
Mandanten-Information für das Hotel- und Gaststättengewerbe

Im März 2026

Sehr geehrte Mandantin, sehr geehrter Mandant,

ob Einfamilienhaus, Geldvermögen oder Familienschmuck - jede **Erbschaft** und jedes **Vermächtnis** müssen dem Finanzamt gemeldet werden. Wir fassen zusammen, welche **Pflichten** Erben zu erfüllen haben. Des Weiteren beleuchten wir, warum das neue Bewertungsrecht zur **Grundsteuer im Bundesmodell** als verfassungsgemäß eingestuft wird. Im **Steuertipp** geht es um die steuermindernde Berücksichtigung **außergewöhnlicher Belastungen**. Wir zeigen, worauf Sie jetzt achten sollten, wenn Sie **bedürftige Angehörige** finanziell unterstützen.

Vermögensübergang

Das Finanzamt muss über eine Erbschaft informiert werden

Über eine Erbschaft oder ein Vermächtnis muss das Finanzamt informiert 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. Ergän-

zend 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

In dieser Ausgabe

- ☑ **Vermögensübergang:** Das Finanzamt muss über eine Erbschaft informiert werden 1
- ☑ **Darlehen:** Zinsen fließen bei Prolongation vor Fälligkeit noch nicht zu 2
- ☑ **Kulturdenkmal:** Vorsteuer aus Sanierungskosten ist bei Vermietungsabsicht abziehbar 2
- ☑ **Tarifiermäßigung:** Corona-Finanzhilfen sind keine steuerbegünstigte Entschädigung 3
- ☑ **Lohnsteuerabzug:** Welche Steuerklasse ohne mitgeteilte Identifikationsnummer anzuwenden ist 3
- ☑ **Grundsteuer:** Bundesmodell wird als verfassungskonform eingestuft 3
- ☑ **Offenlegungspflichten:** Ordnungsgelder für 2024 werden erst ab Mitte März 2026 verhängt 4
- ☑ **Steuertipp:** Die Finanzämter erkennen bei Unterhalt keine Barzahlungen mehr an 4

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.

Darlehen

Zinsen fließen bei Prolongation vor Fälligkeit noch nicht zu

Unter einer Prolongation versteht man die Laufzeitverlängerung eines bestehenden 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.

Kulturdenkmal

Vorsteuer aus Sanierungskosten ist bei Vermietungsabsicht abziehbar

Eine nicht alltägliche Sanierung hat kürzlich den Bundesfinanzhof (BFH) beschäftigt: Geklagt hatten die Nachfahren einer Familie, die eine ehemals in Familienbesitz befindliche Burg (nationales Kulturdenkmal) von einer Gemeinde zurück erworben hatten. Anschließend sanierten und modernisierten sie die Burg umfangreich unter denkmalrechtlichen Auflagen. Das Nutzungskonzept sah vor, die Burg zu einem **Gästehaus mit Gästezimmern** für Tagungsteilnehmer, Seminar-gäste und sonstige Gäste öffentlicher und privater Veranstaltungen umzubauen und zu vermieten. Ein Bereich sollte als private Familienwohnung genutzt werden, ein weiterer als Museum und als öffentliche Fläche für kulturelle Veranstaltungen, Vorträge, Konzerte, Seminare und Hochzeiten vermietet werden.

Die Vorsteuern aus den Baukosten ließen sich die Nachfahren vom Finanzamt erstatten. Aufgrund festgestellter Schadstoffbelastungen der Burg geriet die Sanierung jedoch über mehrere Jahre hinweg ins Stocken, so dass die steuerpflichtigen Vermietungsumsätze ausblieben. Nach einer Außenprüfung vertrat das Finanzamt die Ansicht, dass die Burgsanierung **ausschließlich privat veranlasst** gewesen sei. Dass später umsatzsteuerpflichtige Umsätze mit der Burg hätten erzielt werden sollen, sei nicht objektiv erkennbar gewesen. Gegen die Aberkennung des Vorsteuerabzugs gingen die Nachfahren gerichtlich vor.

Der BFH hat entschieden, dass den Nachfahren der Vorsteuerabzug dem Grunde nach zusteht. Das Finanzgericht war davon ausgegangen, dass die Nachfahren die fertige Burg durch **Beherbergungsleistungen** steuerbar und steuerpflichtig vermieten wollten. Der BFH sah keinen Anlass, diese in Nutzungskonzepten dokumentierte Absicht in Frage zu stellen.

Ein Anspruch auf Vorsteuerabzug aus den zur Sanierung bezogenen Eingangsleistungen besteht, wenn und soweit bei Leistungsbezug die Absicht belegt ist, künftig steuerpflichtige Vermietungsumsätze auszuführen, die direkt und unmittelbar

mit den bezogenen Leistungen zusammenhängen. Hiervon war im Streitfall auszugehen. Kommt es aufgrund von Umständen, die dem Willen des Leistungsempfängers entzogen sind, nicht zu den beabsichtigten Umsätzen, bleibt der Vorsteuerabzug sogar endgültig bestehen. Dem Vorsteuerabzug steht ferner nicht entgegen, dass die bezogenen Leistungen zugleich dem **Erhalt des Familienbesitzes** dienen.

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.

Lohnsteuerabzug

Welche Steuerklasse ohne mitgeteilte Identifikationsnummer anzuwenden ist

Solange der Arbeitnehmer dem Arbeitgeber die für den Lohnsteuerabzug notwendigen Identifika-

tionsmerkmale nicht mitteilt, hat dieser die Lohnsteuer grundsätzlich nach **Steuerklasse VI** einzuhalten. Das Finanzgericht Niedersachsen (FG) hat entschieden, dass diese auch für ausländische Arbeitnehmer geltende Regelung keine Diskriminierung darstellt. Grundsätzlich wird die Identifikationsnummer (IdNr.) automatisch mit der Geburt vergeben. Arbeitnehmern aus dem Ausland, die erstmals in Deutschland tätig werden, wird sie nach entsprechendem Antrag zugeteilt.

Ist dem Arbeitnehmer noch keine IdNr. zugeteilt worden, darf der Arbeitgeber vorübergehend eine günstigere Steuerklasse anwenden. Allerdings ist in diesem Fall unabhängig von einem Verschulden des Arbeitnehmers rückwirkend Steuerklasse VI anzuwenden, wenn die IdNr. nicht **innerhalb von drei Monaten** nachgereicht wird.

Hinweis: Das Urteil des FG ist rechtskräftig.

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 Ermittlungsunschärfen 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 Bewer-

tungssystem geschaffen, das konzeptionell einer Verkehrswertorientierung folge. Es sei darauf angelegt, 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.

Offenlegungspflichten

Ordnungsgelder für 2024 werden erst ab Mitte März 2026 verhängt

Kapitalgesellschaften unterliegen nach dem Handelsgesetzbuch diversen Offenlegungspflichten. Offenzulegen 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

Die Finanzämter erkennen bei Unterhalt keine Barzahlungen mehr an

Wer **bedürftige Angehörige** finanziell unterstützt, muss den Unterhalt über seine Bank anweisen, damit das Finanzamt die Zahlungen an-

erkennt. Eine Ausnahme bilden Sachleistungen, also „Naturalunterhalt“ (z.B. mietfreies Wohnen). Da in solchen Fällen kein Geld fließt, kann der Wert der Sachleistung oder zumindest ein Teil davon unter bestimmten Voraussetzungen dennoch abgesetzt werden.

Hinweis: Im Jahr 2025 waren Unterhaltsaufwendungen bis zu 12.096 € als außergewöhnliche Belastungen abziehbar, pro Monat also 1.008 €. Für 2026 ist der Höchstbetrag auf 12.348 € gestiegen. Zusätzlich abziehbar sind übernommene Basisbeiträge für die Kranken- und Pflegeversicherung.

Anerkannt werden zum Beispiel Unterhaltsleistungen an **Kinder und Enkelkinder**, für die es kein Kindergeld und keine Kinderfreibeträge mehr gibt. Voraussetzung: Die unterstützte Person ist bedürftig und hat keine bzw. nur geringe Einkünfte oder Bezüge. Eigene Einkünfte und Bezüge des Unterhaltsempfängers über 624 € im Jahr mindern den absetzbaren Höchstbetrag. Zudem darf das Vermögen des Empfängers nicht mehr als 15.500 € betragen (Schonvermögen).

Zahlungen über **Zahlungsdienstleister** auf ein Bankkonto der unterstützten Person erkennt das Finanzamt weiterhin an. Eine Überweisung per E-Wallet-App an eine Mobilfunknummer oder eine E-Mail-Adresse wird hingegen nicht akzeptiert, da hier die Identität des Empfängers nicht ausreichend nachweisbar ist.

Wer Unterhalt zahlt, sollte Belege wie Buchungsbestätigungen oder Kontoauszüge gut aufbewahren. Die Nachweise müssen aber nicht der Steuererklärung beigelegt werden; es genügt, sie dem Finanzamt auf Anforderung nachzureichen.

Eine Vereinfachungsregelung gilt nach wie vor: Ohne Nachweis können Steuerzahler ihre Unterhaltsleistungen bis zum Höchstbetrag absetzen, wenn ihr erwachsenes Kind (über 25 Jahre) noch im gemeinsamen Haushalt lebt. Das Finanzamt braucht in diesem Fall nur die Angabe zu den Einnahmen des Kindes in der **Anlage Unterhalt**. Dies gilt auch, wenn der Nachwuchs wegen einer Ausbildung oder eines Studiums auswärts wohnt. Nur wenn das Kind heiratet und mit dem Partner in eine eigene Wohnung zieht, gehört es nicht mehr zum Haushalt der Eltern. In diesem Fall müssen die Aufwendungen für den Unterhalt nachgewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen