
Mandanten-Information für das Bau- und Baunebengewerbe

Im Mai 2026

Sehr geehrte Mandantin, sehr geehrter Mandant,

die **Familiengenossenschaft** erfreut sich vor allem in den sozialen Medien großer Beliebtheit und wird als Gestaltungsmodell gehandelt. Wir befassen uns mit den Risiken, die mit diesem Modell verbunden sind. Zudem beleuchten wir, warum bei der **Renovierung und Modernisierung von Mietobjekten** nichts überstürzt werden sollte. Der **Steuertipp** zeigt, warum der Gewinn aus dem Verkauf teurer **Wirtschaftsgüter des Alltagsgebrauchs** nicht als privates Veräußerungsgeschäft zu besteuern ist.

Private Lebensführung

Familiengenossenschaften bergen steuerliche Risiken

Seit den letzten Jahren entstehen immer mehr Genossenschaften, deren Mitglieder (fast) ausschließlich Familienangehörige sind. Auffällig ist, dass sie regelmäßig Aufwendungen tätigen, die der privaten Lebensführung ihrer Mitglieder zumindest zugutekommen. Die Investitionen reichen von Fahrzeugen und Wochenendausflügen über Urlaubsreisen und Restaurantbesuche bis hin zu Haustieren, Sportbooten oder Bauprojekten wie Garagen, Saunen und Swimmingpools. Die Beteiligten argumentieren, diese Aufwendungen seien als **Betriebsausgaben** abzugsfähig, da sie der Förderung der Mitglieder dienen. Folglich sei

auch die Vorsteuer in voller Höhe abzugsfähig.

Das Bayerische Landesamt für Steuern hat sich zur steuerrechtlichen Behandlung von Familiengenossenschaften geäußert: Auch bei Genossenschaften gelten hinsichtlich der Körperschaftsteuer die Grundsätze zur **verdeckten Gewinnausschüttung** (vGA). Danach sind Aufwendungen für die private Lebensführung der Mitglieder als vGA einzustufen. Die Förderung der Mitglieder muss „durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb“ erfolgen. Reine - selbst satzungsgemäße - Vermögenszuwendungen, die die Genossenschaft schwächen oder Mitgliedern private Vorteile verschaffen, erfüllen diesen Tatbestand nicht. Ordentliche und gewissenhafte Geschäftsführer würden solche Leistungen nicht gewähren.

Leistungen, die ausschließlich der privaten Lebensführung dienen, fallen in den unternehmensfremden Bereich und sind **nicht vorsteuerab-**

In dieser Ausgabe

- Private Lebensführung:** Familiengenossenschaften bergen steuerliche Risiken 1
- Verabschiedung:** Feier des Arbeitgebers löst keinen steuerpflichtigen Arbeitslohn aus..... 2
- Verzinsung:** Wenn eine Pensionszusage auf einer Entgeltumwandlung beruht..... 2
- GmbH:** Wann arbeitnehmerfinanzierte Pensionszusagen anerkannt werden 3
- Kettenübertragung:** So funktioniert die Geschäftsveräußerung im Ganzen..... 3
- Mietobjekte:** Wann Instandsetzungs- oder Modernisierungskosten absetzbar sind 3
- Grunderwerbsteuer:** Ein übernommenes Wohnungsrecht erhöht die Bemessungsgrundlage 4
- Steuertipp:** Luxuswohnmobil kann Gegenstand des täglichen Gebrauchs sein..... 4

zugsfähig. Maßgeblich ist nicht die Satzung der Genossenschaft, sondern ob die Leistung für eine unternehmerische Tätigkeit bezogen wird.

Hinweis: Das Modell Familiengenossenschaft verfolgt das Ziel, private Ausgaben dem betrieblichen Bereich zuzuordnen und damit von der Steuer abzusetzen. Die Finanzämter und die Finanzgerichte beurteilen diese Form der Steuergestaltung sehr kritisch. Auch der Vorwurf der Steuerhinterziehung steht im Raum. Nutzen Sie unser Beratungsangebot hinsichtlich dieser Risiken!

Verabschiedung

Feier des Arbeitgebers löst keinen steuerpflichtigen Arbeitslohn aus

Trägt der Arbeitgeber die Aufwendungen für einen **Empfang** anlässlich der Verabschiedung eines Arbeitnehmers in den Ruhestand, führt dies laut Bundesfinanzhof (BFH) bei dem Ausscheidenden nicht zu steuerpflichtigem Arbeitslohn. Voraussetzung ist, dass es sich bei der Veranstaltung um ein Fest des Arbeitgebers handelt.

Geklagt hatte ein Geldinstitut, das einen Empfang in seinen Geschäftsräumen veranstaltet hatte, um den scheidenden Vorstandsvorsitzenden zu verabschieden und gleichzeitig seinen Nachfolger vorzustellen. Die Personalabteilung hatte die Veranstaltung organisiert. Die Gästeliste war nach geschäftsbezogenen Gesichtspunkten festgelegt worden. Unter den 300 geladenen Gästen befanden sich Vorstandsmitglieder des Geldinstituts, der Verwaltungsrat, ausgewählte Mitarbeiter, Angehörige des öffentlichen Lebens, Vertreter von Banken, Verbänden, Kammern und kulturellen Einrichtungen sowie Pressevertreter. Außerdem waren acht **Familienangehörige** des scheidenden Vorstandsvorsitzenden eingeladen. Die Kosten des Empfangs trug das Geldinstitut.

Das Finanzamt vertrat die Auffassung, dass die gesamten Kosten des Empfangs dem ausgeschiedenen Vorstandsvorsitzenden als Arbeitslohn zuzurechnen seien. Es nahm das Geldinstitut daher für die hierauf entfallende Lohnsteuer in Haftung. Das Finanzamt argumentierte, dass übliche Sachleistungen des Arbeitgebers aus Anlass der Verabschiedung eines Arbeitnehmers steuerpflichtigen Arbeitslohn darstellen, wenn die Aufwendungen des Arbeitgebers **110 € pro Gast überschreiten**. Das Finanzgericht (FG) sah dies jedoch anders: Es gab der Klage teilweise statt und nahm steuerpflichtigen Arbeitslohn nur an, so-

weit die Kosten der Feier auf den ausscheidenden Vorstandsvorsitzenden selbst sowie seine eingeladenen Familienangehörigen entfielen.

Der BFH hat die Revision des Finanzamts nun zurückgewiesen und die Entscheidung des FG im Wesentlichen bestätigt: Finanziert der Arbeitgeber eine Feierlichkeit, liegt nur dann Arbeitslohn vor, wenn es sich um eine **private Feier des Arbeitnehmers** handelt - nicht aber, wenn die Gäste anlässlich eines Fests des Arbeitgebers bewirtet werden. Ob es sich um ein Fest des Arbeitgebers oder ein solches des Arbeitnehmers handelt, ist unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls zu entscheiden. Dabei ist neben dem Anlass der Feierlichkeit auch von Bedeutung, wer als Gastgeber auftritt, wer die Gästeliste bestimmt, wer eingeladen ist, wo gefeiert wird und welchen Charakter das Fest hat.

Im Urteilsfall hatte die Verabschiedung ganz überwiegend **beruflichen Charakter** - sie stellte den letzten Akt im aktiven Dienst des Arbeitnehmers dar. Mit der Verabschiedung ging zudem die Amtseinführung des Nachfolgers einher. Das Geldinstitut selbst war als Gastgeber des Empfangs aufgetreten und hatte die Gästeliste bestimmt. Der Empfang fand zudem in den Räumlichkeiten des Instituts statt.

Hinweis: Der BFH hat außerdem klargestellt, dass auch die auf den Vorstandsvorsitzenden selbst und seine Familienangehörigen entfallenden Kosten kein Arbeitslohn sind, weil die Teilnahme von Familienangehörigen gesellschaftlich üblich ist.

Verzinsung

Wenn eine Pensionszusage auf einer Entgeltumwandlung beruht

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat die steuerliche Anerkennung von Pensionszusagen zugunsten zweier bei einer GmbH angestellter Gesellschafter auf den Prüfstand gestellt. Fraglich war, ob ein vereinbarter Zinssatz von 6 % bei durch Entgeltumwandlung finanzierten Versorgungszusagen als **verdeckte Gewinnausschüttung** (vGA) qualifiziert werden kann.

Die zugesagten Betriebsrenten sollten im Streitfall so finanziert werden, dass die Gesellschafter zugunsten der Renten auf einen Teil ihrer Arbeitslöhne (Urlaubs- und Weihnachtsgeld) verzichten (Entgeltumwandlung). Die GmbH verpflichtete sich, den so aufzubauenden Kapitalstock **mit 6 % pro Jahr zu verzinsen**. Demge-

genüber wurden die arbeitgeberfinanzierten Pensionszusagen gesellschaftsfremder Arbeitnehmer nur mit 3 % pro Jahr verzinst. Das Finanzamt sah daher den Zinssatz, der den angestellten Gesellschaftern zugebilligt worden war, als überhöht an. Es behandelte die von der GmbH für die künftigen Renten gebildeten Rückstellungen als vGA, soweit die Verzinsung mehr als 3 % pro Jahr betragen hatte.

Der BFH ist dieser Rechtsauffassung jedoch nicht gefolgt. Eine auf einer Entgeltumwandlung beruhende Pensionszusage, bei der der Kapitalstock vom Arbeitgeber mit einem den risikoarmen Marktzins übersteigenden Satz zu verzinsen ist, wird zwar nicht mehr ausschließlich vom Arbeitnehmer finanziert. Grundsätzlich sind aber auch auf diese Weise mischfinanzierte Versorgungszusagen steuerlich anzuerkennen, wenn die **Gesamtausstattung** der Arbeitnehmer **angemessen** ist. Zur Gesamtausstattung gehören neben den Rentenanwartschaften insbesondere der monatliche Arbeitslohn sowie sonstige arbeitgeberseitige Zuwendungen (z.B. die Zurverfügungstellung eines Pkw für Privatfahrten).

Hinweis: Das Finanzgericht (FG) hatte nicht ausreichend geprüft, ob die Gesamtausstattungen der Arbeitnehmer angemessen waren. Daher hat der BFH die Sache an das FG zurückverwiesen.

GmbH

Wann arbeitnehmerfinanzierte Pensionszusagen anerkannt werden

Der Bundesfinanzhof hat die steuerliche Anerkennung arbeitnehmerfinanzierter Pensionszusagen für angestellte **GmbH-Gesellschafter-Geschäftsführer** in einigen Punkten erleichtert. Wird die einem Geschäftsführer zugesagte Pension ausschließlich durch Umwandlung des für die Geschäftsführertätigkeit vereinbarten Entgelts finanziert, ist die Zusage grundsätzlich steuerlich anzuerkennen. Das gilt auch, wenn sie ohne Einhaltung einer Probezeit und unmittelbar oder kurz nach Neugründung der Gesellschaft erteilt worden ist. Voraussetzung ist jedoch, dass für den Arbeitgeber kein signifikantes Risiko besteht, die künftigen Versorgungsansprüche des Geschäftsführers mitfinanzieren zu müssen (z.B. aufgrund der Gewährung einer Garantieverzinsung, die über dem risikoarmen Marktzins liegt).

Kettenübertragung

So funktioniert die Geschäftsveräußerung im Ganzen

Vor allem bei mehrstufigen Unternehmensübertragungen - **Durchgangserwerben** - stellt sich die Frage: Liegt eine nichtsteuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen vor oder eine steuerbare Lieferung? Der Bundesfinanzhof hat 2024 entschieden, dass für eine Geschäftsveräußerung im Ganzen im Fall eines Durchgangserwerbs der Zwischenerwerber nicht Unternehmer sein muss. Maßgeblich ist, dass die Übertragung an einen Unternehmer für dessen Unternehmen erfolgt. Entscheidend ist also, dass der Letzterwerber - und nicht der Zwischenerwerber - Unternehmer ist. Das Bundesfinanzministerium hat diese Rechtsprechung in den Umsatzsteuer-Anwendungserlass übernommen.

Hinweis: Ein Durchgangserwerb liegt vor, wenn die Weiterübertragung von Anfang an vertraglich festgelegt ist und durch den Zwischenerwerber keine eigenständige Nutzung oder wesentliche Umgestaltung, sondern lediglich die organisatorische Weiterleitung erfolgt. Eine eigenständige Nutzung oder freie Entscheidung über den Weiterverkauf spricht gegen einen Durchgangserwerb.

Die neue Verwaltungsauffassung bringt spürbare Erleichterungen. Mehrstufige Übertragungsketten können insgesamt als nichtsteuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen zu beurteilen sein. Zugleich gewinnt die **Vertragsgestaltung** an Bedeutung: Insbesondere sollte die Weiterübertragungsverpflichtung klar dokumentiert sein. Betroffen sind zum Beispiel Infrastrukturprojekte, langfristige Konzessionsmodelle und Immobilientransaktionen mit Vermietungsunternehmen.

Mietobjekte

Wann Instandsetzungs- oder Modernisierungskosten absetzbar sind

Wer Mietobjekte modernisiert, kann Erhaltungsaufwendungen sofort als **Werbungskosten** abziehen. Gehört der Aufwand dagegen

- zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten der Immobilie oder
- (wegen einer überschrittenen 15%-Grenze innerhalb der ersten drei Jahre nach der Anschaffung) zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten,

ist er nur über die **Gebäudeabschreibung** abziehbar - bei Wohngebäuden häufig nur mit 2 %

oder 3 % pro Jahr (bei linearer Abschreibung).

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat die Regelungen zu dieser wichtigen Thematik umfassend überarbeitet. Damit geht zwar keine materiell-rechtliche Neuausrichtung einher, das BMF sorgt mit einer neuen Systematisierung und Präzisierung aber für eine genauere **Abgrenzung der Kostenarten** und somit für mehr Rechtssicherheit. Detaillierter ist die neue Verwaltungsanweisung jetzt vor allem hinsichtlich der Standardhebung von Gebäuden und der anschaffungsnahen Herstellungskosten. Berücksichtigt wurden neben der zwischenzeitlich ergangenen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs auch die

Entwicklungen bei den modernen Baustandards (Stichwort: Smarthome).

Hinweis: Das neue BMF-Schreiben gilt in allen offenen Fällen und hilft dabei, anfallende Kosten steuerlich korrekt einzuordnen. Wer die Regeln kennt, kann steuerliche Fallstricke umgehen. Aufgrund der Regelung zu anschaffungsnahen Herstellungskosten kann es steuerlich günstig sein, größere Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erst nach Ablauf der Dreijahresfrist (nach Anschaffung einer Immobilie) durchzuführen und direkt nach dem Kauf zunächst nur die notwendigsten Sanierungen vorzunehmen. Häufig wird durch den sofortigen Kostenabzug als Erhaltungsaufwand eine hohe Steuerersparnis erreicht, die Investitionsspielräume schafft.

Wer anstehende Baumaßnahmen umsetzen lässt, sollte vorher unbedingt steuerfachkundigen Rat einholen.

Grunderwerbsteuer

Ein übernommenes Wohnungsrecht erhöht die Bemessungsgrundlage

Bei einem Grundstückskauf bemisst sich die Grunderwerbsteuer, die - je nach Bundesland - bei 3,5 % bis 6,5 % liegt, nach dem Wert der Gegenleistung. Hierzu gehören neben dem Kaufpreis auch die vom Käufer übernommenen **sonstigen Leistungen**. Zu diesen sonstigen Leistungen gehören alle vom Käufer übernommenen Verpflichtungen, die zwar nicht unmittelbar zum Kaufpreis zählen, gleichwohl aber Entgelt für den Grundstückserwerb sind.

Ausgehend von diesen Grundsätzen hat der Bundesfinanzhof (BFH) entschieden, dass zur **Gegenleistung** auch ein persönliches Wohnungsrecht gehört, das auf einem Grundstück lastet und vom Käufer übernommen wird. Im Streitfall hatte ein Käufer ein Immobilienpaket erworben, das mit einem lebenslänglichen unentgeltlichen Wohnungsrecht des Bruders der Verkäuferin belastet war. Der Käufer zahlte für die Immobilie einen Kaufpreis von 133.000 € und übernahm das Recht. Das Finanzamt berechnete die Grunderwerbsteuer nicht nur auf den reinen Kaufpreis, sondern bezog auch das Wohnungsrecht in die Bemessungsgrundlage ein (mit einem kapitalisierten Wert von 146.328 €).

Der BFH hat bestätigt, dass die Übernahme des persönlichen Wohnungsrechts durch den Käufer eine Gegenleistung darstellt und die **Bemes-**

sungsgrundlage der Grunderwerbsteuer **erhöht**. Das Wohnungsrecht war zwar zum Zeitpunkt des Grundstückskaufs noch nicht im Grundbuch eingetragen, es hatte aber eine schuldrechtliche Verpflichtung bestanden, was genügte, um es zur Gegenleistung zu zählen.

Hinweis: Auf dem Grundstück ruhende dauernde Lasten sind zwar von der Grunderwerbsteuer ausgenommen, ein persönliches Wohnungsrecht ist aber keine dauernde Last. Als dauernde Lasten sind nur Lasten anzusehen, mit deren Wegfall der jeweilige Grundstückseigentümer in absehbarer Zeit nicht rechnen kann und die im rechtsgeschäftlichen Verkehr als eine dauernde wertmindernde Eigenschaft des Grundstücks selbst empfunden werden (z.B. Grunddienstbarkeiten). Nicht hierunter fällt nach Auffassung des BFH ein Nießbrauch, der nicht übertragbar, unvererblich und nur zugunsten einer bestimmten natürlichen Person bestellt ist. Ein solcher fällt mit dem Tod des Begünstigten weg und lastet nicht dauerhaft auf dem Grundstück. Das Gleiche gilt laut BFH für ein an eine Person gebundenes Wohnungsrecht, das ebenfalls mit dem Tod des Begünstigten wegfällt.

Steuertipp

Luxuswohnmobil kann Gegenstand des täglichen Gebrauchs sein

Wertsteigerungen aus dem Verkauf von Wirtschaftsgütern des Privatvermögens sind als **privater Veräußerungsgewinn** zu versteuern, wenn zwischen Kauf und Verkauf nicht mehr als ein Jahr liegt (bei Grundstücken beträgt die Frist zehn Jahre). Davon ausgenommen sind Gegenstände des täglichen Gebrauchs, so dass zum Beispiel der (gewinnbringende) Verkauf eines privaten Pkw auch innerhalb der Jahresfrist keinen steuerpflichtigen Spekulationsgewinn auslöst.

Laut Bundesfinanzhof ist auch der Gewinn bzw. Verlust aus dem Verkauf teurer **Wirtschaftsgüter des Alltagsgebrauchs** (hier: ein Wohnmobil für ca. 323.000 €) nicht als privates Veräußerungsgeschäft zu besteuern. Gegenstände des täglichen Gebrauchs sind Wirtschaftsgüter, die objektiv betrachtet vorrangig zur Nutzung angeschafft sind und dem Wertverzehr unterliegen oder kein Wertsteigerungspotential aufweisen. Eine tägliche Nutzung oder eine ausschließliche Selbstnutzung ist nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

