
Mandanten-Information für das Bau- und Baunebengewerbe

Im März 2026

Sehr geehrte Mandantin, sehr geehrter Mandant,

in elf Bundesländern kommt für die Bewertung von Wohnungseigentum das **Bundesmodell** zum Einsatz. Der Bundesfinanzhof beurteilt die neuen Vorschriften, die Grundlage für die Berechnung der **Grundsteuer** sind, als **verfassungskonform**. Wir stellen Ihnen dessen Erwägungen vor. Außerdem beleuchten wir, ob einem beherrschenden Gesellschafter bei einer Verschiebung des Fälligkeitszeitpunkts **Darlehenszinsen zufließen**. Der **Steuertipp** zeigt, warum das Finanzamt über eine **Erbschaft** oder ein **Vermächtnis** informiert werden muss.

Grundsteuer

Bundesmodell wird als verfassungskonform eingestuft

In elf Bundesländern werden seit dem 01.01.2025 die Vorschriften des Ertragswertverfahrens nach dem Bundesmodell für die **Bewertung von Wohnungseigentum** als Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer herangezogen. In drei viel beachteten Verfahren hat der Bundesfinanzhof (BFH) diese Regelung kürzlich als verfassungskonform beurteilt.

Das Grundsteuerreformgesetz ist nach Auffassung des BFH formell verfassungsgemäß - insbesondere stand dem Bund die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz zu. Auch die materielle Verfassungsmäßigkeit ist laut BFH gegeben; die Vorschriften des Ertragswertverfahrens verstoßen nicht gegen den **allgemeinen Gleichheitssatz**.

Der Gesetzgeber darf bei der Ausgestaltung generalisierende, typisierende und pauschalierende Regelungen treffen, ohne allein schon wegen der damit unvermeidlich verbundenen Härten gegen den allgemeinen Gleichheitssatz zu verstoßen. Er darf sich grundsätzlich am Regelfall orientieren und ist nicht gehalten, allen Besonderheiten durch Sonderregelungen Rechnung zu tragen.

Der Gesetzgeber kann Praktikabilitätsabwägungen den Vorzug vor Gesichtspunkten der Ermittlungsgenauigkeit einräumen und dabei auch beträchtliche Bewertungs- und Ermittlungsunsicherheiten in Kauf nehmen, um die Festsetzung und Erhebung der Steuer handhabbar zu halten. Gemessen an diesen Vorgaben hält der BFH die Ausgestaltung des **Ertragswertverfahrens** für verfassungskonform. Der Gesetzgeber habe ein Bewertungssystem geschaffen, das konzeptionell einer Verkehrswertorientierung folge. Es sei darauf an-

In dieser Ausgabe

- ☑ **Grundsteuer:** Bundesmodell wird als verfassungskonform eingestuft 1
- ☑ **Darlehen:** Zinsen fließen bei Prolongation vor Fälligkeit noch nicht zu 2
- ☑ **Haftungsbescheid:** Wenn Gesellschafter-Geschäftsführer einen Pkw privat nutzen dürfen 2
- ☑ **Betriebsausgaben:** Wenn der Ehegatte unentgeltlich im häuslichen Arbeitszimmer arbeitet ... 2
- ☑ **Tarifermäßigung:** Corona-Finanzhilfen sind keine steuerbegünstigte Entschädigung 3
- ☑ **Gebäudeabschreibung:** Kürzere Nutzungsdauer lässt sich wieder leichter nachweisen 3
- ☑ **Offenlegungspflichten:** Ordnungsgelder für 2024 werden erst ab Mitte März 2026 verhängt 4
- ☑ **Steuertipp:** Das Finanzamt muss über eine Erbschaft informiert werden 4

gelegt, im Durchschnitt aller zu bewertenden Objekte den „objektiviert-realen Grundstückswert“ innerhalb eines Korridors des gemeinen Werts annäherungsweise zutreffend zu erfassen.

Hinweis: Das vom BFH bestätigte Bundesmodell gilt in Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen. Keine Konsequenzen haben die aktuellen BFH-Entscheidungen dagegen für Bürger in Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen, da diese Länder eigene Grundsteuermodelle verwenden.

Darlehen

Zinsen fließen bei Prolongation vor Fälligkeit noch nicht zu

Unter einer Prolongation versteht man die Laufzeitverlängerung eines Vertrags zu neuen Konditionen. Besteht bei Kreditverträgen nach Ablauf der ursprünglich vereinbarten Zinsbindungsfrist noch eine Restschuld, unterbreitet die Bank dem Darlehensnehmer ein Prolongationsangebot mit neuen Zinssätzen und Laufzeiten. Im Rahmen von Darlehensverhältnissen zwischen **beherrschenden Gesellschaftern** und ihren Gesellschaften ist bei Prolongationen besondere Vorsicht geboten. Denn sie können dazu führen, dass der Gesellschafter nichtausgezahlte Darlehenszinsen als Kapitaleinkünfte versteuern muss.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat nun einen Fall verhandelt, in dem ein beherrschender Gesellschafter seiner Gesellschaft im Jahr 2007 ein verzinsliches Darlehen mit zehn Jahren Laufzeit gegeben hatte. Vereinbart war, dass die Zinsen erst **bei Fälligkeit des Darlehens** (somit 2017) zahlbar waren. Sechs Wochen vor dieser Fälligkeit wurde schließlich eine Verlängerung vereinbart, wonach die Zinsansprüche erst fünf Jahre später fällig werden sollten. Das Finanzamt ging hingegen davon aus, dass dem Gesellschafter die Zinsen trotzdem bereits zur ursprünglichen Fälligkeit im Jahr 2017 steuerlich zugeflossen waren (Ansatz als Kapitaleinkünfte).

Der BFH hat jedoch entschieden, dass dem Gesellschafter im Jahr 2017 noch keine Zinsen zugeflossen waren. Die Prolongationsvereinbarung führte nicht zu einem Zinszufluss, weil sie vor der ursprünglich vereinbarten Fälligkeit der Zinsen zustande gekommen war. Sie war zudem nicht als zuflussbegründende Novation (Schuldumschaffung) zu werten. Sie hatte lediglich bezweckt, dass der geschuldete Zinsbetrag länger als ursprünglich vereinbart bei der Gesellschaft verbleiben sollte, da diese in wirtschaftlichen

Schwierigkeiten war. Die Vereinbarung diente damit allein dazu, die Fälligkeit des Zinsanspruchs vor Eintritt des zunächst vereinbarten Fälligkeitstermins zu verlängern; es sollten auch weiterhin Darlehenszinsen geschuldet werden. Unerheblich war für den BFH, ob die Prolongation **fremdüblich** war.

Haftungsbescheid

Wenn Gesellschafter-Geschäftsführer einen Pkw privat nutzen dürfen

Eine GmbH kann ihrem beherrschenden Gesellschafter-Geschäftsführer für betriebliche Fahrten einen gesellschaftseigenen Pkw zur Verfügung stellen. Fehlt es in einer solchen Konstellation an einer im Voraus vereinbarten **klaren und eindeutigen Gestattung** der Privatnutzung des Pkw, vertritt das Finanzgericht (FG) Düsseldorf folgende Auffassung:

Eine etwaige unentgeltliche Privatnutzung des Pkw kann aufgrund ihrer Veranlassung durch das Beteiligungsverhältnis allenfalls zu einer verdeckten Gewinnausschüttung (vGA) führen. Insofern liegen beim Gesellschafter-Geschäftsführer **Einkünfte aus Kapitalvermögen** vor. Das Finanzamt kann die sich hieraus ergebende Einkommensteuer daher nicht im Wege eines Lohnsteuer-Haftungsbescheids für auf der Grundlage einer konkludenten Überlassungsvereinbarung zugeflossenen Arbeitslohn geltend machen.

Das FG Münster hatte in diesem Zusammenhang zu einem Alleingesellschafter-Geschäftsführer bereits 2023 entschieden: Ein zu einer vGA führender Anscheinsbeweis für die Privatnutzung eines von der GmbH überlassenen Pkw kann selbst dann vorliegen, wenn im Anstellungsvertrag ein Privatnutzungsverbot vereinbart wurde. Die vGA ist auf Ebene der Gesellschaft nicht nach der 1%-Regelung, sondern nach **Fremdvergleichsgrundsätzen** zu bewerten.

Hinweis: Weil gegen die Entscheidung des FG Münster eine Revision beim Bundesfinanzhof anhängig ist, wird die Rechtsfrage in naher Zukunft höchstrichterlich geklärt werden. Entsprechende Verfahren sollten daher offengehalten werden.

Betriebsausgaben

Wenn der Ehegatte unentgeltlich im häuslichen Arbeitszimmer arbeitet

Wer von zuhause aus arbeitet, kann die Kosten eines häuslichen Arbeitszimmers als **Betriebsausgaben** oder Werbungskosten absetzen, sofern

der Raum den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung bildet. Anstelle der tatsächlich entstandenen Aufwendungen können pro Wirtschafts- oder Kalenderjahr pauschal 1.260 € abgezogen werden.

Dass auch häusliche Arbeitsräume von unentgeltlich im Betrieb mitarbeitenden Ehepartnern absetzbar sein können, zeigt ein neuer Beschluss des Bundesfinanzhofs (BFH). Im Streitfall betrieb ein Professor zwei Musikschulen. Seine Ehefrau erledigte die Büroarbeiten für beide Schulen unentgeltlich und in Vollzeit in einem häuslichen Arbeitszimmer im privaten Einfamilienhaus der Eheleute. Der Professor selbst nutzte zuhause ein Arbeitszimmer und ein Musikzimmer. In den Musikschulen gab es keine geeigneten Räume, um Verwaltungstätigkeiten erledigen zu können. Das Finanzamt erkannte das Arbeitszimmer der Ehefrau nicht an; der Raum sei kein Arbeitszimmer des Ehemannes (als Musikschulbetreiber). Die daraus resultierende Kostenkürzung führte zu einer **Steuernachzahlung**, für die der Ehemann vor dem BFH Aussetzung der Vollziehung (AdV) begehrte.

Der BFH hat ihm die AdV gewährt und entschieden, dass ein Kostenabzug des Ehegattenarbeitszimmers nach summarischer Prüfung nicht ausgeschlossen werden darf. Es sei durchaus möglich, dass auch das von der Ehefrau des Antragstellers für die Erledigung der Verwaltungsangelegenheiten der Musikschulen genutzte Zimmer Bestandteil des häuslichen Arbeitszimmers des Ehemannes sei. Der BFH hatte bereits entschieden, dass auch ein anwaltliches Besprechungszimmer und ein separater Sekretariatsarbeitsplatz in häuslicher Sphäre zu einem häuslichen Arbeitszimmer des Betriebsinhabers gehören können. Eine solche funktionale Büroeinheit könne auch hier anzunehmen sein. Dem muss nach Ansicht des BFH nicht entgegenstehen, dass der Ehegatte des Betriebsinhabers ein Zimmer ausschließlich im Rahmen einer **unentgeltlichen Mitarbeit** nutzt.

Tarifermäßigung

Corona-Finanzhilfen sind keine steuerbegünstigte Entschädigung

Außerordentliche Einkünfte unterliegen einem ermäßigten Einkommensteuersatz, wenn sie dem Empfänger zusammengeballt zufließen. Hiervon ist auszugehen, wenn ein Steuerzahler in einem Kalenderjahr (Veranlagungszeitraum) insgesamt höhere Einkünfte erzielt, als er bei einem normalen Fortgang der Dinge erhalten hätte. Diese Vergünstigung soll die Progressionsnachteile ausgleichen, die ein entschädigungsbedingt erhöhtes

Einkommen bei regulärer Besteuerung nach sich ziehen würde.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat kürzlich geprüft, ob Unternehmer ihre bezogenen Corona-Finanzhilfen als Entschädigung ermäßigt versteuern können. Der Kläger hatte für das Jahr 2020 staatliche Corona-Hilfen von 152.000 € erhalten. Corona-Finanzhilfen sind **steuerpflichtige Betriebseinnahmen** und können nicht steuerfrei belassen werden. Daher wollte der Unternehmer zumindest erreichen, dass er die im Jahr 2020 gewährten und gewinnwirksam verbuchten Hilfen als Entschädigung mit einem ermäßigten Steuersatz versteuern kann.

Der BFH hat das jedoch abgelehnt, weil es für eine ermäßigte Besteuerung an einer **Zusammenballung von Einkünften** gefehlt habe. Die Finanzhilfen waren in dem Jahr versteuert worden, in dem ohne die Einschränkungen infolge der Pandemie mutmaßlich höhere Betriebseinnahmen angefallen wären und damit auch ein höherer Gewinn erzielt worden wäre. Im Jahr 2020 waren zudem keine weiteren Einkünfte vorhanden, die zusammen mit den Finanzhilfen zu einer Zusammenballung hätten führen können.

Gebäudeabschreibung

Kürzere Nutzungsdauer lässt sich wieder leichter nachweisen

Vermieter sind naturgemäß daran interessiert, ihre Mietobjekte schnellstmöglich abzuschreiben. Das Einkommensteuergesetz sieht bei der **linearen Abschreibung** aber leider nur moderate Abschreibungssätze vor: Für Wohngebäude im Privatvermögen liegen diese bei 2 % (Fertigstellung vor 2023) bzw. 3 % (Fertigstellung ab 2023) der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Gebäudes pro Jahr. Somit unterstellt das Gesetz eine gewöhnliche Nutzungsdauer des Gebäudes von 50 bzw. 33,3 Jahren.

Im Jahr 2021 hatte der Bundesfinanzhof (BFH) entschieden, dass Vermieter ihre Abschreibung beschleunigen können, indem sie dem Finanzamt eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer des Gebäudes nachweisen. Die Hürden für den Nachweis setzte der BFH sehr niedrig, so dass schon **einfache Gutachten** den „AfA-Turbo“ zünden konnten. Dem BFH genügten sämtliche Gutachtenformen, die den technischen oder wirtschaftlichen Verschleiß eines Gebäudes plausibel darstellen konnten.

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hatte die Anwendung dieser Rechtsprechung im Jahr 2023 im Rahmen einer Verwaltungsanweisung eingeschränkt. Danach durften die Finanzämter zum

Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer nur Gutachten von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder besonders akkreditierten Stellen anerkennen. Auch die inhaltlichen Anforderungen an die Gutachten schraubte das BMF damals hoch. Im Dezember 2025 hat das BMF seinen **Kurs korrigiert** und die strengen Nachweisregelungen wieder aufgehoben, so dass verkürzte Gebäudenutzungsdauern nun wieder einfacher nachgewiesen werden können.

Hinweis: Jetzt gibt es also keine bindenden methodischen Vorgaben für Gutachten und keine Beschränkungen auf bestimmte Gutachter seitens der Finanzverwaltung mehr. Vermieter sind in der Nachweisführung frei. Allein maßgeblich ist, dass der Nachweis nachvollziehbar und sachlich geeignet ist.

Offenlegungspflichten

Ordnungsgelder für 2024 werden erst ab Mitte März 2026 verhängt

Kapitalgesellschaften unterliegen nach dem Handelsgesetzbuch diversen Offenlegungspflichten. Offenlegen sind zum Beispiel der Jahresabschluss, der Lagebericht, der Konzernabschluss, der Konzernlagebericht und andere Unterlagen der Rechnungslegung. Diese Unterlagen sind elektronisch und spätestens ein Jahr nach dem Abschlussstichtag des jeweiligen Geschäftsjahres an das **Unternehmensregister** zu übermitteln. Geschieht dies nicht rechtzeitig oder nicht vollständig, führt das Bundesamt für Justiz ein Ordnungsgeldverfahren durch.

Das Bundesamt weist darauf hin, dass bei nicht rechtzeitig eingereichten Rechnungslegungsunterlagen für das Geschäftsjahr mit dem **Bilanzstichtag des 31.12.2024** (Frist also: 31.12.2025) nicht direkt ein Ordnungsgeldverfahren eingeleitet wird. Aufgrund der anhaltenden Nachwirkungen der Corona-Pandemie wird die Behörde erst ab Mitte März 2026 entsprechende Ordnungsgeldverfahren einleiten. Das Bundesamt kündigt aber an, dass eine solche Karenzzeit nun letztmalig gewährt werde, so dass für die Unterlagen des Geschäftsjahres 2025 nicht mit einer erneuten Fristverlängerung gerechnet werden kann.

Steuertipp

Das Finanzamt muss über eine Erbschaft informiert werden

Ob Einfamilienhaus, Geldvermögen oder Familienschmuck - jede Erbschaft und jedes Ver-

mächtnis muss dem Finanzamt gemeldet werden, weil auf das Erbe möglicherweise Steuern anfallen. Wer diese Meldung versäumt, riskiert ein **Bußgeld** oder ein **Strafverfahren** wegen Steuerhinterziehung.

Sobald Erben vom Vermögensübergang erfahren, müssen sie ihr Finanzamt **innerhalb von drei Monaten** von sich aus über das Erbe oder das Vermächtnis informieren. Dafür ist ein formloses, aber inhaltlich umfassendes Schreiben zu erstellen. Darin müssen der Name, die Anschrift und der Beruf des Erblassers sowie des Erwerbers angegeben werden, des Weiteren der Todestag und der Sterbeort. Auch die Art, der Umfang und der Wert des Vermögens sind aufzuführen. Ergänzend ist das Verwandtschaftsverhältnis zwischen Erblasser und Erbe anzugeben.

Die Erbschaftsanzeige kann elektronisch als ELSTER-Nachricht oder in Briefform abgegeben werden. Das zuständige Erbschaftsteuer-Finanzamt für den jeweiligen Wohnbezirk ist einem Verzeichnis auf den Internetseiten des Bundesfinanzministeriums zu entnehmen. Nach dem Eingang der Meldung prüft das Finanzamt, ob eine **Erbschaftsteuererklärung** abgegeben werden muss. Diese wird zur Pflicht, wenn Vermögenswerte wie Immobilien, Wertpapiere, Bankguthaben oder Unternehmensanteile übergehen.

Nicht jede Erbschaft ist steuerpflichtig. Das Gesetz enthält **Freibeträge**, die sich nach dem Verwandtschaftsgrad richten. Für Ehepartner und eingetragene Lebenspartner sind bis zu 500.000 € steuerfrei. Kinder dürfen von jedem Elternteil 400.000 € und Enkel von ihren Großeltern 200.000 € steuerfrei erben. Für Geschwister, Nichten, Neffen und Lebensgefährten gilt ein Freibetrag von 20.000 €.

Auch wenn die Erbschaft unterhalb der Freibeträge liegt, bleibt die Meldepflicht bestehen. Die Freibeträge befreien zwar von der Steuer, nicht aber von der **Anzeigepflicht**. Nur ausnahmsweise kann auf die Anzeige verzichtet werden, wenn eindeutig feststeht, dass keine Steuerpflicht besteht. Könnte sich aber eine Steuer ergeben, sollte die Meldepflicht nicht vernachlässigt werden. Denn Behörden wie das Standesamt, das Nachlassgericht und Notare informieren das Finanzamt über Todesfälle und Nachlassvorgänge.

Mit freundlichen Grüßen