KEWITSCH

STEUERBERATER

Informationsbrief

März 2025

Inhalt

1 Aufteilung eines Kaufpreises auf Gebäude und Grund und Boden

2 Verteilung einer Leasing-Sonderzahlung bei Reisekosten

3 Erlass von Grundsteuer wegen Ertragsminderung

4 Aktuelle Grunderwerbsteuersätze

5 Erbschaftsteuer: Freibetrag bei Verzicht des Vaters auf gesetzliches Erbrecht

6 Vernichtung von Geschäfts- und Buchhaltungsunterlagen

Allgemeine Steuerzahlungstermine im März

Fälligkeit[1]		Ende der Schonfrist
Mo. 10.03.	Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag[2]	**13.03.**
	Einkommensteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	**13.03.**
	Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag	**13.03.**
	Umsatzsteuer[3]	**13.03.**

Die 3-tägige Schonfrist gilt nur bei Überweisungen; maßgebend ist die Gutschrift auf dem Konto der Finanzbehörde. Dagegen muss bei Scheckzahlung der Scheck spätestens 3 Tage vor dem Fälligkeitstermin eingereicht werden.

1

Aufteilung eines Kaufpreises auf Gebäude und Grund und Boden

Wird ein bebautes Grundstück erworben, wird in der Regel ein einheitlicher Kaufpreis vereinbart. Da bei einer Nutzung des Grundstücks zur Einkunftserzielung nur die auf das Gebäude entfallenden Anschaffungskosten abgeschrieben werden können, muss ein einheitlicher Kaufpreis auf Grund und Boden und Gebäude aufgeteilt werden. Diese Kaufpreisaufteilung ist nach dem Sachwertverfahren,[4] dem Ertragswertverfahren[5] (insbesondere bei Renditeobjekten) und ggf. dem Vergleichswertverfahren[6] möglich.

1 *Lohnsteuer-**Anmeldungen** bzw. Umsatzsteuer-**Voranmeldungen** müssen bis zum Fälligkeitstag abgegeben werden, da sonst Verspätungszuschläge entstehen können.*

2 *Für den abgelaufenen Monat.*

3 *Für den abgelaufenen Monat; bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat.*

4 *Vgl. BFH-Urteile vom 29.05.2008 IX R 36/06 (BFH/NV 2008 S. 1668) und vom 29.10.2019 IX R 38/17 (BStBl 2021 II S. 202).*

5 *BFH-Urteil vom 27.11.2017 IX B 144/16 (BFH/NV 2018 S. 218).*

6 *Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Datenportal auf www.bundesfinanzministerium.de); siehe aber auch BFH-Urteil vom 21.07.2020 IX R 26/19 (BStBl 2021 II S. 372).*

Wenn im Kaufvertrag von den Beteiligten bereits eine Aufteilung des Kaufpreises auf Gebäude und Grund und Boden vorgenommen wurde, ist diese Aufteilung auch vom Finanzamt zu übernehmen, wenn diese Aufteilung nicht nur zum Schein getroffen wurde und nicht als Gestaltungsmissbrauch anzusehen ist.[7]

Das Finanzgericht München[8] hat diese Auffassung bestätigt. Danach soll eine Korrektur der im Vertrag festgelegten Aufteilung des Kaufpreises auf das Gebäude erst erforderlich sein, wenn diese die realen Wertverhältnisse in grundsätzlicher Weise verfehlt und wirtschaftlich nicht haltbar erscheint. Dies wird erst dann angenommen, wenn der vertraglich festgelegte Kaufpreisanteil für das Gebäude die Feststellungen eines Gutachters um 10 % oder mehr übersteigt.

Bei Erwerb eines Grundstücks, das zur Einkunftserzielung eingesetzt werden soll, empfiehlt sich damit regelmäßig, bereits im Vertrag anzugeben, in welchem Umfang der Kaufpreis auf den Grund und Boden einerseits und das Gebäude andererseits entfällt.

2

Verteilung einer Leasing-Sonderzahlung bei Reisekosten

Bei Verwendung eines **privaten PKW** für beruflich veranlasste Dienst- oder Geschäftsfahrten kann der Aufwand mit einer Pauschale von 30 Cent pro gefahrenen Kilometer steuerlich geltend gemacht werden. Alternativ können die tatsächlichen Aufwendungen angesetzt und der Anteil der beruflich veranlassten Fahrten an der Gesamtkilometerleistung durch entsprechende Aufzeichnungen nachgewiesen werden.

Fraglich war, ob einmalige Aufwendungen dabei im Jahr der Zahlung zu berücksichtigen oder auf die Jahre zu verteilen sind, in die sie wirtschaftlich gehören. Der Bundesfinanzhof[9] hatte eine Leasingsonderzahlung bei Ermittlung der tatsächlichen Kfz-Kosten komplett im Jahr der Zahlung berücksichtigt. Daran hält er allerdings nicht mehr fest.[10]

Danach sind Aufwendungen für einen PKW, die mehrere Jahre betreffen, rechnerisch periodengerecht zu verteilen. Das gilt nicht nur für eine Leasingsonderzahlung, sondern z. B. auch für die Anschaffung von Zubehör.

Diese Aufwendungen können im Jahr der Zahlung zwar nicht sofort in voller Höhe berücksichtigt werden, führen aber in den Folgejahren zu höheren abzugsfähigen PKW-Kosten, wenn für beruflich veranlasste Fahrten der Ansatz der tatsächlichen Kosten gewählt wird.

3

Erlass von Grundsteuer wegen Ertragsminderung

Ein Erlass von Grundsteuer wegen einer Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken kommt nicht nur bei außergewöhnlichen und vorübergehenden Umständen in Betracht, sondern z. B. auch bei schwacher Mietnachfrage bzw. Unvermietbarkeit der Immobilie aufgrund der allgemein schwierigen Wirtschaftslage.

Der Erlass der Grundsteuer ist abhängig von der Minderung des Rohertrags (bei Mietwohngrundstücken die **Jahresrohmiete**); Voraussetzung ist eine Ertragsminderung von über 50 %:[11]

Minderung des Rohertrags	Erlass
um mehr als **50 % bis 99 %**	**25 %**
um **100 %**	**50 %**

Ein Erlass kommt nur in Betracht, wenn der Vermieter die Minderung des Ertrags nicht zu vertreten hat. Bei einer **leer stehenden** Wohnung muss der Vermieter nachweisen, dass er sich nachhaltig und ernsthaft um eine Vermietung zu einem marktgerechten Mietzins bemüht hat.

Hierfür ist es notwendig, dass der Grundstückseigentümer versucht haben muss, den Kreis der möglichen Interessenten möglichst umfassend zu erreichen.

Angesichts der weitreichenden Nutzung des **Internets** ist es im Regelfall erforderlich, dass eine Bewerbung leer stehender Immobilien über dieses Medium – und zwar auch in den einschlägigen **Suchportalen** – erfolgt.

Nicht ausreichend ist dagegen das Anbieten z. B. lediglich auf der Homepage des Vermieters oder des beauftragten Maklers.[12]

Der **Antrag** auf Erlass der Grundsteuer für das Jahr 2024 ist bis zum **31.03.2025** zu stellen; die Frist kann grundsätzlich nicht verlängert werden (vgl. § 35 GrStG sowie Abschn. 41 GrStR).

7 BFH-Urteil vom 29.10.2019 IX R 38/17 (BStBl 2021 II S. 202).

8 FG München vom 10.04.2024 12 K 861/19.

9 BFH-Urteil vom 05.05.1994 VI R 100/93 (BStBl 1994 II S. 643).

10 BFH-Urteil vom 21.11.2024 VI R 9/22.

11 § 34 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 GrStG; besondere Voraussetzungen gelten bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft (§ 33 Abs. 1 GrStG) und bei eigengewerblich genutzten Grundstücken (§ 34 Abs. 2 und Abs. 3 GrStG).

12 Siehe OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 02.05.2016 6 A 10971/15.

4

Aktuelle Grunderwerbsteuersätze

Die Bundesländer können die Höhe des Grunderwerbsteuersatzes selbst bestimmen. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die aktuellen Steuersätze:

Bundesland	Aktueller Grunderwerbsteuersatz
Baden-Württemberg	5,0 %
Bayern	3,5 %
Berlin	6,0 %
Brandenburg	6,5 %
Bremen	5,0 %; **ab 01.07.2025:** 5,5 %
Hamburg	5,5 %
Hessen	6,0 %
Mecklenburg-Vorpommern	6,0 %
Niedersachsen	5,0 %
Nordrhein-Westfalen	6,5 %
Rheinland-Pfalz	5,0 %
Saarland	6,5 %
Sachsen	5,5 %
Sachsen-Anhalt	5,0 %
Schleswig-Holstein	6,5 %
Thüringen	5,0 %

Der Grunderwerbsteuer unterliegt regelmäßig der Kauf eines Grundstücks, eines Gebäudes oder einer Eigentumswohnung; die Steuer wird unter Zugrundelegung des Kaufpreises des Objekts (bzw. der Gegenleistung) ermittelt. Vor dem Hintergrund, dass sich die Grunderwerbsteuer zu einem erheblichen Kostenfaktor entwickelt hat, ist auf Folgendes hinzuweisen:

- Der Grunderwerbsteuer unterliegt der Erwerb eines Grundstücks einschließlich seiner **wesentlichen Bestandteile**; dazu gehören die mit dem Grundstück fest verbundenen Sachen, d. h. insbesondere ein **Gebäude**.
  Bewegliche Sachen (sog. Zubehör), die zwar wirtschaftlich dem Erwerbsgegenstand dienen – wie z. B. das **Inventar** –, zählen dagegen nicht zum Grundstück und damit **nicht** zur Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer. Hierunter fallen z. B. mitveräußerte Einrichtungsgegenstände wie Möbel, Küchenausstattung oder eine abnehmbare Markise. Wird derartiges Inventar im Kaufvertrag einzeln aufgeführt und dafür ein **gesonderter** Preis angesetzt, kann dieser Wert von der grunderwerbsteuerpflichtigen Gesamtgegenleistung abgezogen werden. Zu beachten ist, dass einige Finanzbehörden einen realistisch geschätzten Betrag für das Inventar regelmäßig anerkennen, wenn dieser 15 % des gesamten Kaufpreises nicht überschreitet.

- Wird im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung in einer Wohneigentumsanlage auch der Anteil an einer **Erhaltungsrücklage** (früher: Instandhaltungsrücklage) übernommen, kann der Kaufpreis als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer **nicht** um die anteilige Erhaltungsrücklage **gemindert** werden.[13]
  Die Finanzverwaltung[14] weist darauf hin, dass dies keine Auswirkungen auf die **ertragsteuerliche** Behandlung hat: Der im Kaufpreis enthaltene Anteil für die Erhaltungsrücklage gehört weiterhin **nicht** zu den **Anschaffungskosten** der Wohnung; für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage für eventuelle Abschreibungen ist somit von dem um die Erhaltungsrücklage gekürzten Kaufpreis auszugehen.

5

Erbschaftsteuer: Freibetrag bei Verzicht des Vaters auf gesetzliches Erbrecht

Das Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz sieht persönliche Freibeträge vor, die sich nach der verwandtschaftlichen Nähe zum Erblasser/Schenker richten. Kinder und Kinder **verstorbener** Kinder erhalten danach im Regelfall einen Freibetrag in Höhe von 400.000 Euro, Kinder der Kinder, also Enkelkinder, in Höhe von 200.000 Euro (§ 16 Abs. 1 Nr. 2 und 3 ErbStG). Der Bundesfinanzhof hatte in einem Streitfall zu entscheiden, welcher Freibetrag einem Enkelkind zu gewähren ist, dessen Vater zwar im Zeitpunkt des Todes des Großvaters noch lebt, aber gegenüber dem eigenen Vater zivilrechtlich wirksam auf seinen gesetzlichen Erbteil verzichtet hatte.[15]

Zivilrechtlich gilt der verzichtende Vater des Enkelkindes als vorverstorben;[16] daher wurde der Enkel gesetzlicher Erbe des Großvaters und beantragte beim Finanzamt für die Erbschaftsteuer den Freibetrag von 400.000 Euro – den Freibetrag, der ihm als Enkel mit einem bereits vorverstorbenen Vater zugestanden hätte.

Diesem „Steuersparmodell" hat der Bundesfinanzhof – ebenso wie zuvor das Finanzamt und das Finanzgericht – eine klare Absage erteilt und dem Enkel mit noch lebendem Vater lediglich

13 *BFH-Urteil vom 16.09.2020 II R 49/17 (BStBl 2021 II S. 339).*

14 *Vgl. OFD Frankfurt vom 09.11.2022 – S 2211 – A – 12 – St 214 sowie H 7.3 „Anschaffungskosten" EStH.*

15 *BFH-Urteil vom 31.07.2024 II R 13/22.*

16 *Vgl. § 2346 Abs. 1 Satz 2 BGB.*

den Freibetrag in Höhe von 200.000 Euro gewährt. Begründet wird die Entscheidung mit dem Hinweis auf den eindeutigen Wortlaut der Freibetragsvorschrift sowie dem Sinn und Zweck der erbschaftsteuerlichen Freibetragsregelungen.

6

Vernichtung von Geschäfts- und Buchhaltungsunterlagen

Für **Buchhaltungsunterlagen** gelten bestimmte Aufbewahrungsfristen (vgl. § 147 AO). Im Jahresabschluss kann ggf. für die zukünftigen Kosten der Aufbewahrung dieser Unterlagen eine Rückstellung gebildet werden.[17]

Mit Ablauf der gesetzlichen Fristen können **nach dem 31.12.2024** insbesondere folgende Unterlagen **vernichtet** werden:

10-jährige Aufbewahrungsfrist:

- Handelsbücher, Journale, Konten usw., in denen die **letzte Eintragung 2014** und früher erfolgt ist

- **Jahresabschlüsse**, Lageberichte, Eröffnungsbilanzen und Inventare, die **2014** oder früher **aufgestellt** wurden, sowie die zu ihrem Verständnis erforderlichen Unterlagen

8-jährige Aufbewahrungsfrist:

- Für **Buchungsbelege** (z. B. Rechnungen, Bescheide, Zahlungsanweisungen, Kontoauszüge,[18] Lohn- bzw. Gehaltslisten, Reisekostenabrechnungen, Bewirtungsbelege) galt bisher eine 10-jährige Aufbewahrungsfrist; diese wurde regelmäßig von 10 Jahre auf **8 Jahre** verkürzt.[19]
  Das bedeutet, dass Buchungsbelege aus 2016 oder früher bereits 2025 vernichtet werden können.

6-jährige Aufbewahrungsfrist:

- **Lohnkonten** und Unterlagen (Bescheinigungen) zum Lohnkonto mit Eintragungen aus **2018** oder früher[20]

- **Sonstige** Dokumente (z. B. Ausfuhr- bzw. Einfuhrunterlagen, Auftragsbücher, Frachtbriefe, abgelaufene Darlehensverträge, Versicherungspolicen) sowie Geschäftsbriefe aus dem Jahr **2018** oder früher

Aufzubewahren sind **alle** Unterlagen, die zum **Verständnis** und zur **Überprüfung** der Aufzeichnungspflichten von Bedeutung sind. Dies gilt sowohl für Unterlagen in **Papierform** als auch für Unterlagen in Form von **Daten**, Datensätzen und **elektronischen** Dokumenten; die Grundsätze der ordnungsmäßigen Buchführung sind einzuhalten. Während des Aufbewahrungszeitraums muss der **Zugriff** auf diese Daten, die Lesbarkeit und die maschinelle Auswertbarkeit möglich sein.[21]

Eingehende elektronische Rechnungen, Handels- und Geschäftsbriefe oder sonstige bedeutsame Dokumente sind in dem Format **unverändert** aufzubewahren, in dem sie empfangen wurden (z. B. im PDF- oder Bildformat); sie dürfen nicht vor Ablauf der Aufbewahrungspflicht gelöscht werden.

Werden Papierdokumente in elektronische Dokumente umgewandelt (**„gescannt"**), muss das **Verfahren** dokumentiert werden, durch das insbesondere die inhaltliche Übereinstimmung mit dem Original sowie die Lesbarkeit und Vollständigkeit sichergestellt werden.[22]

Die Aufbewahrungsfrist **beginnt** mit dem Schluss des Kalenderjahrs, in dem die letzte Eintragung in das Buch gemacht, das Inventar, die Eröffnungsbilanz, der Jahresabschluss oder der Lagebericht aufgestellt, der Handels- oder Geschäftsbrief empfangen oder abgesandt worden oder der Buchungsbeleg entstanden ist, ferner die Aufzeichnung vorgenommen worden ist oder die sonstigen Unterlagen entstanden sind.

Die Vernichtung von Unterlagen ist allerdings dann nicht zulässig, wenn die Frist für die Steuerfestsetzung noch **nicht abgelaufen** ist (vgl. §§ 169, 170 AO).

Bei der Entscheidung über die Vernichtung von Buchhaltungsunterlagen ist grundsätzlich auch zu prüfen, ob und welche Unterlagen evtl. als Beweise für eine spätere Betriebsprüfung bzw. für ein ggf. noch zu führendes Rechtsmittel – trotz der offiziellen Vernichtungsmöglichkeit – weiterhin aufbewahrt werden sollten.

17 *Siehe dazu BFH-Urteil vom 19.08.2002 VIII R 30/01 (BStBl 2003 II S. 131) sowie H 6.11 „Aufbewahrung" EStH.*

18 *Elektronisch übermittelte (**digitale**) Kontoauszüge sind entsprechend den gesetzlichen Anforderungen in Bezug auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Unveränderbarkeit aufzubewahren. Die alleinige Aufbewahrung entsprechender **Papierausdrucke** genügt den gesetzlichen Aufbewahrungspflichten **nicht**. Soweit Kontoauszüge bzw. Monatssammelkontoauszüge in **Papierform** von Kreditinstituten zur Verfügung gestellt werden, ist zu empfehlen, diese weiterhin zu archivieren.*

19 *Siehe Art. 3 Nr. 4 und Art. 4 Nr. 1 Buchst. b des 4. Bürokratieentlastungsgesetzes (BGBl 2024 I Nr. 323).*

20 *Siehe § 41 Abs. 1 Satz 9 EStG.*

21 *Siehe § 147 Abs. 5 und Abs. 6 AO; § 9 Abs. 5 Beitragsverfahrensverordnung.*

22 *Siehe dazu die sog. GoBD-Grundsätze (zuletzt BMF-Schreiben vom 28.11.2019 – IV A 4 – S 0316/19/10003, BStBl 2019 I S. 1269).*