

JU-STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH BADEN-BADEN

JU- Steuerberatungsgesellschaft mbH, Postfach 10 02 10, 76483 Baden- Baden

BADEN-BADEN
POSTFACH 10 02 10
76530 BADEN-BADEN
PRINZ-WEIMAR-STRASSE 12
TELEFON (07221)2735- 0
TELEFAX (07221) 26102

Oktober 2025

Mandanten-Rundschreiben IV / 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend informieren wir Sie über kürzlich veröffentlichte Gesetze, Urteile und Erlasse.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Gesetz für ein steuerliches Investitionssofortprogramm	1
2. Begrenzt: Schuldzinsenabzug nach Schenkung eines Immobilienanteils	3
3. Teilentgeltliche Übertragung doch privates Veräußerungsgeschäft	4
4. Unschädlich: Steuerbefreiung für Familienheim trotz Wohnrechts zugunsten Dritter	5
5. Abzugsfähig: Ausgaben für betriebliche Geschenke mit Vergütungscharakter	6
6. Grunderwerbsteuer: Einbeziehung von Kaufpreisen für Solar- und Photovoltaikanlagen	7

1. Gesetz für ein steuerliches Investitionssofortprogramm

Kurz vor der Sommerpause des Bundestags wurde noch das nur drei Seiten umfassende „Gesetz für ein steuerliches Investitionssofortprogramm zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Deutschland“ verabschiedet. Dessen Änderungen betreffen insbesondere das Einkommen- und Körperschaftsteuerrecht.

Zunächst wurde die sog. **Bruttolistenpreisgrenze für die Dienstwagenbesteuerung von reinen Elektrofahrzeugen** von bisher 70.000 € auf 100.000 € angehoben. Für die private Nutzung derartiger Geschäftsfahrzeuge durch Unter- und Arbeitnehmer ist bei der Anwendung der 1%-Regelung nur ein Viertel des Bruttolistenpreises bzw. bei der Anwendung der Fahrtenbuchmethode nur ein Viertel der Anschaffungskosten anzusetzen. Die Neuregelung gilt für nach dem 30.06.2025 angeschaffte Fahrzeuge. Da allein der Zeitpunkt der Anschaffung maßgebend ist, sind Neu- und Gebrauchtfahrzeuge begünstigt.

Für **bewegliche Wirtschaftsgüter** des Anlagevermögens, die nach dem 30.06.2025 und vor dem 01.01.2028 angeschafft werden, kann anstelle einer linearen Abschreibung die neue **degressive Abschreibung** in Höhe des Dreifachen der linearen Abschreibung, höchstens aber von 30 %, in Anspruch genommen werden.

Immaterielle und unbewegliche Wirtschaftsgüter sind dagegen nicht begünstigt. Da es sich um Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens handeln muss, ist die degressive Abschreibung bei den Überschusseinkünften – insbesondere aus Arbeitnehmertätigkeit sowie aus Vermietung und Verpachtung – nicht anwendbar.

Die degressive Abschreibung kann im Jahr der Anschaffung oder Herstellung nur zeitanteilig vorgenommen werden. Sie wird stets mit dem gleichbleibenden Satz von 30 % vom Restbuchwert des Wirtschaftsguts zum Vorjahresende berechnet. Wenn die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung für kleine und mittlere Betriebe vorliegen, kann die degressive Abschreibung zusätzlich genutzt werden. Es ist zulässig, von der degressiven zur linearen Abschreibung zu wechseln, was sich dann anbietet, wenn Letztere zu höheren Abschreibungsbeträgen führt. Nach dem Wechsel ergibt sich der Abschreibungsbeitrag aus dem Restbuchwert und der Restnutzungsdauer des Wirtschaftsguts.

Neben der allgemeinen wurde in § 7 Abs. 2a EStG eine **besondere degressive Abschreibung** für nach dem 30.06.2025 und bis zum 31.12.2027 angeschaffte **reine Elektrofahrzeuge** eingeführt. Diese kann nicht nur für Pkw, sondern auch für Nutzfahrzeuge, Lkw und Busse genutzt werden. Bei dieser Abschreibung wird von einer Nutzungsdauer von sechs Jahren ausgegangen. Für den Nutzungszeitraum gelten unabhängig vom konkreten Anschaffungszeitpunkt während des Jahres folgende Abschreibungssätze:

JU-STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH BADEN-BADEN

Jahr der Anschaffung:	75%
2. Jahr	10%
3. Jahr	5%
4. Jahr	5%
5. Jahr	3%
6. Jahr	2%

Bei Inanspruchnahme dieser speziellen degressiven Abschreibung ist ein Wechsel zur linearen oder allgemeinen degressiven Abschreibung nicht zulässig; sie darf auch nicht mit der Sonderabschreibung kombiniert werden.

Bilanzierende Einzelunternehmer und Personengesellschaften, die Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, Gewerbebetrieb oder selbstständiger Arbeit erzielen, können nicht entnommene Gewinne nach § 34a EStG einem ermäßigten Steuersatz von bislang 28,25 % unterwerfen. Dieser **Thesaurierungssteuersatz** wird wie folgt gesenkt:

Veranlagungszeitraum:	Steuersatz
2025 - 2027	28,25%
2028 - 2029	27,00%
2030 - 2031	26,00%
ab 2032	25,00%

Diese Änderung ist in Zusammenhang mit der **Senkung des** für Kapitalgesellschaften geltenden **Körperschaftsteuersatzes** zu sehen, die wie folgt umgesetzt wird:

Veranlagungszeitraum:	Steuersatz
bis 2027	15,00%
2028	14,00%
2029	13,00%
2030	12,00%
2031	11,00%
ab 2032	10,00%

2. Begrenzt: Schuldzinsenabzug nach Schenkung eines Immobilienanteils

Wer eine Vermietungsimmobilie erwirbt und den Kaufpreis über ein Darlehen finanziert, kann die daraus resultierenden Schuldzinsen so lange als Werbungskosten absetzen, wie dieser Veranlassungszusammenhang besteht. **Durchbrochen** wird der **Zusammenhang** allerdings dann, wenn der bisherige Alleineigentümer einen Anteil an der Immobilie einem Kind schenkt. Diese Schenkung hat nämlich laut BFH (Bundesfinanzhof) zur Folge, dass die **Schuldzinsen nur noch entsprechend dem Anteil des Finanzierenden abzugsfähig** sind.

Diese Erfahrung musste ein Vater machen, der seinem Sohn 40 % an einer Immobilie geschenkt, in der gemeinsamen Steuererklärung aber die **gesamten Schuldzinsen geltend gemacht** hatte, denn das Finanzamt hatte davon nur 60% als Werbungskosten anerkannt. Dies bestätigte der BFH mit folgender Begründung:

- Durch die Schenkung ohne einen Schuldbeitritt bzw. eine anteilige Schuldübernahme wurde der **wirtschaftliche Zusammenhang** zwischen dem Darlehen und der Immobilie anteilig gelöst. Infolgedessen entfielen danach 40 % der Schuldzinsen auf die Finanzierung der Schenkung
- Die Nichtberücksichtigung der übrigen Zinsen verstößt mit Blick auf die steuerrechtliche Beurteilung von unentgeltlichen Übertragungen eines fremdfinanzierten Wirtschaftsguts in das Gesellschaftsvermögen einer Mitunternehmerschaft nicht gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz, denn es handelt sich beim Abzug von Schuldzinsen im betrieblichen und privaten Bereich um unterschiedliche Bereiche des Einkommensteuerrechts.

Eine **Übertragung des Immobilienanteils gegen Schuldübernahme** hätte im Urteilsfall, in dem die „Spekulationsfrist“ seit dem Kauf durch den Vater noch nicht abgelaufen war, möglicherweise zu einem anteiligen, steuerpflichtigen Gewinn aus einem privaten Veräußerungsgeschäft geführt. Ein Schuldbeitritt hätte zu einer erheblichen Belastung des Sohnes führen können, die im Familienverbund wohl nicht gewollt war.

3. Teilentgeltliche Übertragung doch privates Veräußerungsgeschäft

Einen teilentgeltlichen Erwerb ähnlich dem vorstehenden Urteil betraf bereits eine frühere Entscheidung des FG Niedersachsen. Nach dessen Auffassung sollte die teilentgeltliche Übertragung einer Immobilie im Rahmen der **vorweggenommenen Erbfolge** zu einem **unter den Anschaffungskosten liegenden Wert** nicht zu einem privaten Veräußerungsgeschäft führen. Der hiergegen vom Finanzamt eingelegten Revision hat der BFH allerdings zwischenzeitlich mit insbesondere folgender **Begründung** stattgegeben:

- Die Grundsätze für teilentgeltliche Übertragungen gelten auch für private Veräußerungsgeschäfte. In diesen Fällen ist eine Aufteilung in einen voll entgeltlichen und einen voll unentgeltlichen Teil nach dem Verhältnis der Gegenleistung in Form der Schuldübernahme zum Verkehrswert der Immobilie vorzunehmen.
- Diese Aufteilung führt im Urteilsfall auch bei einem unter den Anschaffungskosten liegenden Entgelt zu einem unter § 23 EStG fallenden Gewinn.
- Eine **doppelte Belastung mit Einkommen- und Schenkungsteuer** lag nicht vor, da der Wert der Schenkung die einschlägigen Freibeträge nicht überschritten hatte. Selbst wenn Schenkungsteuer angefallen wäre, hätte diese den unentgeltlichen Teil der Übertragung, die Einkommensteuer dagegen den entgeltlichen Teil betroffen.
- Anhaltspunkte dafür, dass § 23 EStG – wie von der Vorinstanz angenommen – nur voll entgeltliche Übertragungen erfassen soll, liegen nicht vor. Auch eine abweichende verfassungskonforme Auslegung der Regelung ist nicht geboten.

4. Unschädlich: Steuerbefreiung für Familienheim trotz Wohnrechts zugunsten Dritter

Erbt ein Kind eine Immobilie, die vom Erblasser bis zum Erbfall zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde, und bezieht diese unverzüglich selbst, bleibt der Erwerb nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c S. 1 ErbStG steuerfrei. **Unverzüglich** bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Immobilie **binnen sechs Monaten** bezogen werden muss, sofern keine sonstigen Hinderungsgründe vorliegen.

Ein solcher Hinderungsgrund liegt nach Auffassung des FG Niedersachsen vor, wenn der Erblasser testamentarisch zugunsten seiner **Ehefrau ein lebenslangliches Wohnrecht** bestellt hat. Denn dann ist der Erbe rechtlich an der unverzüglichen Selbstnutzung gehindert, solange die aus dem Wohnrecht Berechtigte von diesem Gebrauch macht. Die Frist zur unverzüglichen Bestimmung der Immobilie zur Selbstnutzung kann damit erst in dem Zeitpunkt zu laufen beginnen, in dem der Erbe rechtlich in der Lage ist, die Wohnung selbst zu beziehen, ohne aufgrund entgegenstehender Verfügungen des Wohnungsberechtigten daran gehindert zu sein.

Obwohl die Mutter des Erben von ihrem Wohnrecht ab Juni 2022 keinen Gebrauch mehr machen konnte, weil sie aufgrund ihres gesundheitlichen Zustands dauerhaft in ein Wohnheim umziehen musste, hatte dieser die Immobilie erst gegen Ende des Jahres 2023 tatsächlich bezogen. Auch dies war aus Sicht des FG unschädlich, weil die **Immobilie** seit ca. 50 Jahren **unrenoviert** war und zunächst saniert werden musste. Die Verzögerungen infolge der Einschränkungen während der Corona-Pandemie, der Engpässe bei Materialbeschaffungen infolge des Ukrainekrieges sowie begrenzter Kapazitäten von Handwerkern waren dem Erben nicht zuzurechnen. Dieser konnte nachweisen, dass er bereits im September 2022 Angebote eingeholt hatte und die Renovierungsarbeiten Anfang 2023 begonnen hatten. Darauf, dass die Anmeldung unter der neuen Adresse erst verspätet erfolgt war, kam es dann letztlich nicht mehr an.

5. Abzugsfähig: Ausgaben für betriebliche Geschenke mit Vergütungscharakter

Das **Abzugsverbot für Ausgaben für betriebliche Geschenke** greift nach einem rechtskräftigen Urteil des FG Köln nicht, wenn ein Versicherungsunternehmen im Rahmen eines Vertriebswettbewerbs für das Erreichen bestimmter Ziele gegenüber freien Vermittlern die Teilnahme an Incentivereisen auslobt und Shoppinggutscheine ausgibt. In diesem Fall stehen sowohl die Reisen als auch die bei den Reisen ausgegebenen Gutscheine in einem unmittelbaren zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit den von den Vermittlern des Versicherungsunternehmens erzielten Umsätzen. Somit liegt eine **Gegenleistung** für eine bestimmte Leistung der Vermittler vor, die als **zusätzliche Entlohnung** für geleistete Dienste anzusehen ist. Sie betrifft allein das Vertragsverhältnis mit den Versicherungsvertretern, wurde jedoch nicht bar, sondern zu Motivationszwecken in Form von Sachleistungen gewährt.

Die Einstufung der Aufwendungen für Reisen und Gutscheine als Entlohnungen hat auch Auswirkungen auf den Abzug der **Bewirtungsaufwendungen**, denn diese sind im vorliegenden Fall nicht nur in Höhe von 70 %, sondern in vollem Umfang abzugsfähig. Das Abzugsverbot gilt nämlich dann nicht, wenn und soweit die Bewirtung Gegenstand eines Austauschverhältnisses im Sinne eines Leistungsaustausches ist. Bewirtungsaufwendungen, die im Leistungsaustausch vergütet werden, gehören nicht zu den beschränkt abziehbaren Aufwendungen.

Schließlich greift auch das Abzugsverbot für Aufwendungen für Jagd, Fischerei, Segeljachten oder Motorjachten sowie für ähnliche Zwecke und für die hiermit zusammenhängenden Bewirtungen vom Betriebsausgabenabzug im vorliegenden Fall aus dem gleichen Grund nicht.

6. Grunderwerbsteuer: Einbeziehung von Kaufpreisen für Solar- und Photovoltaikanlagen

Der Grunderwerbsteuer unterliegen Rechtsvorgänge, die sich auf inländische Grundstücke beziehen. Zum Grundstück gehören alle Bestandteile, somit auch Gebäudebestandteile wie Heizungsanlagen, fest eingebaute Sanitäreinrichtungen, Versorgungsleitungen sowie Dacheindeckungen, nicht aber Betriebsvorrichtungen. Zur Frage, ob Solar- bzw. Photovoltaikanlagen Betriebsvorrichtungen oder Gebäudebestandteile sind, hat das FinMin Sachsen-Anhalt in einem bundeseinheitlich abgestimmten Erlass wie folgt Stellung genommen:

- **Thermische Solaranlagen** dienen der Wärmergewinnung, insbesondere der Erwärmung von Wasser für den sanitären Bereich oder zur Raumheizung. Da Heizungsanlagen regelmäßig Gebäudebestandteile sind, ist der auf solche Anlagen entfallende Teil des Kaufpreises in die Grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage einzubeziehen.
- Dienen **PV-Anlagen** ausschließlich der Energieversorgung des betroffenen Grundstücks, gehören sie als Bestandteile oder Zubehör zum Grundvermögen; das hierfür bezahlte Entgelt ist ebenfalls in die Grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage einzubeziehen.
- Wird der mit einer PV-Anlage erzeugte Strom dagegen zum Teil in öffentliche Energienetze eingespeist, liegt ein Gewerbebetrieb vor.
- Die PV-Anlage stellt eine Betriebsvorrichtung dar, sofern eine **Trägerkonstruktion** vorliegt.
- Werden PV-Anlagen, die der Eigenversorgung oder dem Gewerbebetrieb dienen, als Ersatz für sonst erforderliche Dacheindeckungen oder als Fassadenteile anstelle von Fassadenelementen oder Glasscheiben eingebaut bzw. befestigt, sind sie als Gebäudebestandteil in das Grundvermögen einzubeziehen. Das hierfür Gezahlte unterliegt der Grunderwerbsteuer.

JU-STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH BADEN-BADEN

Die Ausführungen in diesem Mandantenrundsreiben können die zu Grunde liegenden Sachverhalte oft nur sehr verkürzt wiedergeben. Für weitergehende Auskünfte, insbesondere soweit Ihnen die gegebenen Informationen als Grundlage für Entscheidungen dienen, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

JU-Steuerberatungsgesellschaft mbH
Baden-Baden



Blust



Prof. Dr. Timmerbeil