Ulrich Steuerberatungsgesellschaft mbH
Elsener Haus 2
41515 Grevenbroich
Telefon (02181) 24070 0
info@ulrich-stb.de
www.ulrich-stb.de

5 **DIE MANDANTEN** | INFORMATION

Themen dieser Ausgabe

- Aufzeichnung der Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer
- Änderungen bei der Gewerbe- und Grunderwerbsteuer
- Abzug von Rechtsanwaltskosten bei Streit über Erbauseinandersetzung
- Keine Zinseinnahmen bei Verkauf eines Privatgrundstücks gegen Ratenzahlung ohne Verzinsung
- Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg nicht verfassungswidrig
- Warnung vor Betrugsversuchen

Ausgabe Nr. 5/2026 (September/Oktober)

Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,

nachfolgend haben wir in dieser Ausgabe wieder aktuelle Urteile und Neuerungen aus dem Steuer- und Wirtschaftsrecht für Sie zusammengestellt. Diese Mandanten-Information beruht auf dem Rechtsstand 28.7.2026.

STEUER- UND WIRTSCHAFTSRECHT

Unternehmer

Aufzeichnung der Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer

Nutzt ein Unternehmer ein häusliches Arbeitszimmer, muss er seine Aufwendungen für das Arbeitszimmer gesondert aufzeichnen. Dies gilt sowohl für die Bilanzierung als auch für die Einnahmen-Überschussrechnung. Bei der Einnahmen-Überschussrechnung muss der Unternehmer die Kosten zeitnah in einer besonderen Spalte oder zumindest gebündelt in einem gesonderten schriftlichen oder digitalen Dokument aufzeichnen.

Hintergrund: Bestimmte Betriebsausgaben sind nicht oder nur beschränkt abziehbar, z. B. Geschenke an Geschäftsfreunde, Bewirtungsaufwendungen, sog. Repräsentationsaufwendungen oder Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer. Für diese Aufwendungen besteht die Pflicht, sie einzeln und getrennt von den übrigen Betriebsausgaben aufzuzeichnen.

Sachverhalt: Der Kläger war Unternehmer. Er ermittelte seinen Gewinn durch Einnahmen-Überschussrechnung, d. h. nach Zufluss- und Abflussgesichtspunkten. Für seine unternehmerische Tätigkeit im Streitjahr 2017 nutzte er in seinem Einfamilienhaus das Dachgeschoss sowie eine Bibliothek im Erdgeschoss als Arbeitszimmer und machte die hierauf entfallenden Aufwendungen als Betriebsausgaben geltend. Das Finanzamt erkannte die Aufwendungen für das Arbeitszimmer aufgrund einer Abweichung bei der Flächenberechnung nur teilweise an. Hiergegen legte der Kläger Einspruch ein und erhob anschließend Klage beim Finanzgericht (FG). Im Klageverfahren wurde der Kläger aufgefordert, eine Aufstellung seiner Aufwendungen für das Arbeitszimmer vorzulegen. Der Kläger reichte eine entsprechende Aufstellung ein, allerdings ohne die anteilige Abschreibung; er teilte dem FG mit, dass er die Aufstellung erst im Rahmen seiner Steuererklärung für das Jahr 2017 erstellt habe. Das FG wies die Klage ab und begründete dies mit einem Verstoß gegen die gesonderte Aufzeichnungspflicht.

Entscheidung: Der Bundesfinanzhof (BFH) wies die Klage ebenfalls ab:

- Der Kläger hat die gesonderte Aufzeichnungspflicht, die für Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer gilt, nicht beachtet. Bei der Einnahmen-Überschussrechnung

müssen die Aufwendungen **einzeln und zeitnah** in einer besonderen Spalte der Ausgabenaufzeichnungen, zumindest aber gebündelt in einem gesonderten schriftlichen oder digitalen Dokument, aufgezeichnet werden. Es genügt auch eine geordnete Belegsammlung mit unterjährig zusätzlicher periodisch zeitnaher Eintragung der Summe in die entsprechende Spalte eines Journals.

- Die Aufzeichnung des Klägers war zum einen **nicht zeitnah** erstellt worden. Der Kläger hat die zugrunde liegenden Belege über das Jahr gesammelt und erst im Rahmen der Erstellung der Steuererklärung 2017 die Aufstellung über sämtliche Gebäudekosten gefertigt. Dies reicht nicht, da „zeitnah" eine Aufzeichnung **innerhalb von zehn Tagen**, maximal innerhalb eines Monats bedeutet.
- Außerdem war die Aufstellung **nicht vollständig**, da in der Aufstellung die anteilige Abschreibung fehlte.
- Aufgrund der Verletzung der gesonderten Aufzeichnungspflicht waren die Aufwendungen für das häusliche Arbeitszimmer nicht anzuerkennen. Der BFH konnte aus verfahrensrechtlichen Gründen ebenso wenig wie das FG eine sog. Verböserung vornehmen. Soweit das Finanzamt die Aufwendungen anerkannt hatte, blieb es dabei.

Hinweise: Das Urteil macht deutlich, dass die gesonderte Aufzeichnungspflicht für Aufwendungen, die nach dem Gesetz nicht oder nur beschränkt abziehbar sind, ernst zu nehmen ist. Denn bereits der Verstoß gegen die gesonderte Aufzeichnungspflicht führt zur vollständigen Versagung des Betriebsausgabenabzugs, selbst wenn die Aufwendungen an sich teilweise abziehbar wären.

Das Urteil betrifft die Gewinnermittlung durch Einnahmen-Überschussrechnung. Bei der Bilanzierung müssen die Aufwendungen für das Arbeitszimmer ebenfalls gesondert, nämlich auf einem gesonderten Konto der Buchführung aufgezeichnet werden, das zu den nicht oder nur beschränkt abziehbaren Betriebsausgaben gehört.

Die gesonderte Aufzeichnung soll eine klare Abgrenzung des betrieblichen vom privaten Bereich ermöglichen, so dass das Finanzamt diese Konten bzw. Aufzeichnungen gezielt überprüfen kann, um festzustellen, ob die Voraussetzungen der (teilweisen) Nichtabziehbarkeit vorliegen.

Änderungen bei der Gewerbe- und Grunderwerbsteuer

Am 2.7.2026 wurde das sog. „Neunte Gesetz zur Änderung von Vorschriften im Steuerberatungsrecht sowie im Steuerrecht" verkündet, welches u. a. zu einer Änderung bei der Gewerbesteuer sowie zu Änderungen bei der Grunderwerbsteuer geführt hat.

Hintergrund: Bei der **Gewerbesteuer** setzt das Finanzamt auf Grundlage des Gewerbeertrags einen Gewerbesteuermessbetrag fest. Dieser beträgt 3,5 % des maßgeblichen Gewerbeertrags. Anschließend setzt die Gemeinde die eigentliche Gewerbesteuer fest, indem sie den Gewerbesteuermessbetrag mit dem in der jeweiligen Gemeinde geltenden Hebesatz multipliziert. Nach der derzeit noch geltenden Gesetzesfassung muss der Hebesatz mindestens 200 % betragen.

Grunderwerbsteuer entsteht nicht nur beim unmittelbaren Erwerb eines Grundstücks, sondern auch bei bestimmten Übertragungen von Anteilen an einer grundbesitzenden Gesellschaft. Dies gilt insbesondere, wenn innerhalb von zehn Jahren mindestens 90 % der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen oder wenn mindestens 90 % der Anteile in der Hand eines Erwerbers vereinigt werden. Je nach Erwerbstatbestand knüpft das Gesetz entweder an den Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts (Signing) oder an den Übergang der Anteile (Closing) an. Hierdurch kann es zu einer Doppelbesteuerung kommen, die unter bestimmten Voraussetzungen rückgängig gemacht werden kann, so dass die Anteilsübertragung im Ergebnis nur einmal besteuert wird.

Wesentliche Änderungen durch das Gesetz:

1. Gewerbesteuer

Der **Mindesthebesatz** bei der Gewerbesteuer wird von 200 % auf 280 % angehoben, und zwar ab dem **Erhebungszeitraum 2027**.

Hinweis: Beträgt der Gewinn nach Abzug eines etwaigen Freibetrags 100.000 €, ergäbe sich somit ein Gewerbesteuermessbetrag von 3.500 € (3,5 %), auf den mindestens ein Hebesatz von 280 % angewendet werden muss, so dass die Gewerbesteuer mindestens 9.800 € beträgt. Der gesetzliche Mindesthebesatz soll sog. Gewerbesteueroasen verhindern, mit denen Gemeinden Unternehmen mit zu niedrigen Gewerbesteuersätzen locken.

2. Grunderwerbsteuer

Bei der Grunderwerbsteuer soll künftig eine Doppelbesteuerung vermieden werden, die dadurch eintreten kann, dass sowohl der Anteilskaufvertrag als auch die spätere Abtretung der Anteile besteuert werden.

So soll künftig vorrangig das **Verpflichtungsgeschäft**, also der Kaufvertrag (sog. **Signing**), **besteuert** werden und nicht mehr die Abtretung (Closing).

Eine grunderwerbsteuerliche Anzeige ist damit nur noch für das Verpflichtungsgeschäft (Anteilskaufvertrag) erforderlich, nicht aber mehr für die Abtretung der Anteile.

Allerdings sind sowohl der Anteilserwerber als auch die grundbesitzende Gesellschaft Steuerschuldner.

Darüber hinaus wird die **grunderwerbsteuerliche Anzeigefrist** für die Beteiligten, also die Vertragspartner der Anteilsübertragung, von zwei Wochen auf einen Monat **verlängert**.

Hinweis: Die Frist für die grunderwerbsteuerliche **Anzeigepflicht des Notars** wird nicht geändert. Sie beträgt weiterhin zwei Wochen.

Die bisherige Möglichkeit einer Aufhebung der Grunderwerbsteuer, die für das Verpflichtungsgeschäft festgesetzt worden ist (sog. Signing), entfällt, weil eine Doppelbesteuerung künftig nicht mehr droht.

Hinweis: Die hier dargestellten Neuregelungen bei der Grunderwerbsteuer gelten für Anteilsübertragungen, die ab dem 3.7.2026 verwirklicht werden. Die Erhöhung des Mindesthebesatzes bei der Gewerbesteuer gilt ab dem Erhebungszeitraum 2027 (s. o.).

Alle Steuerzahler

Abzug von Rechtsanwaltskosten bei Streit über die Erbauseinandersetzung

Kosten für einen Rechtsstreit im Zusammenhang mit einer Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft sind als Nachlassverbindlichkeiten bei der Erbschaftsteuer abziehbar. Dies gilt auch dann, wenn der Rechtsstreit erst einige Jahre nach dem Erbfall entsteht und die Erbengemeinschaft zu diesem Zeitpunkt bereits zur Verwaltung des Nachlasses übergegangen war.

Hintergrund: Nach dem Gesetz sind Nachlassverbindlichkeiten abziehbar, mindern also den Wert des zu versteuernden Nachlasses. Nachlassverbindlichkeiten sind Kosten, die dem Erben unmittelbar im Zusammenhang mit der Abwicklung, Regelung oder Verteilung des Nachlasses oder mit der Erlangung des Erbes entstehen. Kosten für die Verwaltung des Nachlasses sind keine Nachlassverbindlichkeiten und damit nicht abziehbar.

Sachverhalt: Der Vater des Klägers starb im Jahr 2010. Erben waren der Kläger und dessen Bruder, so dass eine Erbengemeinschaft bestand. Das Finanzamt setzte Erbschaftsteuer gegen den Kläger und dessen Bruder fest. Im Jahr 2019 erging ein geänderter Erbschaftsteuerbescheid, nachdem das Finanzamt von ausländischem Kapitalvermögen erfahren hatte, das zum Nachlass gehörte. Im anschließenden Einspruchsverfahren machte der Kläger Rechtsanwaltskosten aus den Jahren 2016 und 2018 als Nachlassverbindlichkeiten geltend. Zwischen ihm und seinem Bruder war es im Zeitraum von 2012 bis 2018 zu mehreren Rechtsstreitigkeiten gekommen, u. a. wegen eines Teilungsversteigerungsverfahrens zur Auflösung der Erbengemeinschaft bezüglich der geerbten Mietwohngrundstücke (Rechtsanwaltskosten 95.200 €) sowie wegen der Aufteilung der für diese Grundstücke geführten Mietkonten (Rechtsanwaltskosten ca. 9.000 €). Das Finanzamt erkannte die Nachlassverbindlichkeiten in Höhe von 104.200 € nicht an. Das Finanzgericht berücksichtigte hingegen einen Betrag von 95.200 €. Hiergegen legte das Finanzamt Revision ein.

Entscheidung: Der Bundesfinanzhof (BFH) wies die Revision zurück, so dass die Rechtsanwaltskosten in Höhe von 95.200 €, die wegen des Rechtsstreits bezüglich des Teilungsversteigerungsverfahrens zur Auflösung der Erbengemeinschaft entstanden waren, als Nachlassverbindlichkeiten berücksichtigt wurden:

- Zu den Kosten für die Verteilung des Nachlasses gehören insbesondere auch Aufwendungen für die Auseinandersetzung einer Erbengemeinschaft. Mit der Auseinandersetzung wird der Nachlass ordnungsgemäß abgewickelt und geregelt.
- Kommt es im Rahmen der Erbauseinandersetzung zu einer anwaltlichen Beratung, etwa aufgrund eines Rechtsstreits unter den Miterben, stellen die Rechtsanwalts- und Gerichtskosten Nachlassverbindlichkeiten dar.
- Zwar sind Kosten für die Verwaltung des Nachlasses nicht abziehbar. Die streitigen Anwaltskosten waren jedoch **keine Kosten für die Verwaltung des Nachlasses**. Zwar kann eine Erbengemeinschaft den Nachlass in Besitz nehmen und verwalten. Sobald aber ein Miterbe die Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft verlangt, beginnt die Phase der Erbauseinandersetzung, so dass ab diesem Zeitpunkt auch wieder Kosten anfallen können, die unmittelbar im Zusammenhang mit der Verteilung des Nachlasses auf die Miterben stehen und damit Nachlassverbindlichkeiten darstellen.
- In den Jahren 2016 und 2018, als die Rechtsanwaltskosten entstanden sind, befand sich die Erbengemeinschaft in der Auseinandersetzung, nachdem einer der Miterben die Auseinandersetzung verlangt und die Teilungsversteigerung beantragt hatte. Die Rechtsanwaltskosten standen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Rechtsberatung während der Erbauseinandersetzung und dem Teilungsversteigerungsverfahren. Die Anwaltskosten waren daher abziehbare Kosten der Nachlassverteilung.

Hinweise: Für den Abzug der Rechtsanwaltskosten als Nachlassverbindlichkeiten ist nicht erforderlich, dass die Kosten auf dem Willen des Erblassers beruhen. Vielmehr genügt es und ist zudem auch typisch, dass der Erbe die Kosten selbst ausgelöst hat, indem er z. B. den Rechtsstreit begonnen hat oder sich gegen Ansprüche eines Miterben wehrt.

Unschädlich war ferner, dass die Erbengemeinschaft die Grundstücke bereits in Besitz genommen und zunächst weitervermietet hatte, den Nachlass also schon verwaltet hatte. Dies schließt es nicht aus, dass danach die Phase der Nachlassverteilung kommt, indem die Auseinandersetzung verlangt wird, und damit auch wieder abziehbare Nachlassverbindlichkeiten entstehen.

Keine Zinseinnahmen bei Verkauf eines Privatgrundstücks gegen Ratenzahlung ohne Verzinsung

Verkauft ein Steuerpflichtiger ein privates Grundstück nach Ablauf der Spekulationsfrist gegen Ratenzahlung und vereinbart er mit dem Erwerber ausdrücklich, dass eine Verzinsung nicht erfolgt, so muss der Verkäufer keine Zinseinnahmen versteuern.

Hintergrund: Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören insbesondere Zinsen, die für die Überlassung von Kapital gezahlt werden. Hingegen gehört zu den sonstigen Einkünften ein Ertragsanteil aus einem Leibrentenrecht.

Sachverhalt: Die Kläger waren Eigentümer eines bebauten Grundstücks, das sich seit mehr als zehn Jahren in ihrem Privatvermögen befand. Sie verkauften das Grundstück im April 2021 an ihre Tochter. Der Kaufpreis sollte in monatlichen Raten gezahlt werden; dabei war eine Verzinsung ausdrücklich nicht vereinbart. Sollte eines der Elternteile versterben, sollte die Tochter den Vertrag mit den Erben des verstorbenen Elternteils fortsetzen. Die Kläger erklärten in ihrer Steuererklärung für 2021 keine Zinseinnahmen. Das Finanzamt setzte dagegen Zinseinnahmen an, die es aus den Raten herausrechnete und der Abgeltungsteuer unterwarf.

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

Die Kläger haben **keine Zinseinnahmen** erzielt. Nach dem Inhalt der Kaufpreisvereinbarung waren keine Zinsen

 ■ ■ Aktuelle Hinweise für das Gespräch mit Ihrem Steuerberater ■ ■

vereinbart. Vielmehr handelte es sich bei der Ratenvereinbarung um die **unentgeltliche Stundung der Kaufpreisforderung**. Die Kläger haben auf die Vereinbarung von Stundungszinsen verzichtet, weil ihre Tochter nicht genug Geld hatte.

Eine Verzinsung käme angesichts der ausdrücklichen Vereinbarung der Unverzinslichkeit nur dann in Betracht, wenn die Kaufpreisvereinbarung aus allgemeinen Gründen nicht der Besteuerung zugrunde gelegt werden könnte oder wenn die Annahme einer entgeltlichen (also verzinslichen) Stundung kraft Gesetzes angeordnet wäre. Beides ist im Streitfall nicht anzunehmen:

- Eine Stundung ist zivilrechtlich zinslos möglich. Dies ist steuerlich grundsätzlich anzuerkennen, auch wenn eine Zinslosigkeit unter fremden Dritten nicht üblich ist. Im Steuerrecht wird jedoch nicht jede Abweichung vom Fremdüblichen beanstandet. Es handelte sich im Streitfall insbesondere nicht um eine steuerlich motivierte Steuergestaltung; denn die Ratenzahlungen sollten der Tochter den Erwerb des Grundstücks überhaupt erst ermöglichen.
- Die Annahme einer verzinslichen Stundung war auch nicht kraft Gesetzes angeordnet. Zwar enthält das Bewertungsgesetz eine Verzinsungsregel für Forderungen; diese Vorschrift dient jedoch lediglich Bewertungszwecken und führt nicht dazu, dass eine zivilrechtlich ausdrücklich zinslos vereinbarte Kaufpreisstundung einkommensteuerlich als verzinslich behandelt werden muss.

Die Kläger haben auch **keine sonstigen Einkünfte** in Gestalt eines Ertragsanteils aus einem Leibrentenrecht erzielt. Denn die Kläger und ihre Tochter haben keine Leibrente vereinbart; die Rente war nämlich nicht auf die Lebenszeit der Kläger oder der Tochter bezogen. Vielmehr hätte die Tochter die Raten im Fall des Todes der Eltern an deren Erben leisten müssen. Im Übrigen gab es auch kein relevantes Versorgungsmotiv, wie dies für Leibrenten üblich wäre, sondern die Ratenzahlung sollte der Tochter den Grundstückserwerb zum Verkehrswert ermöglichen.

Hinweise: Der BFH **ändert** mit dem Urteil seine **Rechtsprechung**. Denn bisher hat er bei unverzinslichen Ratenzahlungen einen Zinsanteil von 5,5 % herausgerechnet.

Im Übrigen verneint der BFH im Streitfall eine schenkungsteuerpflichtige Zuwendung der Eltern an ihre Tochter, obwohl die Schenkungsteuer gar nicht im Streit war. Die Eltern haben ihrer Tochter das Grundstück übertragen und hierfür den Gegenwert bekommen. Anders wäre dies gewesen, wenn die Eltern ihrer Tochter ein zinsloses oder zinsverbilligtes Darlehen gewährt hätten; der Zinsvorteil wäre dann schenkungsteuerbar gewesen.

Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg nicht verfassungswidrig

Der Bundesfinanzhof (BFH) hält das Grundsteuergesetz des Landes Baden-Württemberg – wie auch das sog. Bundesmodell, das für die Länder Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen gilt (s. hierzu unsere Mandanten-Information 2/2026) – für verfassungsgemäß.

Die Richter sehen in dem baden-württembergischen „modifizierten Bodenwertmodell“ insbesondere keinen Verstoß gegen den allgemeinen Gleichheitssatz:

- Die alleinige Anknüpfung an Grundstücksfläche und Bodenrichtwert ist als **zulässige Typisierung** und pauschalierende Bewertung im Rahmen des gesetzgeberischen Gestaltungsspielraums **sachlich gerechtfertigt**.
- Unterschiede in der Bebauung dürfen aus Gründen der **Praktikabilität** und aus **Vereinfachungsgründen** in einem Massenverfahren vernachlässigt werden.
- Insgesamt sind die aus dem Gesetz resultierenden Belastungsunterschiede nicht gleichheitswidrig, zumal Steuerpflichtige die Möglichkeit haben, in bestimmten Fällen einen **niedrigeren Grundsteuerwert nachzuweisen**.

Hinweise: Damit steht den Klägern nur noch der Weg zum Bundesverfassungsgericht offen.

Derzeit sind beim BFH noch Verfahren gegen die Landesgrundsteuermodelle Hamburg, Hessen und Bayern anhängig, über die noch nicht entschieden worden ist. Der BFH plant mündliche Verhandlungen für die Ländermodelle Hamburg und Hessen voraussichtlich im November 2026 und für das Landesmodell Bayern in der ersten Jahreshälfte 2027.

Warnung vor Betrugsversuchen

Derzeit sind bundesweit sog. Phishing-E-Mails **zu angeblichen Betriebsprüfungen** im Umlauf.

Die Nachrichten, die vermeintlich von den Länder-Finanzministerien stammen, kündigen eine angebliche Außenprüfung gemäß § 193 Abgabenordnung an. Faktisch versenden die Finanzministerien solche Prüfungsanordnungen nicht, hierfür sind ausschließlich die Finanzämter zuständig. Außerdem erfolgen die Prüfungsanordnungen in der Regel nicht per E-Mail, sondern in Papierform per Post oder über einen gesicherten elektronischen Übermittlungsweg.

Anhänge oder Links in den verdächtigen E-Mails sollten keinesfalls geöffnet werden. Sie können dazu dienen, Passwörter sowie persönliche oder betriebliche Daten abzugreifen. Empfänger sollten nicht auf die Nachricht antworten, keine Daten eingeben und die E-Mail löschen.

Alle Beiträge sind nach bestem Wissen erstellt. Eine Haftung für den Inhalt kann jedoch nicht übernommen werden.