

Herzlich willkommen in der Steuerberatungskanzlei Jens Jaschek



Der Wasserturm ist das Wahrzeichen der Quadratestadt Mannheim und nur einer von vielen schönen Gründen nach Mannheim zu kommen...

... eigentlich weiß man es ja genau: Der Steuertermin oder der Abgabetermin für die Steuererklärung rückt immer näher, und dennoch schieben wir diese Aufgabe immer wieder vor uns her... - das ist allzu menschlich! Und dann dieser unübersichtliche Paragraphendschungel, dieser Formularwust: Ja, selbst dann, wenn wir eine Erstattung erwarten, fällt es manchem schwer, die Kurve zu kriegen!

Und die **Steuererklärung auf einem Bierdeckel** - die wird wohl auch noch eine ganze Zeit eine Vision bleiben... Können Steuern Freude machen? Egal ob als **Privatperson, Freiberufler, Kleinunternehmer oder Verein**: Das vielfach ungeliebte Thema "Steuern" verliert seinen Schrecken, wenn wir das einfach gemeinsam angehen! Vertrauen Sie doch uns Ihre Steuerangelegenheiten an!

Viele zufriedene Mandanten meiner Kanzlei sagen überzeugt: **"Bei meinem Steuerberater Jens Jaschek fühle ich mich richtig gut aufgehoben!"**



## 2

## DIE MANDANTEN | INFORMATION

## Themen dieser Ausgabe

- Grunderwerbsteuerbefreiung bei Personengesellschaften
- Steueränderungen 2024
- Hohe Zusatzzahlung ist kein steuerfreies Trinkgeld
- Einkünfteerzielungsabsicht bei der Vermietung großer Wohnungen
- Rechtmäßigkeit der neuen Grundstücksbewertung
- Veräußerung von Nachlassvermögen
- Dauer-Link: Aktuelle Entscheidungen um Corona

# Ausgabe Nr. 2/2024 (März/April)

Sehr geehrte Mandantin, sehr geehrter Mandant,

*in diesen Tagen erleben wir - wie jedes Jahr - den Frühling: Nach einer Zeit des Innehaltens, Kälte, hier und dort auch mal wieder mehr oder weniger Schnee, werden nun die Tage wieder spürbar länger, wärmer, und auch in der Natur zeigt sich dem achtsamen Beobachter allorts, dass es wieder sprießt und grünt!*

*Und das ist jedes Mal ein kleines Wunder: Sahen die Pflanzen und Bäume noch vor Kurzem scheinbar wie tot aus und wurde es auch in der Wildtierwelt um uns herum ein bisschen leiser, so brechen jetzt mit Macht überall frische Knospen an Büschen heraus, wird die Wiese wieder frisch, saftig und grün und auch die Tiere haben schon wieder Fahrt aufgenommen: Hinein in eine neue Runde des Jahreskreises!*

*Viele Menschen spüren auch diese neue Energie des Frühlings. Auch sie brechen auf zu neuen Zielen, freuen sich auf neue Herausforderungen und fühlen die Kraft, die sie dafür brauchen. Manchen dagegen hat die dunklere Jahreszeit ein wenig niedergedrückt, vielleicht quälen auch angesammelte ungelöste Probleme, gesundheitliche Einschränkungen oder andere Hindernisse. Denen mag vielleicht ein klassisches Zitat helfen, und neue Energie spenden:*

**"Wer ein WARUM zum Leben hat erträgt fast jedes WIE!"**

(Friedrich Nietzsche)

*Vielleicht nehmen Sie sich einmal ein bisschen Zeit, etwas zu schreiben, und ordnen einmal Ihre Gedanken:*

- *Welche Schwierigkeiten habe ich bisher – ob privat oder geschäftlich – bereits gemeistert?*
- *Warum – eine Variante ist auch "WOZU" werfe ich morgens meine Beine über die Bettkante und sage mir: "Auf ein Neues!" – kurz: Kann ich einen Sinn darin finden, was ich unternahme? Ist es vielleicht die Verwirklichung von Talenten und Ideen, das positive Feedback meiner Kunden, und ja: Auch die schönen Dinge und Erlebnisse, die ich mir von den Früchten meiner Arbeit leisten kann?*
- *Für manche Herausforderungen haben Sie sicher schon Lösungen parat, routiniert erledigen Sie die Pflichtaufgaben und mit Kreativität und Einfallsreichtum beleben Sie immer wieder Ihr Geschäft auf neue Art und Weise! Und für die Probleme, für die noch keine Lösung in Sicht ist, können Sie sich bewusstmachen: Wie viele Ihrer bewältigten Schwierigkeiten in der Vergangenheit schienen auch zunächst unüberwindbar? Und wenn Sie Fragen aus meinem Fachbereich haben: Vielleicht buchen Sie einmal einen Beratungstermin, und wir schauen uns die Angelegenheit gemeinsam an...?! Und dann findet sich aus dem "WARUM" auch ein "WIE!"*

*Nachfolgend haben wir auch in dieser Ausgabe wieder aktuelle Urteile und Neuerungen aus dem Steuer- und Wirtschaftsrecht für Sie zusammengestellt (**Rechtsstand: 2.2.2024**). Auch diesmal mit einer Fülle von entlastenden Entscheidungen, die noch mehr Spielraum bieten oder Lasten leichter tragen lassen... Wie gewohnt natürlich mit Direkt-Links zu den entsprechenden Rechtsquellen! Und wie immer gilt der Erfahrungsgrundsatz: **Rechtzeitige Beratung im Vorfeld spart unnötiges Steuergeld und unnötige (schlechte) Erfahrungen!***

*Ich wünsche Ihnen einen schönen Tag und eine erfolgreiche Woche sowie ein rundum gesundes und erfolgreiches Jahr 2024, 😊*

Ihr

Jens Jaschek

*PS: Sowohl im Newsletter als auch auf der Internetseite habe ich ganz bewusst die gewohnte männliche Sprachform gewählt ("generisches Maskulinum"). Dies mache ich, um eine flüssige Lesbarkeit zu erhalten und beinhaltet keinerlei Benachteiligung des weiblichen Geschlechts oder anderer Formen.*

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

## Unternehmer

### Grunderwerbsteuerbefreiung bei Personengesellschaften

Der Gesetzgeber hat die bestehenden Grunderwerbsteuerbefreiungen bei **Grundstücksübertragungen zwischen Personengesellschaften** und ihren Gesellschaftern für den Zeitraum bis zum 31.12.2026 verlängert. Ohne diese Verlängerung hätte ein Auslaufen der Befreiungen am 31.12.2023 gedroht, weil die grunderwerbsteuerlichen Befreiungen eine sog. Gesamthand verlangen, die es aufgrund der **zivilrechtlichen Reform der Personengesellschaften** seit dem 1.1.2024 nicht mehr gibt.

**Hintergrund:** Grundstücksübertragungen im Bereich der Personengesellschaften und ihren Gesellschaftern sind bislang grunderwerbsteuerfrei gewesen, soweit der Gesellschafter an der Personengesellschaft beteiligt ist. Ist ein Gesellschafter z. B. zu 40 % an einer OHG beteiligt, bleibt eine Grundstücksübertragung von der OHG auf den Gesellschafter und umgekehrt zu 40 % steuerfrei. Die grunderwerbsteuerlichen Befreiungen setzen dabei voraus, dass die Personengesellschaft ein Gesamthandsvermögen hat, was bis zum 31.12.2023 auch der Fall war. Mit Wirkung zum 1.1.2024 ist jedoch das Recht der Personengesellschaften reformiert worden und die Gesamthand entfallen. Stattdessen gibt es nun ein Gesellschaftsvermögen – und dieser Begriff wird bislang nicht in den Befreiungsvorschriften des Grunderwerbsteuergesetzes erwähnt.

**Neuregelung:** Der Gesetzgeber hat mit Wirkung zum 1.1.2024 folgende Regelung verabschiedet:

- Rechtsfähige Personengesellschaften gelten für Zwecke der Grunderwerbsteuer als Gesamthand und deren Vermögen als Gesamthandsvermögen.
- Durch diese Regelung wird **fingiert**, dass die Grunderwerbsteuerbefreiungen, die eine Gesamthand voraussetzen, trotz des zivilrechtlichen Wegfalls der Gesamthand zum 1.1.2024 auch weiterhin anwendbar sind, wenn die Personengesellschaft rechtsfähig ist, also nach außen auftritt. Dies betrifft insbesondere die GbR, die OHG, die KG und die GmbH & Co. KG.
- Die Neuregelung ist befristet bis zum 31.12.2026, gilt also für den Zeitraum 2024 bis 2026.

**Hinweise:** Der Gesetzgeber hat das Recht der Personengesellschaften reformiert und dabei nicht beachtet, dass sich diese Reform auf das Steuerrecht auswirkt, weil verschiedene Befreiungs- oder Begünstigungsregelungen im Steuerrecht eine Gesamthand voraussetzen, die es seit dem 1.1.2024 nicht mehr gibt. Mit der aktuellen Gesetzesänderung hat der Gesetzgeber nun erst einmal für eine dreijährige Übergangslösung im Grunderwerbsteuerrecht gesorgt

**(Rechts-)quelle(n):** "Grunderwerbsteuerbefreiung bei Personengesellschaften":

- Bundesgesetzblatt Teil I, Gesetz zur Förderung geordneter Kreditweitzmärkte und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2021/2167 über Kreditdienstleister und Kreditkäufer sowie zur Änderung weiterer finanzrechtlicher Bestimmungen:  
<https://www.recht.bund.de/bgbl/1/2023/411/VO.html>

### Steueränderungen 2024

Das Jahr 2024 bringt für Arbeitgeber und Arbeitnehmer einige Steueränderungen mit sich, die wir hier für Sie zusammengestellt haben:

- **Der Grundfreibetrag wird erhöht:** Für 2024 wird gegenüber 2023 eine **Anhebung um 696 € auf 11.604 €** vorgenommen. Ein höherer Grundfreibetrag führt bei Arbeitnehmern **grundsätzlich auch zu einer geringeren Lohnsteuer**. Der **Höchstbetrag für den steuerlichen Abzug von Unterhaltsleistungen**, dessen Höhe an die des Grundfreibetrags angelehnt ist, wird ebenfalls angehoben.
- Der **Kinderfreibetrag** beträgt im Jahr 2024 **für jedes Elternteil 3.192 € je Kind, für beide Elternteile zusammen 6.384 €**. **Einschließlich des Freibetrags für den Betreuungs-, Erziehungs- und Ausbildungsbedarf** in Höhe von 1.464 € bzw. 2.928 € steigt der Freibetrag auf **4.656 € für Alleinstehende und auf 9.312 € für Paare**. Eine weitere Erhöhung des Kinderfreibetrags ist im Gespräch, jedoch noch nicht umgesetzt.
- Die **Freigrenze beim Solidaritätszuschlag** wird ab dem Jahr 2024 um 587 € auf **18.130 € (Einzelveranlagung) bzw. auf 36.260 € (Zusammenveranlagung)** angehoben. Die Anhebung der Freigrenze führt auch zu einer Verschiebung der sog. Milderungszone, in der die Steuerpflichtigen entlastet werden, die den Solidaritätszuschlag noch teilweise zahlen.
- **Beiträge zur Altersvorsorge** in die **gesetzliche Rente**, in die **Rürup-Rente**, in **landwirtschaftliche Alterskassen** sowie **berufsständische Versorgungseinrichtungen** sind **in voller Höhe als Sonderausgaben steuerlich abzugsfähig**, soweit sie den **Höchstbetrag** nicht übersteigen. Die **Höchstbeträge für abzugsfähige Sonderausgaben** betragen im **Jahr 2024 27.565 € bzw. 55.130 € (Einzel-/Zusammenveranlagung)**.
- **Arbeitgeber** können ihren Beschäftigten noch **bis zum 31.12.2024** die sog. **Inflationsausgleichprämie** in Höhe von **maximal 3.000 € steuer- und sozialversicherungsfrei** auszahlen. Wichtig ist, dass die Zahlung **zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn geleistet wird**. Die Steuerfreiheit ist im Falle eines Entgeltverzichts oder der Gehaltsumwandlung ausgeschlossen. Die Prämie kann auch in mehrere Raten gezahlt werden.
- Die **Einkommengrenzen** bei der **Arbeitnehmer-Sparzulage** werden **verdoppelt**, nämlich auf **40.000 €** für Ledige und auf **80.000 €** für zusammen veranlagte Verheiratete. Dies gilt für die Anlage der vermögenswirksamen Leistungen in Vermögensbeteiligungen (u. a. Investmentfonds) und für die wohnungswirtschaftliche Verwendung der vermögenswirksamen Leistungen (u. a. das Bausparen).
- Zudem steigt der **steuerfreie Höchstbetrag** für die **Beteiligung von Mitarbeitern am Unternehmen** des Arbeitgebers von 1.440 € auf 2.000 €. Die Mitarbeiterkapitalbeteiligung kann im Rahmen des Freibetrags auch durch Entgeltumwandlung finanziert werden.

(Rechts-)quelle(n): "Steueränderungen 2024":

- Bundesministerium der Finanzen, "Meilensteine":  
<http://tinyurl.com/3wdtdnae>

(Sogenannte "Tiny-Urls" sind elektronisch abgekürzte Links, deren Originalpfad zu lang für eine Wiedergabe wären.)

## Hohe Zusatzzahlung ist kein steuerfreies Trinkgeld

Zahlt eine Konzern-Muttergesellschaft anlässlich des Verkaufs einer Beteiligung einer Tochtergesellschaft einem Arbeitnehmer der Tochtergesellschaft einen Betrag von 50.000 € bzw. 1,3 Mio. €, um sich für die bisherige Tätigkeit erkenntlich zu zeigen, stellt diese Zahlung kein steuerfreies Trinkgeld dar, sondern ist steuerpflichtiger Arbeitslohn.

**Hintergrund:** Trinkgelder sind nach dem Gesetz steuerfrei. Einen Höchstbetrag hat der Gesetzgeber nicht festgelegt.

**Sachverhalt:** Das Finanzgericht Köln (FG) musste über zwei Fälle entscheiden, die zwei Prokuristen der Y-GmbH betrafen. Die Y-GmbH gehörte zum Z-Konzern: Alleingesellschafterin der Y-GmbH war die Y-Holding, an der die Z-GmbH zu 26,6 % beteiligt war. Im Jahr 2016 verkaufte die Z-GmbH einen Teil ihrer Beteiligung an der Y-Holding. Die Z-GmbH zahlte den beiden Arbeitnehmern 50.000 € bzw. 1,3 Mio. € und bedankte sich bei ihnen „an dieser Zwischenstation ...ganz herzlich... für die gemeinsame erfolgreiche Zeit“. Die Z-GmbH wies darauf hin, dass es sich steuerlich um eine Schenkung handle und weder Lohnsteuer noch Sozialversicherungsbeiträge anfielen. Die beiden Arbeitnehmer sahen in den Zahlungen steuerfreie Trinkgelder und klagten gegen ihre Einkommensteuerbescheide.

**Entscheidung:** Das FG behandelte die Zahlungen als steuerpflichtigen Arbeitslohn und lehnte die Annahme eines steuerfreien Trinkgelds ab:

- Die Zahlungen an die beiden Arbeitnehmer in Höhe von 50.000 € und 1,3 Mio. € waren steuerpflichtiger Arbeitslohn, da sie ein **Entgelt für die bisher erbrachte Tätigkeit** für die Y-GmbH darstellten. Der Zusammenhang mit der Tätigkeit für die Y-GmbH ergab sich aus dem Dankeschreiben, in dem auf die gemeinsame erfolgreiche Zeit hingewiesen wurde.
- Die Zahlungen stellten keine steuerfreien Trinkgelder dar. Gegen ein Trinkgeld sprach bereits die **Höhe der Zahlungen** von 50.000 € und 1,3 Mio. €. Denn üblicherweise richtet sich die Höhe nach dem Entgelt, das der Kunde für die Leistung des Arbeitnehmers zahlt.
- Außerdem setzt ein Trinkgeld ein **Kunden- oder Dienstleistungsverhältnis** zwischen dem Arbeitnehmer und dem Kunden voraus. In den beiden Streitfällen gab es aber kein Kunden- oder Dienstleistungsverhältnis zwischen den beiden Arbeitnehmern und der Z-GmbH.

**Hinweise:** Zwar sieht das Gesetz keine Grenze für die Höhe steuerfreien Trinkgelder vor, so dass z. B. auch Trinkgelder in Höhe von 20.000 € pro Jahr steuerfrei bleiben könnten. Es muss sich aber gleichwohl um Trinkgelder handeln, wie sie bei Restaurants, Taxifahrern oder Friseuren üblich sind.

**(Rechts-)quelle(n):** "Hohe Zusatzzahlung kein steuerfreies Trinkgeld":

- FG Köln, Urteile vom 14.12.2022 - 9 K 2814/20:  
<https://datenbank.nwb.de/Dokument/1032658/> und
- FG Köln, Urteile zum AZ. 9 K 2507/20:  
<http://tinyurl.com/2w4jj5b4>

(Sogenannte "Tiny-Urls" sind elektronisch abgekürzte Links, deren Originalpfad zu lang für eine Wiedergabe wären.)

### Einkünfteerzielungsabsicht bei der Vermietung großer Wohnungen

Wird eine Wohnung oder ein Haus mit einer Wohnfläche von mehr als 250 qm dauerhaft vermietet, muss die Einkünfteerzielungsabsicht geprüft werden, damit Werbungskosten steuerlich anerkannt werden können. Die Vermutung, dass bei einer dauerhaften Vermietung eine Einkünfteerzielungsabsicht besteht, gilt bei derart großen Wohnobjekten nicht, weil es **keine ortsübliche Marktmiete gibt**.

**Hintergrund:** Werden Immobilien zu Wohnzwecken dauerhaft vermietet, wird die Einkünfteerzielungsabsicht grundsätzlich vermutet. Eine sog. Totalüberschussprognose muss dann nicht durchgeführt werden. Mit der Totalüberschussprognose wird ermittelt, ob sich über einen Zeitraum von 30 Jahren ein Überschuss aus der Vermietung erzielen lässt.

**Sachverhalt:** Die Kläger vermieteten in den Jahren 2011 bis 2014 drei Einfamilienhäuser mit Wohnflächen von 291 qm, 322 qm und 331 qm. Deren Anschaffung war mit Immobilienkrediten finanziert worden. Die drei Häuser wurden an die drei volljährigen Kinder und deren Ehepartner vermietet. Die monatliche Kaltmiete betrug je nach Haus zwischen 2.050 € und 3010 €. Die Kläger machten in ihren Einkommensteuererklärungen für 2011 bis 2014 die mit der Vermietung in Zusammenhang stehenden Werbungskosten geltend. Das Finanzamt erkannte die Werbungskosten nicht an.

**Entscheidung:** Der Bundesfinanzhof (BFH) dagegen verwies die Sache an das Finanzgericht zur weiteren Aufklärung zurück:

- Die steuerliche Anerkennung von Verlusten setzt bei allen Einkunftsarten eine Einkünfteerzielungsabsicht voraus, also die Absicht, insgesamt einen Gewinn bzw. Überschuss zu erzielen.
- Bei den Vermietungseinkünften wird die Einkünfteerzielungsabsicht zwar angenommen, wenn die Vermietung von Wohnflächen auf Dauer angelegt ist, also insbesondere nicht befristet erfolgt. Dies gilt jedoch nur für Wohnungen, die **üblicherweise vermietet** werden, weil sich der Gebrauchswert derartiger Wohnungen in der ortsüblichen Marktmiete widerspiegelt.
- Die Vermutung einer Einkünfteerzielungsabsicht greift jedoch nicht, wenn die Marktmiete **keine angemessene Gegenleistung** ist, weil sie den besonderen Wohnwert offensichtlich nicht angemessen widerspiegelt. Dies ist bei aufwendig gestalteten oder ausgestatteten Wohnungen der Fall. Zu den aufwendig gestalteten oder ausgestatteten Wohnungen gehören auch Wohnobjekte mit einer Wohnfläche von mehr als 250 qm. Der Mietspiegel ist für derart große Wohnungen nicht anwendbar bzw. nicht aussagekräftig. Im Streitfall galt z. B. der Mietspiegel der Stadt, in der sich die drei Einfamilienhäuser befanden, nicht für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 160 qm.
- Es muss daher eine Totalüberschussprognose für einen Zeitraum von 30 Jahren durchgeführt werden. Dieser beginnt grundsätzlich mit der Anschaffung des Gebäudes.

**Hinweise:** Die Ausführungen des BFH gelten auch bei der Vermietung sehr großer Wohnungen an fremde Dritte. Allerdings dürfte im Streitfall der Umstand, dass alle Häuser an Familienmitglieder vermietet wurden, die Aufmerksamkeit des Finanzamts erregt haben.

**(Rechts-)quelle(n):** "Einkünfteerzielungsabsicht bei der Vermietung großer Wohnungen":

- BFH, Urteil vom 20.6.2023 - IX R 17/21:  
<https://datenbank.nwb.de/Dokument/1030039/>

### Zweifel an der Rechtmäßigkeit der neuen Grundstücksbewertung (Bundesmodell)

Das Finanzgericht Rheinland-Pfalz (FG) hat ernsthafte Zweifel an der Rechtmäßigkeit der auf den 1.1.2022 bundesweit vorzunehmenden Grundstücksbewertung, die die Grundlage für die neue Grundsteuer zum 1.1.2025 ist. Das FG hat die Aussetzung der Vollziehung gewährt und die Beschwerde zum Bundesfinanzhof zugelassen.

**Hintergrund:** Die Grundsteuer wird aus verfassungsrechtlichen Gründen derzeit reformiert, da die bisherigen Grundstücksbewertungen, die die Grundlage für die Grundsteuer waren, nicht mehr die zutreffenden Werte abbildeten, sondern veraltet waren. Deshalb werden zum Stichtag 1.1.2022 alle Grundstücke in der Bundesrepublik neu bewertet. Auf der Grundlage dieser Bewertung wird dann ab dem 1.1.2025 die Grundsteuer neu festgesetzt werden.

**Sachverhalte:** Dem FG lagen zwei Sachverhalte zu Grunde, bei denen die Bewertung nach dem sog. **Bundesmodell** vorgenommen wurde. Im ersten Fall ging es um ein 1880 errichtetes Einfamilienhaus, das seit Jahrzehnten nicht mehr renoviert worden war. Das Finanzamt legte den gesetzlich normierten Mietwert zu Grunde und gelangte zu einem Grundsteuerwert von 91.600 €. Der Antragsteller hielt den Mietwert für überhöht und beantragte im Umfang des überhöhten Betrags die Aussetzung der Vollziehung.

Im zweiten Fall ging es um ein 1977 errichtetes Einfamilienhaus, das an einem Hang in zweiter Reihe lag und nur über einen Privatweg erreichbar war. Das Finanzamt legte der Bewertung zum 1.1.2022 den Bodenrichtwert von 300 €/qm zu Grunde und bewerte das 1.053 qm große Grundstück mit 318.800 €. Der Antragsteller machte einen Abschlag auf den Bodenrichtwert in Höhe von 30 % geltend und beantragte die Aussetzung der Vollziehung.

**Entscheidung:** Das FG gab beiden Anträgen auf Aussetzung der Vollziehung statt:

- Die Aussetzung der Vollziehung setzt **ernsthafte Zweifel an der Rechtmäßigkeit** des Bescheids voraus. Diese ernstlichen Zweifel waren in beiden Fällen zu bejahen.
- So bestehen bereits Bedenken, ob die rheinland-pfälzischen Gutachterausschüsse, die an der Ermittlung der Bodenrichtwerte beteiligt sind, **wirklich unabhängig** sind; die Möglichkeit einer Einflussnahme kann nach den Regelungen über die Zusammensetzung der Ausschüsse nicht ausgeschlossen werden. Zudem könnte auch die Datengrundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte zweifelhaft sein, weil Datenlücken zu befürchten sind.
- Die Bodenrichtwerte müssen zudem häufig aus einem Gesamtkaufpreis, der für ein bebauten Grundstück gezahlt wird, abgeleitet werden. Hier droht ein sog. **Vollzugsdefizit**, weil die Gutachterausschüsse den Sachverhalt nicht hinreichend ermitteln und die Angaben in den Kaufverträgen nicht hinreichend überprüfen können.
- Weiterhin können durch die typisierte und pauschale Bewertung **erhebliche Härten** entstehen, weil die individuellen Umstände des einzelnen Grundstücks unberücksichtigt bleiben und nicht durch ein Gutachten belegt werden dürfen.
- Die neue Grundstücksbewertung nach dem Bundesmodell dürfte einerseits zu einer systematischen Überbewertung von Immobilien in schlechteren Lagen bzw. in schlechterem Zustand und andererseits zu einer systematischen Unterbewertung von Immobilien in guter Lage bzw. gutem Zustand führen.

(Lesen Sie bitte weiter auf der Folgeseite!)

**Hinweise:** Es handelt sich um Beschlüsse im Eilverfahren. Ob die neue Grundstücksbewertung tatsächlich verfassungswidrig ist, kann nur das **Bundesverfassungsgericht** beurteilen, das bislang noch nicht angerufen worden ist.

Bis dahin besteht also **erhebliche Rechtsunsicherheit**. Zudem ist noch nicht bekannt, ob die Grundsteuer-Hebesätze ab dem 1.1.2025 von den einzelnen Gemeinden gesenkt werden; der Umfang der steuerlichen Auswirkung der Grundsteuerreform ist also noch nicht klar. Solange die Grundsteuer zu den umlagefähigen Betriebskosten gehört, trägt bei vermieteten Immobilien der Mieter die Grundsteuer. Die Aussetzung der Vollziehung führt in den beiden Verfahren dazu, dass die Grundsteuer ab dem 1.1.2025 auf der Grundlage der niedrigeren, von den Antragstellern geltend gemachten Grundstückswerten vorläufig festzusetzen ist. Das FG hat die Beschwerde zum BFH zugelassen, so dass die aktuellen Beschlüsse noch nicht rechtskräftig sind.

**(Rechts-)quelle(n):** "Bemessungsgrundlage für die Steuerfreiheit von Zuschlägen für Sonntags-, Feiertags- und Nachtarbeit":

- Zweifel an der Rechtmäßigkeit der neuen Grundstücksbewertung (Bundesmodell):  
FG Rheinland-Pfalz, Beschlüsse vom 23.11.2023 - 4 V 1295/23 und 4 V 1429/23:  
<http://tinyurl.com/3hm6wync>

(Sogenannte "Tiny-Urls" sind elektronisch abgekürzte Links, deren Originalpfad zu lang für eine Wiedergabe wären.)

## Steuerfreiheit der Veräußerung von Nachlassvermögen

Der entgeltliche Erwerb des Erbanteils einer Erbengemeinschaft, der ein Grundstück gehört, stellt keine anteilige Anschaffung des Grundstücks dar und löst daher keine Spekulationsfrist bezüglich des Grundstücks aus. Wird das Grundstück also kurze Zeit später verkauft, führt dies nicht zu einem einkommensteuerpflichtigen Spekulationsgewinn.

**Hintergrund:** Der Gewinn aus dem Verkauf von Immobilien des Privatvermögens stellt einen steuerpflichtigen Spekulationsgewinn dar, wenn der Verkauf innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung erfolgt ist.

**Sachverhalt:** Die Ehefrau des Klägers starb 2015. Der Kläger wurde Erbe mit einem Erbanteil von 52 %; die beiden Kinder seiner verstorbenen Ehefrau wurden mit einem Erbanteil von jeweils 24 % ebenfalls Erben. Zum Nachlass gehörte ein Grundstück. Im April 2017 übertrugen beide Kinder ihren Erbanteil auf einen Dritten, der die Erbanteile im Oktober 2017 an den Kläger verkaufte. Im Februar 2018 veräußerte der Kläger das Grundstück mit Gewinn. Das Finanzamt ging im Umfang von 48 %, nämlich der beiden im Oktober 2017 erworbenen Erbanteile von jeweils 24 %, von einem steuerpflichtigen Spekulationsgewinn aus.

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

- Ein Spekulationsgewinn kann nur dann entstehen, wenn das verkaufte Wirtschaftsgut zuvor angeschafft worden ist und es mit dem angeschafften Wirtschaftsgut **identisch** ist. Das verkaufte und das angeschaffte Wirtschaftsgut müssen also **gleichartig, funktionsgleich und gleichwertig** sein.
- Der Kläger hat im Februar 2018 ein Grundstück verkauft. Zuvor, im Oktober 2017, hatte er **kein Grundstück gekauft**, sondern **zwei Erbanteile** an der Erbengemeinschaft erworben, die an dem Grundstück bestand. Der Kauf der Erbanteile führte nicht zur anteiligen Anschaffung des Grundstücks.
- Im Steuerrecht werden Wirtschaftsgüter einer Gesamthandgemeinschaft wie der Erbengemeinschaft den Beteiligten anteilig zugerechnet, soweit eine getrennte Zurechnung für die Besteuerung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ist im Rahmen eines Spekulationsgewinns jedoch nur zu bejahen, wenn die Gesamthand selbst den Spekulationsgewinn erzielt. Erfolgt die Veräußerung oder Anschaffung durch einen einzelnen Gesellschafter, erfolgt keine anteilige Zurechnung.
- Zwar gilt nach der Regelung über den Spekulationsgewinn die Anschaffung oder Veräußerung einer Beteiligung an einer Personengesellschaft als Anschaffung oder Veräußerung der anteiligen Wirtschaftsgüter. Diese Regelung gilt allerdings nur für Beteiligungen an Personengesellschaften; die Erbengemeinschaft ist jedoch keine Personengesellschaft.

**Hinweise:** Der BFH widerspricht mit seiner Entscheidung der Auffassung der Finanzverwaltung. Außerdem ändert er auch seine eigene Rechtsprechung, da er früher eine anteilige Zurechnung des Wirtschaftsguts angenommen hatte.

Zu beachten ist, dass sich die zivilrechtliche Rechtslage für Personengesellschaften wie z. B. die Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder OHG und KG seit dem 1.1.2024 geändert hat (s. hierzu auch den ersten Beitrag dieser Mandanten-Information). Diese Gesellschaften haben seit dem 1.1.2024 kein Gesamthandsvermögen mehr, sondern ein eigenes Gesellschaftsvermögen. Ob sich dies auf die Besteuerung von Spekulationsgewinnen auswirkt, wenn Anteile an Personengesellschaften erworben oder veräußert werden, kann noch nicht abschließend beurteilt werden.

Die Erbengemeinschaft bleibt hingegen auch nach dem 31.12.2023 eine nicht rechtsfähige Gesamthandsgemeinschaft, sodass das BFH-Urteil auch in aktuellen Fällen gelten dürfte.

**(Rechts-)quelle(n):** "Steuerfreiheit der Veräußerung von Nachlassvermögen":

- BFH, Urteil vom 26.9.2023 - IX R 13/22:  
<https://datenbank.nwb.de/Dokument/1034100/>

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

## Information über aktuelle Änderungen “in Sachen Corona“

Die aktuelle Corona-Lage führt zu nahezu ständig aktuellen Entscheidungen (Bsp.: Derzeit sind ständig Aktualisierungen in Arbeit). Für eine seriöse Information über aktuelle Entwicklungen nutzen Sie bitte nachfolgenden Link:

<https://datenbank.nwb.de/Dokument/Anzeigen/823170/>

**Dieser Beitrag wurde bis zum 31.7.2021 aktualisiert. Den neuen Schwerpunkt Corona finden Sie im neuen CORONA-Livefeed!**

<https://datenbank.nwb.de/Dokument/860097/>

---

## Kontaktdaten/Impressum/Datenschutz

---

Diese Mandanteninformation (ggf. nebst Anlagen) wird Ihnen überreicht durch:

### Steuerberatungskanzlei Jens Jaschek

Dipl.-Kaufm./Steuerberater Jens Jaschek  
Kanzlei Mannheim  
Schumannstrasse 2 & Weberstraße 7  
DE 68165 Mannheim  
Fon 0049 (621) 43 85 00 95  
Fax 0049 (621) 49 63 07 97 \*  
Mobil 0049 (152) 33 59 31 17  
eMail Jens.Jaschek (at) stb-jaschek.de  
\* Digitaler Faxservice, PDF-Verarbeitung

Beratungsbüro Frankenthal  
Frankenthaler Strasse 53  
DE 67227 Frankenthal (Pfalz)  
Fon 0049 (6233) 42 353  
Fax 0049 (6233) 44 753  
Mobil 0049 (152) 33 59 31 17  
eMail Jens.Jaschek (at) stb-jaschek.de

**Vollständiges Impressum:** <https://stb-jaschek.de/neu/impressumrechtliche-hinweise/>

**Datenschutzerklärung/DSVGO 2018:** <https://stb-jaschek.de/neu/datenschutzerklaerung/>