betrieb.**

Beachten Sie | Neben kompakten Texten enthält die neue Website **auch Erklärvideos, Links zu weiterführenden Angeboten** sowie Hinweise zur Zusammenarbeit mit dem Finanzamt.

Quelle | Finanzverwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen, PM vom 14.8.2025

Für Arbeitgeber

Haushaltshilfe richtig bei der Minijob-Zentrale anmelden

| Die Minijob-Zentrale hat jüngst darauf hingewiesen, dass **Haushaltshilfen auf Minijob-Basis zwingend anzumelden** sind und **welche Angaben** dabei benötigt werden. |

Beachten Sie | Zudem gibt die Minijob-Zentrale Antworten **auf häufig gestellte Fragen** und erläutert, welche **steuerlichen Vorteile** geltend gemacht werden können. Alle wichtigen Informationen erhalten Sie unter www.iww.de/s14349.

Quelle | Minijob-Zentrale, Mitteilung vom 30.7.2025

Für alle Steuerpflichtigen

Irrtum über Steuerfolgen bei Ehevertrag: Einkommensteuer kann rückwirkend entfallen

| Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass **die Übertragung von GmbH-Anteilen** im Rahmen eines **Zugewinnausgleichs unter Ehegatten** grundsätzlich einen **steuerpflichtigen Veräußerungsvorgang** nach § 17 des Einkommensteuergesetzes (EStG) darstellt. Der **Veräußerungsgewinn kann aber rückwirkend entfallen,** wenn die Übertragung aufgrund eines Irrtums über die steuerlichen Folgen **rückabgewickelt** wird und **dieser Irrtum die Geschäftsgrundlage des Vertrags** bildete. |

Sachverhalt

Eheleute vereinbarten abweichend vom gesetzlichen Güterstand der Zugewinngemeinschaft die Gütertrennung. Hieraus ergab sich ein Zugewinnausgleichsanspruch der Ehefrau, den der Ehemann vereinbarungsgemäß durch die Übertragung von GmbH-Anteilen erfüllte. Beide gingen davon aus, dass hierfür keine Einkommensteuer anfällt. Das Finanzamt sah darin jedoch eine Veräußerung nach § 17 EStG, ermittelte einen Veräußerungsgewinn und setzte Einkommensteuer fest. Dies veranlasste die Eheleute, die notarielle Vereinbarung zu ändern und statt der Anteilsübertragung eine Geldzahlung und im Übrigen die Stundung des Ausgleichsanspruchs zu vereinbaren.

Das Finanzgericht Niedersachsen erkannte die rückwirkende Änderung des Ehevertrags an: Der Veräußerungsgewinn sei mit steuerlicher Wirkung für die Vergangenheit entfallen. Diese Auffassung wurde nun vom Bundesfinanzhof bestätigt.

Die Rückabwicklung kann steuerlich so behandelt werden, **als wäre die Anteilsübertragung nie erfolgt,** wenn

- der **Irrtum von beiden Vertragspartnern geteilt** wird,
- er **bereits bei Vertragsabschluss** vorlag und
- in die **Risikosphäre beider Vertragspartner** fällt.

MERKE | Ein ausdrücklicher Hinweis im ursprünglichen Vertragstext ist nicht notwendig.

Allerdings weist der Bundesfinanzhof auch auf Folgendes hin: Die Voraussetzungen für die Anerkennung einer steuerlich rückwirkenden Änderung entsprechender vertraglicher Abreden sind und bleiben streng und gelten nur für Ausnahmefälle.

Quelle | BFH-Urteil vom 9.5.2025, Az. IX R 4/23, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 249753; BFH, PM Nr. 53/25 vom 21.8.2025

Für alle Steuerpflichtigen

Verkauf eines hochpreisigen Wohnmobils innerhalb eines Jahres: Ist ein Gewinn zu versteuern?

| Private Veräußerungsgewinne aus **Gegenständen des täglichen Gebrauchs** unterliegen auch dann **nicht der Spekulationsbesteuerung** nach § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 des Einkommensteuergesetzes (EStG), wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als ein Jahr beträgt. Das Finanzgericht Sachsen hat nun entschieden, dass **selbst ein hochpreisiges Wohnmobil ein Gegenstand des täglichen Gebrauchs** ist und damit nicht der Spekulationsbesteuerung unterliegt. |

Bei Gegenständen des täglichen Gebrauchs muss es sich **um Gebrauchsgegenstände** handeln, die **einem Wertverzehr** unterliegen und/oder **kein Wertsteigerungspotenzial** aufweisen und zumindest **zur mehrmaligen Nutzung** geeignet sind. Diese Voraussetzungen liegen für ein Wohnmobil nach Ansicht des Finanzgerichts vor.

Es trifft zwar zu, dass es sich im Streitfall um **einen Luxusgegenstand** gehandelt hat. Doch dies steht der Annahme, dass ein Gegenstand des täglichen Gebrauchs vorliegt, nicht entgegen.

Beachten Sie | Mit dieser Entscheidung will sich das Finanzamt aber nicht zufriedengeben und hat **Revision eingelegt.**

Quelle | FG Sachsen, Urteil vom 20.12.2024, Az. 5 K 960/24, Rev. BFH Az. IX R 4/25, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 249254

Für alle Steuerpflichtigen

70 % der Rentenleistungen waren 2024 steuerpflichtig

| Im **Jahr 2024** haben in Deutschland **22,3 Millionen Personen** Leistungen i. H. von rund **403 Milliarden EUR aus gesetzlicher, privater oder betrieblicher Rente erhalten. 70 %** dieser Leistungen zählten **zu den steuerpflichtigen Einkünften.** Seit 2015 stieg der durchschnittliche Besteuerungsanteil **damit um rund 15 %.** Diese Zahlen stammen vom Statistischen Bundesamt. |

Bei vielen Rentnern liegt **der steuerpflichtige Teil** ihrer Renten (nach diversen Abzügen) **unterhalb des jährlichen Grundfreibetrags**. Daher bleiben **viele Rentenzahlungen steuerfrei,** wenn **keine weiteren Einkünfte** vorliegen. Wie viele Rentner für 2024 Einkommensteuer zahlen, ist noch nicht bekannt. Aktuelle Informationen liegen aber **für 2021** vor. Danach mussten **rund 41 %** der insgesamt 21,9 Millionen Rentenbeziehenden **Einkommensteuer zahlen.**

Hintergrund

Wie die Renteneinkünfte steuerlich behandelt werden, richtet sich insbesondere **nach dem Jahr des Rentenbeginns.** Der steuerpflichtige Teil der Rente aus einer Basisversorgung beträgt bei einem **Rentenbeginn im Jahr 2005 oder früher 50 %.** Demzufolge beträgt **auch der Rentenfreibetrag 50 %.** Dieser Rentenfreibetrag ist ein fester Betrag, der **in den Folgejahren unverändert** bleibt. Die jährlichen Rentenerhöhungen, die im Laufe der Rente folgen, sind also komplett steuerpflichtig.

Der Besteuerungsanteil wird für jeden neuen Rentnerjahrgang sukzessive erhöht. Wer z. B. **2023 in Rente gegangen** ist, dem steht nur noch **ein Rentenfreibetrag von 17,5 %** zu. Das bedeutet: 17,5 % der Rente bleiben steuerfrei und 82,5 % der Rente unterliegen der Besteuerung. Da der Besteuerungsanteil für jeden neuen Renteneintrittsjahrgang **ab 2023 um einen halben Prozentpunkt erhöht** wird, gelten **100 % Besteuerungsanteil dann erstmals für 2058** (= Jahr des Rentenbeginns).

Quelle | Statistisches Bundesamt, PM Nr. 291 vom 8.8.2025

Für Unternehmer

Vertretungsweise Übernahme eines ärztlichen Notfalldienstes ist umsatzsteuerfrei

| Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass **der ärztliche Notfalldienst** auch dann **von der Umsatzsteuer befreit** ist, wenn ein Arzt ihn **vertretungsweise für einen anderen Arzt** (gegen Entgelt) übernimmt. |

■ Sachverhalt

Ein selbstständiger Arzt (A) hatte mit der Kassenärztlichen Vereinigung Westfalen-Lippe (KV) eine Vereinbarung über die freiwillige Teilnahme am ärztlichen Notfalldienst abgeschlossen. A übernahm für andere, an sich zum Notfalldienst eingeteilte Ärzte als Vertreter deren „Sitz- und Fahrdienste" in eigener Verantwortung. Gegenüber den Ärzten rechnete A einen Stundenlohn zwischen 20 EUR und 40 EUR ab.

Die erbrachten Notfalldienste hielt A für umsatzsteuerfrei. Das Finanzamt und das Finanzgericht Münster sahen das allerdings anders: A erbringe eine sonstige Leistung, die kein therapeutisches Ziel habe. Schließlich gewährte der Bundesfinanzhof aber dann doch die Umsatzsteuerbefreiung.

Auch die **vertretungsweise Übernahme ärztlicher Notfalldienste** gegen Entgelt durch einen anderen Arzt ist **als Heilbehandlung** im Sinne des § 4 Nr. 14 Buchst. a des Umsatzsteuergesetzes **umsatzsteuerfrei.**

Der Bundesfinanzhof begründete seine Entscheidung u. a. wie folgt: Der ärztliche Notfalldienst ist **eine ärztliche Heilbehandlung.** Er gewährleistet die ärztliche Versorgung von Notfallpatienten im jeweiligen Einsatzgebiet, was **eine umsatzsteuerfreie Tätigkeit** ist. Auf den Umfang **der tatsächlichen Inanspruchnahme** des Notfalldienstes durch die Patienten **kommt es nicht an.**

Quelle | BFH-Urteil vom 14.5.2025, Az. XI R 24/23, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 249292; BFH, PM Nr. 47/25 vom 24.7.2025

Für alle Steuerpflichtigen

Keine Werbungskosten: Umzug allein wegen eines Arbeitszimmers

| Steuerpflichtige (im Streitfall eine Grundschullehrerin) können **die Kosten für einen Umzug,** der vor allem erfolgt, weil **die Wohnung** im Gegensatz zur alten Wohnung **ein häusliches Arbeitszimmer** enthält, nur als Werbungskosten absetzen, wenn **weitere (objektive) Voraussetzungen** für einen beruflich veranlassten Umzug vorliegen. Das hat das Finanzgericht Münster entschieden. |

Eine **nahezu ausschließliche berufliche Veranlassung** des Umzugs in eine andere Wohnung ist auch dann **zu verneinen,** wenn in dieser Wohnung **(erstmals) die Möglichkeit zur Einrichtung eines Arbeitszimmers** besteht. Denn es fehlt insoweit an einem objektiven Kriterium, das nicht **durch die private Wohnsituation zumindest mitveranlasst** ist.

Die Entscheidung **entspricht der aktuellen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs.** Danach ändert auch die **zunehmende Akzeptanz von Homeoffice, Tele- und Remote-Arbeit** nichts daran, dass der Wunsch, im privaten Lebensbereich in einem (häuslichen) Arbeitszimmer zu arbeiten, **in erster Linie auf privaten Motiven und Vorlieben** beruht.

MERKE | Damit bleibt es dabei, dass ein Werbungskostenabzug insbesondere in diesen Fällen möglich ist:

- aus dem Umzug resultiert eine erhebliche Fahrzeitverkürzung (Fahrten Wohnung-Arbeitsstätte),
- der Umzug wird im überwiegenden betrieblichen Interesse des Arbeitgebers durchgeführt oder
- der Umzug erfolgt aufgrund der erstmaligen Aufnahme einer beruflichen Tätigkeit, eines Arbeitsplatzwechsels oder einer Versetzung.

Quelle | FG Münster, Urteil vom 13.6.2025, Az. 14 K 2124/21 E, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 249947; BFH-Urteil vom 5.2.2025, Az. VI R 3/23

↘ HAFTUNGSAUSSCHLUSS
Der Inhalt des Rundschreibens ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Das Rundschreiben ersetzt nicht die individuelle persönliche Beratung.