Deloitte.

Together makes progress

Immobilienwirtschaft aktuell
Steuern und Recht

Webcast, 10. Dezember 2025, 10.00 Uhr – 11.30 Uhr

Sven Roth, Dr. Susanne Hemme, Dr. Stefan Zimmermann (Deloitte) & Kristin Müller (Deloitte Legal)

Agenda

01 **Ertragsteuern**

02 **Umsatzsteuer**

03 **Grunderwerbsteuer**

04 **Legal**

Ertragsteuern

Gesetzgebung / Finanzverwaltung

Ertragsteuern

Gesetz für ein steuerliches Investitionssofortprogramm – Ausgewählte Inhalte

Körperschaft-steuersatz

- **Schrittweise Senkung** des **Körperschaftsteuersatzes** ab dem **01.01.2028** von derzeit 15% (jeweils um 1%) **auf 10%** ab dem Jahr **2032**

Thesaurierungssatz

- **Schrittweise Senkung** des **Steuersatzes für nicht entnommene Gewinne nach § 34a EStG** von derzeit 28,25% auf **27%** (VZ 2028/2029), **26%** (VZ 2030/2031) und schließlich **25%** (ab VZ 2032)

Degressive AfA

- für bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die nach dem 30.06.2025 und vor dem 01.01.2028 angeschafft oder hergestellt werden
- anzuwendender Prozentsatz: höchstens das Dreifache des bei der Absetzung für Abnutzung in gleichen Jahresbeträgen in Betracht kommenden Prozentsatzes und max. 30%

Elektromobilität

- **Arithmetisch-degressive Abschreibung** für **nach dem 30.06.2025** und **vor dem 01.01.2028 angeschaffte Elektrofahrzeuge**
- **Abschreibungssatz im Anschaffungsjahr 75%**, im darauf folgenden Jahr 10%, im zweiten Jahr und dritten darauf folgenden Jahr jeweils 5%, im vierten Jahr darauf folgenden Jahr 3% und im fünften darauf folgenden Jahr 2% (Voraussetzung: keine Sonderabschreibungen).
- **Erhöhung der Bruttolistenpreisgrenze** für die steuerliche Begünstigung von **nach dem 30.06.2025** angeschaffte Elektro-Dienstwagen von derzeit 70.000 Euro auf **100.000 Euro**

Ertragsteuern

Aufteilung Gesamtkaufpreis (§ 9b EStDV-E) / Nachweis kürzere Nutzungsdauer (§ 11c EStDV-E)

§ 9b EStDV-E (Entwurf gestrichen)

- **Maßstab ist das Verhältnis der Verkehrswerte** (nach ImowertV) von Grund und Boden & Gebäude im Erwerbszeitpunkt.
- Das BMF wird eine **Arbeitshilfe** zur Aufteilung bereitstellen, die als Standardverfahren anzuwenden ist.
- Abweichungen sind nur zulässig, wenn eine qualifizierte Schätzung – etwa durch ein **Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit Ortsbesichtigung** (§§ 36, 36a GewO) – vorliegt.

§ 11c EStDV-E (Entwurf gestrichen)

- Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG) nur noch durch ein Gutachten
  - mit Ortsbesichtigung
  - von einem **öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen** (§ 36, 36a GewO) möglich.

Praxishinweise:

- (Nur) vorläufig gestrichen. „Internet“-Gutachten, etc. sind der Finanzverwaltung ein „Dorn im Auge“!
- Die Aufteilung des Gesamtkaufpreises sollte bereits im Kaufvertrag (Grund und Boden, Gebäude, Betriebsvorrichtungen, etc.) erfolgen.

Ertragsteuern

BMF-Schreiben (Entwurf): Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden (1)

BMF bleibt bei Standardsprung:

- **Sehr einfacher Standard**
- **Mittlerer Standard**
- **Sehr anspruchsvoller Standard**

Vergleich Standard bei Anschaffung / Errichtung zu Standard nach Modernisierung

Standardsprung in mindestens drei zentralen Ausstattungsmerkmalen

BMF bleibt bei vier zentralen Ausstattungsmerkmalen:

- **Elektro-installation**
- **Heizungs-installation**
- **Sanitär-installation**
- **Fenster**

Irrelevant laut BMF: Energetische Maßnahmen!!!

Ertragsteuern

BMF-Schreiben (Entwurf): Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden (2)

- Der Einbau von nachhaltiger Technik, wie einer **Wärmepumpe**, führt allein noch nicht zu einer Hebung von einem mittleren auf einen sehr anspruchsvollen Standard.

- Betreffen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen **nicht die zentralen Ausstattungsmerkmale – insbesondere energetische Maßnahmen** (z.B. Fassadenverkleidung zur Wärmedämmung), sind sie bei der Prüfung, ob der Standard eines Wohngebäudes gehoben wird, nicht zu berücksichtigen.

- Abgrenzung Erhaltungsaufwand vs. Herstellungskosten bei Gebäuden in der **Handelsbilanz** (IDW RS IFA 1 n.F. vom 6.11.2024); anzuwenden ab Geschäftsjahren mit Beginn nach dem 31.12.2025. Umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen können nach **IDW RS IFA 1** als nachträgliche Herstellungskosten zu aktivieren sein.
  - Maßgeblichkeit: Aktivierung in Handelsbilanz und (ggf. abweichend von der Auffassung der Finanzverwaltung) **Aktivierung in der Steuerbilanz.**
  - Ohne Maßgeblichkeit: Sofort abzugsfähiger Aufwand in der Steuerbilanz und Aktivierung in der Handelsbilanz - Bilanzierung (passiver) latenter Steuern.
  - **Offenlegung** der Behandlung in den Steuererklärungen.

- Auch bei nur geringfügigen Erweiterungen sollte die Auffassung der Finanzverwaltung geprüft werden.

Ertragsteuern

BMF-Schreiben (Entwurf): Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden (3)

Erstmals Erläuterungen zu **anschaffungsnahen Herstellungskosten**:

- Sämtliche Aufwendungen im Rahmen einer Instandsetzung oder Modernisierung innerhalb von **drei Jahren** nach Übergang des wirtschaftlichen Eigentums können sog. anschaffungsnahe Herstellungskosten darstellen, wenn diese insgesamt **15% der Anschaffungskosten überschreiten**.
- **Vorhersehbarkeit** der Kosten ist **unerheblich**; alle Aufwendungen für Beseitigung verdeckter oder alltagsüblicher Mängel bei Anschaffung sind einzubeziehen.
- Aufwendungen für **Erweiterungen**, regelmäßig anfallende **Wartungsarbeiten** oder für **Substanzschäden**, die nachweislich nach Anschaffung entstehen, zählen nicht zu anschaffungsnahen Herstellungskosten.
- Bauleistungen sind nur bis zum Ablauf des Dreijahreszeitraums zu berücksichtigen. Gehen diese über drei Jahre hinaus, sind ggfalls. die Leistungen im Dreijahreszeitraum zu schätzen.
- **15%-Grenze**: § 6 Absatz 1 Nr. 1a EStG ist eine Bewertungsvorschrift, die eine Umqualifizierung von Aufwendungen zu (anschaffungsnahen) Herstellungskosten vornimmt. In die 15 %-Grenze sind daher auch **Aufwendungen einzubeziehen,** die nach den **§§ 7h, 7i, 11a, 11b EStG** steuerlich begünstigt werden.
- Überschreitung der 15 % - Grenze ist ein rückwirkendes Ereignis.

Ertragsteuern

Rechtsprechung

Ertragsteuern – Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau (§ 7b EStG)

Rechtsprechung

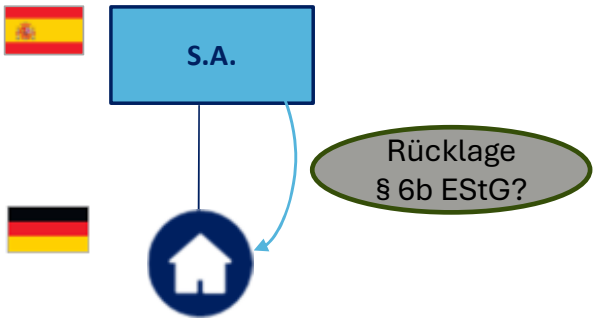
BFH-Urteil vom 12.08.2025 – IX R 24/24

- EFH zu Wohnzwecken vermietet; Ende 2018: Entschluss zum Abriss; Juli 2019: Antrag auf Baugenehmigung für neues EFH; Juni 2020: Abriss; Juli-Dezember 2020: Neubau.
- Klägerin begehrt Sonderabschreibung gem. § 7b EStG.
- BFH: keine § 7b EStG-Abschreibung zu gewähren, da "neu" iSv § 7b EStG "**zusätzlich**" bedeutet: Eine "neue, bisher nicht vorhandene" Wohnung liegt nur vor, wenn der **Wohnungsbestand tatsächlich vermehrt** wird.
- **Anders ausnahmsweise**, wenn kein sachlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen Abriss und Neubau besteht:
  - Es lagen zum Zeitpunkt des Abrisses noch keine konkreten Neubau-Planungen vor.
  - Das Grundstück liegt längerfristig brach.
  - Erst nach einem gewissen zeitlichen Abstand nach Abriss beginnen die Bauplanungen.
- Offen gelassen: ob und – falls ja – in welchem Umfang § 7b EStG zu gewähren ist, wenn Neubau zu einer Vermehrung des Wohnungsbestandes führt (z.B. ZFH statt EFH).

Praxishinweis: Bestandsvermehrung ist der Schlüssel: Nur wer tatsächlich neuen Wohnraum schafft – etwa durch Aufstockung, Anbau oder Umwandlung gewerblicher Flächen - kann die Sonderabschreibung gem. § 7b EStG nutzen.

Ertragsteuern – EuGH: Verstößt der Inlandsbezug bei der § 6b EStG - Rücklage gegen EU-Recht?

Rechtsprechung



- Inanspruchnahme von § 6b EStG erfordert grundsätzlich inländische Betriebsstätte.
- Bei nach deutschem Recht gegründeten Gesellschaften wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass diese am Ort ihrer Hauptverwaltung stets eine Betriebsstätte unterhalten.
- Dies gilt jedoch nicht für vergleichbare nach dem Recht eines anderen EU- oder EWR-Mitgliedsstaats gegründete Gesellschaften.

Ist § 6b Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 EStG (Erfordernis der Mindestzugehörigkeit zu einer inländischen Betriebsstätte) aufgrund des Vorrangs von Gemeinschaftsrecht in gemeinschaftsrechtskonformer Weise derart zu verstehen, dass zum „Anlagevermögen einer inländischen Betriebsstätte“ auch das Anlagevermögen einer Betriebsstätte im übrigen Gemeinschaftsgebiet zählt?

Vertragsverletzungsverfahren

Die Europäische Kommission sieht in dem Inlandsbezug eine **Einschränkung des freien Kapitalverkehrs** (Art. 63 AEUV und Art. 40EWR-Abkonnen). Mangels Beseitigung dieser Ungleichbehandlung hat die Europäische Kommission nun Klage gegen Deutschland vor dem EuGH erhoben (Pressemitteilung v. 14.11.2024, Nr. des Vertragsverletzungsverfahren: INFR(2012)4037).

Praxishinweis: Entsprechende Sachverhalte offen halten.

Ertragsteuern – Erweiterte Grundbesitzkürzung i.S.d. § 9 Nr. 1 S. 2 ff GewStG (1)

Rechtsprechung

BFH Urteil vom 03.06.2025 - III R 12/22

- GmbH veräußert innerhalb von 3 Jahren nach Erwerb 5 Mehrfamilienhaus-Grundstücke durch einen einzigen Verkaufsakt („en-bloc“) an einen einzigen Erwerber.
- Drei-Objekt-Grenze indiziert einen für die erweiterte Kürzung schädlichen gewerblichen Grundstückshandel.
- Auf das Kriterium der „Nachhaltigkeit“ i.S.d. § 15 EStG (wiederholte Verkäufe) kommt es nicht an

BFH Urteil vom 24.07.2025 - III R 23/23

- GmbH hält 2 Oldtimer als Wertanlage im Anlagevermögen, ohne jedoch mit diesen Einnahmen zu erzielen. Ein Zusammenhang mit der Vermietung bestand nicht.
- auch unentgeltliche, nicht zugelassene **Tätigkeiten** können schädlich sein (auf Entgeltlichkeit kommt es nicht an).
- Oldtimer begründen kein Kapitalvermögen i.S.d. § 20 EStG
- da keine in § 9 Nr. 1 S. 2 ff. GewStG erlaubte Nebentätigkeit vorliegt, ist erweiterte Grundstückskürzung unzulässig.

BFH Beschluss vom 20.03.2025 - III R 14/23 (BStBl 2025 II S. 566) – Bestätigung FG Münster, Urt. v. 26.04.2023, 13 K 3367/20 G

- Verkauf von 13 Zählobjekten, davon 12 nach rd. 5,5 Jahren Betriebszugehörigkeit; fraglich: gewerbl. Grundstückshandel?
- Erfolgen innerhalb von 5 Jahren nach dem jeweiligen Grundstückserwerb weder Grundstücksveräußerungen noch diese vorbereitende Maßnahmen, kann bei Veräußerung einer zweistelligen Anzahl von Objekten im 6. Jahr aufgrund der besonderen Umstände des Einzelfalls ein gewerblicher Grundstückshandel zu verneinen sein.
- BFH betont erforderliche Würdigung der Einzelfallumstände -> Abgrenzung weiterhin komplex (Kasuistik)

Ertragsteuern – Erweiterte Grundbesitzkürzung i.S.d. § 9 Nr. 1 S. 2 ff GewStG (2)

Rechtsprechung

FG Berlin-Brandenburg Urteil vom 05.11.2024 - 8 K 8179/22, Rev. zugelassen (Az.: BFH III R 40/24)

- GmbH kauft Grundstück im November 20x0, beginnt mit Maßnahmen (u.a. Beauftragung Makler & Architektenleistungen, Verhandlung mit Mietern); Übergang von BNL aber erst im Mai 20x1 → erweiterte Grundbesitzkürzung möglich?
- Begriff der Ausschließlichkeit ist gleichermaßen qualitativ, quantitativ sowie zeitlich zu verstehen (ständige Rspr.)
- Erw. Kürzung scheidet mangels „ausschließlicher" Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes aus; im Vorfeld des Nutzen-Lasten Wechsels durchgeführte Maßnahmen sind keine „Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes".

BFH Urteil vom 25. September 2025, IV R 31/23

- Vermietung Warenhaus mit Lastenaufzug (unstreitig eine Betriebsvorrichtung (BVO)).
- Vermietung von BVO (auch bei fester Verbindung mit Gebäude) schädlich für erw. Kürzung.
- Anders im Einzelfall: Unschädliches Nebengeschäft (zwingend notwendiger Teil einer wirtschaftlich sinnvoll gestalteten Grundstücksverwaltung/-nutzung, wenn quantitative Grenzen eines Nebengeschäfts nicht überschritten).
    - Fester Verbindung von BVO mit dem Grundstück kommt Indizwirkung zu.
    - Auch die objektiv-funktionale Beschaffenheit des Gebäudes kann von (wesentlicher) Bedeutung sein.

Ertragsteuern – Erweiterte Grundbesitzkürzung i.S.d. § 9 Nr. 1 S. 2 ff GewStG (3)

Rechtsprechung

FG Münster Urteil vom 12.03.2025 - 10 K 1656/21, Rev. zugelassen (Az.: BFH III R 11/25) (SV vor § 9 Nr. 1 S. 3 c) GewStG)

- GmbH vermietet Flächen einer **Logistikimmobilie** und überlässt ihrem Mieter darin befindliche **Hochregallager** ohne gesondertes Entgelt → erweiterte Grundbesitzkürzung möglich?
- nach vorne offenes Hochregallager ohne Dach ist kein Gebäudebestandteil, sondern Betriebsvorrichtung (BVO)
- Wenn Immobilie sinnvoll nur als Lagerhalle vermietet werden kann (Spezialimmobilie) und die BVO (hier: Hochregale) dazu dient, um Lagerhalle – auch in dem Umfang – als solche überhaupt vermietbar zu machen, dann ist Mitüberlassung von BVO als für die erw. Kürzung **qualitativ** unschädliche Nebentätigkeit anzusehen.
- Umfang für eine unschädliche Nebentätigkeit (**quantitativ**) dann gering, wenn Anschaffungskosten der BVO < 5% der Gesamt-AK → sodann: Mieterlöse fallen dann auch nur in dieser Höhe aus

FG Niedersachsen Urteil vom 05.03.2025 - 3 K 232/24 (rkr., Rev. nicht zugelassen**)**

- Fettabscheider (Betriebsvorrichtung) im Außenbereich, dient der Reinigung von Abwässern mehrerer Mieter.
- Ob ein Fettabscheider Gegenstand eines Mietvertrages ist, bestimmt sich nach zivilrechtlichen Kriterien. Befindet er sich im Außenbereich der Immobilie und fehlt es an einer <u>exklusiven</u> Nutzungsüberlassung an die Mieter, spricht dieses gegen eine Vermietung.
- Die Überlassung eines Fettabscheiders stellt - selbst bei Vermietung - ein nicht begünstigungsschädliches, zwingend notwendiges Nebengeschäft zu der Grundstücksverwaltung und Grundstücksnutzung dar.

Umsatzsteuer

Umsatzsteuer

Rechtsprechung

FG München, Urteil vom 02.02.2023, 14 K 2328/20, Revision anhängig (BFH: V R 3/23)

Verfahren

FG München

BFH

Streitjahr
2017

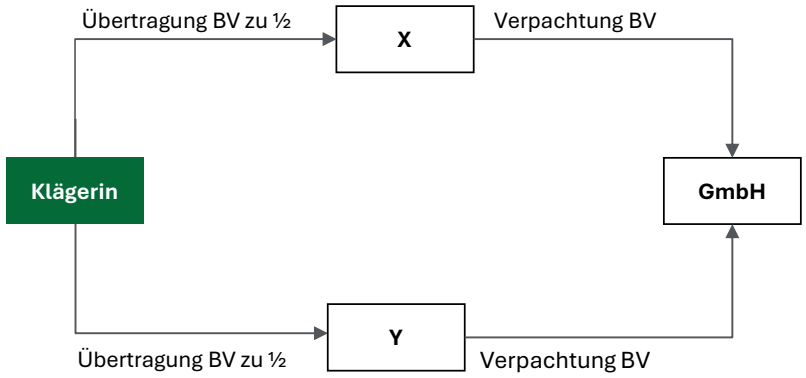
Sachverhalt

Der Unternehmensgegenstand der Klägerin war auf die **Fischverarbeitung** und die **Fischzucht** ausgerichtet. Daneben betrieb sie einen **Hofladen** und eine **Gaststätte**.

Später veräußerte sie ihr Betriebsvermögen an X und Y jeweils zu ½. Die Erwerber gründeten daraufhin eine GmbH. Die GmbH sollte die Fischzucht, den Fischhandel und die Gastronomie betreiben. Hierfür verpachteten die Erwerber der GmbH die Fischzuchtanlage und Gebäude mit Vertrag vom 05.05.2017 rückwirkend zum 01.01.2017.

Die **Klägerin** ging von einer nicht steuerbaren **GiG** aus.

Das **FA** meinte, dass der Betrieb nicht durch die Erwerber fortgeführt worden sei (Erwerber: Vermietung und Verpachtung; Klägerin: Fischzucht, Gastronomie). Die **Lieferungen der Einrichtung und der Teichanlagen** sei **steuerpflichtig**. Die **Grundstücksveräußerung** wurde als **steuerfrei** angesehen.



1. **Grundsätze:**
   - Wird ein Unternehmen oder ein in der Gliederung des Unternehmens gesondert geführter Betrieb im Ganzen übereignet oder in eine Gesellschaft eingebracht und führt der Erwerber das Unternehmen fort, liegt eine **Geschäftsveräußerung im Ganzen (GiG)** vor.
   - Die GiG ist **nicht umsatzsteuerbar**; etwaige 15a-Korrekturen werden durch den Erwerber übernommen und sind von diesem fortzuführen.

2. **Entscheidung FG München:**
   - Eine nicht steuerbare Betriebsveräußerung im Ganzen liegt auch dann vor, wenn ein Betrieb an Erwerber veräußert wird und die Erwerber die Betriebsgrundlagen an einen Dritten verpachten, der den Ursprungsbetrieb weiterführt.
   - **Ein Durchgangserwerb einer Person, die die unternehmerische Tätigkeit nicht selbst fortführt, steht einer Geschäftsveräußerung nicht entgegen**.

GiG | Kettenübertragung

BFH-Entscheidung bleibt abzuwarten (kürzlich fand die mündliche Verhandlung statt). Aber:

„ Ein sog. **Durchgangserwerb** einer Person, die die unternehmerische Tätigkeit nicht selbst fortführt, **steht** [...] einer Geschäftsveräußerung **nicht entgegen**."

BFH, Beschluss vom 27.10.2020, XI B 33/20, BFH/NV 2021, 459 (NV).

„Die für die Geschäftsveräußerung notwendige **Fortführung** der **Unternehmenstätigkeit** muss bei einer mehrfachen Übertragung nur dem Grunde nach, **nicht** aber auch **höchstpersönlich** beim jeweiligen Erwerber vorliegen."

BFH, Urteil vom 25.11.2015 , V R 66/14, BStBl. II 2020, 793.

„Ein **Verpachtungsunternehmen** und ein **Produktionsunternehmen** sind sich [...] **nicht hinreichend ähnlich**, um von einer Fortführung der bisherigen unternehmerischen Tätigkeit durch den Erwerber auszugehen."

BFH, Urteil vom 15.4.2016, XI B 109/15, BFH/NV 2016, 1306 (NV).

Unterschied im vorliegenden Fall: Keine Veräußerung an GmbH, sondern Verpachtung

<u>Praxishinweise:</u>

- **Veräußerer: Voraussetzungen GiG genau prüfen und vertraglich absichern (Erklärung Erwerber zur Fortführung sowie Klauseln zur Schadloshaltung des Veräußerers, wenn GiG nicht vorliegen sollte).**
- **Immobilien: Hilfsweise zur Steuerpflicht optieren, um Nachteile aus 15a-Korrekturen zu vermeiden.**

FG Münster, Urteil vom 11.03.2025, 15 K 133/22 U

Verfahren

FG Münster

BFH

Streitjahr

2020

Sachverhalt

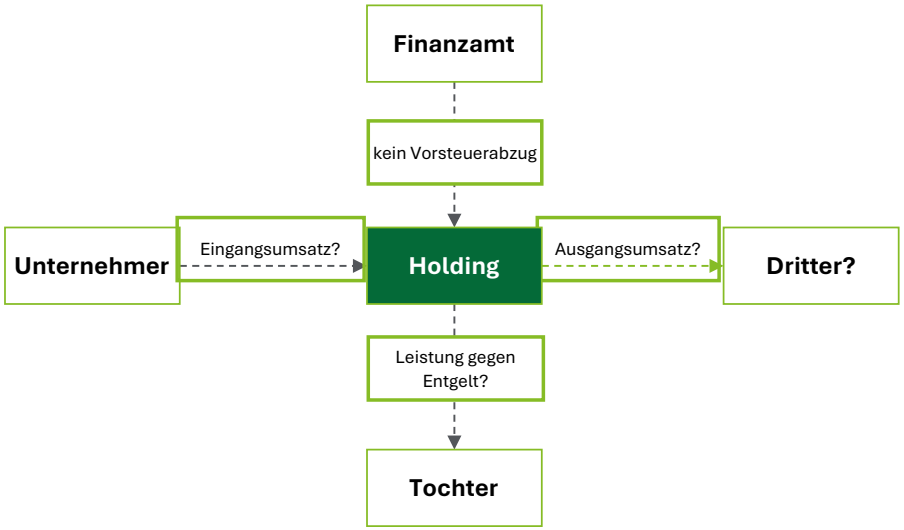
Streitig ist, ob die Klägerin zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

Die Klägerin hat in ihrem Konzernverbund ein **Geschäftsfeld entwickelt** und die **Finanzierung vorbereitet**.

Nach einer USt-Sonderprüfung **verneinte das FA die Unternehmereigenschaft** der Klägerin und versagte den Vorsteuerabzug.

Das Finanzamt meint, es seien lediglich Beschlüsse zur Kapitalbeschaffung und Beteiligung an anderen Unternehmen durchgeführt worden.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass **bereits das Innehaben von Beteiligungen, für die im Wege der Kostenumlage Tätigkeiten ausgeführt würden, eine unternehmerische Tätigkeit begründe**.



1. **Grundsätze Holdings:**
   - Bloßes Erwerben, Halten und Veräußern von Anteilen (**Finanzholding**) = **kein Unternehmer**
   - Eingriff in die Verwaltung der Tochtergesellschaften durch administrative, finanzielle und technische Dienstleistungen (**Führungsholding**) = **Unternehmer**

2. **Entscheidung FG Münster:**
   - Eine Holding übt keine wirtschaftliche Tätigkeit aus, wenn sie ausschließlich Anteile erwirbt, hält und veräußert. Etwas anderes gilt nur, wenn sie in die Verwaltung der Tochtergesellschaften durch Erbringung administrativer, finanzieller und technischer Leistungen eingreift.
   - Es fehlt an objektiven Anhaltspunkten, anhand derer auf die vorsteuerabzugsbegründende Verwendungsabsicht der Klägerin geschlossen werden kann (**Bemühungen zur Gewinnung Kapitalgeber sowie Crowdfunding-Maßnahmen reichen nicht aus**).

EuGH, Schlussanträge vom 25.09.2025, C-409/24, C-410/24, C-411/24, J GmbH, Blapp, D GmbH

Verfahren

Sächsisches / Hessisches / Niedersächsisches FG

BFH

EuGH

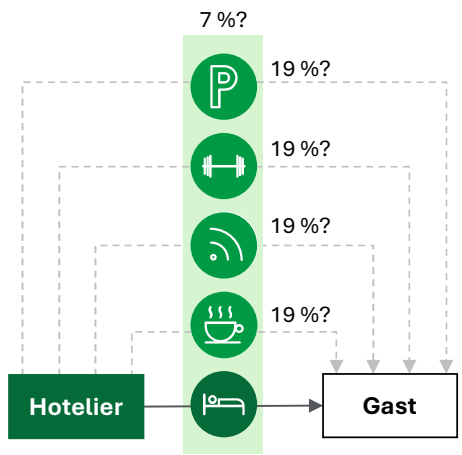
Streitjahre
2018, 2019 / 2013 / 2011

Sachverhalt

Die Klägerinnen betreiben Hotels bzw. eine Pension. Sie stellen ihren Gästen ohne gesondertes Entgelt Parkplätze, WLAN, Fitnesseinrichtungen bzw. Frühstücksleistungen zur Verfügung.

Die Klägerinnen sind der Ansicht, es lägen einheitliche, dem ermäßigten Steuersatz unterliegende Beherbergungsleistungen vor.

Das FA meint, die Bereitstellung der Parkplätze, des WLAN und des Fitnessbereichs bzw. die Frühstücksleistungen unterliegen dem Regelsteuersatz.



Vorlagefrage (vereinfacht)

Sind Nebenleistungen, die nicht unmittelbar dem Zweck der kurzfristigen Beherbergung dienen, von der Steuersatzermäßigung (7%) für Beherbergungsleistungen ausgeschlossen (vgl. § 12 Abs. 2 Nr. 11 S. 1 UStG)?

Schlussanträge GA Ćapeta (vereinfacht)

Art. 98 Abs. 1 und 2 i.V.m. Anhang III Nr. 12 MwStSystRL steht einer nationalen Regelung nicht entgegen, nach der Beherbergungsbetriebe verpflichtet sind, Leistungen, wie das entgeltliche Frühstück, zum Regelsteuersatz zu besteuern, auch wenn es sich bei diesen Leistungen um Nebenleistungen handelt.

Umsatzsteuer

- Vorsteueraufteilung gemäß § 15 Abs. 4 UStG
- Reform der umsatzsteuerlichen Organschaft – Konzeptpapier BMF

Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Grundstücken

Gesetz zur Modernisierung und Digitalisierung der Schwarzarbeitsbekämpfung

- **§ 15 Abs. 4 UStG-neu** (vom Bundestag am 13.11.2025 verabschiedet, im Bundesrat erst am 19.12.2025)

> [1]Verwendet der Unternehmer einen für sein Unternehmen gelieferten, eingeführten oder innergemeinschaftlich erworbenen Gegenstand oder eine von ihm in Anspruch genommene sonstige Leistung nur zum Teil zur Ausführung von Umsätzen, die den Vorsteuerabzug ausschließen, so ist der Teil der jeweiligen Vorsteuerbeträge nicht abziehbar, der den zum Ausschluss vom Vorsteuerabzug führenden Umsätzen wirtschaftlich zuzuordnen ist. [2]Der Unternehmer kann die nicht abziehbaren Teilbeträge im Wege einer sachgerechten Schätzung ermitteln. [3] Eine Ermittlung des nicht abziehbaren Teils der Vorsteuerbeträge nach dem **Verhältnis der Umsätze**, die den Vorsteuerabzug ausschließen, zu den **Gesamtumsätzen** ist nur zulässig, wenn keine andere, präzisere wirtschaftliche Zuordnung möglich ist. [4] **Für Grundstücke ist dabei eine Aufteilung nach dem Verhältnis der Nutzflächen vorzunehmen, es sei denn, eine andere Methode führt zu einer demgegenüber präziseren wirtschaftlichen Zuordnung.** [5]In den Fällen des Absatzes 1b gelten die Sätze 1 bis 4 entsprechend.

- Durch JStG 2024, seit 1.1.2025: Eine Aufteilung auf Basis von Umsätzen zum Gesamtumsatz nur dann zulässig, wenn keine andere, präzisere wirtschaftliche Zuordnung möglich ist.

  Somit Wahlrecht ? : Flächenschlüssel gleichrangig neben objektbezogenem Umsatzschlüssel ? (vgl. *Wäger,* UStB, 2024, 265 ff.)

- Nunmehr klarstellend: Festschreiben des Flächenschlüssels (Nutzflächen) als vorrangige Aufteilungsmethode (damit wird Auffassung Rechtsprechung und FinV gesetzlich fixiert)
  - Anderer Aufteilungsmaßstab nur dann, wenn dieser zu einem **noch** präziseren wirtschaftlichen Ergebnis führt
  - Empfehlung: bei Abweichen vom Flächenschlüssel dezidierte Dokumentation (zeitnah) erstellen und vorhalten

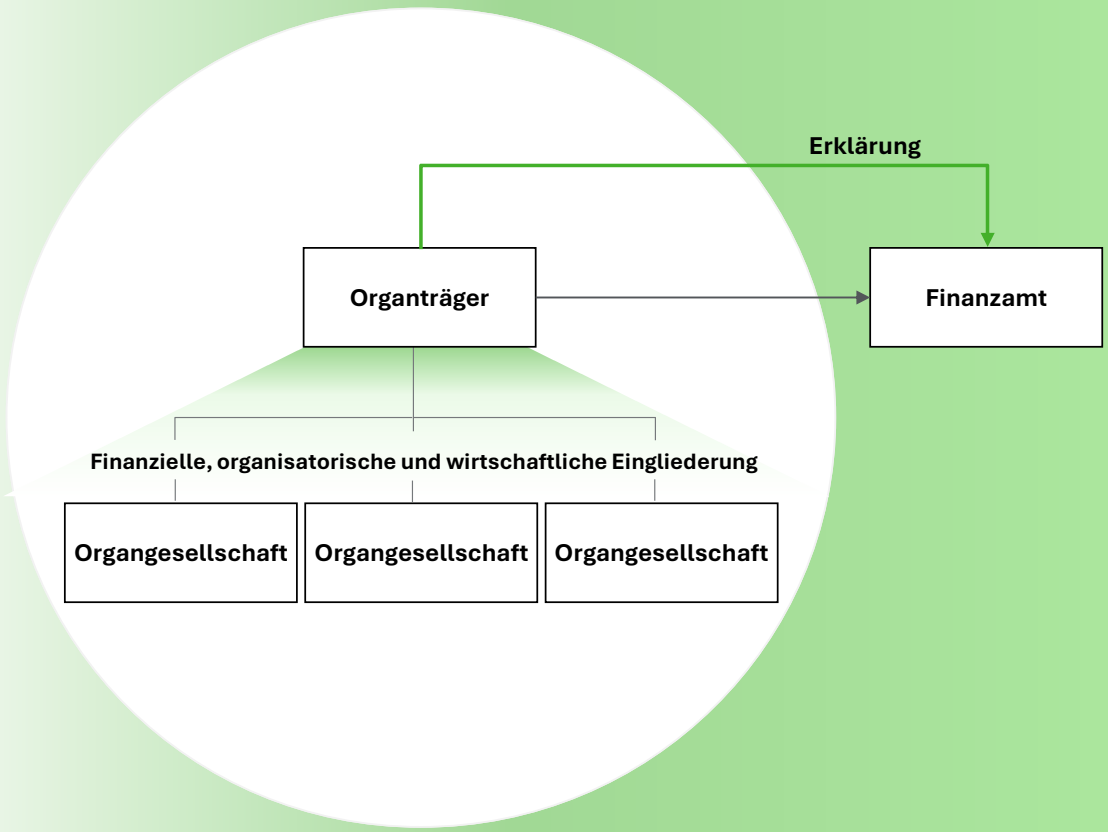
Organschaft | Reformansatz

BMF, Konzeptpapier vom Juli 2025

„Die Rechtsfolgen einer umsatzsteuerlichen Organschaft treten nur durch Erklärung des Organträgers gegenüber der zuständigen Finanzbehörde für diesen und die in der **Erklärung** genannten Organschafgesellschaften mit Wirkung für die Zukunft ein.“

Ziele

- Transparenz bei der Zusammensetzung der Organkreise
- Verhinderung nicht beabsichtigter Organschaftsverhältnisse
- Schnelle Umsetzbarkeit geplanter Änderungen der Unternehmensstruktur



Umsatzsteuer

E-Rechnung: 10 FAQs

Inhalt | 10 Frequently Asked Questions

1 Was ist eine E-Rechnung?

2 Wer ist betroffen und für welche Transaktionen gilt die neue E-Rechnungspflicht?

3 Was ist unter „EN 16931" zu verstehen und welche Abweichungen sind zulässig?

4 Welche Fristen sind zu wahren?

5 Welche Anforderungen gelten für den E-Rechnungseingangsprozess?

6 Welche Anforderungen werden an die Datenqualität und Datenverarbeitung gestellt?

7 Welche weiteren Erkenntnisse ergeben sich aus dem BMF-Schreiben vom 15. Oktober 2025?

8 Welche Folgen ergeben sich bei Verstößen gegen die E-Rechnungspflicht?

9 Wie wirkt sich das EU-Maßnahmenpaket „MwSt im digitalen Zeitalter" (ViDA) auf die E-Rechnungspflicht aus?

10 Warum besteht akuter Handlungsbedarf?

Wie kann Deloitte Sie unterstützen?

Frage 1

Was ist eine E-Rechnung?

Elektronische Rechnung

Eine elektronische Rechnung ist eine Rechnung, die in einem **strukturierten elektronischen Format** ausgestellt, übermittelt und empfangen wird sowie eine elektronische Verarbeitung ermöglicht.

Eine elektronische Verarbeitung durch den Rechnungsempfänger ist nicht verpflichtend.

Sonstige Rechnung

Elektronische Rechnungen sind von sonstigen Rechnungen zu unterscheiden.

Sonstige Rechnungen sind Rechnungen, die in einem anderen elektronischen Format (z. B. **PDF**) oder auf Papier übermittelt werden.

Frage 2

Wer ist betroffen und für welche Transaktionen gilt die neue E-Rechnungspflicht?

Die E-Rechnungspflicht gilt für den zwischenunternehmerischen Bereich.

Der leistende Unternehmer und der Leistungsempfänger müssen im **Inland** oder in einem Gebiet gemäß § 1 Abs. 3 UStG ansässig sein.

Die Ansässigkeit setzt voraus, dass sich der Sitz, die Geschäftsleitung, eine umsatzsteuerrechtliche Betriebsstätte, der Wohnsitz oder gewöhnliche Aufenthalt in diesem Gebiet befindet.

Die inländische Betriebsstätte muss am Umsatz beteiligt sein.

Eine **umsatzsteuerliche Registrierung** bei einem deutschen Finanzamt **begründet per se keine Ansässigkeit**.

Die neuen E-Rechnungsvorschriften gelten grundsätzlich für Lieferungen und sonstige Leistungen zwischen inländischen Unternehmern.

Die E-Rechnung ist auch für Reverse Charge-Umsätze zwischen im Inland ansässigen Unternehmern, Reiseleistungen und Umsätze, für die die Durchschnittsatz- oder Differenzbesteuerung angewandt wird, verpflichtend.

Den neuen E-Rechnungsvorschriften unterliegen auch Rechnungsempfänger, die ausschließlich steuerfreie Umsätze ausführen.

Ausgenommen sind Umsätze, die nach § 4 Nr. 8 bis 29 UStG steuerfrei sind, sowie Rechnungen über Kleinbeträge bis 250 € und Fahrausweise.

Kleinunternehmer müssen keine E-Rechnungen ausstellen. Sie müssen aber ab 1. Januar 2025 in der Lage sein, E-Rechnungen für inländische B2B-Umsätze **empfangen** zu können.

Frage 3

Was ist unter „EN 16931" zu verstehen und welche Abweichungen sind zulässig?

EN 16931 ist ein semantisches Datenformat, das den medienbruchfreien Import der Rechnungsdaten in die verarbeitenden Systeme ermöglicht.

E-Rechnungen können in einem rein strukturierten oder hybriden Format ausgestellt werden.

Abgesehen vom Standard XRechnung oder ZUGFeRD-Format ab Version 2.0.1, ausgenommen MINIMUM und BASIC-WL, sind weitere nationale oder europäische Formate zulässig.

Branchenspezifische Erweiterungen können ebenfalls genutzt werden.

Der Rechnungsaussteller und der Rechnungsempfänger können ein abweichendes elektronisches Format vereinbaren. Voraussetzung ist, dass das Format die richtige und vollständige Extraktion der Rechnungsangaben in ein Format ermöglicht, das der Normenreihe EN 16931 entspricht oder mit ihr interoperabel ist.

Ist die Interoperabilität gewährleistet, entsprechen auch Rechnungen im EDI-Verfahren den Anforderungen; ist das der Fall, kann das EDI-Verfahren auch nach dem 31. Dezember 2027 genutzt werden.

Frage 4

Welche Fristen sind[1] zu wahren?

	EN 16931	EDI	Unstrukturiert[2]	Papier
2024	Zustimmung des Empfängers notwendig	Zustimmung des Empfängers notwendig	Zustimmung des Empfängers notwendig	Zustimmung des Empfängers entbehrlich
2025[3]	Zustimmung des Empfängers entbehrlich	Zustimmung des Empfängers notwendig	Zustimmung des Empfängers notwendig	Zustimmung des Empfängers entbehrlich
2026	Zustimmung des Empfängers entbehrlich	Zustimmung des Empfängers notwendig	Zustimmung des Empfängers notwendig	Zustimmung des Empfängers entbehrlich
2027	Zustimmung des Empfängers entbehrlich	Zustimmung des Empfängers notwendig	Zustimmung des Empfängers notwendig + Gesamtumsatz des Rechnungsausstellers im vorausgehenden Kalenderjahr ≤ 800.000 €	Gesamtumsatz des Rechnungsausstellers im vorausgehenden Kalenderjahr ≤ 800.000 €
2028	Zustimmung des Empfängers entbehrlich	Zustimmung des Empfängers notwendig und Ergebnis der Datenextraktion EN 16931-konform oder interoperabel	Rechtswidrig	Rechtswidrig

- Zustimmung des Empfängers notwendig
- Zustimmung des Empfängers notwendig und Ergebnis der Datenextraktion EN 16931-konform oder interoperabel
- Gesamtumsatz des Rechnungsausstellers im vorausgehenden Kalenderjahr ≤ 800.000 €
- Zustimmung des Empfängers entbehrlich
- Rechtswidrig

[1] Ausnahme für steuerfreie Umsätze gemäß § 4 Nr. 8 bis 29 UStG, Kleinbetragsrechnungen und Fahrausweise.

[2] Nicht-EN 16931-konform, z. B. PDF.

[3] Empfang strukturierter E-Rechnungen für inländische B2B-Umsätze ab 1. Januar 2025 verpflichtend.

Frage 5

Welche Anforderungen gelten für den E-Rechnungseingangsprozess?

Für den Empfang der E-Rechnung im B2B-Bereich ist es ausreichend, wenn der Empfänger ein **E-Mail-Postfach bereitstellt**. Der Zugriff auf einen zentralen Speicherort innerhalb eines Konzernverbundes ist ebenfalls zulässig.

Die Implementierung einer automatisierten E-Rechnungslösung geht mit substanziellen Effizienzgewinnen für Rechnungsempfänger einher.

Verweigert ein Rechnungsempfänger den Empfang einer E-Rechnung trotz bestehender E-Rechnungspflicht bzw. schafft er nicht die notwendigen technischen Empfangsvorkehrungen, hat er **keinen** Anspruch auf eine sonstige Rechnung.

Der strukturierte Teil der E-Rechnung ist GoBD-konform aufzubewahren.

Die Unveränderbarkeit muss gewährleistet sein.

Zudem ist die maschinelle Auswertbarkeit durch die Finanzverwaltung sicherzustellen.

Gesondert übermittelte besteuerungsrelevante Dokumente müssen ebenfalls in der ursprünglichen Form aufbewahrt werden.

Frage 6

Welche Anforderungen werden an die Datenqualität und Datenverarbeitung gestellt?

Eine effiziente Datenverarbeitung erfordert eine stetig hohe Datenqualität.

Dementsprechend müssen unternehmensinterne Prozesse überprüft und angepasst werden.

Dies gilt z. B. auch für interne Kontroll- und Genehmigungsverfahren.

Validierung

Ob eine Rechnung den Anforderungen der Normenreihe EN 16931 gerecht wird, kann mit einer geeigneten Validierungsanwendung geprüft werden. **Ein Verstoß gegen die Syntax der EN16931 führt zu einer ungültigen E-Rechnung.**

Der Validierung kommt eine unterstützende Funktion zu. Der Empfänger muss nach wie vor die Rechnungsangaben auf Vollständigkeit überprüfen. Bei Wahrung der Sorgfaltspflichten kann sich der Unternehmer auf das Validierungsergebnis im Hinblick auf das Format und die Geschäftsregeln verlassen.

Der Validierungsbericht sollte aufbewahrt werden.

Frage 7

Welche weiteren Erkenntnisse ergeben sich aus dem BMF-Schreiben vom 15. Oktober 2025 (BStBl 2025 I S. 1806)?

Formatfehler (Tz. 6a)

Ein Formatfehler liegt vor, wenn eine Rechnungsdatei nicht den Syntaxen bzw. deren technischen Anforderungen gerecht wird oder keine richtige und vollständige Extraktion ermöglicht.
→ Ein Formatfehler führt zum Vorliegen einer sonstigen Rechnung.

Geschäftsregelfehler (Tz. 6b)

Ein Geschäftsregelfehler setzt einen Verstoß gegen die technischen Vorschriften zur Überprüfung der logischen Abhängigkeiten der Rechnungsinformationen voraus (Unvollständigkeiten / Inkonsistenzen).
→ Geschäftsregelfehler, die nicht durch den Verstoß gegen die ustlichen Pflichtangaben ausgelöst werden, sind ustlich unbeachtlich.

Inhaltsfehler (Tz. 35a)

Ein Verstoß gegen die ustlichen Pflicht-angaben begründet einen Inhaltsfehler, der zum Vorliegen einer nicht ordnungsgemäßen Rechnung führt.
→ für Vorsteuerabzug u.U. problematisch

Weitere wichtige Klarstellungen

- **Sämtliche Pflichtangaben müssen im strukturierten Teil der E-Rechnung sein**
- Angabe „Rechnungsdatum = Leistungsdatum“ unzulässig
- **E-Rechnungspflicht auch bei Ausübung der Option zur Umsatzsteuer unter den weiteren gesetzlichen Voraussetzungen** (Tz. 17)
- **Dauerrechnung als E-Rechnung möglich**
- Optionale E-Rechnungsstellung in bestimmten Fällen ohne Zustimmung des Empfängers
- **Berichtigung einer E-Rechnung nur mittels E-Rechnung** (Tz. 51b), z.B. **bei Änderung Leistungsumfang/-gehalt (betrifft u.a. Bauwirtschaft)**
- Pflicht zur 8-jährigen Aufbewahrung eines Doppels jeder ein- und ausgehenden Rechnung (Tz. 60)

Frage 8

Welche Folgen ergeben sich bei Verstößen gegen die E-Rechnungspflicht?

Wird das Recht auf Vorsteuerabzug aus Rechnungen, die nicht dem Format EN 16931 entsprechen, versagt?

Sofern eine E-Rechnungspflicht besteht und die Rechnungsberichtigung unterbleibt, gewährt die Finanzverwaltung den **Vorsteuerabzug aus einer sonstigen Rechnung nur, wenn sie über sämtliche Angaben verfügt, um die materiellen Voraussetzungen des Rechts auf Vorsteuerabzug prüfen zu können**.

Konnte der Empfänger davon ausgehen, dass der Rechnungsaussteller Übergangsregelungen in Anspruch nimmt, wird der Vorsteuerabzug wegen des Vorliegens einer Rechnung im falschen Format nicht beanstandet.

Welche Sanktionen drohen bei Verstößen gegen die E-Rechnungspflicht?

Stellt ein Unternehmer eine Rechnung vorsätzlich oder leichtfertig unter Verstoß gegen die E-Rechnungspflicht im falschen Format aus, verwirklicht er den Tatbestand einer **Ordnungswidrigkeit**.

Die Ahndung liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Verfolgungsbehörde.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer **Geldbuße bis zu 5.000 € pro Tat** geahndet werden. Ggf. drohen die Abschöpfung ersparter Aufwendungen sowie die Eintragung in das Gewerbezentralregister.

Diese Rechtsfolgen ergeben sich **auch für (faktische) Geschäftsführer**.

Frage 9

Wie wirkt sich das EU-Maßnahmenpaket „MwSt im digitalen Zeitalter” (VAT in the Digital Age – ViDA) auf die E-Rechnungspflicht aus?

Am 11. März 2025 wurde das EU-Maßnahmenpaket „MwSt im digitalen Zeitalter” (VAT in the Digital Age – ViDA) offiziell verabschiedet.

Bestandteil der umfassenden Reform der unionsrechtlichen MwSt-Vorschriften ist u. a. die transaktionsbasierte, digitale Meldung auf der Grundlage der E-Rechnung (Digital Reporting Requirements – DRR) für innergemeinschaftliche Umsätze anstelle der Zusammenfassenden Meldung ab 1. Juli 2030.

Unternehmer, die innergemeinschaftliche Umsätze ausführen, müssen ihre Systeme rechtzeitig anpassen.

Der Zeitpunkt der Einführung einer digitalen, transaktionsbasierten Meldepflicht auf Bundesebene ist derzeit nicht absehbar.

Bereits im April 2023 betonte das BMF in einem an die Verbände adressierten Schreiben, dass die Einführung des elektronischen, transaktionsbezogenen Meldesystems für nationale und grenzüberschreitende B2B-Umsätze geplant ist.

Nach dem BMF-Schreiben vom 15. Oktober 2024 wird die gesetzliche Verankerung der verpflichtenden, zeitnahen und transaktionsbezogenen elektronischen Meldung zu einem späteren, noch nicht näher konkretisierten Zeitpunkt erfolgen.

Frage 10

Warum besteht akuter Handlungsbedarf?

Um auf die verpflichtende E-Rechnung im zwischen-unternehmerischen Bereich optimal vorbereitet zu sein und mögliche Sanktionen zu vermeiden, sollten betroffene Unternehmer unverzüglich Maßnahmen ergreifen.

Rechtskonforme elektronische Rechnungen setzen eine stetig hohe Datenqualität voraus.

Die Anpassung und Überwachung relevanter Systeme und Prozesse sind unerlässlich, um die Wahrung der Qualitätsstandards und eine effiziente Datenverarbeitung im Einklang mit dem neuen Rechtsrahmen zu gewährleisten.

Die verpflichtende elektronische Rechnungsstellung für inländische Lieferungen und Dienstleistungen im zwischenunternehmerischen Bereich erstreckt sich auf verschiedene Unternehmensbereiche.

Betroffen sind vor allem Steuer- und IT-Abteilungen, aber auch Buchhaltungs-, Kommunikations- und Schulungsabteilungen müssen den neuen Anforderungen gerecht werden.

Die Steuerabteilung muss sich mit den neuen Vorschriften auseinandersetzen und sie umsetzen. Compliance-Prozesse müssen angepasst und stetig überwacht werden.

Die IT-Abteilung muss die Anpassung aller relevanten Systeme sicherstellen.

Betroffene Unternehmen müssen in der Lage sein, elektronische Rechnungen ordnungsgemäß ausstellen, empfangen und archivieren zu können.

Werden die gesetzlichen Rahmenungen nicht erfüllt, können erhebliche Sanktionen drohen.

Wie kann Deloitte Sie unterstützen?

Wir unterstützen Sie bei der Umsetzung rechtskonformer Lösungen.

Wir beraten Sie umfassend zu allen e-rechnungsrelevanten Aspekten, von der steuerrechtlichen Beratung bis hin zur Prozessoptimierung und IT-Implementierung.

Unsere Services im Überblick

- Wir analysieren, ob und in welchem Ausmaß Ihr Unternehmen von der E-Rechnungspflicht betroffen ist.
- Wir identifizieren die betroffenen Geschäftsbereiche und Transaktionen.
- Wir führen Fit-Gap-Analysen zu Prozessen und Systemen durch.
- Wir unterstützen Sie bei Auswahl und Entwicklung geeigneter Lösungen.

Implementierung

Als erfahrene Steuer- und Technologieberater finden wir gemeinsam mit Ihnen eine E-Rechnungslösung, die Ihren unternehmensspezifischen Anforderungen optimal gerecht wird.

Compliance

Wir unterstützen Sie beim proaktiven Monitoring der gesetzlichen Anforderungen und der langfristigen Wahrung der Qualitätsstandards, von der Rechnungsausstellung bis hin zur Archivierung.

Besuchen Sie unsere Webseite für weitere Informationen zur E-Rechnung und zu unseren Services.

Ihre Vorteile

Betroffenheitsanalyse
Klares Verständnis für die praktischen Auswirkungen der E-Rechnungsvorschriften

Automatisierung
Effizienzsteigerung

Steuerrechtliche Beratung
Beratung zu den rechtlichen Rahmenungen

IT Readiness
Sicherstellung der Qualitätsanforderungen

Individuelle Lösungen
Flexible Modelle (Inhouse oder Outsourcing)

Interdisziplinarität
Crossfunktionale Projektteams mit sich ergänzenden Fähigkeiten und Kenntnissen

Risikobegrenzung
Risikoermittlung zur Vermeidung möglicher Sanktionen

Internationales Netzwerk
Synergieeffekte durch die Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern

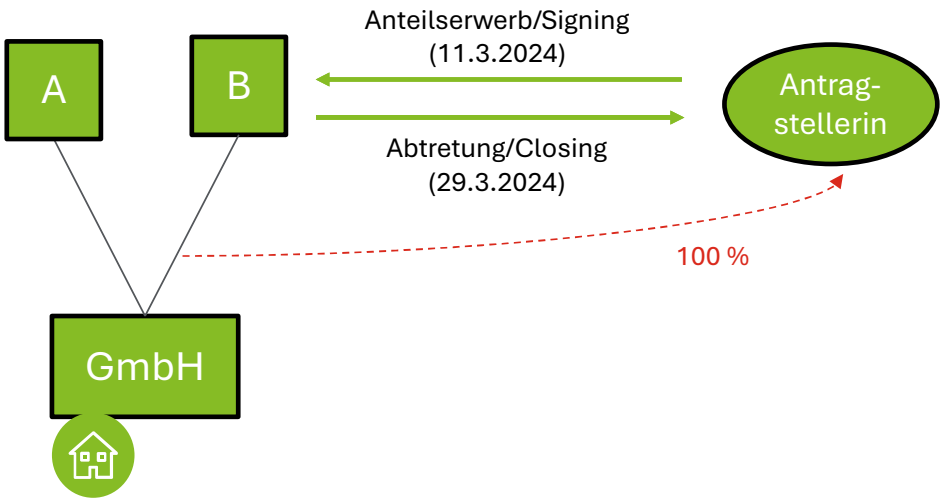
Grunderwerbsteuer

Grunderwerbsteuer

Signing – Closing – Problematik: (Keine) doppelte Festsetzung von GrESt

Signing – Closing – Problematik: (Keine) doppelte Festsetzung von GrESt

BFH-Beschluss v. 9.7.2025 – II B 13/25



Sachverhalt:

- Signing: 11.03.2024, Verpflichtung zum Erwerb und Übertragung von 100 % der Anteile an der grundbesitzenden GmbH
- Closing: 29.03.2024, Abtretung der GmbH Anteile erfolgte nach Kaufpreiszahlung; unveränderter Immobilienbestand
- Anzeige des Kaufvertragsschlusses (Signing) durch den Notar: 04.04.2024, keine Anzeige des Anteilsübergangs (Closing)
- Zweimalige Festsetzung der GrESt: 30.5.2024, ggü. grundbesitzender GmbH gem. § 1 Abs. 2b GrEStG und ggü. Antragstellerin wegen Anteilsvereinigung gem. § 1 Abs. 3 Nr. 1 GrEStG
- Antragstellerin wehrt sich gegen GrESt-Festsetzung für das Signing

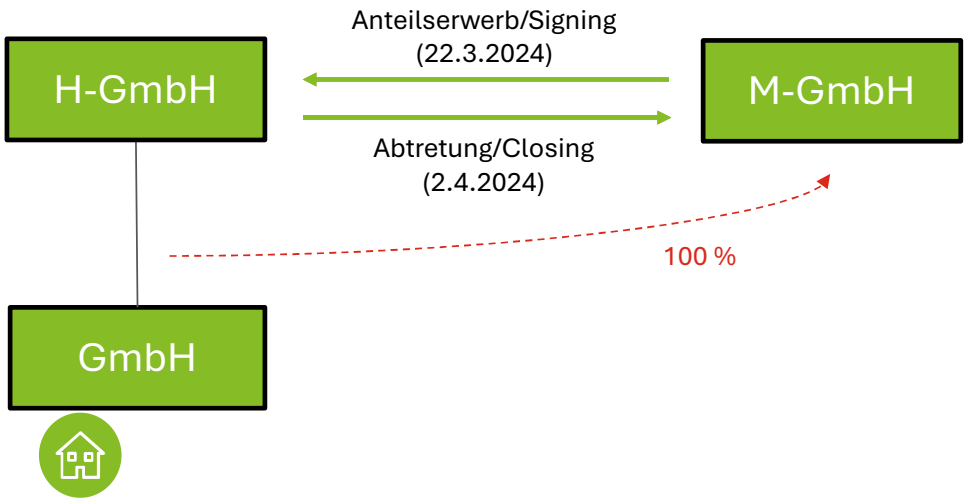
Entscheidung des BFH:

Es ist rechtlich zweifelhaft, ob bei einem Erwerb von Anteilen an einer GmbH, bei dem das schuldrechtliche Erwerbsgeschäft (Signing) und die Übertragung der GmbH-Anteile (Closing) zeitlich auseinanderfallen, zweimal Grunderwerbsteuer festgesetzt werden kann, wenn dem Finanzamt im Zeitpunkt der Festsetzung der Grunderwerbsteuer für das Signing bekannt ist, dass die Übertragung der GmbH-Anteile (Closing) bereits erfolgt ist.

Inhaltlich bestätigt durch BFH-Beschluss v. 27.10.2025 – II B 47/25

Signing – Closing – Problematik: (Keine) doppelte Festsetzung von GrESt

BFH-Beschluss v. 16.9.2025 – II B 23/25



Sachverhalt:

- Signing 22.3.2024, M-GmbH und H-GmbH schließen einen Kaufvertrag über 100 % der Anteile an grundbesitzender GmbH (Antragstellerin)
- Anzeige des Signing durch Notarin: 28.3.2024
- Closing 2.4.2004; Fälligkeit des Kaufpreises
- FA erlässt zwei GrESt-Bescheide: 30.5.2004; ggü. M-GmbH gem. § 1 Abs. 3 GrEStG und ggü. grundbesitzender GmbH / Antragstellerin gem. § 1 Abs. 2b GrEStG
- Antragstellerin wehrt sich gegen GrESt-Festsetzung für das Closing

Entscheidung des BFH:

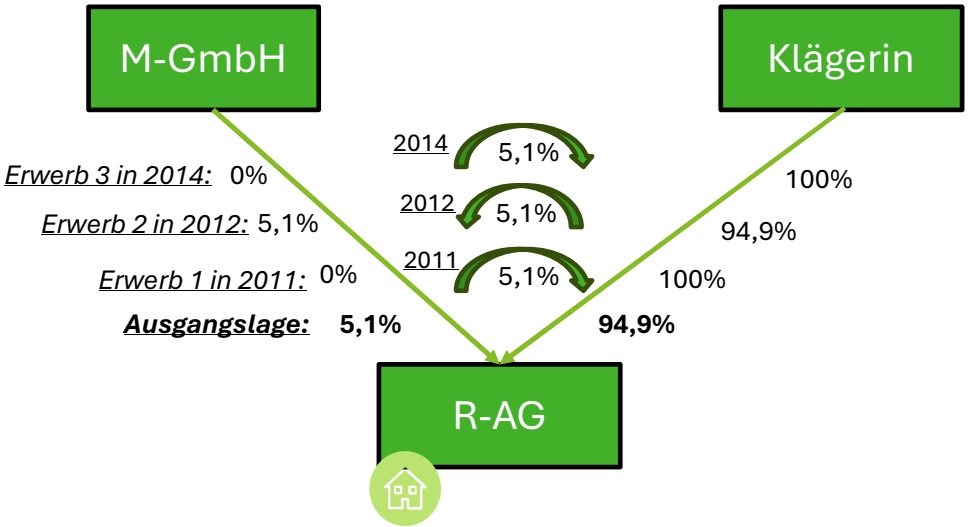
Es ist bei summarischer Prüfung **nicht** rechtlich zweifelhaft, dass bei einem Erwerb von Anteilen an einer GmbH, bei dem das schuldrechtliche Erwerbsgeschäft (Signing) und die Übertragung der GmbH-Anteile (Closing) zeitlich auseinanderfallen, Grunderwerbsteuer nach § 1 Abs. 2b GrEStG für das Closing festgesetzt werden darf. Die rechtlichen Zweifel, ob neben der Festsetzung für das Closing nach § 1 Abs. 2b GrEStG zusätzlich Grunderwerbsteuer für das Signing nach § 1 Abs. 3 Nr. 1 GrEStG festgesetzt werden darf, rechtfertigen keine Aussetzung der Vollziehung in Bezug auf die Festsetzung von Grunderwerbsteuer für das Closing.

Grunderwerbsteuer

Grunderwerbsteuer bei erneuter Anteilsvereinigung

Grunderwerbsteuer bei erneuter Anteilsvereinigung

BFH-Urteil v. 7.5.2025 – II R 26/23



Sachverhalt:

- Erwerb 1 am 20.12.2011: Klägerin erwirbt 5,1 % der Aktien der M-GmbH an R-AG; entsprechende GrESt-Anzeige erfolgt am 31.1.2012 (verspätet)
- Erwerb 2 am 10.10.2012: Rückkauf Anteile iHv 5,1% durch M-GmbH, wodurch der Aktienkauf v. 20.12.2011 (Erwerb 1) rückgängig gemacht wurde; Rückabwicklung war vertraglich vorbehalten
- FA setzt am 8.4.2013 GrESt für Erwerb 1 ggü Klägerin fest
- FA lehnt Antrag auf Aufhebung der GrESt-Festsetzung gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG wegen Nichteinhaltung der Anzeigefrist ab
- Erwerb 3 am 8.4.2014: Klägerin und M-GmbH machen Erwerb 2 rückgängig; Klägerin erwirbt erneut Aktien; GrESt-Anzeige erfolgt am 14.4.2014
- FA setzt am 27.5.2016 erneut GrESt ggü. Klägerin wegen Anteilsvereinigung fest
- Klage der Klägerin gegen den GrESt-Bescheid vom 27.5.2016

Entscheidung des BFH:

Werden Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft aufgrund eines nach § 1 Abs. 3 Nr. 1 GrEStG steuerbaren Rechtsgeschäfts in der Hand eines Erwerbers vereinigt und sinkt dessen Beteiligung zu einem späteren Zeitpunkt unter die nach § 1 Abs. 3 Nr. 1 GrEStG erforderliche Beteiligungsquote ab, unterliegt ein Anteilserwerb, der zu einer erneuten Anteilsvereinigung in der Hand des Erwerbers führt, wieder nach § 1 Abs. 3 Nr. 1 GrEStG der Grunderwerbsteuer. Der Anwendung des § 16 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG auf eine nach § 1 Abs. 3 Nr. 1 GrEStG steuerbare Anteilsvereinigung steht nicht entgegen, dass der vorausgegangene Erwerb der Anteile an der grundbesitzenden Gesellschaft nicht steuerbar war.

Grunderwerbsteuer

Praxishinweise zu BFH v. 10.4.2025 – II B 54/24

Praxishinweise zu BFH v. 10.4.2025 – II B 54/24

Problemaufriss:

- Verlängerung der Nachbehaltensfrist gem. § 6 Abs. 3 Satz 2 GrEStG von fünf Jahre auf zehn Jahre durch das Gesetz zur Änderung des GrEStG v. 12.5.2021 (BGBl. 2021 I, S. 926)
- § 23 Abs. 18 GrEStG sieht als Übergangsregelung vor, dass § 6 Abs. 3 Satz 2 GrEStG neue Fassung - d.h. mit einer Nachbehaltensfrist von zehn Jahren - erstmals auf Erwerbsvorgänge anzuwenden ist, die nach dem 30.6.2021 verwirklicht werden
- Nach der Übergangsregelung des § 23 Abs. 24 GrEStG ist § 6 Abs. 3 Satz 2 GrEStG neue Fassung nicht anzuwenden, wenn die in § 6 Abs. 3 Satz 2 GrEStG alte Fassung geregelte Frist vor dem 1.7.2021 abgelaufen war

Spannungsverhältnis BFH ⟷ Finanzverwaltung:

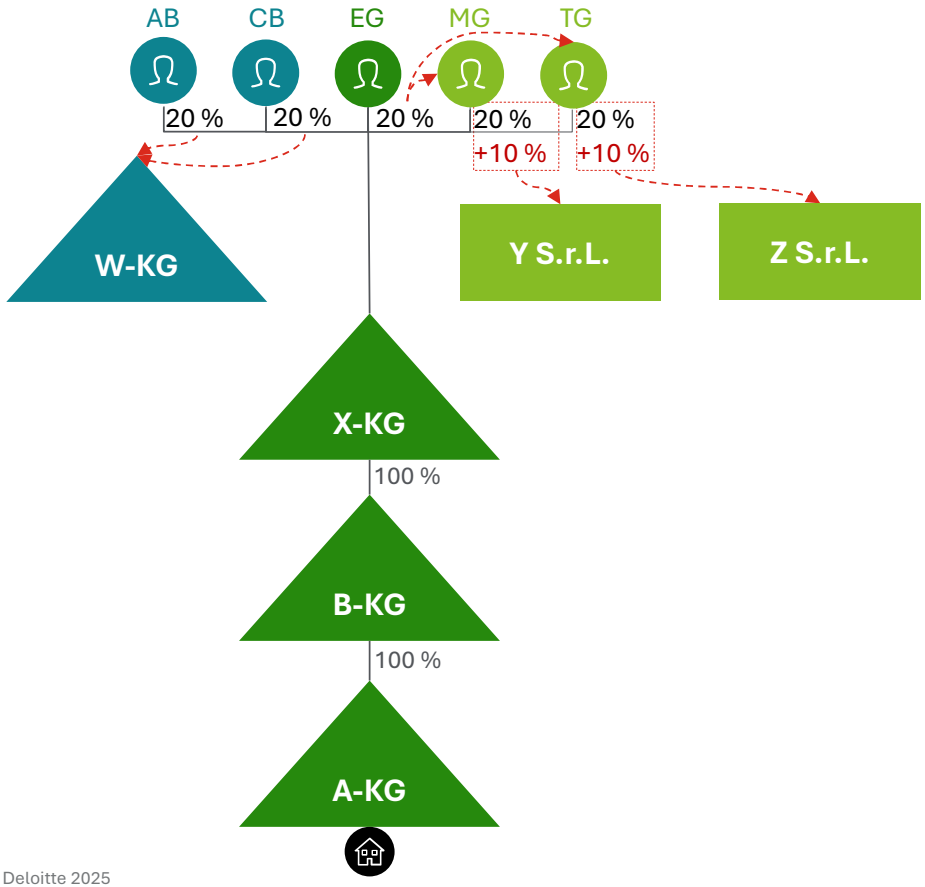
- BFH sieht ernstliche Zweifel, ob die Verlängerung der Nachbehaltensfrist des § 6 Abs. 3 Satz 2 GrEStG von fünf Jahre auf zehn Jahre auf Erwerbsvorgänge von Grundstücken Anwendung findet, die bereits vor dessen Inkrafttreten am 1.7.2021 erfolgt sind
- Die Finanzverwaltung schließt aus § 23 Abs. 24 GrEStG, dass die zehnjährige Nachbehaltensfrist gem. § 6 Abs. 3 Satz 2 GrEStG neue Fassung auch dann gilt, wenn der Erwerbsvorgang vor dem 1.7.2021 verwirklicht worden ist und die fünfjährige Nachbehaltensfrist der alten Fassung noch nicht abgelaufen war (GLE der obersten Finanzbehörden der Länder v. 5.3.2024, BStBl. I 2024, S. 410).
- Dem Vernehmen nach wird die Finanzverwaltung zunächst an diese Auffassung festhalten und sich über den Beschluss des BFH hinwegsetzen

Grunderwerbsteuer

Praxishinweise zu BFH v. 21.08.2024 – II R 16/22

Praxishinweise zu BFH v. 21.08.2024 – II R 16/22

Altgesellschafterstellung im Rahmen des § 1 Abs. 2a GrEStG (1/2)

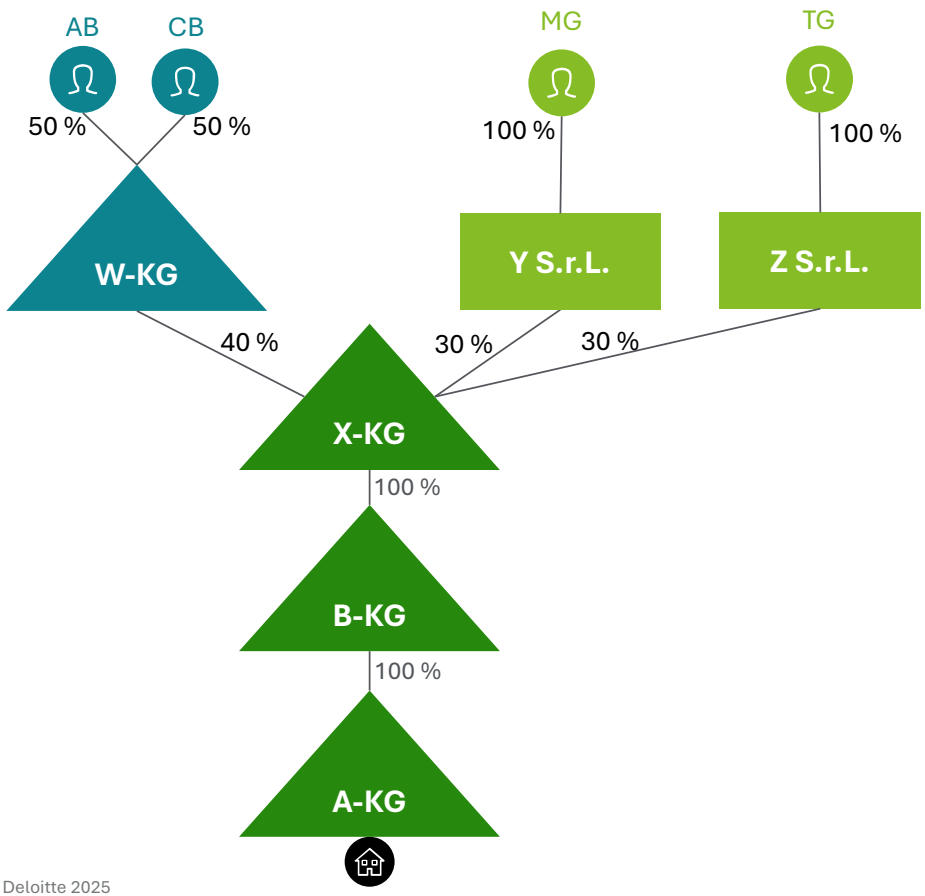


Sachverhalt (verkürzt)

- An der grundbesitzenden A-KG war die X-KG mittelbar über die B-KG zu 100 % beteiligt
- An der X-KG waren ausschließlich natürliche Personen beteiligt
- Am 20.10.2015 brachten AB und CB ihre Anteile an der X-KG (in Summe 40 %) in die W-KG ein
- Am 17.12.2015 schenkte EG je 10 % ihrer Anteile an MG und TG
- Anschließend brachte MG seine bisherigen sowie seine schenkweise erworbenen Anteile (in Summe also 30 %) an der X-KG in die Y S.r.L. ein, TG seine Anteile (in Summe 30 %) in die Z S.r.L.

Praxishinweise zu BFH v. 21.08.2024 – II R 16/22

Altgesellschafterstellung im Rahmen des § 1 Abs. 2a GrEStG (2/2)



Entscheidung des BFH

- Vorgang nicht steuerbar gem. §1 Abs. 2a GrEStG.
- W-KG gilt nicht als neue Gesellschafterin für Zwecke des § 1 Abs. 2a GrEStG
- Wirtschaftliche Betrachtungsweise bei Zwischenschaltung einer Personengesellschaft.
- Übertragungen auf W-KG stellen keine Zählerwerbe dar (kein „Ebenenkonzept“)

Akzeptanz dieses Urteils durch die Finanzverwaltung?

- Vermehrte inoffizielle Äußerungen, dass diese Frage erneut gerichtlich entschieden werden soll
- Bei Anwendung dieses BFH-Urteils iRv Umstrukturierungen ist daher Vorsicht geboten

Grunderwerbsteuer

Praxishinweise zum Auslaufen der Befreiungen nach §§ 5, 6 GrEStG

Praxishinweise zum Auslaufen der Befreiungen nach §§ 5, 6 GrEStG

Rechtslage bis 31.12.2026

- §§ 5 und 6 GrEStG sehen GrESt-Befreiungen für Grundstücksübertragungen zwischen Gesamthändern und Gesamthandsvermögen vor
- Mit Inkrafttreten des MoPeG wird vertreten, dass Gesamthandsvermögen abgeschafft wurde.
- Steuergesetzgeber inkludierte eine Regelung in § 24 GrEStG, nach der rechtsfähige Personengesellschaften iSd. § 14a Abs. 2 Nr. 2 AO für Zwecke der Grunderwerbsteuer als Gesamthand und deren Vermögen als Gesamthandsvermögen gelten
- § 24 GrEStG ist zeitlich befristet bis 31.12.2026

Voraussichtliche Rechtslage ab 1.1.2027

- § 23 Abs. 27 GrEStG soll verhindern, dass es am 1.1.2027 aufgrund des Wegfalls des § 24 GrEStG zu einem Verstoß gegen Haltefristen kommt, indem die Weiteranwendung der entsprechenden Regelungen angeordnet wird
- Aktuell ist wohl wieder eine große Reform in Diskussion; ggf. in Anlehnung an Reform in Österreich
- D.h. wahrscheinlich kein isolierter Ersatz für wegfallende Befreiungsvorschriften nach §§ 5 und 6 GrEStG

Recht

"Bau-Turbo" – wirklicher Beschleuniger oder echter Papiertiger?

GESETZ
?

I.1. Gesetzliche Grundlagen – Was ist der sog. "Bau-Turbo"?

Offizieller Name: „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“!

- Verabschiedung: Bundestag-Beschluss vom 9. Oktober 2025
  Bundesrat-Beschluss vom 17. Oktober 2025
- In Kraft getreten am **30. Oktober 2025**
- Geltungsbereich: Bundesweit (räumlich), beschränkt auf Bauvorhaben mit Wohnzweck in Gebieten mit „angespanntem Wohnungsmarkt“ (sachlich)
- Befristung: Neue Regelungen gelten bis 31. Dezember 2030 (Übergangsvorschrift in § 246e BauGB)
- Herzstück: Neuer § 246e BauGB!

I.2. Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Stand des Gesetzgebungsverfahrens

04.06.2025	18.06.2025	09.10.2025	17.10.2025	29.10.2025
Referentenentwurf BMWSB	Kabinettsbeschluss	Verabschiedung im Bundestag	Zustimmung im Bundesrat	Tag der Verkündung

Koalitionsvertrag:

"In den ersten 100 Tagen werden wir einen Gesetzentwurf zur Einführung eines Wohnungsbau-Turbos unter Berücksichtigung der kommunalen Planungshoheit vorlegen sowie Lärmschutzfestsetzungen erleichtern; zugleich werden die Vorschriften über den Umwandlungsschutz (§ 250 Baugesetzbuch) und die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt um fünf Jahre verlängert." (Z. 713-717)

II.1. Zentrale Neuregelung in § 246e BauGB („Experimentierklausel“)

Abweichungen vom Bauplanungsrecht

- Gegenstand der Abweichung kann nur ein Vorhaben mit Wohnzweck sein, konkret heißt das:
  - Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude
  - Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird
  - Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung
- Gilt räumlich im:
  - Geltungsbereich eines Bebauungsplanes
  - Im unbeplanten Innenbereich
  - Im Außenbereich, wenn das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit einem Siedlungsbereich steht

- Gilt ab 30.10.2025
- Befristung der Regelung bis zum 31.12.2030
- Hinweis: die Befristung bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer der Genehmigung

- Notwendigkeit eines bauaufsichtlichen Verfahrens bleibt
- Zustimmungsvorbehalt der Gemeinde (§ 246e Abs. 2 i.V.m. § 36a BauGB); Zustimmung kann unter Bedingungen erteilt werden (z.B. Abschluss städtebaulicher Vertrag)
- Abweichung von den Vorschriften des BauGB und aufgrund des BauGB erlassener Vorschriften (wie etwa der BauNVO)
- Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar
- Keine erheblichen Umwelt- oder Nachbarschaftsbelastungen zu erwarten
- Hinweis: Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, d.h. i.d.R. kein Rechtsanspruch auf Zulassung der Ausnahme

→ Wenn (+) nach dreimonatiger Prüfphase Genehmigung, ohne dass ein Bebauungsplan neu aufgestellt oder geändert werden muss

II.2. Weitere zentrale Änderungen

Instrumente zur Beschleunigung von Bauvorhaben

§ 31 Abs. 3 BauGB

- Befreiung von Festsetzungen von (bestehenden) Bebauungsplänen
- Zustimmung der Gemeinde erforderlich
- Im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen (bisher scheiterte es i.d.R. am Einzelfall-Kriterium)
- Zugunsten Wohnungsbau
- Unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar

§ 34 Abs. 3b BauGB

- Abweichungen beim Erfordernis des „Einfügens“ im unbeplanten Innenbereich („Lockerung des Einfügensgebots“)
- Voraussetzungen wie zu § 31 Abs. 3 BauGB (Zustimmung Gemeinde, Einzelfall oder mehrere vergleichbare Fälle, zugunsten Wohnungsbau, unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar)

§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB

- Erleichterungen beim Lärmschutz
- Gemeinde kann konkrete Immissionsgrenzwerte festsetzen und in begründeten Fällen von Vorgaben der TA Lärm abweichen
- **Ziel**: Lärmkonflikte bei Nachverdichtungen lösen

§§ 250, 201a BauGB

- Verlängerung des Umwandlungsverbots (31.12.2030) und der Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (31.12.2031)
- Klarstellung des Anwendungsbereichs

III. Fall aus unserer Praxis (Berlin)

Berliner Praxis

- ✓ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat Leitfaden herausgegeben (berlinweite einheitliche Anwendung des Bauturbos geplant)
- ✓ Zuständig für Zustimmung (§ 36a BauGB) in Berlin gem. § 1 Satz 1 AGBauGB Bezirke (Regelfall)
- ✓ Frist Zustimmungsfiktion kann sich auf einen Monat reduzieren (§ 17 Abs. 2 Satz 2 AGBauGB)

Fall aus unserer Praxis:

- **Wohnnutzung vs. Beherbergungsbetrieb beim betreuten Wohnen im MI** (Stichwort: Küchenzeile)
- **Mögliche Lösungen damals:**

  (a) Bauplanungsrecht (Änderungsbebauungsplan, Sonstiges Sondergebiet oder Urbanes Gebiet)

  (b) Genehmigungsverfahren (Nutzungsänderung oder Vorbescheid, Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB (a.F.)
- **Hinweis bereits damals:** Verfahren anstoßen, inhaltlich Gesetzesänderung abwarten!

IV.1. Auswirkungen auf die Baupraxis – Verwaltung, Bauherren, Planer

Kommunen/ Verwaltung	Bauherren/ Investoren	Planer/ Machbarkeitsstudien
• **Prüfungsaufwand sinkt** (langfristige Verwaltungsentlastung) • **Gestiegene Anforderungen an fristgerechte Bearbeitung** (3 Monate Zustimmung, sonst Fiktion) • **Zustimmungspflicht zu „Bau-Turbo“ bleibt**	• **Erhöhung der Planbarkeit** • **Finanzierungskosten gesenkt** • **Vorsicht geboten durch Befristung der Regelung**	• **Umwelt- und Infrastrukturprüfung vorab** • **Umnutzungspotentiale prüfen** (Aufstockungen, Umwandlungen) • **Ggf. bundeseinheitliche Formulare und Digitalisierung**

IV.2. Vorteile/ Chancen vs. Kritik/ Risiken

Konsequenzen für die Praxis

- Schnellere Bauentscheidungen (Beschleunigung)
- Nachverdichtung und Wohnraumsicherung
- Digitalisierungsschub/ Bürokratieabbau
- Finanzielle Entlastung
- Politisches Signal

- Schwächung von Beteiligungsrechten
- Umwelt- und Klimarisiken
- "Bau-Turbo" löst nicht Baukrise (Umfang der Maßnahmen zu gering? Befristung)
- Verwaltungsinterne Abläufe anzupassen
- Rechtliche Unsicherheit
- Politisches Risiko

V. Fazit

Beschleuniger oder Papiertiger?

- ✓ Befristete Zwischenlösung im Wohnungsbau.
- ✓ Erfolg hängt stark von der Umsetzung in der Praxis ab.
- ✓ Potential, zeitweilig Wohnungsbau zu erleichtern, aber keine langfristige Lösung struktureller Probleme.

Beschleunigt der Bau-Turbo wirklich den Wohnungsbau oder treibt er vor allem kurzfristige Ausbauprojekte an?

Ansprechpartner Deloitte Tax & Legal

Sven Roth

Partner
Steuerberater

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Erna-Scheffler-Str. 2
40476 Düsseldorf

Tel: +49 211 8772 3623
svroth@deloitte.de
www.deloitte.com/de

Dr. Susanne Hemme

Partner
Rechtsanwältin/Steuerberaterin

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Europa-Allee 91
60486 Frankfurt

Tel: +49 69 756957811
shemme@deloitte.de
www.deloitte.com/de

Kristin Müller

Associate
Rechtsanwältin

Deloitte Legal
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Europa-Allee 91
60486 Frankfurt am Main

Tel: +49 69 719188416
krimueller@deloitte.de
www.deloittelegal.com/de

Dr. Stefan Zimmermann

Director
Steuerberater

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Erna-Scheffler-Str. 2
40476 Düsseldorf

Tel: +49 211 8772 2863
stzimmermann@deloitte.de
www.deloitte.com/de

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Deloitte.

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), ihr weltweites Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und ihre verbundenen Unternehmen (zusammen die „Deloitte-Organisation“). DTTL (auch „Deloitte Global“ genannt) und jedes ihrer Mitgliedsunternehmen sowie ihre verbundenen Unternehmen sind rechtlich selbstständige und unabhängige Unternehmen, die sich gegenüber Dritten nicht gegenseitig verpflichten oder binden können. DTTL, jedes DTTL-Mitgliedsunternehmen und verbundene Unternehmen haften nur für ihre eigenen Handlungen und Unterlassungen und nicht für die der anderen. DTTL erbringt selbst keine Leistungen gegenüber Kunden. Weitere Informationen finden Sie unter www.deloitte.com/de/UeberUns.

Deloitte bietet führende Prüfungs- und Beratungsleistungen für nahezu 90% der Fortune Global 500®-Unternehmen und Tausende von privaten Unternehmen an. Rechtsberatung wird in Deutschland von Deloitte Legal erbracht. Unsere Mitarbeitenden liefern messbare und langfristig wirkende Ergebnisse, die dazu beitragen, das öffentliche Vertrauen in die Kapitalmärkte zu stärken, und unsere Kunden bei Wandel und Wachstum unterstützen. Deloitte baut auf eine 180-jährige Geschichte auf und ist in mehr als 150 Ländern tätig. Erfahren Sie mehr darüber, wie die rund 460.000 Mitarbeitenden von Deloitte das Leitbild „making an impact that matters“ täglich leben: www.deloitte.com/de.

Diese Veröffentlichung enthält ausschließlich allgemeine Informationen, und weder die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft noch Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), ihr weltweites Netzwerk von Mitgliedsunternehmen noch deren verbundene Unternehmen (zusammen die „Deloitte Organisation“) erbringen mit dieser Veröffentlichung eine professionelle Dienstleistung. Diese Veröffentlichung ist nicht geeignet, um geschäftliche oder finanzielle Entscheidungen zu treffen oder Handlungen vorzunehmen. Hierzu sollten Sie sich von einem qualifizierten Berater in Bezug auf den Einzelfall beraten lassen.

Es werden keine (ausdrücklichen oder stillschweigenden) Aussagen, Garantien oder Zusicherungen hinsichtlich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der Informationen in dieser Veröffentlichung gemacht, und weder DTTL noch ihre Mitgliedsunternehmen, verbundene Unternehmen, Mitarbeiter oder Bevollmächtigten haften oder sind verantwortlich für Verluste oder Schäden jeglicher Art, die direkt oder indirekt im Zusammenhang mit Personen entstehen, die sich auf diese Veröffentlichung verlassen. DTTL und jede ihrer Mitgliedsunternehmen sowie ihre verbundenen Unternehmen sind rechtlich selbstständige und unabhängige Unternehmen.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845