

Inhaltsverzeichnis

- 1 | *Hausgeldzahlungen in die Erhaltungsrücklage sind (noch) keine Werbungskosten*
- 2 | *Steuerbefreiung für kleine PV-Anlagen – Revision beim BFH noch nicht entschieden*
- 3 | *Grunderwerbsteuer auch für nachträgliche Sonderwünsche einer noch zu errichtenden Immobilie*
- 4 | *Neues amtliches Muster der Bescheinigung für energetische Maßnahmen nach dem 31.12.2024*
- 5 | *Ertragsteuerliche Behandlung bestimmter Kryptowerte und Mitwirkung Steuerpflichtiger*
- 6 | *Anteiliger Betriebsausgabenabzug nach § 3c Abs. 2 Satz 1 EStG für Verwaltungs- und Konzernabschlusskosten einer Holding*
- 7 | *Erbschaftsausschlagung – fälschlich angenommene Überschuldung bzw. Irrtum zum Nachlasswert*

1 | Hausgeldzahlungen in die Erhaltungsrücklage sind (noch) keine Werbungskosten

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat sich damit befasst, ob Aufwendungen eines Steuerpflichtigen als Wohnungseigentümer in die Erhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung im Veranlagungsjahr der Einzahlung in die Rücklage als Werbungskosten abzugsfähig sind oder erst, wenn die WEG-Verwaltung Ausgaben aus der Rücklage für erfolgte Erhaltungsmaßnahmen tätigt. Das Finanzamt und das erstinstanzliche Finanzgericht (FG) vertraten letztere Auffassung.

Hiergegen hat sich der Vermieter einer Wohnung mit der Revision an den BFH gewendet. Der BFH hat jedoch ebenfalls entschieden, dass mit der Einzahlung in die Instandhaltungsrücklage noch nicht die Voraussetzungen für den Werbungskostenabzug gegeben sind. Die Einzahlung stelle keine Aufwendung für den Erwerb, die Sicherung und Erhaltung der Einnahmen, in diesem Fall Mieteinnahmen, dar.

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

Dieses habe sich auch nicht dadurch geändert, dass die WEG seit dem Jahr 2020 über eine eigene Rechtsfähigkeit im Rechtsverkehr verfügt.

Nach Auffassung des BFH ist nicht die zivilrechtliche Rechtslage entscheidend, sondern die wirtschaftliche Betrachtungsweise. Demnach verliert der Einzahlende den Gegenwert der Einzahlung wirtschaftlich nicht, denn z.B. bei dem Verkauf eines WEG-Anteils erstattet der Käufer i.d.R. mit dem Kaufpreis die Höhe der eingezahlten Rücklage.

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

Dieses Urteil des BFH bezieht sich konkret zwar auf Erhaltungsaufwendungen, allerdings dürfte es auch auf die Einzahlung von Sonderumlagen in die Rücklage anzuwenden sein.

Es ist noch ein Verfahren des gleichen Inhalts beim BFH anhängig, über das noch nicht entschieden wurde. In jenem Fall geht es um die Frage, ob bilanzierende Eigentümer die Einzahlung der Erhaltungsrücklage als Wirtschaftsgut aktivieren müssen. Sowohl die Finanzverwaltung als auch das erstinstanzliche FG gehen davon aus.

Steuerpflichtige, deren steuerliches Verfahren aufgrund des bislang schwebenden gerichtlichen Verfahrens ruhte, müssen jetzt mit einer für sie negativen Entscheidung durch die Finanzverwaltung rechnen.

2 | Steuerbefreiung für kleine PV-Anlagen – Revision beim BFH noch nicht entschieden

Der Gesetzgeber hatte für Veranlagungsjahre ab 2022 eine ertragsteuerliche Steuerbefreiung für kleine PV-Anlagen bis zu 30 kWp beschlossen. Ein umsatzsteuerpflichtiges Unternehmen wollte die gesetzliche Regelung so verstanden haben, dass es zwar das Recht der Inanspruchnahme der Steuerbefreiung gebe, nicht aber die Pflicht.

Das Unternehmen beabsichtigte, eine Umsatzsteuernachzahlung für die PV-Anlage in einem späteren Jahr als Betriebsausgabe geltend zu machen, die sich auf einen Zeitraum bezog, in dem PV-Anlagen noch steuerpflichtig waren.

Sowohl die Finanzverwaltung als auch das Finanzgericht Nürnberg lehnten dieses Ansinnen jedoch unter Hinweis darauf ab, dass die Steuerbefreiung ab dem Veranlagungsjahr 2022 verpflichtend sei. Die Revision wurde zugelassen und eingelegt.

In zwei anderen Verfahren hat das Finanzgericht Münster in Aussetzungsverfahren genau gegenteilig entschieden und der Klage auf Abzug der nachlaufenden Betriebsausgaben aus den Jahren 2020 und 2021 stattgegeben. Zur Begründung führte das Gericht aus, dass zu dieser Zeit die Steuerfreiheit noch nicht gegriffen habe und der Gesetzgeber nur Betriebseinnahmen, nicht aber Betriebsausgaben, steuerfrei gestellt habe, woraus das Gericht die Zulässigkeit des Abzugs schloss. Auch hier wurde Revision beim Bundesfinanzhof eingelegt. Die Entscheidungen bleiben daher abzuwarten.

Hinweis: Betroffene Unternehmer sollten darauf achten, dass entsprechende Steuerbescheide offengehalten werden.

3 | *Grunderwerbsteuer auch für nachträgliche Sonderwünsche einer noch zu errichtenden Immobilie*

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

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

Nachträglich vereinbarte Sonderwünsche sind lt. BFH durch gesonderten Grunderwerbsteuerbescheid festzusetzen und nicht durch Änderung des Erstbescheids.

Für Hausanschlusskosten gilt dies jedoch nicht, wenn der Käufer sich bereits im Grundstückskaufvertrag zu deren Übernahme verpflichtet hat. Diese sind somit nicht nachträglich vereinbart.

4 | *Neues amtliches Muster der Bescheinigung für energetische Maßnahmen nach dem 31.12.2024*

Das BMF hat mit Schreiben vom 23.12.2024 mitgeteilt, dass das neue amtliche Muster der Bescheinigung des ausführenden Fachunternehmens sowie der übrigen ausstellungs-berechtigten Personen bereitsteht.

Dieses ist für energetische Baumaßnahmen in selbstgenutzten Wohngebäuden zu verwenden, die nach dem 31.12.2024 beginnen.

Der Maßnahmebeginn ist bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben der Tag der erstmaligen Bauantragstellung, bei anzeigepflichtigen der Tag, an dem die Unterlagen bei der zuständigen Behörde eingehen und bei genehmigungs- und anzeigefreien Bauvorhaben der Beginn der Bauausführung.

Die ordnungsgemäß ausgefüllte Bescheinigung ist mit der Einkommensteuererklärung einzureichen, mit der die Steuerermäßigung nach dem Gebäudeenergiegesetz beantragt werden soll.

5 | Ertragsteuerliche Behandlung bestimmter Kryptowerte und Mitwirkung Steuerpflichtiger

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

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

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

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

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

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

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

6 | Anteiliger Betriebsausgabenabzug nach § 3c Abs. 2 Satz 1 EStG für Verwaltungs- und Konzernabschlusskosten einer Holding

Der BFH hat mit Urteil vom 27.11.2024 entschieden, dass bei einer gewerblich geprägten Personengesellschaft, deren Tätigkeit ausschließlich darin besteht, einen Anteil an einer Kapitalgesellschaft zu halten, um daraus Dividendenerträge zu erzielen, die nach § 3 Nr. 40 EStG teilweise steuerfrei sind, die laufenden Verwaltungs- und Konzernabschlusskosten mit zum Teil steuerbefreiten Einnahmen in einem wirtschaftlichen Zusammenhang im Sinne des § 3c Abs. 2 Satz 1 EStG stehen.

Im Streitfall war eine gewerblich geprägte GmbH & Co. KG an einer Kapitalgesellschaft beteiligt. Die GmbH & Co. KG erzielte ausschließlich Dividendenerträge aus ihrer Beteiligung an der Kapitalgesellschaft.

Die GmbH & Co. KG hatte Kosten für Abschluss- und Prüfungsarbeiten, Rechtsberatung und Geldverkehr sowie Beiträge zur Industrie- und Handelskammer (IHK). Der BFH hat entschieden, dass diese Kosten nach § 3c Abs. 2 EStG nur anteilig zu 60 % als Betriebsausgaben zu berücksichtigen sind, da diese ausschließlich in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit Dividendenerträgen aus der Beteiligung stehen. Die Erfüllung einer rechtlichen Obliegenheit steht dem Bestehen eines wirtschaftlichen Zusammenhangs nicht entgegen.

7 | Erbschaftsausschlagung – fälschlich angenommene Überschuldung bzw. Irrtum zum Nachlasswert

Die Ausschlagung einer Erbschaft ist ein rechtliches Mittel, mit dem ein Erbe die Annahme des Nachlasses verweigern kann. Dies kann insbesondere dann sinnvoll sein, wenn der Nachlass überschuldet ist oder wenn der Erbe aus persönlichen oder finanziellen Gründen die Verantwortung für das Erbe nicht übernehmen möchte. In der Praxis kommt es jedoch auch zu Anfechtungen von Erbausschlagungen.

Anfechtung einer Erbschaftsausschlagung bei fälschlich angenommener Überschuldung: Auch wenn ein Erbe nicht alle zumutbaren und möglichen Erkenntnisquellen über die Zusammensetzung eines Nachlasses genutzt hat und sein Erbe wegen – fälschlich – angenommener Überschuldung ausschlägt, kann er diese Ausschlagung später anfechten.

Ein Erbe ist grundsätzlich nicht verpflichtet, sich vor einer Ausschlagung über die Zusammensetzung des Nachlasses zu informieren. Trifft er allerdings seine Entscheidung allein auf der Basis von Spekulationen, kann er bei einer Fehlvorstellung die Ausschlagung mangels Irrtums über Tatsachen nicht anfechten.

In diesem vom Oberlandesgericht Frankfurt a.M. entschiedenen Fall hatte sich die Tochter über die konkrete Zusammensetzung des Nachlasses und damit über verkehrswesentliche Eigenschaften geirrt, insbesondere über das Vorhandensein der Konto-Guthaben. Dieser Irrtum war kausal für ihre Ausschlagung gewesen und die Tochter konnte die Ausschlagung wirksam anfechten.

Kein Irrtum bei einer Erbausschlagung: Ein rechtlich beachtlicher Irrtum über die Überschuldung des Nachlasses liegt nur vor, wenn sich der Anfechtende in einem Irrtum über die Zusammensetzung des Nachlasses befunden hat, dagegen nicht, wenn lediglich falsche Vorstellungen von dem Wert der einzelnen Nachlassgegenstände vorgelegen haben.

Dieser Entscheidung des Oberlandesgerichts Zweibrücken lag folgender Sachverhalt zugrunde: Eine Erblasserin verstarb ohne Testament. Sie hatte über mehrere Jahre in einem Seniorenheim gelebt, wobei die Heim- und Pflegekosten von einer Kriegsopferfürsorgestelle übernommen wurden. Diese Leistungen wurden als Darlehen gewährt und durch eine Grundschuld an einem Haus der Erblasserin abgesichert.

Die gesetzlichen Erben waren die Enkel und Urenkel der Erblasserin. Nach ihrem Tod schlug unter anderem eine zur Erbin berufene Enkelin das Erbe aus, da sie annahm, dass der Nachlass überschuldet sei. Zwei Urenkel der Erblasserin nahmen das Erbe hingegen an. Nach dem Verkauf des Hauses der Erblasserin an Dritte focht die Enkelin ihre Erbausschlagung wegen Irrtums an. Sie begründete dies damit, dass sie sich geirrt habe, weil der Verkaufserlös des Hauses die Verbindlichkeiten aus dem grundschuldgesicherten Darlehen für die Heim- und Pflegekosten überstieg. Dieser Irrtum berechnete jedoch nicht zur Anfechtung der Ausschlagung. Er beruhte lediglich auf einer unzutreffenden Vorstellung über den Wert des Nachlasses, nicht aber auf einem Irrtum über dessen Zusammensetzung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Christian Kasseckert
Rechtsanwalt/Steuerberater



Victoria Blau
Steuerberaterin

AUTACO GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Kardinal-Faulhaber-Straße 15 | D-80333 München | Postfach 10 01 43 | D-80075 München
T: +49 89 20 400 77-0 | F: +49 89 20 400 77-66 | M: kontakt@autaco.de | www.autaco.de

Disclaimer

Die vorstehenden Ausführungen enthalten ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen des Einzelfalls gerecht zu werden. Sie verfolgen nicht das Ziel und nehmen für sich auch nicht in Anspruch, Grundlage für Entscheidungen welcher Art auch immer zu sein. Insbesondere können die hier gegebenen Informationen eine individuelle Prüfung und Beurteilung sowie den auf den konkreten Einzelfall abgestimmten fachlichen Rat nicht ersetzen. Soweit Maßnahmen ergriffen oder Entscheidungen getroffen werden, die sich – ganz oder in Teilen – auf die Inhalte dieser Mandanteninformation stützen, handelt der/die Betreffende ausschließlich auf eigenes Risiko. AUTACO und die vorstehend namentlich genannten Partner oder Mitarbeiter übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Inhalte dieser Mandanteninformation.