

Sozietät Franz & Näther

Steuerberater • Rechtsanwalt/FA für Steuerrecht

Prenzlauer Allee 39 / Marienburger Str.1, 10405 Berlin

Telefon: 030 / 44 36 99 0, Fax: 030 / 44 36 99 24, Email: mail@franz-naether.de

Internet: www.franz-naether.de

8

DIE MANDANTEN | INFORMATION

Themen dieser Ausgabe

- Steuerliches Investitionssofortprogramm
- Gewerblicher Grundstückshandel bei Grundstücksveräußerungen nach Ablauf von mehr als fünf Jahren
- Vorteilsminderung bei der 1 %-Regelung
- Spekulationsgewinn bei teilentgeltlicher Übertragung einer Immobilie
- Termine: Steuer und Sozialversicherung

Ausgabe August 2025

Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,

auch mit unserer August-Ausgabe möchten wir Sie wieder über wichtige aktuelle Neuerungen aus dem Steuer- und Wirtschaftsrecht informieren (Rechtsstand: 27.6.2025).

STEUER- UND WIRTSCHAFTSRECHT

Unternehmer

Steuerliches Investitionssofortprogramm zur Stärkung Deutschlands

Der Bundestag hat am 26.6.2025 den Entwurf eines „Gesetzes für ein steuerliches Investitionssofortprogramm zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Deutschland“ beschlossen. Das Gesetz sieht neben der Senkung des Körperschaftsteuersatzes u. a. die Wiedereinführung einer degressiven Abschreibung von 30 % pro Jahr für bewegliche

Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens vor. Der Bundesrat muss dem Vorhaben noch zustimmen.

Die geplanten Maßnahmen im Überblick:

Wiedereinführung und Aufstockung der degressiven AfA ab Juli 2025 bis Ende 2027

Üblicherweise schreiben Unternehmen neu angeschaffte Maschinen, Geräte oder Fahrzeuge über die Jahre ihrer Nutzungsdauer linear, d. h. mit gleichbleibenden Jahresbeträgen vom Anschaffungswert, ab. Geplant ist, neben der linearen AfA bei beweglichen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens die sog. **degressive AfA wieder einzuführen, und zwar im Umfang von maximal 30 % pro Jahr**. Dies soll für Wirtschaftsgüter gelten, die **nach dem 30.6.2025 und vor**

DIE MANDANTEN | INFORMATION

dem **1.1.2028** angeschafft oder hergestellt worden sind. Das bedeutet, dass Unternehmen bereits im Jahr des Erwerbs eines Wirtschaftsguts 30 % der Anschaffungskosten mit ihrem Gewinn verrechnen können. Im zweiten und dritten Jahr sollen erneut 30 % auf den restlichen Wert geltend gemacht werden können. Der bei der degressiven AfA anzuwendende Abschreibungssatz darf höchstens das Dreifache des bei der linearen Abschreibung in Betracht kommenden Prozentsatzes betragen.

Bereits in der Vergangenheit wurde die degressive AfA für bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens mehrfach befristet wiedereingeführt – zuletzt für Wirtschaftsgüter, die nach dem 31.3.2024 und vor dem 1.1.2025 angeschafft oder hergestellt worden sind. Hierbei beträgt der Abschreibungssatz maximal das 2-fache der linearen AfA, höchstens jedoch 20 % pro Jahr (s. hierzu unsere Mandanten-Information Juni 2024).

Schrittweise Senkung des Körperschaftsteuersatzes ab dem 1.1.2028

Geplant ist, die Körperschaftsteuer von derzeit 15 % ab dem 1.1.2028 in fünf Schritten jedes Jahr um ein Prozent bis auf 10 % ab dem VZ 2032 zu senken.

Förderung der Elektromobilität

Ferner ist eine beschleunigte Abschreibung der Anschaffungskosten für betriebliche Elektrofahrzeuge mit fallenden Staffelsätzen geplant:

- Im Jahr der Anschaffung 75 %,
- im ersten Jahr danach 10 %,
- im zweiten und dritten Folgejahr 5 %,
- im vierten Folgejahr 3 % und
- im fünften Folgejahr 2 %.

Die Regelung soll für E-Autos gelten, die **nach dem 30.6.2025 und vor dem 1.1.2028 neu angeschafft** werden. Zudem ist vorgesehen, die **Bruttolistenpreisgrenze** für die Besteuerung der privaten Nutzung elektrischer Dienstwagen, die nach dem 30.6.2025 angeschafft werden, von aktuell 70.000 € auf 100.000 € zu erhöhen.

Ausweitung der Forschungszulage

Darüber hinaus soll die Forschungszulage auf zusätzliche Gemein- und sonstige Betriebskosten ausgeweitet werden, wenn die förderfähigen Aufwendungen im Rahmen eines begünstigten Forschungs- und Entwicklungsvorhabens, welches **nach dem 31.12.2025 begonnen** hat, entstanden sind. Dabei sollen die Gemein- und Betriebskosten über einen pauschalen Abschlag von 20 % berücksichtigt werden. Zudem ist eine Anhebung der maximalen Bemessungsgrundlage für nach dem 31.12.2025 entstandene förderfähige Aufwendungen von 10 Mio. € auf 12 Mio. € vorgesehen.

Schrittweise Senkung des Thesaurierungssteuersatzes für nicht entnommene Gewinne

Für **Personengesellschaften** soll der Steuersatz auf einbehaltene Gewinne künftig in drei Schritten von derzeit 28,25 % auf 27 % (Veranlagungszeitraum 2028/2029), 26 % (Veranlagungszeitraum 2030/2031) und 25 % (ab dem Veranlagungszeitraum 2032) abgesenkt werden.

Hinweis: Die Zustimmung des Bundesrats steht derzeit (Stand: 27.6.2025) noch aus. Möglicherweise erfolgt eine Verabschiedung des Gesetzes bereits vor der parlamentarischen Sommerpause. Über den weiteren Gang des Verfahrens und die endgültigen Regelungen werden wir Sie an dieser Stelle informieren.

Gewerblicher Grundstückshandel bei Grundstücksveräußerungen nach Ablauf von mehr als fünf Jahren

Ein gewerblicher Grundstückshandel kann nach den konkreten Umständen des Einzelfalls zu verneinen sein, wenn eine Vermietungs-GmbH 15 Grundstücke mit mehr als 145 Wohn- und Geschäftseinheiten kauft und diese erst sechs bzw. acht Jahre danach verkauft, weil einer der beiden Gesellschafter-Geschäftsführer überraschend verstorben ist. Der Vermietungs-GmbH steht dann die sog. erweiterte Gewerbesteuerkürzung zu, so dass ihr Gewinn aus der Vermietungstätigkeit sowie aus dem Verkauf der Grundstücke nicht der Gewerbesteuer unterliegt.

Hintergrund: Unternehmen, die nur aufgrund ihrer Rechtsform als Kapitalgesellschaft oder aufgrund ihrer gewerblichen Prägung als GmbH & Co. KG gewerbesteuerpflichtig sind, tatsächlich aber **ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen**, können eine sog. **erweiterte Gewerbesteuerkürzung** beantragen. Der Ertrag aus der Grundstücksverwaltung und -nutzung sowie aus dem Verkauf der vermieteten Immobilie unterliegt dann nicht der Gewerbesteuer. Die erweiterte Kürzung wird nicht gewährt, wenn die Immobiliengesellschaft einen gewerblichen Grundstückshandel betreibt.

Sachverhalt: Die Klägerin war eine GmbH, die im Jahr 2007 von B und C gegründet wurde, die auch Geschäftsführer der Klägerin waren. Unternehmensgegenstand der Klägerin war die Vermietung von Immobilien. Die Klägerin erwarb im Jahr 2007 15 Immobilien mit insgesamt mehr als 145 Wohn- und Geschäftseinheiten. Der Gesellschafter-Geschäftsführer C verstarb im Jahr 2012 überraschend im Alter von 55 Jahren, so dass B nun alleiniger Geschäftsführer war. Die Klägerin veräußerte daraufhin im Jahr 2013 dreizehn Immobilien und im Jahr 2015 zwei weitere Immobilien. Sie beantragte für die Streitjahre 2011 und 2013 die erweiterte Gewerbesteuerkürzung, die das Finanzamt unter Hinweis auf einen gewerblichen Grundstückshandel der Klägerin ablehnte.

Entscheidung: Der Bundesfinanzhof (BFH) gab der hiergegen gerichteten Klage statt:

- Die Klägerin betrieb vorliegend keinen gewerblichen Grundstückshandel, sondern war lediglich vermögensverwaltend tätig.
- Ein gewerblicher Grundstückshandel wird nach der durch die Rechtsprechung zum gewerblichen Grundstückshandel entwickelte sog. **Drei-Objekt-Grenze** typisierend angenommen, wenn der Steuerpflichtige innerhalb von fünf Jahren nach dem Erwerb der Grundstücke mehr als drei Immobilien veräußert. Die Klägerin hat die Drei-Objekt-Grenze nicht überschritten, da sie erst im sechsten Jahr nach dem Erwerb der Immobilien Grundstücke veräußert hat.

- Allerdings kann ein gewerblicher Grundstückshandel auch dann vorliegen, wenn nach Ablauf der fünf Jahre in relativ kurzer Zeit planmäßig weitere Immobilien veräußert werden oder wenn viele Immobilien nach Ablauf der fünf Jahre veräußert werden oder wenn der Steuerpflichtige im Baubereich hauptberuflich tätig ist, also eine Nähe zum Grundstückshandel aufweist.
- **Im Streitfall lag keiner dieser Fälle vor.** Dies hat das Finanzgericht (FG) als Vorinstanz aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalls angenommen; an diese Würdigung des FG ist der BFH gebunden, da sie möglich ist und da das FG bei seiner Würdigung keine Verfahrens- oder Denkfehler begangen hat. So hat das FG zugunsten der Klägerin den Umstand berücksichtigt, dass die Klägerin innerhalb des Fünf-Jahreszeitraums keine Immobilie veräußert hat und auch keine Grundstücksveräußerung für die Zeit nach Ablauf des Fünf-Jahreszeitraums vorbereitet hat. Indizien für eine – von Anfang an bestehende – bedingte Veräußerungsabsicht gab es nicht. Wesentlicher Grund für die Veräußerung der Immobilien in den Jahren 2013 und 2015 war nach der Sachverhaltswürdigung durch das FG der überraschende Tod des Geschäftsführers C im Jahr 2012.

Hinweise: Wird die Drei-Objekt-Grenze überschritten, spielt es grundsätzlich keine Rolle, weshalb die Immobilien innerhalb des Fünfjahreszeitraums verkauft wurden. Daher gehen auch Verkäufe aufgrund einer persönlichen oder finanziellen Notlage, z. B. wegen Überschuldungsgefahr oder Scheidung, in die Ermittlung der im Fünfjahreszeitraum veräußerten Objekte ein. Im Streitfall ging es jedoch nicht um Verkäufe innerhalb des Fünfjahreszeitraums, sondern um Grundstücksveräußerungen nach Ablauf des Fünfjahreszeitraums. Der BFH hat es nicht beanstandet, dass das FG hier die besonderen Beweggründe für den Verkauf berücksichtigt hat, nämlich den überraschenden Tod des Gesellschafter-Geschäftsführers C.

Zu beachten ist, dass sich der BFH auf die Sachverhaltswürdigung durch das FG stützt. Es ist denkbar, dass ein anderes FG den Sachverhalt anders würdigen und zu einer Klageabweisung gelangen würde. Solange die Sachverhaltswürdigung durch das FG nicht fehlerhaft und möglich ist, kann der BFH die Sachverhaltswürdigung des FG nicht durch eine eigene Würdigung ersetzen.

Arbeitgeber/Arbeitnehmer

Vorteilsminderung bei der 1 %-Regelung

Trägt der Arbeitnehmer Kosten für den Dienstwagen selbst, mindern diese Kosten nicht den steuerpflichtigen geldwerten Vorteil, der sich aus der privaten Nutzungsmöglichkeit des Dienstwagens ergibt, wenn die Kosten während einer Privatfahrt angefallen sind und die Kosten in dem Fall, dass der Arbeitgeber sie getragen hätte, als zusätzlicher geldwerter Vorteil hätten versteuert werden müssen.

Außerdem hat der Bundesfinanzhof (BFH) entschieden, dass die Kosten für ein Ferienlager, an dem das Kind des Steuerpflichtigen in den Ferien teilnimmt, keine Kinderbetreuungskosten darstellen, die als Sonderausgaben berücksichtigt werden könnten.

Hintergrund: Kann der Arbeitnehmer einen Dienstwagen für Privatfahrten nutzen, muss er den sich hieraus ergebenden geldwerten Vorteil nach der sog. 1 %-Regelung versteuern, d. h. (bei Verbrennern) mit monatlich 1 % des Bruttolistenpreises – zuzüglich der Kosten für die Sonderausstattung und einschließlich Umsatzsteuer. Sofern der Arbeitnehmer ein ordnungsgemäßes Fahrtenbuch führt, kann er den geldwerten Vorteil auch anhand der auf die Privatfahrten tatsächlich entfallenden Aufwendungen ermitteln.

Nach dem Gesetz können Kinderbetreuungskosten als Sonderausgaben bis zur Höhe von 80 % der Aufwendungen, höchstens aber 4.800 € pro Kind, abgezogen werden. Bis einschließlich 2024 war der Abzug in Höhe von 2/3 der Aufwendungen, maximal 4.000 € pro Kind, möglich.

Sachverhalt: Der Kläger war Arbeitnehmer. Er durfte im Streitjahr 2014 einen Dienstwagen auch für Privatfahrten nutzen. Während einer Urlaubsreise zahlte er die Kosten für eine Autofähre. Er minderte den geldwerten Vorteil, der sich nach der sog. 1 %-Regelung ergab, um die Kosten für die Fähre. Außerdem bezahlte er seinem minderjährigen Kind ein einwöchiges Ferienlager in den Sommerferien und machte die Kosten hierfür als Kinderbetreuungskosten geltend. Das Finanzamt ließ einen Abzug der Aufwendungen nicht zu.

Entscheidung: Der Bundesfinanzhof (BFH) wies die hiergegen gerichtete Klage ab:

- Der geldwerte Vorteil, der sich aus der privaten Nutzungsmöglichkeit ergab und der in Höhe von 1 % des Bruttolistenpreises für den Pkw monatlich zu bewerten ist, war nicht um die Fährkosten zu mindern. Bei den **Fährkosten** handelt es sich vorliegend um Kosten, die ausschließlich von der Entscheidung des Arbeitnehmers abhängig sind, ein bestimmtes **privates Ziel** aufzusuchen. Derartige Kosten müsste der Arbeitnehmer, wenn die Kosten vom Arbeitgeber getragen würden, als eigenständigen, d. h. zusätzlichen geldwerten Vorteil versteuern. Der sich nach der sog. 1 %-Regelung ergebende geldwerte Vorteil hätte also bezüglich der Fährkosten keine Abgeltungswirkung. Daher mindern die Fährkosten nicht den sich nach der 1 %-Regelung ergebenden geldwerten Vorteil, wenn der Arbeitnehmer diese Kosten trägt.
- Die Kosten für das **Ferienlager** sind keine Kinderbetreuungskosten im steuerlichen Sinne. Nicht zu den Kinderbetreuungskosten gehören Aufwendungen für Aktivitäten, die organisatorisch, zeitlich und räumlich getrennt von einer Kindertagesstätte, einem Schulhort oder einer ähnlichen Einrichtung stattfinden und bei denen nicht die altersbedingt erforderliche Kindesbetreuung, sondern die Aktivität im Vordergrund steht. Bei dem Ferienlager standen die Freizeitaktivitäten, insbesondere das Windsurfen, im Vordergrund. Die Betreuung stand deutlich im Hintergrund.

Hinweise: Bezüglich des Dienstwagens setzt der BFH seine aktuelle Rechtsprechung fort. Zu einer Minderung des steuerpflichtigen geldwerten Vorteils kommt es nur, wenn der Arbeitnehmer entweder regelmäßige Nutzungsentgelte an den Arbeitgeber für die private Nutzung des Dienstwagens entrichtet, wenn er für einen bestimmten Zeitraum Einmalzahlungen für die private Nutzung leistet oder wenn er einen Teil der Anschaffungskosten für den Dienstwagen übernimmt.

Alle Steuerzahler

Spekulationsgewinn bei teilentgeltlicher Übertragung einer Immobilie

Wird eine private Immobilie innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist **teilweise entgeltlich** auf ein Kind im Wege der vorweggenommenen Erbfolge übertragen, kann dies zu einem steuerpflichtigen Spekulationsgewinn führen. Denn die **Übertragung** ist in ein voll entgeltliches Geschäft und in ein voll unentgeltliches Geschäft **aufzuteilen**, so dass bezüglich des voll entgeltlichen Anteils ein Spekulationsgewinn entsteht, wenn der Veräußerungserlös höher ist als die anteiligen Anschaffungskosten.

Hintergrund: Der Verkauf von Immobilien des Privatvermögens mit Gewinn innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist ist steuerpflichtig.

Sachverhalt: Der Kläger erwarb im Jahr 2014 eine Immobilie zum Preis von 143.950 € und finanzierte den Erwerb mit einem Bankkredit. Er vermietete das Grundstück und nahm Abschreibungen vor. Im März 2019 übertrug er die Immobilie auf seine Tochter T. T übernahm das Darlehen, das zu diesem Zeitpunkt noch mit 115.000 € valutierte. Der Verkehrswert der Immobilie betrug im März 2019 210.000 €. Das Finanzamt ging davon aus, dass die Übertragung im Umfang von 54,76 % entgeltlich gewesen sei, weil T das Darlehen mit einem Stand von 115.000 € übernommen, der Verkehrswert des Grundstücks aber 210.000 € betragen hatte ($115.000 : 210.000 = 54,76 \%$). Im Einkommensteuerbescheid des Klägers erfasste das Finanzamt deshalb zusätzlich Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften in Höhe von rund 40.000 €.

Entscheidung: Der Bundesfinanzhof (BFH) wies die hiergegen gerichtete Klage ab:

- Die Übertragung auf T war **teilentgeltlich** erfolgt, da T eine Gegenleistung in Höhe von 115.000 € durch Übernahme des Darlehens erbringen musste, sie hierfür aber das Grundstück mit einem Verkehrswert von 210.000 € erhielt.
- Bei einer teilentgeltlichen Übertragung eines Wirtschaftsguts des Privatvermögens ist die Übertragung **in ein voll entgeltliches Geschäft und in ein voll unentgeltliches Geschäft aufzuteilen**. Denn auch die gesetzliche Regelung über Spekulationsgewinne unterscheidet zwischen vollentgeltlichen und unentgeltlichen Übertragungen.
- Die Aufteilung richtet sich nach dem **Verhältnis des Kaufpreises zum Verkehrswert**. Dies führte zu einem entgeltlichen Anteil von 54,76 % ($115.000 : 210.000$). Daher waren

vom Entgelt in Höhe von 115.000 € die Anschaffungskosten (ursprünglich: 143.950 €) mit einem Anteil von 54,76 % (= 78.827 €) abzuziehen. Der Spekulationsgewinn erhöhte sich noch um die Abschreibungen der Jahre 2014 bis März 2019, die nach dem Gesetz hinzurechnen sind, so dass sich ein Spekulationsgewinn von rund 40.000 € ergab.

Hinweise: Für den BFH war unbeachtlich, dass der Veräußerungserlös (115.000 €) niedriger war als die ursprünglichen Anschaffungskosten des Klägers von 143.950 €; denn aufgrund der Aufteilung in einen vollentgeltlichen und in einen unentgeltlichen Teil waren die Anschaffungskosten nur mit einem Anteil von 54,76 % anzusetzen.

Neben dem einkommensteuerlichen Spekulationsgewinn droht möglicherweise noch eine Belastung mit Schenkungsteuer, sofern T weiteres Vermögen vom Kläger zugewendet wird bzw. wurde (Freibetrag bei Kindern: 400.000 € bei Schenkungen innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren). Bei der Schenkungsteuer wird jedoch nur der voll unentgeltliche Teil der Übertragung besteuert. Der T sind 95.000 € geschenkt worden (Verkehrswert 210.000 € - Verbindlichkeiten 115.000 €). Die Schenkungsteuer war jedoch nicht Gegenstand des aktuellen Verfahrens.

Warnung vor gefälschten E-Mails

Aktuell sind wieder gefälschte E-Mails im Umlauf, die im Namen der Finanzverwaltung versendet werden. Als Absender wird z. B. ELSTER, das Finanzamt oder das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) vorgetäuscht. In diesen Nachrichten wird der Empfänger meist aufgefordert, eine im Anhang befindliche Datei zu öffnen, bei der es sich angeblich um einen Steuerbescheid oder eine Rechnung handelt.

Sowohl Absenderadresse als auch der Inhalt der E-Mail variieren dabei ständig. In allen Fällen wird jedoch versucht, per E-Mail an Anmeldedaten sowie Konto- und/oder Kreditkarteninformationen von Steuerzahlern zu gelangen.

Bitte beachten Sie hierzu Folgendes:

- Öffnen Sie niemals Anhänge, von denen Sie nicht sicher sind, dass sie aus einer vertrauenswürdigen Quelle stammen.
- Die Steuerverwaltung wird in einer E-Mail niemals Informationen, wie die Steuernummer, Kontoverbindungen, Kreditkartennummern, PIN oder die Antwort auf Ihre Sicherheitsabfrage, anfordern.
- Klicken Sie nicht auf einen eingebetteten Link in einer E-Mail, wenn Sie Zweifel daran haben, dass die E-Mail von der Finanzverwaltung stammt.

Wichtige Termine: Steuer und Sozialversicherung im August 2025

11.8.2025	Umsatzsteuer; Lohnsteuer, Kirchensteuer zur Lohnsteuer, Solidaritätszuschlag Zahlungsschonfrist bis zum 14.8.2025 (gilt nicht bei Barzahlungen und Zahlungen per Scheck)
15.8.2025*	Gewerbesteuer, Grundsteuer Zahlungsschonfrist bis zum 18.8.2025 (gilt nicht bei Barzahlungen und Zahlungen per Scheck) [* Bitte beachten Sie den regionalen Feiertag Mariä Himmelfahrt am 15.8.2025 im Saarland und Teilen Bayerns]
27.8.2025	Fälligkeit der Beitragsgutschrift der Sozialversicherungsbeiträge beim Sozialversicherungsträger am 27.8.2025 Einreichen der Beitragsnachweise bei der jeweiligen Krankenkasse (Einzugsstelle) bis zum 25.8.2025
