

Mandanten-Information für das Hotel- und Gaststättengewerbe

Im September 2026

Sehr geehrte Mandantin, sehr geehrter Mandant,

Gelder unbemerkt vom Fiskus ins Ausland zu transferieren, wird immer schwieriger. Wir zeigen, worauf sich Anleger aufgrund des **Finanzkonten-Informationsaustauschgesetzes** einstellen müssen. Des Weiteren erörtern wir, wann von **Fahrten zwischen Wohnung und Betriebsstätte** auszugehen ist. Der **Steuertipp** beleuchtet, wann ein **Grundstücksverkauf** nach einem **Zugewinnausgleich** zum **privaten Veräußerungsgeschäft** werden kann.

Transparenz

118 Staaten nehmen am Finanzkonten-Informationsaustausch teil

Mittlerweile tauschen 118 Staaten - darunter auch Deutschland - ihre Informationen über Finanzkonten einmal jährlich untereinander aus, um **Steuerhinterziehung** weltweit besser bekämpfen zu können. Grundlage hierfür ist das Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz.

Das Bundesfinanzministerium hat kürzlich die **Staatenauflistungsliste 2026** veröffentlicht. Danach nehmen neben sämtlichen EU-Mitgliedstaaten auch Nicht-EU-Staaten wie die Schweiz, Liechtenstein, Monaco, San Marino und die Türkei am Austausch teil. Auch Länder wie die Bahamas, Guernsey, die Kaimaninseln, Panama, die Seychellen und Zypern sind in der Liste enthalten und melden Kontodaten an Deutschland. Insbesondere müssen die Finanzinstitute Kontonummer, Kontosaldo sowie Name, Adresse, steuerli-

chen Wohnsitz, Geburtsdatum und Steuer-ID melden. Die deutschen Finanzinstitute übermitteln ihre Daten zunächst an das Bundeszentralamt für Steuern, anschließend folgt von dort der elektronische Austausch mit anderen Staaten. Dadurch erhalten die jeweiligen Behörden aller gelisteten Staaten Informationen über mögliche **Konten und Transaktionen im Ausland**.

Hinweis: Durch den Informationsaustausch steigt die Wahrscheinlichkeit, dass nicht angegebene Konten und damit verbundene verschwiegene Einkünfte entdeckt werden. Wer dem Fiskus bislang steuerpflichtige Auslandseinkünfte verschwiegen hat, kann unter bestimmten Voraussetzungen mit einer Selbstanzeige ein Strafverfahren verhindern. Nutzen Sie dazu unbedingt unser Beratungsangebot, da eine Selbstanzeige bestimmte Anforderungen erfüllen muss.

In dieser Ausgabe

- ☑ **Transparenz:** 118 Staaten nehmen am Finanzkonten-Informationsaustausch teil 1
- ☑ **Baudenkmal:** Denkmalabschreibung kann nicht an Kinder vererbt werden 2
- ☑ **Erbstreit:** Einem berechtigten Erben kann Erbschaftsteuer erlassen werden 2
- ☑ **Anteilsverkauf:** Wenn die Fortführung des Geschäftsführeramts vergütet wird 2
- ☑ **Betriebsausgaben:** Wann Fahrten zwischen Wohnung und Betriebsstätte vorliegen 3
- ☑ **Rechtsfähigkeit:** Bruchteilsgemeinschaften können Unternehmerstatus haben 3
- ☑ **Erbschaft/Schenkung:** Vergleichspreise der Gutachterausschüsse sind maßgeblich 4
- ☑ **Steuertipp:** Vorsicht bei Grundstücksverkauf nach einem Zugewinnausgleich! 4

Baudenkmal

Denkmalabschreibung kann nicht an Kinder vererbt werden

Wer ein Baudenkmal selbst bewohnt, kann die Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen über zehn Jahre verteilt mit einer **bis zu 9%igen jährlichen Abschreibung** steuerlich abziehen. Voraussetzung ist, dass der Eigentümer durch eine Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde nachweisen kann, dass es sich bei seinem Objekt um ein Baudenkmal handelt und die entstandenen Aufwendungen erforderlich waren, um das Gebäude zu erhalten bzw. sinnvoll nutzen zu können.

Laut Bundesfinanzhof (BFH) geht die Abzugsberechtigung für die Denkmalabschreibung nicht auf Erben über. Die Eltern des Klägers hatten ein selbstgenutztes Baudenkmal für 1,4 Mio. € saniert. Der Vater starb bereits zwei Jahre nach Abschluss der Sanierungsarbeiten, so dass ein Großteil der Kosten steuerlich noch nicht abgeschrieben werden konnte. Der Sohn wollte die nicht ausgenutzten Abzugsbeträge als (Mit-)Erbe fortführen, sein Finanzamt lehnte das ab.

Der BFH hat bestätigt, dass Gesamtrechtsnachfolger nicht in die Abzugsberechtigung des Erblassers eintreten. Die nicht ausgenutzte Denkmalabschreibung geht also steuerlich verloren, wenn der ursprünglich Abzugsberechtigte vor Ablauf des gesetzlichen Verteilungszeitraums stirbt. Erben hätten keine Aufwendungen für das Objekt getragen, und das Objekt sei ihnen unentgeltlich zugefallen. Ihre **wirtschaftliche Leistungsfähigkeit** ist durch die Kosten nicht gemindert.

Hinweis: Der BFH versteht die Denkmalabschreibung als personenbezogene Steuervergünstigung. Eine gesetzliche Sonderregelung gilt nur für Ehepartner, wenn ein Ehegatte verstirbt. Wir beraten Sie gern dazu.

Erbstreit

Einem berechtigten Erben kann Erbschaftsteuer erlassen werden

Ein jahrelanger Erbstreit in der Familie ist wohl der Albtraum eines jeden Erben. Getoppt werden kann dieses Schreckensszenario aber noch, wenn unberechtigte Erben den Nachlass zwischenzeitlich verleben und das Finanzamt später den berechtigten Erben zur Kasse bittet.

In solch einer unglücklichen Situation fand sich kürzlich ein Erbe wieder, dessen Fall jetzt den Bundesfinanzhof (BFH) beschäftigt hat. Obwohl er in einem handschriftlichen Testament als Erbe

bestimmt war, hatten seine Mutter und die Schwester des Erblassers beim Amtsgericht einen Erbschein erwirkt, der sie als gesetzliche Erben auswies. Selbst nachdem das Gericht vom handschriftlichen Testament erfahren hatte, gelang es dem Erben erst acht Jahre später, den Erbschein rechtskräftig wieder einziehen zu lassen. In der Zwischenzeit hatten die unberechtigten Erben den **Nachlass jedoch vollständig verbraucht**. Weitere zwei Jahre später setzte das Finanzamt Erbschaftsteuer in Höhe von 28.000 € gegen den rechtmäßigen Erben fest, wogegen dieser klagte und hilfsweise beantragte, die Erbschaftsteuer aus Billigkeitsgründen mit 0 € festzusetzen.

Der BFH hat entschieden, dass festgesetzte Erbschaftsteuer unter besonderen Voraussetzungen ausnahmsweise aus **sachlichen Billigkeitsgründen** niedriger oder mit 0 € festgesetzt werden dürfe, wenn die Steuererhebung im Einzelfall unbillig wäre. Das kann der Fall sein, wenn ein Erbe zwar den Wert des Nachlasses zum Todestag versteuern soll, ihn aber kein Verschulden daran trifft, dass er letztlich nicht bereichert ist. Hierfür muss der Erbe aber nachweisen, dass er

- alles in seiner Macht Stehende getan hat, um den Nachlass zu sichern, und
- etwaige Ersatzansprüche geltend gemacht hat oder es wegen der Vermögenslosigkeit der unberechtigten Erben von vornherein aussichtslos war, solche Ansprüche geltend zu machen.

Im Urteilsfall stand zwar fest, dass der Kläger keine Gegenstände aus dem Nachlass erhalten hatte und **nicht bereichert** war. Offen war jedoch für den BFH, ob ihm werthaltige Ersatzansprüche zustanden und ihm deren Durchsetzung zumutbar war. Die BFH hat die Sache daher an das Finanzgericht zurückverwiesen, das hierzu weitere Feststellungen treffen muss.

Anteilsverkauf

Wenn die Fortführung des Geschäftsführeramts vergütet wird

Im Zusammenhang mit Vermögensbeteiligungen ist oftmals umstritten, welcher steuerlichen **Einkunftsart** der Vorgang zuzurechnen ist. Dies betrifft sowohl die Gewährung als auch die Veräußerung der Vermögensbeteiligung sowie etwaige aus dieser Beteiligung erzielte Erträge.

In einem vom Bundesfinanzhof (BFH) entschiedenen Streitfall war ein Geschäftsführer zu 50 % an seiner GmbH beteiligt. Sein Jahresgehalt betrug rund 190.000 €. Er veräußerte im Streitjahr seinen Anteil an der GmbH für 2,25 Mio. €. Im

Kaufpreis waren 625.000 € für die Fortsetzung der Geschäftsführung über einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren nach dem Anteilsverkauf enthalten. Dieser Teil des Kaufpreises stand unter **Vorbehalt der anteiligen Erstattung** bei vorzeitiger Beendigung der Geschäftsführertätigkeit. Das neu vereinbarte Geschäftsführergehalt betrug 140.000 € jährlich zuzüglich Tantieme. Streitig war, ob die 625.000 € als Teil des Veräußerungspreises oder als Arbeitslohn zu behandeln sind.

Für die Beantwortung dieser Frage sind die objektiven Umstände maßgebend. Auf die persönlichen Einschätzungen der Beteiligten kommt es dagegen nicht an. Der BFH hat die Sache an das Finanzgericht zurückverwiesen und auf Folgendes hingewiesen: Ob ein anlässlich der Veräußerung eines Anteils an einer Kapitalgesellschaft gezahlter (Teil-)Betrag für die Fortführung der Geschäftsführertätigkeit durch den veräußernden Gesellschafter

- den Gewinneinkünften zuzuordnen oder
- als Arbeitslohn zu erfassen

ist, bestimmt sich danach, zu welcher Einkunftsart der **engere wirtschaftliche Veranlassungszusammenhang** besteht. Entscheidend ist, ob der im Kaufvertrag vereinbarten „Bleibe“-Leistung eine eigenständige wirtschaftliche Bedeutung zukommt. Ist dies nicht der Fall, handelt es sich bei dem hierfür gezahlten Betrag um einen unselbstständigen Teil des Veräußerungspreises (Gewinneinkünfte). Laut BFH ist die Qualität und Stabilität des Managements regelmäßig ein den Wert der Kapitalgesellschaft beeinflussender Faktor und damit ein unselbstständiger Kalkulationsfaktor für die Bildung des Kaufpreises für die Beteiligung (Teil des Veräußerungspreises).

Letztlich wird es im zweiten Rechtsgang darauf ankommen, ob der auf die 50%ige Beteiligung entfallende Kaufpreis von 2,25 Mio. € dem **Verkehrswert der Beteiligung** entspricht. Dieser Wert kann auf Basis der Grundlagen für die Festlegung des Kaufpreises oder durch ein Gutachten ermittelt werden. Übersteigt der Kaufpreis den Wert der Beteiligung, ist der übersteigende Betrag als Arbeitslohn zu qualifizieren.

Betriebsausgaben

Wann Fahrten zwischen Wohnung und Betriebsstätte vorliegen

Damit Selbständige keinen unfairen Steuervorteil gegenüber Arbeitnehmern haben, deckelt der Staat ihren Betriebsausgabenabzug für Fahrten zwischen Wohnung und Betriebsstätte. Sie können diese Fahrten ebenfalls nur in Höhe der **Ent-**

fernungspauschale (0,38 € pro Entfernungskilometer, einfache Fahrtstrecke) abziehen. Diese Abzugsbeschränkung wird bei Selbständigen erreicht, indem die ungekürzt abgesetzten Kfz-Kosten durch Gewinnerhöhungen teilweise wieder neutralisiert werden (0,03-%-Berechnung).

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat näher beleuchtet, wann steuerlich eine Betriebsstätte anzunehmen ist, so dass die Kürzung für die Fahrten dorthin greift. Geklagt hatte ein Selbständiger mit mehreren Angestellten, der seine Fahrten ins Büro ungekürzt als Betriebsausgaben abziehen wollte. Das Finanzamt beurteilte das Büro nach einer Betriebsprüfung jedoch als Betriebsstätte, so dass es für die Pendelfahrten dorthin nur den beschränkten Kostenabzug gewährte. Der Selbständige hingegen argumentierte, er habe die Räumlichkeiten nur gelegentlich aufgesucht, da er seine Haupttätigkeit im **Außendienst** erbringe. Eine geringfügige Tätigkeit reiche nicht aus, um steuerlich eine Betriebsstätte zu begründen. Laut BFH waren die Betriebsausgaben für die Fahrten ins Büro jedoch nur beschränkt abziehbar, weil das Büro sehr wohl eine Betriebsstätte war.

Hinweis: Eine Betriebsstätte ist ein Ort, von dem aus ein Selbständiger seine Leistungen gegenüber Kunden erbringt. Der Begriff setzt eine ortsfeste dauerhafte betriebliche Einrichtung voraus, die er nicht nur gelegentlich, sondern mit einer gewissen Nachhaltigkeit (das heißt fortdauernd und immer wieder) aufsucht, um seine berufliche Tätigkeit auszuüben.

Das Büro erfüllte diese Kriterien, denn der Kläger hatte es wiederholt aufgesucht, und es war zudem der Arbeitsort seiner Angestellten. In diesem Büro hatte er seinen Angestellten Weisungen erteilt, Unterlagen aufbewahrt, Unterschriften geleistet und Entscheidungen getroffen. Er selbst hatte das Büro ferner als Betriebsstätte bestimmt, indem er es als solche in seiner Steuererklärung angegeben hatte. Die Büros seiner Kunden stellten mangels zentraler Bedeutung für die Tätigkeit keine Betriebsstätten des Klägers dar. Ausschlaggebend war zudem, dass er sein Büro **mit einer gewissen Nachhaltigkeit** - fortdauernd und immer wieder - zur Ausübung seiner beruflichen Tätigkeit aufgesucht hatte.

Rechtsfähigkeit

Bruchteilsgemeinschaften können Unternehmerstatus haben

Das Bundesfinanzministerium hat sich zur Unternehmereigenschaft von Bruchteilsgemeinschaften und anderen nichtrechtsfähigen Zusammenschlüssen im Umsatzsteuerrecht geäußert. Aus-

gangspunkt war die Frage, ob Bruchteilsgemeinschaften **ohne eigene Rechtspersönlichkeit** umsatzsteuerlich als Unternehmer gelten können. Eine zeitweise ablehnende Rechtsprechung führte hier zu erheblichen Unsicherheiten.

Der Gesetzgeber stellte daraufhin klar, dass nicht die zivilrechtliche Struktur, sondern die **wirtschaftliche Tätigkeit maßgeblich** ist. Nach Ansicht der Finanzverwaltung können Bruchteilsgemeinschaften als Unternehmer gelten, wenn sie selbständig wirtschaftlich tätig sind. Voraussetzung ist ein gemeinsames Auftreten nach außen, so dass die Tätigkeit der Gemeinschaft zugerechnet wird und nicht nur einzelnen Teilhabern. Typische Fälle sind gemeinsame Vermietungs- oder Nutzungsmodelle, bei denen Verträge von der Gemeinschaft geschlossen werden.

Erbschaft/Schenkung

Vergleichspreise der Gutachterausschüsse sind maßgeblich

Geerbtes oder geschenktes Wohnungseigentum muss nach dem Bewertungsgesetz für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer grundsätzlich nach dem **Vergleichswertverfahren** bewertet werden. Grundlage hierfür sind vorrangig die von den Gutachterausschüssen mitgeteilten Vergleichspreise, die überwiegend aus Verkäufen ähnlicher Objekte abgeleitet wurden.

Hinweis: Gutachterausschüsse sind staatliche Einrichtungen, deren Hauptaufgabe darin besteht, eine allgemeine Markttransparenz im Immobiliensektor zu schaffen.

Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass die von den Gutachterausschüssen ermittelten Vergleichspreise für Immobilien grundsätzlich maßgebend sind. Finanzämter und Steuerzahler müssen sie daher bei der Grundstücksbewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer heranziehen. Die Finanzgerichte können die angegebenen Vergleichspreise nur auf **offensichtliche Unrichtigkeiten** überprüfen. Erst wenn solche zutage treten, muss das Finanzgericht den Sachverhalt von Amts wegen weiter aufklären.

Steuertipp

Vorsicht bei Grundstücksverkauf nach einem Zugewinnausgleich!

Manche Ehen sind nicht für die Ewigkeit gemacht und enden mit einer **Scheidung**. Wenn keine gesonderten Regelungen getroffen wurden,

gilt im deutschen Familienrecht dann der Güterstand der Zugewinnngemeinschaft. Dabei wird bei Beendigung der Ehe der während der Ehe erzielte Zugewinn beider Ehegatten ermittelt. Der Ehegatte mit dem höheren Zugewinn muss dem anderen die Hälfte der Differenz ausgleichen. Die konkrete Form dieses Zugewinnausgleichs (Geld- oder Sachleistung) ist gesetzlich nicht zwingend vorgegeben. Das Finanzgericht Niedersachsen (FG) hat entschieden, wie sich der Verkauf eines im Rahmen des Zugewinnausgleichs übertragenen Grundstücks steuerlich auswirkt.

Die von ihrem Ehemann getrennt lebende Klägerin hatte die Scheidung eingereicht und einen vorzeitigen Zugewinnausgleich beantragt. Daraufhin verpflichtete sich der Ehemann, ihr zwei Grundstücke zu übertragen. Danach kam es weder zu weiteren Vermögensauseinandersetzungen noch wurde das Scheidungsverfahren fortgeführt. 15 Jahre später verstarb der Ehemann. Die Klägerin wurde nicht Erbin und machte auch keine weiteren Zugewinnausgleichsansprüche gegenüber den Kindern geltend. Innerhalb von zehn Jahren teilte sie die Grundstücke auf und veräußerte die Teilflächen. In den Einkommensteuererklärungen für die Jahre 2000 und 2001 erklärte sie keine Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften, weil sie die Übertragungen als unentgeltlich ansah. Im Zuge einer Außenprüfung stufte das Finanzamt die Vorgänge später jedoch als **private Veräußerungsgeschäfte** ein und erhöhte die Einkommensteuer entsprechend.

Die Klage vor dem FG hatte keinen Erfolg. Die Grundstücksverkäufe waren als private Veräußerungsgeschäfte einzuordnen. Die Veräußerung ist innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist erfolgt. Die vorherige Grundstücksübertragung stellt eine **Anschaffung** dar. Denn nach der Rechtsprechung gilt die Übertragung von Grundbesitz im Rahmen des Zugewinnausgleichs als entgeltlich, und zwar auch bei einem vorzeitigen Zugewinnausgleich. Unerheblich ist dabei, dass die Ehe tatsächlich nicht geschieden wurde und die Zugewinnngemeinschaft nicht regulär beendet worden ist. Entscheidend ist, dass die Übertragung zur Abgeltung oder Anrechnung eines (gegenwärtigen oder künftigen) Zugewinnausgleichsanspruchs vereinbart worden ist.

Hinweis: Nutzen Sie unser Beratungsangebot, wenn Sie planen, im Fall eines Zugewinnausgleichs ein Grundstück zu übertragen!

Mit freundlichen Grüßen