

Nexia **Update**

2. Ausgabe 2025



**Aktuelles**

Steuerliche Schwerpunkte im Koalitionsvertrag

**Unternehmen**

Freiberufliche Einkünfte einer Mitunternehmerschaft

**Immobilien**

Hausgeldzahlungen in die Erhaltungsrücklage

## „Wer nicht wagt, der nicht gewinnt.“

Liebe Leserinnen und Leser,

die aktuellen Entwicklungen im Steuerrecht bergen für Unternehmen sowohl Herausforderungen als auch Chancen. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund der angekündigten Steuerpläne der Koalition, die in vielen Bereichen grundlegende Veränderungen mit sich bringen könnten. Aber wer nicht wagt, der nicht gewinnt, wusste schon Friedrich Schiller.

Mit zwei Entscheidungen des Bundesfinanzhofs vom 04.02.2025 und vom 20.11.2024 gab es wieder zwei wichtige Urteile, die insbesondere für Unternehmer von Bedeutung sind. Sie betreffen die Abgrenzung zwischen freiberuflichen Einkünften und Einkünften aus Gewerbebetrieb sowie lohnsteuerliche Fragen bei der Übertragung von Gesellschaftsanteilen an Arbeitnehmer.

Im Urteil vom 04.02.2025 befasste sich der BFH mit der Abgrenzung zwischen freiberuflicher und gewerblicher Tätigkeit bei zahnärztlichen Mitunternehmerschaften. Eine Tätigkeit ist nur dann freiberuflich, wenn sie eigenverantwortlich und leitend ausgeübt wird. Jeder Gesellschafter muss nicht in allen Unternehmensbereichen leitend tätig sein. Es sollten individuelle Beiträge klar dokumentiert werden.

Im Urteil vom 20.11.2024 entschied der BFH, dass die schenkweise Übertragung von Gesellschaftsanteilen an leitende Mitarbeiter im Rahmen einer Unternehmensnachfolge nicht als Arbeitslohn zu qualifizieren ist. Der BFH stellte fest, dass solche Zuwendungen nur dann als Arbeitslohn gelten, wenn sie als Gegenleistung für die Arbeitsleistung des Mitarbeiters gewährt werden. Dies ist anhand verschiedener Kriterien zu prüfen.

Eine vorausschauende Planung ist daher in beiden Fällen von entscheidender Bedeutung, sowohl bei der Dokumentation von Tätigkeiten als auch bei der Unternehmensnachfolge. Wir möchten Sie einladen, von unserem Angebot Gebrauch zu machen und mit uns in Kontakt zu treten, wenn Sie Beratung oder Auskunft bezüglich Ihres steuerlichen Sachverhalts benötigen. Selbstverständlich stehen wir Ihnen bei der Erreichung Ihrer steuerlichen Ziele mit unserer professionellen Unterstützung zur Seite.

Wir sind für Sie da, wenn Sie uns brauchen!

Viele Grüße

**Dr. Dominic Paschke**

Partner, Steuerberater



Bitte scannen Sie den QR-Code,  
um die Kontaktdaten abzuspeichern.

# Inhalt

## Aktuelles

Steuerliche Schwerpunkte im Koalitionsvertrag – das sind die Themen	4
Achtung vor Phishing und Betrugsversuchen im Namen des BZSt	5

## Unternehmensbesteuerung

Maßnahmen zur Steuerermäßigung bei Einkünften aus Gewerbebetrieb im Rahmen der Billigkeit	6
BFH hat entschieden: Freiberufliche Einkünfte einer Mitunternehmerschaft bei kaufmännischer Tätigkeit durch einen Berufsträger	6
Schenkung von Gesellschaftsanteilen zwecks Unternehmensnachfolge	7

## Alle Steuerzahler

Ertragsteuerliche Behandlung bestimmter Kryptowerte und Mitwirkung Steuerpflichtiger	8
Einkünfte aus Kapitalvermögen: BFH lehnt Werbungskostenabzug ab	8
Das BVerfG hat entschieden: Solidaritätszuschlag ist (noch) verfassungsgemäß	9

## Immobilien

Grundstückserwerber haftet nicht für falschen Umsatzsteuerausweis des Voreigentümers im Mietvertrag	10
Hausgeldzahlungen in die Erhaltungsrücklage sind (noch) keine Werbungskosten	10
Grunderwerbsteuer auch für nachträgliche Sonderwünsche einer noch zu errichtenden Immobilie	11

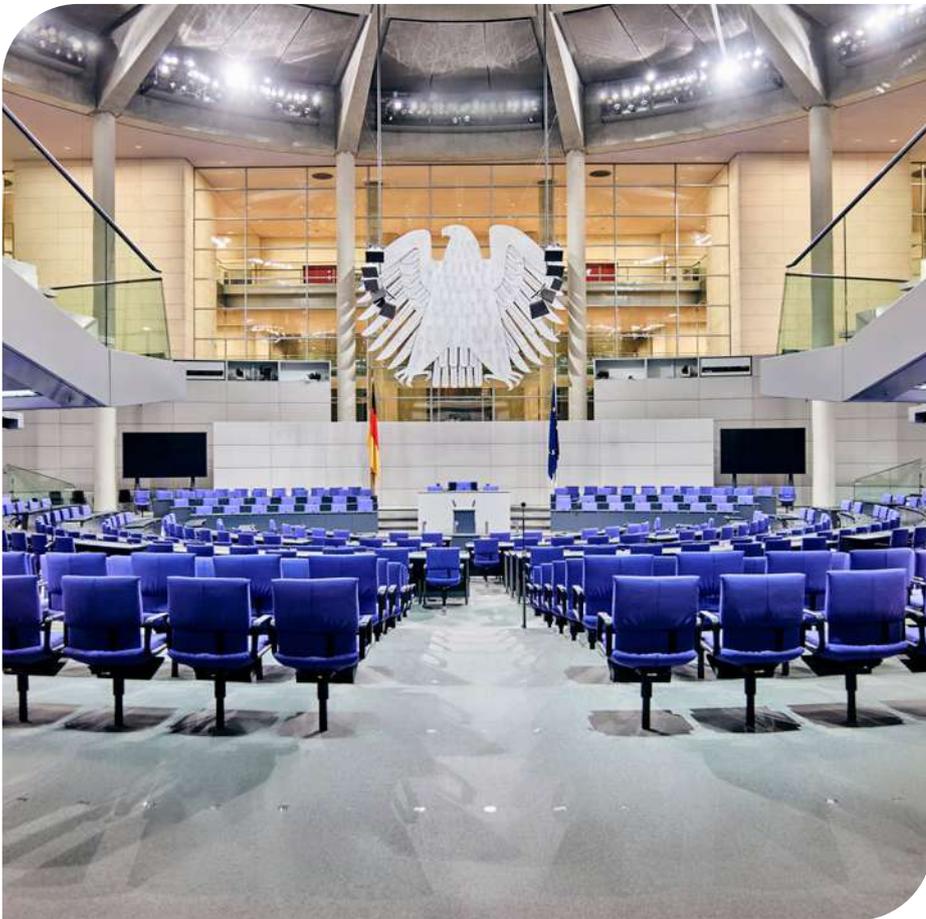
## Wirtschaft und Recht

Digitalisierungsrichtlinie II: Neue Standards im europäischen Gesellschaftsrecht	12
--	----

## Steuertermine Juli/August/September 2025

# Aktuelles

## Steuerliche Schwerpunkte im Koalitionsvertrag – das sind die Themen



Die neue Bundesregierung hat am 09.04.2025 ihren ausgehandelten Koalitionsvertrag vorgestellt. Am 06.05.2025 hat die Bundesregierung mit der Wahl von Friedrich Merz (CDU) zum neuen Bundeskanzler ihre Arbeit aufgenommen. Zum neuen Finanzminister wurde Lars Klingbeil (SPD) ernannt.

Steuerlich sind verschiedene Maßnahmen für Unternehmen, Privatpersonen und im Bereich der Gemeinnützigkeit vorgesehen. Sämtliche Entlastungen stehen unter dem sog. Finanzierungsvorbehalt, werden also nur dann umgesetzt, sofern die finanziellen Mittel für die konkreten Maßnahmen vorhanden sind. Steuererhöhungen sind nicht vorgesehen, wurden jedoch auch nicht ausgeschlossen.

Der Solidaritätszuschlag, den das Bundesverfassungsgericht erst Ende März 2025 für (noch) verfassungsgemäß erklärt hatte, soll beibehalten und nicht abgeschafft werden.

Die Stromsteuer soll um mindestens 5 Cent/KWh gesenkt und die Netzentgelte sollen reduziert werden.

Für Unternehmen sind folgende steuerliche Maßnahmen geplant:

Es soll eine auf die Jahre 2025 bis 2027 zeitlich befristete degressive AfA für unternehmerische Ausrüstungsgegenstände in Höhe von 30 % eingeführt werden, ab dem Jahr 2028 soll die Körperschaftsteuer in fünf Schritten um jeweils 1 % abgesenkt und die Thesau-

rierungsbesteuerung für Unternehmen verbessert werden. Es soll auch geprüft werden, ob die gewerblichen Einkünfte neu gegründeter Unternehmen ab 2027 unabhängig von ihrer Rechtsform der Körperschaftbesteuerung unterliegen können, sodass jedes Unternehmen von der niedrigeren Besteuerung bei Thesaurierung profitieren kann.

Für Speisen in der Gastronomie soll die Mehrwertsteuer dauerhaft auf 7 % gesenkt und die allgemeine Bonpflicht wieder abgeschafft werden.

Es soll ein Einfuhrumsatzsteuer-Verrechnungsmodell eingeführt werden.

Die heheberechtigten Städte und Gemeinden sollen den Gewerbesteuerhebesatz von bislang 200 % auf mindestens 280 % anheben müssen. Dies soll einer Wettbewerbsverzerrung entgegenwirken. Scheinsitzverlegungen sollen verhindert werden.

Bei der Mindestbesteuerung soll auf EU-Ebene auf eine Vereinfachung sowie Verhinderung einer Benachteiligung deutscher Unternehmen hingewirkt werden. Für Großkonzerne soll die Mindestbesteuerung bestehen bleiben. Die Einführung einer Finanztransaktionssteuer auf europäischer Ebene soll unterstützt werden.

Es ist geplant, eine Sonderabschreibung für E-Fahrzeuge einzuführen sowie die Kfz-Steuerbefreiung bis 2035 zu verlängern. Für Unternehmen soll die Bruttopreisgrenze für Dienstwagen zur Anwendung der 0,25%-Regelung auf 100.000 € erhöht werden. Die Agrardiesel-Rückvergütung für die Landwirtschaft soll vollständig wiederhergestellt werden. Die Erhöhung der Luftverkehrssteuer soll rückgängig gemacht werden.

Sachspenden an gemeinnützige Organisationen sollen weitgehend umsatzsteuerfrei bleiben. Das Gemeinnützigkeitsrecht soll im Hinblick auf das Erfordernis der zeitnahen Mittelverwendung vereinfacht werden, ebenso die Sphärenzurechnung bei Einnahmen der Vereine.

Für Privatpersonen sind darüber hinaus folgende Maßnahmen geplant:

Privathaushalte mit kleinen und mittleren Einkommen sollen beim Umstieg auf E-Mobilität durch einen EU-Klimasozialfonds unterstützt werden. Die Entfernungspauschale für beruflich bedingte Fahrten soll bereits ab dem ersten Ki-

lometer von 0,30 €/km auf 0,38 €/km erhöht werden. Bislang gilt erst ab dem 21. Entfernungskilometer 0,38 €/km.

Steuerlich begünstigte energetische Sanierungen an Immobilien sollen auch für geerbte Immobilien möglich sein, wenn sie nicht selbst bewohnt sind.

Im Rahmen der Gemeinnützigkeit sollen die Ehrenamts- und die Übungsleiterpauschale angehoben und die Forschungsbedingungen verbessert werden.

Ferner sollen steuerliche Anreize für längeres Arbeiten im Hinblick auf Le-

benserwerbstätigkeit geschaffen und die Ableistung von Überstunden über Vollzeitstätigkeit hinaus steuerfrei gestellt werden. Kinderfreibetrag und Kindergeld und der Entlastungsbeitrag für Alleinerziehende sollen angepasst, sowie die Einführung einer evtl. Arbeitstagepauschale im Rahmen der Werbungskosten zunächst diskutiert werden.

Die Steuerbürokratie soll weiter abgebaut werden und die Digitalisierung voranschreiten, um weitere Vereinfachungen vornehmen zu können.

## Achtung vor Phishing und Betrugsversuchen im Namen des BZSt



Das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) macht auf eine zunehmende Anzahl betrügerischer E-Mails und Schreiben aufmerksam, mit denen versucht wird, an persönliche Daten, Zugangsdaten oder Geldzahlungen zu gelangen. Solche Phishing-Angriffe stellen eine ernsthafte Bedrohung dar.

In letzter Zeit häufen sich Fälle, in denen Bürgerinnen und Bürger betrügerische E-Mails oder Briefe erhalten, die angeblich vom Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) stammen. Diese Nachrichten wirken oft täuschend echt und zielen darauf ab, sensible persönliche Daten wie Steuer- oder Bankinformationen ab-

zugreifen – oder sogar Zahlungen zu erpressen.

Es handelt sich um Mahnungen und Hinweise zur verspäteten Abgabe von Steuererklärungen, in denen Beträge von mehreren Hundert Euro gefordert werden. Die IBAN weist jedoch (bisher) spanische Konten aus.

Das BZSt warnt ausdrücklich davor, auf solche Nachrichten zu reagieren. Weder fordert die Behörde persönliche Daten per E-Mail an, noch verschickt sie Zahlungsaufforderungen über unsichere Kanäle.

Um die Bevölkerung besser vor solchen Betrugsversuchen zu schützen, hat das

BZSt eine spezielle Internetseite eingerichtet.

Dort finden Sie:

- Aktuelle Warnhinweise zu bekannten Betrugsmaschen im Namen des BZSt
- Tipps zur Erkennung von Phishing-Versuchen, z. B. woran man gefälschte Absender erkennt
- Hinweise zum richtigen Verhalten, wenn man bereits auf eine betrügerische Nachricht reagiert hat

### Hinweis

Das BZSt empfiehlt allen Bürgerinnen und Bürgern, diese Seite regelmäßig zu besuchen – besonders dann, wenn sie ungewöhnliche oder verdächtige Post vom „BZSt“ erhalten. Die Inhalte werden fortlaufend aktualisiert, um über neue Betrugsversuche rechtzeitig zu informieren.

# Unternehmensbesteuerung

## Maßnahmen zur Steuerermäßigung bei Einkünften aus Gewerbebetrieb im Rahmen der Billigkeit

In einem Schreiben vom 24.02.2025 teilte das Bundesministerium der Finanzen (BMF) mit, dass Änderungen zu möglichen Steuerermäßigungen bei Einkünften aus Gewerbebetrieb aus Billigkeitsgründen im Erhebungsverfahren erfolgen können, die von der bisherigen Praxis abweichen.

In der Vergangenheit wurde bei einem Erlass der Gewerbesteuer aus Billigkeitsgründen die Bemessungsgrundlage für die Einkommensteuer entsprechend erhöht, um die daraus resultie-

rende steuerliche Auswirkung auszugleichen. Hierauf verzichtet die Finanzverwaltung künftig. Eine Erhöhung der Bemessungsgrundlage bei der Einkommensteuer findet bei Erlass und Zahlungsverjährung jedenfalls nicht mehr statt.

Sofern jedoch ein Gewerbesteuerbescheid zugunsten des Steuerpflichtigen geändert wird oder eine anderweitig abweichende Festsetzung erfolgt, kann die Bemessungsgrundlage für die Einkommensteuer auch künftig erhöht werden.

### Hinweis

Für Betroffene kann es sinnvoll sein, bereits vor Erlass eines Gewerbesteuerbescheids einen (Teil-)Erlass der Gewerbesteuer aus Billigkeitsgründen zu beantragen. Wir beraten Sie gerne dazu.

## BFH hat entschieden: Freiberufliche Einkünfte einer Mitunternehmerschaft bei kaufmännischer Tätigkeit durch einen Berufsträger

Freiberufler genießen gewisse steuerliche Privilegien: So müssen sie beispielsweise keine Gewerbesteuer zahlen und sind grundsätzlich auch nicht buchführungspflichtig. Da sie ihre Tätigkeit allein oder als Mitunternehmerschaft ausüben können, ist die Kontrolle darüber, welche Tätigkeiten genau ausgeübt werden und ob diese als freiberuflich oder gewerblich zu qualifizieren sind, von entscheidender Bedeutung.

Bei mehreren Personen, die sich zur Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten zusammengeschlossen haben, muss jede Person die Anforderungen an die Freiberuflichkeit erfüllen. Erfüllt eine Person die Voraussetzungen nicht, besteht die Gefahr, dass nach der sogenannten Abfärbetheorie die gewerblichen Umsätze dieser Person auch die aller übrigen Freiberufler „infiltrieren“ können und somit sämtliche Umsätze vom Finanzamt als gewerblich eingestuft werden.

Diese Erfahrung musste auch eine Zahnarztpraxis mit mehreren Berufsträgern machen. Einer der Zahnärzte war innerhalb der Praxis nur in sehr geringem Umfang als Zahnarzt tätig und beschäftigte sich hauptsächlich mit der Leitung, Verwaltung und Organisation der Praxis, also mit kaufmännischen Tätigkeiten.

In sehr geringfügigem Umfang hatte der Zahnarzt Patienten beraten und

dadurch zahnärztliche Honorare generiert. Das Finanzgericht stimmte im gerichtlichen Verfahren dem Finanzamt zu, dass der Zahnarzt unzureichend freiberufliche, allerdings gewerbliche Einkünfte erzielt habe, so dass die gesamte Praxis keine freiberuflichen, sondern gewerbliche Umsätze generiert habe.

Gegen die Entscheidung legte die Zahnarztpraxis beim BFH erfolgreich Revision ein. Der BFH entschied, dass die Zahnarztpraxis weiterhin insgesamt freiberufliche Einkünfte erzielt habe. Hiernach könne eine freiberufliche Tätigkeit für den einzelnen Zahnarzt im Rahmen der Mitunternehmerschaft auch durch eine Mit- und Zusammenarbeit stattfinden. Ein Mindestumfang für die nach außen gerichtete qualifizierte Tätigkeit sehe das Gesetz nach jetzt geänderter Auffassung nicht vor.



## Schenkung von Gesellschaftsanteilen zwecks Unternehmensnachfolge

Übertragen Gesellschafter einer GmbH unentgeltlich GmbH-Anteile auf Arbeitnehmer der GmbH, die in der Geschäftsleitung tätig sind, damit diese ein Kind der Gesellschafter als neuen Geschäftsführer der GmbH im Rahmen der Unternehmensnachfolge unterstützen, so führt dies nicht zu Arbeitslohn. Denn die Übertragung der Anteile ist dann nicht durch das Arbeitsverhältnis veranlasst.

In dem entschiedenen Fall war die Klägerin als Arbeitnehmerin in der Geschäftsleitung der X-GmbH tätig. Die Gesellschafter der X-GmbH waren die Eheleute A und B. A vollendete im Jahr 2012 das 65. Lebensjahr. In einer Gesellschafterversammlung im Jahr 2013 beschlossen A und B, ihre GmbH-Anteile zum 01.01.2014 im Umfang von 74,61 % auf ihren Sohn S, der unternehmerisch noch nicht erfahren war, sowie im Umfang von jeweils ca. 5,08 % auf die Klägerin und weitere vier Mitglieder der Geschäftsleitung (insgesamt 25,39 %) unentgeltlich zu übertragen. Dies sollte dazu dienen, die Unternehmensnachfolge zu sichern. Die Übertragung auf S erfolgte unter Nießbrauchsvorbehalt.

Mit der Klägerin und den vier weiteren Mitgliedern der Geschäftsleitung vereinbarten A und B jeweils eine Rückfallklausel. Demnach konnten A und B die Rückübertragung der Anteile verlangen, falls das Finanzamt die schenkungsteuerliche Begünstigung für die schenkungsweise Übertragung der GmbH-Anteile nicht gewähren würde. Das Finanzamt behandelte die Übertragung der GmbH-Anteile auf die Klägerin als lohnsteuerpflichtig und bewertete diese mit dem gemeinen Wert der Anteile.

Der BFH gab der hiergegen gerichteten Klage statt. Zwar könne Arbeitslohn auch durch einen Dritten wie A und B geleistet werden, die nicht Arbeitgeber der Klägerin seien. Die



Übertragung der GmbH-Anteile auf die Klägerin stelle jedoch keinen Arbeitslohn dar, da sie nicht maßgeblich durch das Arbeitsverhältnis veranlasst sei. Das entscheidende Motiv für die Übertragung der GmbH-Anteile sei die Regelung der Unternehmensnachfolge gewesen. Dies ergebe sich aus dem Protokoll der Gesellschafterversammlung sowie aus der Rückfallklausel, die die Übertragung von der schenkungsteuerlichen Begünstigung abhängig machte. Durch die Übertragung von insgesamt 25,39 % auf die Klägerin und die vier weiteren Mitglieder der Geschäftsleitung erhielten diese eine Sperrminorität und konnten somit Einfluss auf die Unternehmensleitung durch S nehmen.

Gegen den Ansatz von Arbeitslohn sprach auch, dass der Wert der übertragenen GmbH-Anteile deutlich über dem Jahresgehalt der Klägerin lag. Außerdem wäre es nicht nachvollziehbar gewesen, weshalb die fünf Mitglieder der Geschäftsleitung einen gleich hohen geldwerten Vorteil in Gestalt der GmbH-Anteile als Arbeitslohn hätten erhalten sollen, obwohl sie

unterschiedlich lang bei der X-GmbH beschäftigt waren und unterschiedlich hohe Gehälter bezogen. Im Übrigen waren die Anteilsübertragungen nicht an den Fortbestand des Arbeitsverhältnisses der Klägerin geknüpft.

### Hinweis

Zu beachten ist, dass bei der Frage, ob ein geldwerter Vorteil durch das Arbeitsverhältnis veranlasst ist oder eine Schenkung vorliegt, die konkreten Umstände des Einzelfalls geprüft werden müssen. Von Arbeitslohn ist auszugehen, wenn der Arbeitgeber seinem Arbeitnehmer bereits zu Beginn der Tätigkeit das Recht zum verbilligten Erwerb von Anteilen einräumt, sofern der Arbeitnehmer innerhalb eines festgelegten Zeitraums bestimmte Ziele erreicht.

# Alle Steuerzahler

## Ertragsteuerliche Behandlung bestimmter Kryptowerte und Mitwirkung Steuerpflichtiger

In einem 34-seitigen Schreiben vom 06.03.2025 hat sich das BMF zu Einzelfragen der ertragsteuerlichen Behandlung bestimmter Kryptowerte sowie zu Mitwirkungs-, Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten im Besteuerungsverfahren geäußert. Das Schreiben soll dynamisch angepasst und weiterentwickelt werden.

Steuerpflichtige, die beabsichtigen, mit Kryptowerten am wirtschaftlichen Verkehr teilzunehmen, sollten sich im Vorfeld steuerlich beraten lassen. Denn die steuerlichen Folgen sind immens und das Risiko, aus Unwissenheit die steuerstrafrechtliche Grenze zu überschreiten, ist hoch.

Die Besteuerung von Kryptowerten richtet sich nach dem zugrundeliegenden Sachverhalt und dessen Funktion. So können Kryptowerte beispielsweise als Tauschmittel oder Spekulationsobjekt fungieren, ein Nutzungsrecht darstellen oder einen Anspruch darauf begründen.

Hybride Kryptowerte können mehrere Funktionen in sich vereinen. Kryptowerte stellen keine Währung dar; vielmehr sind sie ihrer Funktion nach mit Wertpapieren vergleichbar.

Grundsätzlich können Tätigkeiten im Zusammenhang mit Kryptowerten sowohl im privaten wie auch im betrieblichen Bereich zu ertragsteuerlich steuerbaren und auch steuerpflichtigen Einkünften führen, insbesondere zu

- Einkünften aus Gewerbebetrieb
- Einkünften aus Kapitalvermögen
- Einkünften aus privaten Veräußerungsgeschäften
- sonstigen Einkünften

Wer z. B. auf ausländischen Plattformen tätig ist oder handelt, unterliegt auch als Privatperson einer erhöhten Nachweis- und Mitwirkungspflicht.



## Einkünfte aus Kapitalvermögen: BFH lehnt Werbungskostenabzug ab

Der BFH hält das Werbungskostenabzugsverbot bei Einkünften aus Kapitalvermögen lt. Beschluss vom 08.04.2025 für verfassungsgemäß.

Selbst wenn Steuerpflichtige hohe Vermögensverwaltergebühren zahlen, stehe ihnen gemäß § 20 Abs. 9 EStG nur der Sparerpauschbetrag zu. Ein in-

dividueller Werbungskostenabzug sei ausgeschlossen.

Ein Anleger hatte im Veranlagungszeitraum 2020 erhebliche Vermögensverwaltergebühren gezahlt, die über dem Sparerpauschbetrag lagen. Er wollte diese Kosten als Werbungskosten bei der Einkommensteuer geltend ma-

chen. Das Finanzgericht Sachsen-Anhalt lehnte dies ab, ebenso der BFH, der die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision zurückwies.

Die Regelung diene der Vereinfachung und sei auch bei höheren Kapitalerträgen gerechtfertigt. Ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz liege

nicht vor. Auch wenn gewisse Verwaltungskosten laut Finanzverwaltung anteilig als Anschaffungs- oder Veräußerungskosten anerkannt werden, handelt es sich dabei nicht um eine gesetzliche Ungleichbehandlung,

sondern um einen abweichenden Bewertungsmaßstab.

Der Gesetzgeber habe sich im Zuge der Einführung der Abgeltungsteuer für eine pauschale Vereinfachung ent-

schieden, um Verwaltungsaufwand zu reduzieren. Diese Systementscheidung schließe den individuellen Werbungskostenabzug aus.

## Das BVerfG hat entschieden: Solidaritätszuschlag ist (noch) verfassungsgemäß

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat am 26.03.2025 die Verfassungsbeschwerde gegen die Erhebung des Solidaritätszuschlags zurückgewiesen. Demnach ist dieser auch über das Jahr 2020 hinaus derzeit nicht verfassungswidrig.

Der Solidaritätszuschlag wurde 1995 als Ergänzungsabgabe zur Einkommen- und Körperschaftsteuer eingeführt, um den durch die deutsche Wiedervereinigung entstehenden finanziellen Mehrbedarf des Bundes zu decken. Allerdings ist die Abgabe nicht zweckgebunden und kann somit auch für andere Zwecke eingesetzt werden.

Seit 2021 wird der Solidaritätszuschlag nur noch von natürlichen Personen mit höherem Einkommen und von Körperschaften erhoben. Im Jahr 2025 zahlen allein Veranlagte ab einer Einkommensteuer von 19.950 € und Zusammenveranlagte ab 39.900 € bis zu 5,5 % auf die Einkommensteuer als Solidaritätszuschlag. Der volle Zuschlag kommt erst bei einer festgesetzten Einkommensteuer von rund 114.000 € bei Einzelveranlagung bzw. knapp 230.000 € bei Zusammenveranlagung zum Tragen.

Kapitalgesellschaften, Körperschaften – wie beispielsweise Vereine und Stiftungen – sowie die meisten Kapitalanleger zahlen den Solidaritätszuschlag ohne Berücksichtigung einer Freigrenze.

Die Kläger rügten einen Verstoß gegen Grundrechte, nämlich den Gleichheitsgrundsatz und die Eigentumsgarantie. Das BVerfG hat die Zulässigkeit der Ergänzungsabgabe jedoch damit begründet, dass ein evidenter Wegfall des wiedervereinigungsbedingten Mehrbedarfs, der zur Aufhebung der Abgabe zwingen würde, nicht vorliegt.

Laut der Urteilsbegründung hat der Gesetzgeber einen weiten Spielraum und ist nur bei offenkundiger Entbehrlichkeit zur Abschaffung verpflichtet.

Die Erhebung muss sich auf einen spezifischen, aufgabenbezogenen finanziellen Mehrbedarf stützen, wie ihn die Folgen der Wiedervereinigung darstel-

len. Der Gesetzgeber ist verpflichtet, den Fortbestand dieses Bedarfs regelmäßig zu überprüfen. Aktuelle Analysen zeigen nach Auffassung des BVerfG, dass auch heute noch ein solcher Mehrbedarf besteht, beispielsweise durch strukturelle Unterschiede zwischen Ost und West.

Es liegt demnach keine Verletzung der Grundrechte vor, da die Steuerbelastung verhältnismäßig sei und die unterschiedliche Behandlung von Steuerpflichtigen sachlich gerechtfertigt, z. B. durch die Nutzung von Freigrenzen und Gleitzonen. Der Solidaritätszuschlag bleibt daher (vorerst) verfassungsgemäß.



# Immobilien

## Grundstückserwerber haftet nicht für falschen Umsatzsteuerausweis des Voreigentümers im Mietvertrag

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat entschieden, dass ein Grundstückserwerber nicht für Umsatzsteuerbeträge haftet, die der Voreigentümer fälschlicherweise in Mietverträgen ausgewiesen hat. Eine Zurechnung dieses Fehlers ist nur möglich, wenn der neue Eigentümer selbst an der Rechnungsausstellung mitgewirkt hat oder sie ihm vertretungsrechtlich zuzurechnen ist.

Im vom BFH zu entscheidenden Fall erwarb die Klägerin ein vermietetes Bürogebäude im Rahmen der Zwangsversteigerung. In den bestehenden Mietverträgen hatte der Voreigentümer Umsatzsteuer ausgewiesen, obwohl es sich um steuerfreie Vermietungsumsätze handelte. Die Klägerin behandel-

te die Mieteinnahmen in ihrer Umsatzsteuererklärung als steuerfrei. Das Finanzamt forderte dennoch Umsatzsteuer von der Klägerin, da der Steuerausweis angeblich unrichtig gewesen sei.

Dem ist der BFH mit seiner Entscheidung nicht gefolgt, da keine Zurechnung des falschen Steuerausweises an die Klägerin erfolgen dürfe, denn sie hatte die Mietverträge nicht selbst abgeschlossen. Ein unrichtiger Steuerausweis des Voreigentümers könne der Klägerin nicht automatisch zugerechnet werden.

Auch der durch die Zwangsversteigerung erfolgte Eintritt der Klägerin in die

Mietverhältnisse führe nicht zur Übernahme steuerlicher Pflichten aus alten Verträgen. Ohne eigene Mitwirkung kann keine Haftung der Klägerin erfolgen. Voraussetzung für die Haftung ist, dass der Steuerpflichtige selbst oder über einen Vertreter die Rechnung erstellt hat. Eine bloße Kontobezeichnung als Zahlungsempfänger reicht nicht aus.

Auch die Mietzahlungen und Kontoauszüge der Mieter stellen keine Gutachten im steuerlichen Sinne dar. Eine stillschweigende Vereinbarung zwischen der Klägerin und den Mietern zur Ausstellung von Rechnungen lag ebenfalls nicht vor.

---

## Hausgeldzahlungen in die Erhaltungsrücklage sind (noch) keine Werbungskosten

Der BFH hat sich mit der Frage befasst, ob Aufwendungen eines Steuerpflichtigen als Wohnungseigentümer in die Erhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) bei den Ein-

künften aus Vermietung und Verpachtung im Veranlagungsjahr der Einzahlung in die Rücklage als Werbungskosten abzugsfähig sind oder erst, wenn die WEG-Verwaltung Ausga-

ben aus der Rücklage für erfolgte Erhaltungsmaßnahmen tätigt. Das Finanzamt und das erstinstanzliche Finanzgericht vertreten die letztere Auffassung.

Hiergegen hat sich der Vermieter einer Wohnung mit der Revision an den BFH gewandt. Der BFH hat jedoch ebenfalls entschieden, dass die Einzahlung in die Instandhaltungsrücklage noch keine Werbungskosten darstellt, denn sie stelle keine Aufwendung für den Erwerb, die Sicherung und Erhaltung der Einnahmen, in diesem Fall Mieteinnahmen, dar.

Ein Veranlassungszusammenhang zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung trete erst mit der Veranlassung für Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum ein.



Dies habe sich auch durch die Änderung der Rechtslage im Jahr 2020 nicht geändert, wonach die WEG über eine eigene Rechtsfähigkeit im Rechtsverkehr verfügt und somit im eigenen Namen klagen und verklagt werden kann. In der Folge verliert der einzelne Eigentümer zivilrechtlich sein Eigentum an der Einzahlung in die Erhaltungsrücklage.

Der BFH hat jedoch entschieden, dass im vorliegenden Fall nicht die zivilrechtliche Rechtslage, sondern die wirtschaftliche Betrachtungsweise entscheidend sei. Demnach verliere der Einzahlende den Gegenwert der Einzahlung wirtschaftlich nicht, denn bei

dem Verkauf eines WEG-Anteils erstatte der Käufer in der Regel mit dem Kaufpreis die Höhe der eingezahlten Rücklage.

Außerdem sei zum Zeitpunkt der Einzahlung üblicherweise auch nicht klar, ob, wann und in welcher Höhe die Rücklage tatsächlich für steuerrechtlich relevante Zwecke aufgewendet werde. Durch die nachgelagerte Besteuerung werde zudem eine gezielte Steuergestaltung durch überhöhte Instandhaltungsrücklagen vermieden.

Dieses Urteil des BFH bezieht sich zwar konkret auf Erhaltungsaufwendungen,

es dürfte allerdings auch auf die Einzahlung von Sonderumlagen in die Rücklage anzuwenden sein. Hierzu sollte der Rat eines Steuerberaters eingeholt werden.

Beim BFH ist noch ein Verfahren mit dem gleichen Inhalt anhängig, über das noch nicht entschieden wurde. In jenem Fall geht es um die Frage, ob bilanzierende Eigentümer die Einzahlung der Erhaltungsrücklage als Wirtschaftsgut aktivieren müssen. Sowohl die Finanzverwaltung als auch das erstinstanzliche Finanzgericht gehen davon aus.

## Grunderwerbsteuer auch für nachträgliche Sonderwünsche einer noch zu errichtenden Immobilie

In zwei Verfahren hat der BFH entschieden, dass Mehrkosten für nach Abschluss des Grundstückkaufvertrags vereinbarte Sonderwünsche bei einer noch zu errichtenden Immobilie ebenfalls Grunderwerbsteuerpflichtig sind, sofern ein rechtlicher Zusammenhang zum Grundstückkaufvertrag besteht. Damit bestätigte der BFH sowohl die Auffassung der Finanzverwaltung als auch die Entscheidung des Finanzgerichts.

In beiden Fällen verpflichtete sich die Verkäuferin bei Vertragsschluss auch zur Errichtung der jeweiligen Immobilie. Nach Beginn der Rohbauarbeiten äußerten die jeweiligen Käufer Änderungs- bzw. Sonderwünsche bei der Bauausführung, was gemäß vertraglicher Vereinbarung mit Mehrkosten für die Käufer verbunden war. Die Arbeiten durften nur von der Verkäuferin ausgeführt werden.

Laut BFH seien nachträglich vereinbarte Sonderwünsche durch einen gesonderten Grunderwerbsteuerbescheid festzusetzen und nicht durch Änderung des Erstbescheids.

Dies gelte jedoch nicht für Hausanschlusskosten, wenn sich der Käufer bereits im Grundstückkaufvertrag zu

deren Übernahme verpflichtet habe. Diese gelten somit nicht als nachträglich vereinbart.



# Wirtschaft und Recht

## Digitalisierungsrichtlinie II: Neue Standards im europäischen Gesellschaftsrecht

Die Digitalisierungsrichtlinie II (RL (EU) 2025/25) ist seit Januar 2025 in Kraft und muss bis zum 31.07.2027 von den EU-Mitgliedstaaten in nationales Recht umgesetzt werden. Sie verfolgt das Ziel, grenzüberschreitende unternehmerische Tätigkeiten zu erleichtern, Bürokratie abzubauen und die Nutzung digitaler Verfahren im Gesellschaftsrecht zu stärken. Dafür werden zentrale Prozesse wie Gründungen, Satzungsänderungen und Einlagenleistungen modernisiert und standardisiert. Neben Kapitalgesellschaften werden erstmals auch Personenhandelsgesellschaften in den Regelungsbereich einbezogen – unter Berücksichtigung nationaler Besonderheiten, etwa in Deutschland, wo bestimmte Verträge weiterhin nicht registrierungspflichtig sind.

Die öffentliche Kontrolle über gesellschaftsrechtliche Vorgänge wird deut-

lich ausgeweitet. Neben Gerichten und Behörden sind nun auch Notare offiziell zur Prüfung und Überwachung befugt. Dadurch wird eine europaweit einheitliche Rechtmäßigkeitskontrolle eingeführt, die sowohl für digitale als auch für analoge Verfahren gilt. Unternehmensdaten sollen leichter zugänglich und vergleichbar werden.

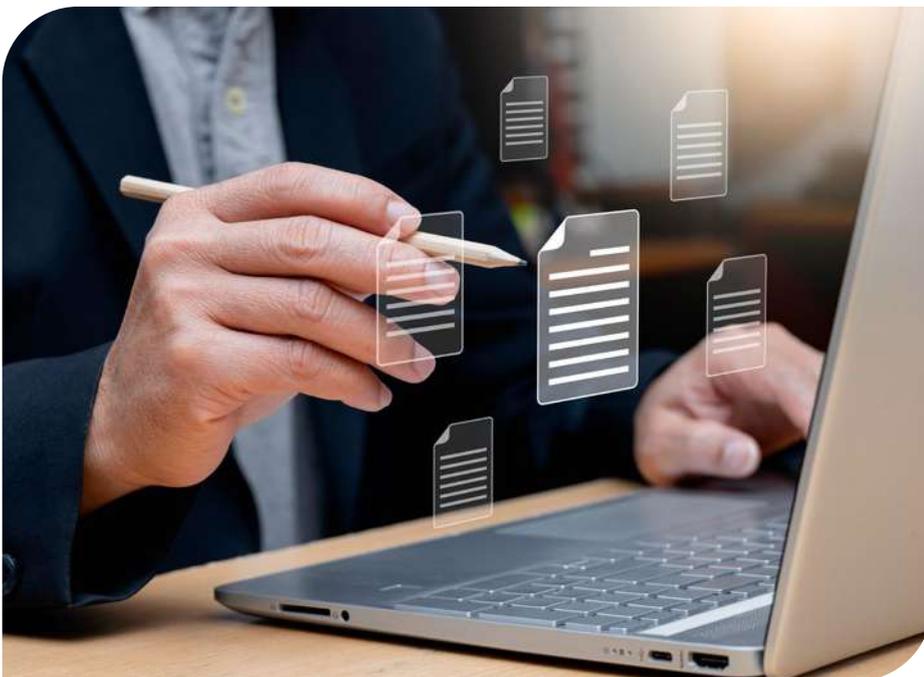
Ein zentraler Bestandteil der Richtlinie ist die verbesserte Vernetzung der nationalen Unternehmensregister. Das Business Registers Interconnection System (BRIS) wird mit weiteren Systemen verknüpft, insbesondere BORIS (Beneficial Ownership Registers Interconnection System), das Informationen über wirtschaftlich Berechtigte enthält, und IRI (Insolvency Registers Interconnection), das Daten zu Insolvenzverfahren sammelt. So entsteht ein EU-weit einheitlicher Zugangspunkt zu Unternehmensinformationen.

Auch grundlegende Angaben zu Personenhandelsgesellschaften sollen künftig über BRIS abrufbar sein, was die Transparenz erhöht.

Die Richtlinie führt zudem das sogenannte Once-Only-Prinzip ein. Unternehmen müssen bestimmte Informationen künftig nur einmal bei einer Behörde einreichen. Diese Informationen – etwa zur Muttergesellschaft – können dann bei der Gründung einer Tochtergesellschaft automatisch genutzt werden, sofern sie im nationalen Register hinterlegt und über BRIS zugänglich sind. Das reduziert Verwaltungsaufwand und beschleunigt Verfahren.

Mit der neuen digitalen EU-Vollmacht wird die grenzüberschreitende Vertretung in gesellschaftsrechtlichen Angelegenheiten vereinfacht. Sie basiert auf einem standardisierten Formular, wobei die konkrete Ausgestaltung dem nationalen Recht unterliegt. Bei Ausstellung der Vollmacht müssen Identität, Rechts- und Geschäftsfähigkeit sowie Vertretungsbefugnis geprüft werden. Die Vollmacht muss im Handelsregister eingetragen und über eIDAS-Vertrauensdienste authentifiziert sein. Ihre Vorlage soll künftig auch über die EU Digital Identity Wallet möglich sein.

Ein weiteres wichtiges Instrument ist die neue EU-Gesellschaftsbescheinigung. Sie ersetzt nationale Registerauszüge und steht kostenlos in elektronischer Form und in allen EU-Amtssprachen zur Verfügung. Sie dient als offizieller Nachweis über Unternehmensdaten wie Existenz, Sitz und Vertretungsregelungen und wird EU-weit anerkannt.



Auch der Nachweis der Echtheit ausländischer Dokumente wird erleichtert. Legalisationen und Apostillen entfallen, stattdessen erfolgt bei digitalen Dokumenten eine eIDAS-Authentifizierung. Papierdokumente müssen bestimmte formale Echtheitsmerkmale aufweisen. Übersetzungen sind nur noch in Ausnahmefällen erforderlich. Beglaubigte Übersetzungen dürfen nur verlangt werden, wenn dies zwingend notwendig ist. Die Beweiswirkung richtet sich nach dem jeweiligen nationalen Recht.

Bis spätestens 31.07.2032 soll die EU-Kommission evaluieren, ob eine Ausweitung der Richtlinie auf weitere Gesellschaftsformen wie Genossenschaften oder auf Konzerninformationen sinnvoll ist.



## Bleiben Sie auf dem Laufenden – mit unseren spezialisierten Newslettern

Neben unserem allgemeinen Nexia Update bieten wir Ihnen weitere Informationsdienste zu ausgewählten Fachthemen.

Abonnieren Sie unser Nexia Sustainability Update und erhalten Sie regelmäßig aktuelle Entwicklungen, praxisrelevante Hinweise und Anregungen rund um ESG und nachhaltige Unternehmensführung.

Im Nexia Transfer Pricing Update informieren wir Sie über alle relevanten Entwicklungen im Bereich Transfer Pricing.

Mit unserem Nexia Alert bieten wir Ihnen zusätzlich einen Service, der Sie zeitnah über wichtige gesetzliche Änderungen und aktuelle Entscheidungen informiert – kompakt und zuverlässig.



Melden Sie sich jetzt auf unserer Webseite unter [www.nexia.de/informationen/newsletter](http://www.nexia.de/informationen/newsletter) an und lassen Sie sich individuell informieren – ganz nach Ihrem Interesse.

Nexia GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft ist Mitglied von Nexia, einem führenden, weltweiten Netzwerk unabhängiger Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen, die Mitglieder von Nexia International Limited sind. Nexia International Limited ist ein auf der Isle of Man eingetragenes Unternehmen und erbringt keine Dienstleistungen für Mandanten. Weitere Informationen finden Sie unter <https://nexia.com/member-firm-disclaimer>.

Alle Texte in diesem Dokument dienen der allgemeinen Orientierung in Fragen, die für den Leser von Interesse sind, und sind kein Ersatz für eine individuelle Beratung. Eine Haftung für Handlungen, die aufgrund der Nutzung der angebotenen Informationen vorgenommen werden, ist ausdrücklich ausgeschlossen. Der gesamte Inhalt dieses Dokuments wurde mit größter Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Ausschließlich zum Zweck der besseren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Schreibweise verzichtet. Alle personenbezogenen Bezeichnungen in diesem Dokument sind somit geschlechtsneutral zu verstehen.

© 2025 Nexia GmbH. Alle Rechte vorbehalten.

### Impressum

#### Herausgeber

Nexia GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft | Steuerberatungsgesellschaft  
Georg-Glock-Straße 4 | 40474 Düsseldorf

#### V.i.S.d.P.

Dr. Dominic Paschke c/o Nexia GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft | Steuerberatungsgesellschaft  
Ulmenstraße 37-39 | 60325 Frankfurt am Main

Bildnachweise: stock.adobe.com

# Steuertermine Juli/August/September 2025

Bitte beachten Sie die folgenden Termine, zu denen die Steuern fällig werden:

Steuerart	Fälligkeit		
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	10.07.2025 <sup>1</sup>	11.08.2025 <sup>2</sup>	10.09.2025 <sup>2</sup>
Umsatzsteuer	10.07.2025 <sup>3</sup>	11.08.2025 <sup>4</sup>	10.09.2025
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten bei Zahlung durch:	Überweisung <sup>5</sup>	14.07.2025	14.08.2025
	Scheck <sup>6</sup>	10.07.2025	11.08.2025
Gewerbesteuer	entfällt	15.08.2025	entfällt
Grundsteuer	entfällt	15.08.2025	entfällt
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten bei Zahlung durch:	Überweisung <sup>5</sup>	entfällt	18.08.2025
	Scheck <sup>6</sup>	entfällt	15.08.2025
Sozialversicherung <sup>7</sup>	25.07.2025	25.08.2025	24.09.2025
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag sind zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		

<sup>1</sup> Für den abgelaufenen Monat, bei Vierteljahreszahlern für das vorangegangene Kalendervierteljahr.

<sup>2</sup> Für den abgelaufenen Monat.

<sup>3</sup> Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat, bei Vierteljahreszahlern ohne Dauerfristverlängerung für das abgelaufene Kalendervierteljahr.

<sup>4</sup> Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat, bei Vierteljahreszahlern mit Dauerfristverlängerung für das abgelaufene Kalendervierteljahr.

<sup>5</sup> Umsatzsteuervoranmeldungen und Lohnsteueranmeldungen müssen grundsätzlich bis zum 10. des dem Anmeldezeitraum folgenden Monats (auf elektronischem Weg) abgegeben werden. Fällt der 10. auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, ist der nächste Werktag der Stichtag. Bei einer Säumnis der Zahlung bis zu drei Tagen werden keine Säumniszuschläge erhoben. Eine Überweisung muss so frühzeitig erfolgen, dass die Wertstellung auf dem Konto des Finanzamts am Tag der Fälligkeit erfolgt.

<sup>6</sup> Bei Zahlung durch Scheck ist zu beachten, dass die Zahlung erst drei Tage nach Eingang des Schecks beim Finanzamt als erfolgt gilt. Es sollte stattdessen eine Einzugsermächtigung erteilt werden.

<sup>7</sup> Die Sozialversicherungsbeiträge sind einheitlich am drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats fällig. Um Säumniszuschläge zu vermeiden, empfiehlt sich das Lastschriftverfahren. Bei allen Krankenkassen gilt ein einheitlicher Abgabetermin für die Beitragsnachweise. Diese müssen der jeweiligen Einzugsstelle bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit vorliegen. Regionale Besonderheiten bzgl. der Fälligkeiten sind ggf. zu beachten. Wird die Lohnbuchführung durch extern Beauftragte erledigt, sollten die Lohn- und Gehaltsdaten etwa zehn Tage vor dem Fälligkeitstermin an den Beauftragten übermittelt werden. Dies gilt insbesondere, wenn die Fälligkeit auf einen Montag oder auf einen Tag nach Feiertagen fällt.

## Nexia GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft | Steuerberatungsgesellschaft

Niederlassung	Telefon	E-Mail
Berlin	+49 30 8877990	berlin@nexia.de
Chemnitz	+49 371 383810	chemnitz@nexia.de
Dresden	+49 351 8118030	dresden@nexia.de
Düsseldorf	+49 211 171700	duesseldorf@nexia.de
Frankfurt	+49 69 1700000	frankfurt@nexia.de

Niederlassung	Telefon	E-Mail
Halle/Leipzig	+49 345 4700400	halle@nexia.de
Koblenz	+49 261 304280	koblenz@nexia.de
Köln	+49 221 207000	koeln@nexia.de
Mannheim	+49 621 40549900	mannheim@nexia.de
München	+49 89 290640	muenchen@nexia.de