

01 | Länderreport Kanada

Ausgabe 02 | 2025

Kanada gilt als attraktives Einwanderungsland mit stabiler Wirtschaft und hoher Lebensqualität. Wer plant, nach Kanada zu ziehen oder dort zu investieren, sollte sich frühzeitig mit den steuerlichen Rahmenbedingungen vertraut machen. Dieser Artikel bietet einen ersten Einstieg in das kanadische Steuerrecht für Privatpersonen.



Steuerpflicht/Steuerliche Ansässigkeit

Die Steuerpflicht in Kanada richtet sich primär nach der steuerlichen Ansässigkeit. Abgestellt wird hierfür auf den abkommensrechtlichen Begriff der Ansässigkeit. Kanada hat ein weites Netz an Doppelbesteuerungsabkommen zur Vermeidung von Besteuerungskonflikten und räumt dem abkommensrechtlichen Begriff Vorrang vor den innerstaatlichen Regelungen ein. Maßgeblich sind hierbei persönliche, soziale und wirtschaftliche Bindungen. Bestehen diese Bindungen enger zu Kanada als zu einem anderen Land, gelten Sie als in Kanada ansässig. Kanada hat darüber hinaus auch einige Regeln zur „fiktiven“ Ansässigkeit, die jemanden als ansässig in Kanada einstuft, wenn er/sie sich 183 Tage oder mehr im Jahr in Kanada aufgehalten hat.

Jede Person, die zu irgendeinem Zeitpunkt im Steuerjahr in Kanada ansässig ist, unterliegt der unbeschränkten Einkommensteuerpflicht in Kanada, das heißt die weltweiten Einkünfte unterliegen der Besteuerung in Kanada. Nichtansässige zahlen Steuern nur auf ihre in Kanada erzielten Einkünfte (beschränkte Einkommensteuerpflicht).

Als steuerlich ansässige Person unterliegen Sie der kanadischen Einkommensteuer auf Ihr weltweites

Einkommen. Die Steuer ist progressiv gestaltet und kann – je nach Einkommenshöhe und Provinz – bis zu 54,8 Prozent betragen.

Einkommensbesteuerung natürlicher Personen

Kanada erhebt Einkommensteuer sowohl auf Bundes- als auch auf Provinzebene. Während die Bundessteuer auf das gesamte Einkommen – unabhängig von dessen Herkunft – angewendet wird, besteuern die Provinzen in der Regel nur das innerhalb ihrer Grenzen erzielte Einkommen. Natürliche Personen werden in der Provinz besteuert, in der sie am 31. Dezember ansässig sind. Das Steuersystem ist progressiv gestaltet, das heißt höhere Einkommen werden mit höheren Steuersätzen belegt.

- Bundessteuer: Die Bundessteuer folgt einem gestaffelten System und beträgt bis zu 33 Prozent für sehr hohe Einkommen.
- Provinzsteuer: Die Provinzen erheben zusätzlich eigene Einkommensteuern, deren Höhe je nach Region variiert. In Quebec ist eine separate Steuererklärung erforderlich. Die höchsten kombinierten Steuersätze gelten aktuell in Neufundland und Labrador (bis zu 54,8 Prozent), während Alberta mit rund 48 Prozent steuerlich günstiger ist. Nunavut hat den geringsten Steuersatz mit 44,5 Prozent.



Zu den Einkunftsarten, die der allgemeinen kanadischen Einkommensbesteuerung unterliegen, zählen Arbeitseinkünfte, Mieterträge, gewerbliche Einkünfte, Investorserträge oder Rentenzahlungen.

Kapitaleinkünfte

In Kanada werden Einkünfte aus Kapitalanlagen – etwa Zinsen, Dividenden und Veräußerungsgewinne – besteuert. Dabei gelten folgende Besonderheiten:

- Zinsen und Dividenden: Beide gelten als reguläres Einkommen und werden grundsätzlich zum persönlichen/progressiven Steuersatz versteuert. Dividenden aus kanadischen Quellen profitieren jedoch von einer sogenannten Dividendensteuergutschrift, wodurch sich der effektive Steuersatz auf etwa 19 Prozent bis 38 Prozent reduziert – abhängig von Provinz und Dividendenart. Ausländische Dividenden

sowie Zinserträge unterliegen der regulären Besteuerung ohne Vergünstigungen.

- Veräußerungsgewinne: Gewinne aus dem Verkauf von Vermögenswerten – zum Beispiel Aktien oder Immobilien – werden nur zu 50 Prozent in das steuerpflichtige Einkommen einbezogen. Der effektive Steuersatz liegt damit bei rund 22 Prozent bis 27 Prozent. Verluste können drei Jahre rückwirkend mit Gewinnen verrechnet oder unbegrenzt vorgetragen werden.

Erbschaft und Schenkung

Kanada erhebt keine klassische Erbschafts- oder Schenkungsteuer. Stattdessen greift bei Tod die sogenannte Deemed-Disposition-Regel:

- Fiktive Veräußerung bei Tod („Deemed Disposition at death“):

Beim Tod wird angenommen, dass alle Vermögenswerte des oder der Steuerpflichtigen zum Marktwert (FMV – Fair Market Value) veräußert werden. Auf den daraus resultierenden Kapitalgewinn ist Einkommensteuer zu zahlen.

- Übertragung an Ehepartner:in: Vermögenswerte können steuerneutral an den überlebenden Ehepartner beziehungsweise die überlebende Ehepartnerin übertragen werden. In diesem Fall übernimmt der empfangende Ehepartner oder die empfangende Ehepartnerin den ursprünglichen Steuerwert (Kostenbasis) des oder der Verstorbenen.

Hinweis: Bei grenzüberschreitenden Erbfällen – etwa wenn ein Erblasser oder eine Erblasserin in Deutschland lebt und der Erbe beziehungsweise die Erbin in Kanada ansässig ist – kann es zu Doppelbesteuerung kommen. Häufiges Problem: Deutschland rechnet kanadische Einkommensteuer nicht auf die deutsche Erbschaftsteuer an.

Diese Konstellationen bergen erhebliche steuerliche Risiken. Eine frühzeitige Beratung durch einen Experten oder eine Expertin im internationalen Steuerrecht ist daher unbedingt empfehlenswert.

Wegzugsbesteuerung (Exit Tax)

Wenn Sie Ihre steuerliche Ansässigkeit in Kanada aufgeben, unterliegen Sie der sogenannten Wegzugsbesteuerung. Es wird dabei fingiert, dass alle Ihre Vermögenswerte am Tag vor dem Wegzug zum aktuellen Marktwert verkauft wurden (Deemed Disposition). Die daraus entstehenden fiktiven Kapitalgewinne sind in Kanada steuerpflichtig.

Bestimmte Vermögenswerte – etwa kanadische Immobilien oder Rentenansprüche – sind hiervon ausgenommen.

Die Steuer kann entweder sofort beglichen oder – unter bestimmten Voraussetzungen – aufgeschoben werden, bis die Vermögenswerte tatsächlich veräußert werden. In diesem Fall sind zusätzliche Meldepflichten zu beachten und es kann eine Sicherheitsleistung erforderlich sein.

Fazit

Das kanadische Steuersystem bietet insbesondere für vermögende Privatpersonen attraktive Möglichkeiten – ist jedoch komplex. Die Kombination aus Bundes- und Provinzsteuern, besondere Regelungen für Kapitaleinkünfte sowie internationale Aspekte erfordern sorgfältige Planung. Vor einem Wohnsitzwechsel oder einer Investition in Kanada ist daher eine individuelle steuerliche Beratung dringend zu empfehlen.

Einige oder alle der hier beschriebenen Leistungen sind möglicherweise für KPMG-Prüfungsmandanten und deren verbundene Unternehmen unzulässig.

Kontakt

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Stefan Bethlehem

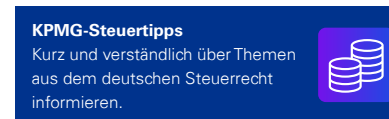
Partner,
Corporate Tax Services
Private Client Tax
T +49 521 9631-1273
sbethlehem@kpmg.com



Malte Shurety

Manager,
Corporate Tax Services
Private Client Tax
T +49 521 9631-1053
mshurety@kpmg.com

Bleiben Sie auf dem Laufenden – [hier](#) können Sie unseren Private Clients & Family Offices Newsletter abonnieren.



www.kpmg.de

www.kpmg.de/socialmedia



Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation.

© 2025 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ein Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Limited, einer Private English Company Limited by Guarantee, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG und das Logo sind Marken, die die unabhängigen Mitgliedsfirmen der globalen KPMG-Organisation unter Lizenz verwenden.

02 | „Betriebsprüfung“ bei Privatpersonen: Welche Mitwirkungspflichten bestehen?

Ausgabe 02 | 2025

Eine steuerliche Außenprüfung (auch Betriebsprüfung genannt) ist ein Verfahren, bei dem das Finanzamt die steuerlichen Verhältnisse von Steuerpflichtigen genau unter die Lupe nimmt. Sie dient der Aufklärung des der Besteuerung zugrunde liegenden Sachverhalts und soll sicherstellen, dass Steuern ordnungsgemäß festgesetzt und erhoben werden. Von einer steuerlichen Außenprüfung sind in erster Linie Unternehmen betroffen. Bei ihnen werden regelmäßig steuerliche Außenprüfungen durchgeführt. Bei Privatpersonen sind steuerliche Außenprüfungen die Ausnahme. Werden etwa bestimmte Einkommensschwellen überschritten, kann auch bei Privatpersonen eine steuerliche Außenprüfung durchgeführt werden. Bei einer steuerlichen Außenprüfung müssen Steuerpflichtige bei der Aufklärung des Sachverhalts mitwirken. Sie müssen insbesondere Auskunft erteilen und alle aufzeichnungs- und aufbewahrungspflichtigen Unterlagen vorlegen. Mit Wirkung zum 1. Januar 2025 wurden die Mitwirkungspflichten der Steuerpflichtigen verschärft. Der Finanzverwaltung stehen neue Instrumente zur Verfügung, um Steuerpflichtige zur Mitwirkung zu bewegen. Verstöße gegen die Mitwirkungspflichten können sanktioniert werden.



Was ist eine steuerliche Außenprüfung?

Um die gesetzlich geschuldeten Steuern nach Maßgabe der Steuergesetze festsetzen und erheben zu können und zur Sicherstellung, dass alle Steuerpflichtigen – entsprechend ihrer persönlichen Leistungsfähigkeit – tatsächlich gleich belastet werden, müssen der Finanzbehörde in jedem Einzelfall alle steuerlich relevanten Tatsachen bekannt sein. Eine vollständige Sachverhaltsermittlung ist allein durch Prüfung der Steuererklärungen selten möglich. Daher kann die Finanzbehörde bei Steuerpflichtigen vor Ort eine steuerliche Außenprüfung durchführen.

Eine steuerliche Außenprüfung ist ein durch einen Verwaltungsakt (Prüfungsanordnung) angeordnetes Verfahren, das dazu dient, steuerlich relevante Sachverhalte nachträglich zu überprüfen.

Ziel einer steuerlichen Außenprüfung ist, die Besteuerungsgrundlagen im Einzelfall zutreffend zu ermitteln und eine vollständige und richtige Besteuerung sicherzustellen. Dabei wird eine abschließende Bearbeitung des Steuerfalls angestrebt.

Wann ist eine steuerliche Außenprüfung bei Privatpersonen möglich?

Eine steuerliche Außenprüfung wird regelmäßig bei Steuerpflichtigen durchgeführt, die Einkünfte aus gewerblicher oder selbstständiger Tätigkeit erzielen. Sie betrifft primär Unternehmen und ist daher auch unter dem Begriff „Betriebsprüfung“ bekannt. Eine steuerliche Außenprüfung ist jedoch auch bei Steuerpflichtigen zulässig, die weder gewerblich noch selbstständig tätig sind.

Überschusseinkünfte von jährlich mehr als 500.000 Euro

Bei Privatpersonen – also bei nicht gewerblich oder selbstständig tätigen Steuerpflichtigen – kann eine steuerliche Außenprüfung durchgeführt werden, wenn sie im Kalenderjahr Überschusseinkünfte von mehr als 500.000 Euro erzielen. Überschusseinkünfte sind Einkünfte aus nicht selbstständiger Arbeit (zum Beispiel aus einer Tätigkeit als Arbeitnehmer:in), Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, Einkünfte aus Kapitalvermögen (zum Beispiel Dividendeneinkünfte) und sonstige Einkünfte (zum Beispiel Einkünfte aus Renten oder privaten Veräußerungsgeschäften).

Erhöhtes Aufklärungsbedürfnis und Unzweckmäßigkeit einer Prüfung an der Amtsstelle

Bei Steuerpflichtigen, die weder gewerblich noch selbstständig tätig sind und im Kalenderjahr Überschusseinkünfte von weniger als 500.000 Euro erzielen, kann eine steuerliche Außenprüfung durchgeführt werden, wenn im konkreten Einzelfall ein erhöhtes Aufklärungsbedürfnis besteht und eine Prüfung an der Amtsstelle nicht zweckmäßig ist.

Ein erhöhtes Aufklärungsbedürfnis besteht bei Verdacht auf Steuerhinterziehung. Dies ist der Fall, wenn Anhaltspunkte vorliegen, die es möglich erscheinen lassen, dass die oder der Steuerpflichtige eine unrichtige oder unvollständige Steuererklärung eingereicht hat. Die Finanzbehörde muss allgemeine sachbezogene Erwägungen anstellen, die die Annahme rechtfertigen, Steuern seien verkürzt oder zu Unrecht erhoben worden. Eine Prüfung an der

Amtsstelle ist insbesondere dann unzweckmäßig, wenn eine größere Zahl von Lebensvorgängen mit einem größeren Zeitaufwand zu prüfen ist.

Welche Mitwirkungspflichten bestehen?

Für einen reibungslosen Prüfungsablauf sind Steuerpflichtige zur Mitwirkung verpflichtet. Die Mitwirkungspflichten sind in der Abgabenordnung geregelt und wurden mit Wirkung zum 1. Januar 2025 verschärft. Steuerpflichtige müssen insbesondere folgende Mitwirkungshandlungen vornehmen:

Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen

Findet eine steuerliche Außenprüfung in den Räumlichkeiten einer oder eines Steuerpflichtigen statt, muss sie oder er die zur Durchführung der Prüfung

notwendigen Rahmenbedingungen schaffen. Der Außenprüferin oder dem Außenprüfer müssen ein zur Durchführung der steuerlichen Außenprüfung geeigneter Raum oder Arbeitsplatz sowie die erforderlichen Hilfsmittel (Tisch, Stuhl, Lampe) unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.

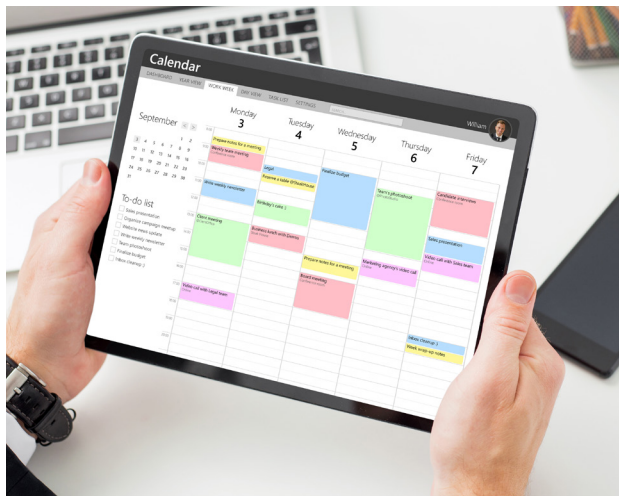
Vorlage aufbewahrungspflichtiger Unterlagen

Steuerpflichtige sind verpflichtet, über die steuerlich erheblichen Tatsachen Auskunft zu geben. Sie müssen alle Unterlagen vorlegen, die für die Besteuerung von Bedeutung sind und die zum Verständnis der Unterlagen notwendigen Erläuterungen geben. Die Vorlagepflicht bezieht sich primär auf aufzeichnungs- und aufbewahrungspflichtige Unterlagen.



Dies sind bei Steuerpflichtigen, die im Kalenderjahr Überschusseinkünfte von mehr als 500.000 Euro erzielen, alle Unterlagen, die Informationen über die den Überschusseinkünften zugrunde liegenden Einnahmen und Werbungskosten enthalten. Hierzu gehören Lohnsteuerbescheinigungen, Ertragnisaufstellungen, Konto- und Depotauszüge, Abrechnungen zum An- und Verkauf von Wertpapieren, Mietverträge, Zusammenstellungen der vereinnahmten Mieten, Nebenkostenabrechnungen, Handwerkerrechnungen und gegebenenfalls Kreditabrechnungen.

Seit dem 1. Januar 2025 kann die Vorlage aufzeichnungs- und aufbewahrungspflichtiger Unterlagen bereits mit Bekanntgabe der Prüfungsanordnung verlangt werden. Wird die Vorlage von Unterlagen mit Bekanntgabe der Prüfungsanordnung angefordert, muss die Finanzbehörde der



oder dem Steuerpflichtigen eine angemessene Frist einräumen. Binnen dieser Frist sind die Unterlagen vorzulegen. Wann eine Frist angemessen ist, bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalls. Die Neuregelung hat zur Folge, dass aufzeichnungs- und aufbewahrungspflichtige Unterlagen angefordert werden können, bevor der Außenprüfer oder die Außenprüferin begonnen hat, konkrete Ermittlungsmaßnahmen vorzunehmen.

Steuerpflichtige können gegenüber der Finanzbehörde eine dritte Person (zum Beispiel Steuerberater:in oder Family Office) benennen, die an ihrer Stelle Auskunft erteilen und Unterlagen vorlegen soll.

Gewährung von Datenzugriff

Werden aufbewahrungspflichtige Daten und Unterlagen elektronisch aufbewahrt, sind Steuerpflichtige verpflichtet, der Außenprüferin oder dem Außenprüfer Einsichtnahme über ihr Computersystem am Bildschirm zu ermöglichen. Die Außenprüferin oder der Außenprüfer kann zudem verlangen, dass die Daten nach ihren oder seinen Vorgaben maschinell ausgewertet werden oder ihr oder ihm auf einem maschinell verwertbaren Datenträger zur eigenen Auswertung überlassen werden. Befinden sich die Daten bei einer dritten Person (zum Beispiel Steuerberater:in oder Family Office), muss diese der Außenprüferin oder dem Außenprüfer auf Verlangen Datenzugang gewährleisten.

Was passiert bei fehlender Mitwirkung?

Kommen Steuerpflichtige ihren Mitwirkungspflichten nicht nach, kann gegen sie ein Mitwirkungsver-

zögerungsgeld von 75 Euro bis zu 11.250 Euro (siehe unten) festgesetzt werden.

Neu: Festlegung der Rahmenbedingungen für die Mitwirkung

Seit dem 1. Januar 2025 können die Finanzbehörden mit den Steuerpflichtigen die Rahmenbedingungen für die Mitwirkung der Steuerpflichtigen verbindlich vereinbaren. Taugliche Gegenstände einer Vereinbarung sind die Vereinbarung von Fristen, innerhalb derer Nachfragen der Finanzbehörde nachgekommen werden soll, die Festlegung eines Prüfungsplans sowie die Aussparung bestimmter Prüfungsfelder. Eine Vereinbarung erfolgt von Amts wegen oder – bei berechtigtem Interesse – auf Antrag der oder des Steuerpflichtigen. Sie ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag, der für beide Seiten verbindlich ist und von beiden Seiten gekündigt werden kann. Taugliche Kündigungsgründe sind Störungen der verabredeten Mitwirkung oder Prüfungsfelder. Die Kündigungsgründe sollten in der Vereinbarung geregelt werden.

Kommen Steuerpflichtige der Vereinbarung ordnungsgemäß nach, ist ein qualifiziertes Mitwirkungsverlangen (siehe unten) unzulässig. Eine entsprechende Regelung sollte in die Vereinbarung aufgenommen werden.

Neu: Qualifiziertes Mitwirkungsverlangen

Kommen Steuerpflichtige ihren Mitwirkungspflichten trotz Aufforderung durch die Finanzbehörde nicht nach, steht der Finanzbehörde seit dem 1. Januar 2025 ein sogenanntes qualifiziertes Mitwirkungsverlangen zur Verfügung.

Das qualifizierte Mitwirkungsverlangen ermöglicht es der Finanzbehörde, Steuerpflichtige durch einen Verwaltungsakt zur Mitwirkung zu verpflichten. Es muss schriftlich oder elektronisch erfolgen und ist frühestens sechs Monate nach Bekanntgabe der Prüfungsanordnung zulässig. Aus dem qualifizierten Mitwirkungsverlangen muss hervorgehen, welche Mitwirkungshandlungen die oder der Steuerpflichtige vornehmen muss. Das qualifizierte Mitwirkungsverlangen ist binnen eines Monats zu erfüllen.

Neu: Obligatorisches Mitwirkungsverzögerungsgeld und Zuschlag

Kommen Steuerpflichtige einem qualifizierten Mitwirkungsverlangen nicht binnen eines Monats ordnungsgemäß nach, ist die Finanzbehörde

verpflichtet, ihnen gegenüber ein Mitwirkungsverzögerungsgeld zu verhängen. Das Mitwirkungsverzögerungsgeld beträgt 75 Euro für jeden vollen Tag der Mitwirkungsverzögerung, höchstens jedoch 11.250 Euro, da es für maximal 150 Tage festgesetzt werden darf.

In bestimmten Fällen kann zusätzlich für jeden vollen Tag der Mitwirkungsverzögerung ein Zuschlag zum Mitwirkungsverzögerungsgeld von bis zu 25.000 Euro pro Tag festgesetzt werden. Die Festsetzung eines Zuschlags ist zulässig, wenn gegen die Steuerpflichtige oder den Steuerpflichtigen in den letzten fünf Jahren bereits ein Mitwirkungsverzögerungsgeld festgesetzt wurde und zu befürchten ist, dass sie oder er das qualifizierte Mitwirkungsverlangen ohne einen Zuschlag nicht

befolgen wird (Wiederholungsfall). Außerdem kann die Finanzbehörde bei Steuerpflichtigen mit hoher wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit einen Zuschlag zum Mitwirkungsverzögerungsgeld festsetzen, damit auch sie von der Zielrichtung des Mitwirkungsverzögerungsgelds erfasst werden. Eine hohe wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ist bei Steuerpflichtigen mit Umsätzen von mindestens zwölf Millionen Euro pro Jahr gegeben.

Von der Festsetzung eines Mitwirkungsverzögerungsgelds kann abgesehen werden, wenn die oder der Steuerpflichtige glaubhaft macht, dass die Nichterfüllung des qualifizierten Mitwirkungsverlangens unverschuldet war.



Was bedeutet das für Sie?

Sofern Sie Überschusseinkünfte von mehr als 500.000 Euro im Kalenderjahr erzielen, müssen Sie grundsätzlich damit rechnen, dass bei Ihnen eine Außenprüfung durchgeführt wird. Indem Sie Ihren Mitwirkungspflichten frist- und ordnungsgemäß nachkommen, können Sie zum ordnungsgemäßen Ablauf der Außenprüfung beitragen und Sanktionen vermeiden. Sie sollten insbesondere alle aufzeichnungs- und aufbewahrungspflichtigen Unterlagen griffbereit haben und vorlegen können. Informieren Sie sich daher rechtzeitig, welche Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten in Ihrem Fall bestehen und ergreifen Sie entsprechende Maßnahmen. Bei Unklarheiten oder sonstigen Fragen zu Ihren Rechten und Pflichten bei einer steuerlichen Außenprüfung sollten Sie Ihre Steuerberaterin oder Ihren Steuerberater rechtzeitig kontaktieren.

Kontakt

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Stefan Bethlehem
Partner,
Corporate Tax Services
Private Client Tax
T +49 521 9631-1273
sbethlehem@kpmg.com

Weitere Autorin dieses Artikels:

Christine Hertel, Corporate Tax Services,
Private Client Tax

Bleiben Sie auf dem Laufenden – [hier](#) können Sie unseren Private Clients & Family Offices Newsletter abonnieren.

German Tax Facts App

Wichtige Themen, News und Events
rund um Steuern.



KPMG-Steuertipps

Kurz und verständlich über Themen
aus dem deutschen Steuerrecht
informieren.



www.kpmg.de

www.kpmg.de/socialmedia



Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation.

© 2025 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ein Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Limited, einer Private English Company Limited by Guarantee, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG und das Logo sind Marken, die die unabhängigen Mitgliedsfirmen der globalen KPMG-Organisation unter Lizenz verwenden.

Einige oder alle der hier beschriebenen Leistungen sind möglicherweise für KPMG-Prüfungsmandanten und deren verbundene Unternehmen unzulässig.

03 | Steuerstrafrecht im internationalen Kontext: Ermittlungsanlässe und Prävention

Ausgabe 02 | 2025

Für Personen mit grenzüberschreitenden Einkünften oder Vermögensinteressen können steuerstrafrechtliche Ermittlungen im internationalen Kontext von besonderer Bedeutung sein. Die zunehmende Globalisierung und der verstärkte Informationsaustausch zwischen den Steuerbehörden verschiedener Länder erhöhen das Risiko, dass steuerliche Unregelmäßigkeiten aufgedeckt werden. Dieser Artikel beleuchtet verschiedene Anlässe, die zu steuerstrafrechtlichen Ermittlungen führen können, und gibt einen Überblick über die wichtigsten Aspekte, die in diesem Zusammenhang zu beachten sind.

Steuerstrafrechtliche Ermittlungsanlässe im internationalen Steuerrecht

Für im Inland unbeschränkt Steuerpflichtige mit Einkommen aus dem Ausland stellt sich häufig die Frage, ob und inwiefern das ausländische Einkommen im Inland zu versteuern ist und welche Meldepflichten dahingehend bestehen. Dies hat besondere Relevanz im Hinblick auf die Konsequenzen einer Säumnis solcher Pflichten, da dann der Tatbestand einer Steuerhinterziehung oder -verkürzung vorliegen kann. Wann es einen Anlass für eine steuerstrafrechtliche Ermittlung im internationalen Kontext gibt und welche Ermittlungsinstrumente den nationalen Finanzbehörden zur Verfügung stehen, hängt von unterschiedlichen Faktoren ab.

Steuerstrafrechtliche Ermittlungsanlässe

Im nationalen und internationalen Kontext gibt es verschiedene Ereignisse, die Anlass für eine steuerstrafrechtliche Ermittlung geben können. Die Finanzbehörden gelangen meist durch Diskrepanzen zwischen der Steuererklärung und dem Kontrollmaterial zu einem Anfangsverdacht über das Bestehen der Möglichkeit einer Steuerhinterziehung oder -verkürzung. Das Kontrollmaterial kann aus Betriebsprüfungen, aus anonymen Hinweisen, aus



Informationen durch Bankauskünfte nach Erbfällen und nach ungewöhnlichen Transaktionsbewegungen im Sinne des Geldwäschegesetzes, aber auch aus Plattformmeldesystemen stammen. Ferner können auch Steuererklärungen aus den Vorjahren als Kontrollmaterial dienen.

Bei Vorliegen eines Anfangsverdachts wird die Steuerfahndung im Rahmen der sogenannten Vorfeldermittlungen tätig.

Ermittlungsinstrumente im internationalen Kontext

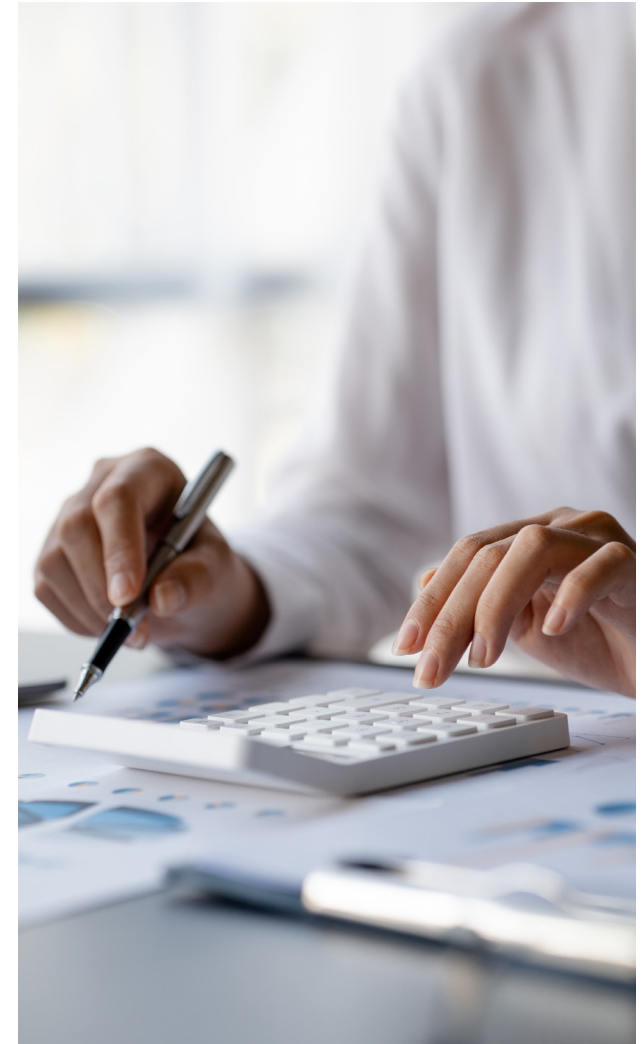
Der Steuerfahndung stehen grenzüberschreitend diverse Ermittlungsinstrumente zur Verfügung. Die Rechtsgrundlage findet sich in § 117 Abs. 1 der Abgabenordnung (AO). Dafür sind auch nicht zwingend Doppelbesteuerungsabkommen (DBA), Tax Information Exchange Agreements (TIEA), sonstige bilaterale Auskunftsabkommen oder die Anwendbarkeit des EU-Amtshilfegesetzes (EUAHiG) erforderlich. Diese dienen nur als Rechtsgrundlage für das Amtshilfeersuchen durch ausländische Finanzbehörden. Jedoch lassen sich in der Regel auch Auskunftersuchen deutscher Finanzbehörden auf die vorgeannten Abkommen oder das EUAHiG stützen.

Grundsätzlich können deutsche Finanzämter Amtshilfeersuchen an ausländische Behörden und Gerichte richten. Dabei kann sich das Ersuchen auch auf eine Gruppe von Steuerpflichtigen beziehen, das sogenannte Gruppensuchen. Voraussetzung

für die Einholung von Auskünften von Dritten ist insbesondere, dass die Auskünfte für Zwecke der deutschen Besteuerung erforderlich sind. Dabei ist eine voraussichtliche Erheblichkeit ausreichend, wobei diese jedoch bei Ermittlungen ins Blaue hinein zu verneinen ist. Zudem ist es erforderlich, dass die Sachverhaltsaufklärung durch das deutsche Finanzamt beziehungsweise den Steuerpflichtigen oder die Steuerpflichtige nicht zum Ziel führt oder keinen Erfolg verspricht und die Beweismöglichkeiten im Inland ausgeschöpft sind.

Steuerstrafrechtliche Konsequenzen

Sofern das deutsche Finanzamt durch das Auskunftersuchen Kenntnis über steuererhebliche Tatsachen erlangt, die im Inland zu einer Steuerpflicht führen, steht die Tatbestandsverwirklichung einer Steuerhinterziehung oder -verkürzung nach § 370 Abs. 1 Nr. 1 AO im Raum. Wenn die steuererhebliche Tatsache unrichtig, unvollständig oder gar nicht im Rahmen der Steuererklärung angegeben wurde und dadurch eine verkürzte oder gar keine Steuer festgesetzt wurde, ist der Tatbestand verwirklicht. Auf subjektiver Ebene erfordert der Tatbestand des § 370 AO zumindest bedingten Vorsatz. Das bedeutet, dass der oder die Steuerpflichtige den Eintritt der Steuerhinterziehung oder -verkürzung für möglich hält und billigend in Kauf nimmt. In Ermittlungsverfahren wird der Vorsatz zunächst unterstellt.



Was bedeutet das für Sie?

Besonders relevant sind Konstellationen mit steuererheblichem Auslandsbezug, wenn der oder die Steuerpflichtige im Ausland Beteiligungen hält und dadurch Kapitalerträge erzielt oder Ferienwohnungen besitzt, die er in Abwesenheit vermietet und daraus Mieteinnahmen erzielt. Zu beachten ist dabei, dass mit dem Erlass der Richtlinie (EU) 2021/514 des Rates vom 22. März 2021 und den nationalen Umsetzungen Plattformbetreiber im Geltungsbereich der Richtlinie dazu verpflichtet sind, relevante Tätigkeiten im Sinne des Gesetzes dem Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Von erheblicher Bedeutung ist dies beispielsweise im oben genannten Beispiel, wenn eine Ferienwohnung in Abwesenheit auf einer Plattform für Ferienwohnungen inseriert wird. Je nachdem wo die betreibende Plattform ihren Gesellschaftssitz hat, wäre sie gegenüber dem Bundeszentralamt für Steuern meldepflichtig.

Sofern Sie Adressat:in eines steuerstrafrechtlichen Ermittlungsverfahrens geworden sind, ist es ratsam, ohne Verzögerung einen Rechtsanwalt oder eine Rechtsanwältin mit steuerstrafrechtlichem Schwerpunkt und einen Steuerberater oder eine Steuerberaterin zu konsultieren. Je nach Ermittlungsstand und Verurteilungsrisiko ist eine strafbefreiende Selbstanzeige nach § 371 AO ratsam, was jedoch einzelfallabhängig innerhalb der Beratung abgewogen werden müsste.

Einige oder alle der hier beschriebenen Leistungen sind möglicherweise für KPMG-Prüfungsmandanten und deren verbundene Unternehmen unzulässig.

Kontakt

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Stefan Bethlehem
Partner,
Corporate Tax Services
Private Client Tax
T +49 521 9631-1273
sbethlehem@kpmg.com

Weitere Autorin dieses Artikels:

Gözde Akman, Corporate Tax Services,
Private Client Tax

Bleiben Sie auf dem Laufenden – [hier](#) können Sie unseren Private Clients & Family Offices Newsletter abonnieren.

German Tax Facts App

Wichtige Themen, News und Events rund um Steuern.



KPMG-Steuertipps

Kurz und verständlich über Themen aus dem deutschen Steuerrecht informieren.



www.kpmg.de

www.kpmg.de/socialmedia



Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation.

© 2025 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ein Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Limited, einer Private English Company Limited by Guarantee, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG und das Logo sind Marken, die die unabhängigen Mitgliedsfirmen der globalen KPMG-Organisation unter Lizenz verwenden.

04 | Steuerermäßigung durch Sanierung – § 35c EStG energetische Maßnahme

Ausgabe 02 | 2025

Der Traum vom eigenen Zuhause ist in der heutigen Zeit noch immer aktuell. Im Mittelpunkt steht hier die entscheidende Frage: Neubau oder Sanierung? Für beide Varianten gibt es wesentliche Vor- und Nachteile, die es zu beachten gilt. Um die Entscheidung auf eine Sanierung fallen zu lassen, hat der Gesetzgeber den § 35c EStG ins Leben gerufen, der einen finanziellen Anreiz für die späteren Hauseigentümer:innen schafft. Welche Voraussetzungen es zu beachten gilt und wie hoch der finanzielle Anreiz ist, erfahren Sie im Folgenden.

Hintergrund zur Einführung der Norm

Der § 35c EStG wurde durch den Gesetzgeber als Maßnahme zur Förderung des Klimaschutzes erlassen. Ziel ist es, den Ausstoß von Treibhausgasen bis zum Jahr 2030 drastisch zu senken. Um dieses Ziel zu erreichen, sollte das umweltfreundlichere Verhalten stärker staatlich gefördert werden. Beispielsweise ist es möglich, durch die Erneuerung der Heizungsanlagen oder den Austausch der Außenisolierung langfristig Einsparungen von Emissionen bei Treibhausgasen zu generieren. Die Steuerermäßigung ist erstmals auf energetische Maßnahmen anzuwenden, mit deren Durchführung nach dem 31. Dezember 2019 begonnen wurde und die vor dem 1. Januar 2030 abgeschlossen sind.

Bis zu 40.000 Euro Förderung möglich

Wenn Sie alle Voraussetzungen erfüllen, können Sie sich über eine Einkommensteuerermäßigung in Höhe von 7 Prozent der Aufwendungen im Jahr des Abschlusses der energetischen Maßnahme und im darauffolgenden Jahr freuen. Hierbei ist jedoch ein Höchstbetrag von 14.000 Euro zu beachten. Im dritten Jahr beträgt die Einkommensteuerermäßigung nur noch 6 Prozent der Aufwendungen mit einem Höchstbetrag von 12.000 Euro.



Die Begünstigung beträgt somit höchstens 40.000 Euro je begünstigtem Objekt – dies entspricht energetischen Maßnahmen in Höhe von 200.000 Euro.

Ein Beispiel

Ein Gebäude, das die Voraussetzungen des § 35c EStG erfüllt, wird im Jahr 2023 saniert. Die Maßnahmen im Sinne des § 35c EStG werden im Jahr 2023 abgeschlossen und belaufen sich auf 250.000 Euro. Die steuerlichen Vorteile berechnen sich nun wie folgt:

$250.000 \text{ Euro} \times 7\% = 17.500 \text{ Euro} > 14.000 \text{ Euro}$

Es kann eine Steuerermäßigung in Höhe von 14.000 Euro im Jahr 2023 und 2024 in Anspruch genommen werden, da der Höchstbetrag erreicht wurde.

$250.000 \text{ Euro} \times 6\% = 15.000 \text{ Euro} > 12.000 \text{ Euro}$

Die Steuerermäßigung für 2025 beträgt 12.000 Euro, da dies dem Höchstbetrag entspricht.



Welche Voraussetzungen sind zu erfüllen, damit eine Steuerermäßigung nach § 35c EStG in Anspruch genommen werden kann?

Für die Inanspruchnahme der Steuerermäßigung sind im Gesetz folgende Voraussetzungen definiert:

- Die Baumaßnahme stellt eine energetische Maßnahme dar, beispielsweise Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen oder Geschossdecken, Erneuerung der Fenster oder Außentüren. Die Kosten für die Erteilung der Bescheinigung oder für die Energieberatung sind ebenfalls erfasst. Die geförderten Maßnahmen können Sie der

nachfolgenden Aufzählung entnehmen:

1. Wärmedämmung von Wänden
2. Wärmedämmung von Dachflächen
3. Wärmedämmung von Geschossdecken
4. Erneuerung der Fenster oder Außentüren
5. Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage
6. Erneuerung der Heizungsanlage
7. Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung und
8. Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als zwei Jahre sind

- Das Gebäude muss in der EU belegen und im Zeitraum der Durchführung der energetischen Maßnahme mindestens zehn Jahre alt sein. Maßgeblich für das Alter ist der Beginn der Herstellung des Gebäudes.
- Das Gebäude muss im Kalenderjahr der Steuerermäßigung zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Die unentgeltliche Nutzung durch andere Personen steht den eigenen Wohnzwecken gleich und ist als nicht schädlich zu betrachten.
- Die Durchführung muss durch ein Fachunternehmen erfolgen, das die Bescheinigung (nach amtlich vorgeschriebenen Mustern) befüllt. Dieses Muster finden Sie auf der Seite des Bundesfinanzministeriums.

- Sie müssen zudem eine Rechnung vom Fachunternehmen erhalten haben, die die Arbeitsleistung beschreibt, die Adresse des begünstigten Objektes ausweist und in deutscher Sprache ausgefertigt ist. Die Begleichung des Rechnungsbetrages muss auf dem Konto des Erbringers erfolgt sein. Folglich darf der Rechnungsbetrag nicht bar beglichen werden.
- Die Beträge dürfen nicht schon als Betriebsausgaben, Werbungskosten, Sonderausgaben oder Ähnliches berücksichtigt worden sein. Demnach sollten die Beträge nur in der Anlage energetische Maßnahme zu finden sein, wenn dies der für Sie günstigste steuerliche Ansatz ist.

Im Fall von Fragen stehen wir Ihnen gerne beratend zur Seite.

Kontakt

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Stefan Bethlehem
Partner,
Corporate Tax Services
Private Client Tax
T +49 521 9631-1273
sbethlehem@kpmg.com

Weitere Autorin dieses Artikels:


Ilka Burschik, Corporate Tax Services,
Private Client Tax

Bleiben Sie auf dem Laufenden – [hier](#) können Sie unseren Private Clients & Family Offices Newsletter abonnieren.

German Tax Facts App
Wichtige Themen, News und Events rund um Steuern.



KPMG-Steuertipps
Kurz und verständlich über Themen aus dem deutschen Steuerrecht informieren.



www.kpmg.de

www.kpmg.de/socialmedia



Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation.

© 2025 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ein Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Limited, einer Private English Company Limited by Guarantee, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG und das Logo sind Marken, die die unabhängigen Mitgliedsfirmen der globalen KPMG-Organisation unter Lizenz verwenden.

Einige oder alle der hier beschriebenen Leistungen sind möglicherweise für KPMG-Prüfungsmandanten und deren verbundene Unternehmen unzulässig.

05 | Hausgeldzahlungen in die Erhaltungsrücklage – eine steuerliche Einordnung

Ausgabe 02 | 2025

Immobilieninvestitionen sind eine klassische Anlageklasse für die Altersvorsorge. Die Idee von planbaren und stabilen Mieteinnahmen im Rentenalter stellt im Mieterland Deutschland eine attraktive Altersversorgung dar. Der Kauf von einzelnen Eigentumswohnungen anstatt von ganzen Mehrfamilienhäusern ermöglicht hierbei einen breiten Marktzugang für viele Interessierte. Ein Teil des Hausgeldes, das der Eigentümer oder die Eigentümerin einer Eigentumswohnung monatlich an die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zu zahlen hat, ist der Erhaltungsrücklage (oder auch Instandhaltungsrücklage) der WEG zuzuführen. Hierbei handelt es sich um einen Rücklagenpotopf, aus dem die WEG Instandhaltungen aber auch Sanierungen für das Gemeinschaftseigentum zahlen kann.

Gegenstand eines Urteils des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 14. Januar 2025 unter dem Aktenzeichen IX R 19/24 war die Frage, ob Zahlungen in die Erhaltungsrücklage einer Wohnungseigentümergeinschaft bereits bei deren Einzahlung Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung darstellen. Das Gericht verneinte diese Frage und schloss sich damit der Auffassung der Finanzverwaltung an. Doch der Reihe nach: Worum es im Detail geht und welche Folgen sich aus der Entscheidung ergeben, stellen wir Ihnen nachfolgend dar.

BFH: Noch keine Werbungskosten bei Einzahlung in die Rücklage

Im Urteilsfall hatte der Kläger mehrere Eigentumswohnungen vermietet und das gezahlte Hausgeld wurde teilweise der Erhaltungsrücklage zugeführt. Bei diesen Zahlungen hatte das Finanzamt die Auffassung vertreten, dass es sich erst dann um Werbungskosten handeln könne, wenn die zurückgelegten Mittel auch tatsächlich für Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum verwendet werden.

Das Gericht folgte der Auffassung der Finanzverwaltung und bestätigte damit die bisherige Rechtsauffassung, nach der Zahlungen in die



Erhaltungsrücklage erst bei tatsächlicher Investition als Werbungskosten zu berücksichtigen sind. Der BFH stellte klar, dass für einen Werbungskostenabzug ein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen der Vermietungstätigkeit und den Aufwendungen bestehen muss. Dieser notwendige Zusammenhang besteht jedoch erst, wenn die WEG die Mittel für Erhaltungsmaßnahmen verausgabt. An dieser – bereits über Jahre bestehenden – Rechtsauffassung besteht auch durch die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (insbesondere Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft) im Jahr 2020 kein Änderungsbedarf.



Auswirkungen auf anschaffungsnahe Herstellungskosten

Zu den Herstellungskosten eines Gebäudes gehören unter anderem auch Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden, wenn die Nettoaufwendungen 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen. Vor dem Hintergrund – aktuell häufig anzutreffender – ökologischer Sanierungsarbeiten ist Vorsicht geboten. Denn die Nutzung beziehungsweise Ausgabe der gemeinschaftlichen Erhaltungsrücklage „belastet“ die 15-Prozent-(Frei-)Grenze eines jeden Eigentümers und einer jeden Eigentümerin. Insofern sind vor allem Beschlüsse der WEG zu beachten, die nach der Anschaffung innerhalb von drei Jahren zu einer Nutzung der Erhaltungsrücklage führen. Aber auch Sanierungsmaßnahmen, die vor dem Eigentumswechsel und damit außerhalb des Machtbereichs des neuen Eigentümers oder der neuen Eigentümerin beschlossen wurden, können für Neueigentümer:innen steuerliche Konsequenzen haben. Insbesondere ökologische Sanierungsmaßnahmen übersteigen schnell die 15-Prozent-Grenze, weshalb der Neueigentümer oder die Neueigentümerin als Konsequenz die Kosten nicht mehr als sofort abzugsfähige Werbungskosten, sondern aufgrund von anschaffungsnahe Herstellungskosten nur über die lineare Abschreibung des Gebäudewertes steuerlich geltend machen kann.

Abschließende Hinweise

Verkaufsszenario: Verkäufer:innen sollten den Bestand der Erhaltungsrücklage, die auf ihre Eigentumswohnung entfällt, vor einem Verkauf bei der Hausverwaltung erfragen und auf den angedachten Kaufpreis aufschlagen. Dieser Betrag ist bares Geld wert, der mit dem Quadratmeterpreis nicht in Verbindung steht. Es wird wirtschaftlich gleichsam ein Teil eines Girokontos verkauft.

Kaufpreisaufteilung: Sowohl für die reguläre Bemessungsgrundlage der Abschreibung als auch zur Berechnung der anschaffungsnahe Herstellungskosten ist es empfehlenswert, im Notarvertrag bereits eine angemessene Aufteilung des Kaufpreises in einen Grund- und Bodenanteil sowie einen Gebäudeanteil vorzunehmen, um Streitigkeiten mit dem Finanzamt zu vermeiden.

Grunderwerbsteuer: Zudem sollte im Hinblick auf die Grunderwerbsteuer vorhandenes Inventar (z. B. eine Einbauküche) separat im Kaufvertrag ausgewiesen werden. Denn miterworbene Gegenstände bleiben bei der Bemessung der Grunderwerbsteuer außer Ansatz. Die anteilige Erhaltungsrücklage gesondert im Kaufvertrag auszuweisen, schadet ebenfalls nicht – mindert jedoch nach geänderter Rechtsprechung die Grunderwerbsteuer nicht mehr.

Was bedeutet das für Sie?

Da Hausgeldzahlungen in die Instandhaltungsrücklage erst bei tatsächlicher Investition in Instandhaltungsaufwendungen abziehbar sind, fungiert die Instandhaltungsrücklage als eine Art Spardose für einen zukünftigen Werbungskostenabzug.

Aufgrund des zeitlichen Auseinanderfallens zwischen Einstellung in die Instandhaltungsrücklage und dem Abzug als Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung, kann es einerseits sogar dazu kommen, dass Sie als Vermieter:in Aufwendungen für Erhaltungsmaßnahmen in der Einkommensteuererklärung geltend machen können, ohne eine entsprechende Einzahlung in die Rücklage vorgenommen zu haben. In der Regel dürfte in diesen Fällen jedoch eine Finanzierung über den Kaufpreis stattgefunden haben.

Andererseits kann es passieren, dass Sie in Ihrer gesamten Eigentümerzeit bis zu einem Verkauf in diese Spardose einzahlen, ohne wesentliche Kosten in Ihrer Steuererklärung geltend machen zu können. Berechnen Sie die anteilige Zuführung zur gemeinschaftlichen Instandhaltungsrücklage daher mit in Ihre Liquiditätsplanung ein und berücksichtigen Sie dies in einem möglichen Verkaufsprozess.

Einige oder alle der hier beschriebenen Leistungen sind möglicherweise für KPMG-Prüfungsmandanten und deren verbundene Unternehmen unzulässig.

Kontakt

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Stefan Bethlehem
Partner,
Corporate Tax Services
Private Client Tax
T +49 521 9631-1273
sbethlehem@kpmg.com

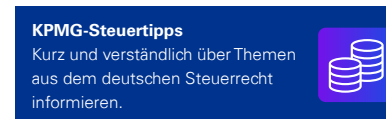


Marvin Mühlenstädt
Manager,
Corporate Tax Services
Private Client Tax
T +49 521 9631-1534
mmuehlenstaedt@kpmg.com



Stephan Hante
Manager,
Corporate Tax Services
Private Client Tax
T +49 231 2929-0484
shante@kpmg.com

Bleiben Sie auf dem Laufenden – [hier](#) können Sie unseren Private Clients & Family Offices Newsletter abonnieren.



www.kpmg.de

www.kpmg.de/socialmedia



Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation.

© 2025 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ein Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Limited, einer Private English Company Limited by Guarantee, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG und das Logo sind Marken, die die unabhängigen Mitgliedsfirmen der globalen KPMG-Organisation unter Lizenz verwenden.

06 | Wegzugsbesteuerung ab 2025: Ausweitung auf Investmentfonds

Ausgabe 02 | 2025

Immer mehr wohlhabende Privatpersonen entscheiden sich aus privaten oder wirtschaftlichen Gründen für einen Wohnsitzwechsel ins Ausland. Was dabei oft übersehen wird: Wer Deutschland verlässt, nimmt auch potenziell erhebliche stille Reserven mit – also Wertsteigerungen, die bisher in Deutschland nicht versteuert wurden. Genau hier setzt die sogenannte Wegzugsbesteuerung an.

Was ist die Wegzugsbesteuerung?

Die Wegzugsbesteuerung betrifft Personen, die wesentliche Unternehmensbeteiligungen (mind. 1 Prozent innerhalb der letzten fünf Jahre) im Privatvermögen halten – etwa an einer GmbH – und ihren Wohnsitz oder Lebensmittelpunkt ins Ausland verlegen oder Anteile an nicht in Deutschland ansässige Personen übertragen (bspw. Schenkung an Kinder). In solchen Fällen unterstellt der Gesetzgeber eine fiktive Veräußerung der Beteiligung und besteuert den Wertzuwachs, obwohl tatsächlich kein Verkauf stattgefunden hat. Ziel ist es, sicherzustellen, dass Wertsteigerungen, die in Deutschland entstanden sind, auch hier versteuert werden. Häufiges Problem ist dabei, dass die Steuer zu zahlen ist, obgleich mangels tatsächlichen Verkaufs keine Liquidität zufließt.

Was ist neu ab 2025?

Bisher galt die Wegzugsbesteuerung vor allem für Beteiligungen an Kapitalgesellschaften. Seit dem 1. Januar 2025 gilt nunmehr: Auch Investmentvermögen – etwa Anteile an ETFs, klassischen Investmentfonds oder Spezialfonds – unterliegen unter bestimmten Voraussetzungen der Wegzugsbesteuerung.



Hintergrund dieser Erweiterung: Der Gesetzgeber möchte damit gezielt Gestaltungen verhindern, bei denen Vermögenswerte in Fondsstrukturen verpackt und anschließend steuerfrei ins Ausland verlagert werden – etwa durch eigens aufgelegte Fonds oder durch den Erwerb von Start-up-Beteiligungen über Fondsvehikel. Solche Konstruktionen sollen künftig nicht mehr an der Wegzugsbesteuerung vorbeiführen.

Wen betrifft die Neuregelung?

Betroffen sind natürliche Personen, die:

- in den letzten zwölf Jahren mindestens sieben Jahre unbeschränkt steuerpflichtig in Deutschland waren,
- ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt ins Ausland verlegen,
- und Investmentanteile im Privatvermögen halten, die bestimmte Schwellenwerte überschreiten.

Für klassische Investmentfonds gilt: Es muss entweder ein Anteil von mindestens 1 Prozent am Fonds bestehen oder die Anschaffungskosten für die Fondsanteile müssen bei einem einzelnen Fonds mindestens 500.000 Euro betragen. Bei Spezialfonds greift die Regelung sogar unabhängig vom Umfang der Beteiligung – hier wird generell unterstellt, dass es sich um „gewichtige“ Beteiligungen handelt.

Ein Beispiel aus der Praxis

Ein Anleger hält ETF-Anteile – verteilt auf zwei Fonds (jeweils unter 1 Prozent). In ETF 1 hat er für 550.000 Euro Anteile erworben, in ETF 2 für 250.000 Euro. Nun plant er, 2025 ins Ausland zu ziehen. Die Marktwerte im Wegzugszeitpunkt belaufen sich bei ETF 1 auf 1,2 Mio. Euro und bei ETF 2 auf 800.000 Euro.

Da die Anschaffungskosten für ETF 1 den Schwellenwert überschreiten, greift hier die neue Wegzugsbesteuerung: Der bis dahin entstandene Wertzuwachs von 650.000 Euro ist in Deutschland mit einem Steuersatz von rund 28,5 Prozent (einschl. Solidaritätszuschlag, exkl. Kirchensteuer) zu versteuern – auch ohne Verkauf. ETF 2 hingegen bleibt steuerlich unberührt, da dessen Anschaffungskosten unterhalb der Schwelle liegen.

Was bedeutet das konkret?

Wird der Schwellenwert für einen einzelnen Fonds erreicht, unterstellt das Finanzamt beim Wegzug eine fiktive Veräußerung dieser Anteile – der bis dahin entstandene Wertzuwachs wird besteuert. Der effektive Steuersatz kann dabei – je nach persönlicher Situation – bis zu ca. 30 Prozent betragen (inklusive Einkommensteuer, Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer). Zu beachten: Für Spezialfonds kann die Schwelle in Gänze entfallen.

Tipp: Strukturierung vor dem Wegzug prüfen

Wer größere Fondsbestände hält, sollte rechtzeitig prüfen, ob sich steuerliche Gestaltungsoptionen ergeben. So kann es unter bestimmten Umständen sinnvoll sein, vor dem Wegzug bestehende Fondsanteile zu verkaufen und in andere ETFs zu reinvestieren. Dadurch lassen sich die Anschaffungskosten auf mehrere Fonds verteilen – jeder Einzelbestand bleibt unter der 500.000-Euro-Grenze und unterliegt nicht der Wegzugsbesteuerung. Eine solche Umstrukturierung sollte allerdings frühzeitig und mit steuerlicher Beratung erfolgen.

Rückkehr geplant? Steuer könnte entfallen

Ein weiterer wichtiger Aspekt: Wer zwar aus Deutschland wegzieht, aber innerhalb von sieben Jahren zurückkehrt, kann unter bestimmten Voraussetzungen die sogenannte Rückkehrerregelung in Anspruch nehmen. In diesem Fall entfällt die Wegzugsbesteuerung rückwirkend – der ursprünglich festgestellte Veräußerungsgewinn wird dann nicht besteuert.

Fazit

Die Ausweitung der Wegzugsbesteuerung auf Investmentfonds ist ein weiterer Schritt des Gesetzgebers, um Steuerlücken zu schließen. Für Anleger:innen mit internationalen Plänen heißt das: rechtzeitig handeln, professionellen Rat einholen – und genau prüfen, wie die neue Regelung auf das eigene Vermögen wirkt. Mit kluger Planung und Nutzung von Strukturierungsmöglichkeiten lassen sich unnötige Steuerbelastungen oft vermeiden.

Kontakt

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Stefan Bethlehem

Partner,
Corporate Tax Services
Private Client Tax
T +49 521 9631-1273
sbethlehem@kpmg.com



Malte Shurety

Manager,
Corporate Tax Services
Private Client Tax
T +49 521 9631-1053
mshurety@kpmg.com

Bleiben Sie auf dem Laufenden – [hier](#) können Sie unseren Private Clients & Family Offices Newsletter abonnieren.

German Tax Facts App

Wichtige Themen, News und Events
rund um Steuern.



KPMG-Steuertipps

Kurz und verständlich über Themen
aus dem deutschen Steuerrecht
informieren.



www.kpmg.de

www.kpmg.de/socialmedia



Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation.

© 2025 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ein Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Limited, einer Private English Company Limited by Guarantee, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG und das Logo sind Marken, die die unabhängigen Mitgliedsfirmen der globalen KPMG-Organisation unter Lizenz verwenden.

Dieser Artikel dient der allgemeinen Information und ersetzt keine steuerliche Beratung.
Für individuelle Fragen wenden Sie sich bitte an einen Steuerberater oder eine Steuerberaterin.

Einige oder alle der hier beschriebenen Leistungen sind möglicherweise für KPMG-Prüfungsmandanten und deren verbundene Unternehmen unzulässig.

07 | Die „Rohstoff-GmbH“ als steuerliches Gestaltungsinstrument

Ausgabe 02 | 2025

Die reine Geldschenkung erfreut sich in Deutschland weiterhin einer großen Beliebtheit, obwohl es steuerlich hierfür keine Begünstigungen oder Entlastungen gibt. Um trotz einer geplanten Geldschenkung in den Genuss von steuerlichen Begünstigungen zu kommen, besteht die Möglichkeit der Errichtung einer sogenannten Rohstoff-GmbH. Wie es hierdurch zu steuerlichen Begünstigungen kommen kann und auf welche Besonderheiten zu achten ist, stellen wir nachfolgend dar.

Steuerliche Begünstigung von Betriebsvermögen

Durch die Steuerbefreiungen des Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes können Unternehmen und Unternehmensanteile im Gegensatz zu anderen Vermögenswerten bei einer Übertragung begünstigt werden. Hierbei sind Entlastungen von 85 bis 100 Prozent möglich. Voraussetzung für diese Steuerbefreiung ist, dass das begünstigungsfähige Betriebsvermögen nicht zu mindestens 90 Prozent aus schädlichem Verwaltungsvermögen besteht.

Zum Verwaltungsvermögen zählen:

- Dritten zur Nutzung überlassene Grundstücke,
- Anteile an Kapitalgesellschaften (bei einer Beteiligungsquote unter 25 Prozent),
- Kunstgegenstände, Edelmetalle/Edelsteine und Ähnliches,
- Wertpapiere sowie vergleichbare Forderungen.

Zu den potenziell schädlichen Finanzmitteln zählen:

- Zahlungsmittel (auch Kryptowährungen),
- Geschäftsguthaben,



- Geldforderungen und andere Forderungen, die auf Geld gerichtet sind.

Zu dem (schädlichen) Verwaltungsvermögen gehören demnach keine Rohstoffe beziehungsweise Vorräte, soweit es sich nicht um Edelmetalle handelt. Eine GmbH, die ausschließlich Rohstoffe besitzt, kann demnach unter weiteren Voraussetzungen steuerlich begünstigt behandelt werden. Im Gegensatz zu einer reinen Geldschenkung, die – mit Ausnahme der steuerlichen Freibeträge – unmittelbar zu einer Steuerbelastung führt, kann sich durch die Errichtung und Übertragung einer Rohstoff-GmbH somit ein steuerlicher Vorteil ergeben.

Idee der Rohstoff-GmbH

Im Grundmodell der Rohstoff-GmbH wird diese durch den Schenker oder die Schenkende gegründet und mit Kapital ausgestattet. Mit diesem Kapital erwirbt die GmbH die Rohstoffe, wobei darauf zu achten ist, dass keine Edelmetalle wie etwa Gold oder Silber erworben werden. Nach Erwerb der Rohstoffe besitzt die GmbH kein schädliches Verwaltungsvermögen mehr und kann unter weiteren Voraussetzungen steuerfrei verschenkt werden. Der oder die Beschenkte erhält damit eine GmbH, die über Rohstoffe verfügt, und kann diese Rohstoffe veräußern und die Erlöse in andere Investitionsobjekte (z. B. Aktien) investieren.

Im Ergebnis besteht daher die Möglichkeit, dass Vermögen in Form einer Rohstoff-GmbH steuerfrei verschenkt werden kann, ohne dass eine aufwendige Struktur geschaffen werden muss.



Um jedoch nicht nachträglich die Steuerbefreiung für Betriebsvermögen zu verlieren, besteht für die GmbH eine Haltefrist, in der die Anteile an dieser nicht veräußert werden dürfen, und eine Ausschüttungssperre.

Auswirkungen auf geplante Schenkungen

Sollten Sie eine Geldschenkung planen, bei der der oder die Beschenkte nicht sofort über das Geld verfügen muss, könnte für Sie die Alternative einer Rohstoff-GmbH interessant sein. Im Ergebnis besteht hier die Möglichkeit, von steuerlichen Begünstigungen zu profitieren und eine steuerfreie Schenkung zu erreichen.

Der oder die Beschenkte kann die übertragene GmbH zudem umfangreich für eine Vermögensanlage und als Verwaltungsvehikel nutzen. Die GmbH profitiert nicht zuletzt von den Vorteilen der Körperschaftsbesteuerung, in der meist eine geringere Steuerbelastung als auf privater Einkommensteuerebene stattfindet. Zudem kann vom Schachtelprivileg Gebrauch gemacht werden, in dem Aktiengewinne im Ergebnis zu 95 Prozent steuerfrei gestellt werden.

Was bedeutet das für Sie?

Auf dem Weg zur steuerlich begünstigt übertragenen Rohstoff-GmbH lauern diverse Stolpersteine. Eine umfangreiche steuerliche Beratung ist daher zu empfehlen. Neben den erbschaft- und schenkungsteuerlichen Aspekten sollten zudem auch weitere Bereiche wie etwa die ertragsteuerlichen, umsatzsteuerlichen und verfahrensrechtlichen Problemfelder beachtet werden.

Kontakt

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Stefan Bethlehem

Partner,
Corporate Tax Services
Private Client Tax
T +49 521 9631-1273
sbethlehem@kpmg.com



Marvin Mühlenstädt

Manager,
Corporate Tax Services
Private Client Tax
T +49 521 9631-1534
mmuehlenstaedt@kpmg.com

Bleiben Sie auf dem Laufenden – [hier](#) können Sie unseren Private Clients & Family Offices Newsletter abonnieren.

German Tax Facts App

Wichtige Themen, News und Events
rund um Steuern.



KPMG-Steuertipps

Kurz und verständlich über Themen
aus dem deutschen Steuerrecht
informieren.



www.kpmg.de

www.kpmg.de/socialmedia



Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation.

© 2025 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ein Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Limited, einer Private English Company Limited by Guarantee, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG und das Logo sind Marken, die die unabhängigen Mitgliedsfirmen der globalen KPMG-Organisation unter Lizenz verwenden.

Einige oder alle der hier beschriebenen Leistungen sind möglicherweise für KPMG-Prüfungsmandanten und deren verbundene Unternehmen unzulässig.

08 | Rechtsprechung und Aktuelles

Ausgabe 02 | 2025

Steuerliche Begünstigung von Immobilien im Betriebsvermögen

Sind Immobilien, die am Bewertungsstichtag nicht vermietet sind und sich noch im Zustand der Bebauung befinden, als steuerlich nicht begünstigtes Verwaltungsvermögen oder steuerlich begünstigtes Betriebsvermögen anzusehen? Zu dieser Frage hat das Finanzgericht (FG) Münster nun mit den Aktenzeichen (Az.) 3 K 906/23 F und 3 K 908/23 F zwei inhaltsgleiche Urteile veröffentlicht.



Darin stellt das Gericht zugunsten des Steuerpflichtigen fest, dass es sich bei diesen Immobilien um steuerlich begünstigtes Vermögen handelt.

Worum es bei dem strittigen Sachverhalt geht und welche Auswirkungen das Urteil auf die steuerliche Bewertung von Immobilien im Erb- oder Schenkungsfall hat, stellen wir nachfolgend dar.

Wann sind Immobilien erbschaftsteuerlich begünstigt?

Durch die Steuerbefreiungen des Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes können Unternehmen und Unternehmensanteile im Gegensatz zu anderen Vermögenswerten bei einer Übertragung begünstigt werden. Hierbei sind Entlastungen von 85 bis 100 Prozent möglich. Voraussetzung für diese Steuerbefreiung ist, dass das begünstigungsfähige Betriebsvermögen nicht zu mindestens 90 Prozent aus schädlichem Verwaltungsvermögen besteht. Zu diesem schädlichen Verwaltungsvermögen zählen Immobilien, die Dritten zur Nutzung überlassen werden. Eine Überlassung kann sowohl kurz- als auch langfristig, entgeltlich oder unentgeltlich sein.

Von dem Grundsatz, das Dritten zur Nutzung überlassene Grundstücke Verwaltungsvermögen darstellen, nennt das Gesetz sechs Ausnahmen:

1. Fälle, bei denen eine sogenannte Betriebsaufspaltung vorliegt oder Erblasser:innen beziehungsweise Schenker:innen die Immobilie im sogenannten Sonderbetriebsvermögen halten,
2. bei ausgewählten privilegierten Verpachtungen ganzer Betriebe,
3. bei Vermietungen innerhalb eines Konzerns,
4. bei Wohnungsunternehmen,
5. bei Verpachtung zum Absatz eigener Produkte und
6. bei Verpachtung einzelner land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke.

Das FG Münster hatte in dem hier angesprochenen Sachverhalt die Frage zu klären, ob später intendierte Nutzungen im Zeitpunkt der Schenkung beziehungsweise des Erbfalls bereits zu berücksichtigen sind. Dies hätte zur Folge, dass ein im Bau befindliches Objekt bereits vor Fertigstellung dem Verwaltungsvermögen zuzurechnen ist. Es ist hierbei zu beachten, dass die Erbschaft- und Schenkungsteuer eine Stichtagsbetrachtung einnimmt, es somit auf die Verhältnisse im Zeitpunkt der Übertragung ankommt.



Auffassung der Finanzverwaltung

Die Finanzverwaltung vertritt die Auffassung, dass es sich bei einer wirtschaftlichen Einheit in der Eigenart als Grundstück im Zustand der Bebauung um schädliches Verwaltungsvermögen handelt, da für die Immobilie eine zukünftige Nutzungsabsicht im Rahmen einer Fremdvermietung vorliegt. So wird nach Auffassung der Finanzverwaltung ein Gleichlauf zu im Privatvermögen gehaltenen, noch nicht fertiggestellten Objekten hergestellt.

Außerdem handele es sich bei übertragenen Immobiliengesellschaften, die im Bau befindliche Objekte umfassen, um Gesellschaften, die mit einer

sogenannten „Cash-GmbH“ vergleichbar seien. Schließlich werde lediglich Geld in Form von Grundstücken mit Gebäuden im Bebauungszustand übertragen. Für eine derartige „Cash-GmbH“ sei eine erbschaft- und schenkungsteuerliche Begünstigung ebenfalls ausgeschlossen. Die perspektivische Nutzung der Objekte müsse daher im Ergebnis anhand des Gesellschaftsvertrags ermittelt und einbezogen werden.

Auffassung der Rechtsprechung

Die Rechtsprechung vertritt die Auffassung, dass bei der Prüfung, ob ein Objekt Dritten zur Nutzung überlassen werde, auf den steuerlichen Über-

tragungsstichtag abzustellen sei – es gelte das Stichtagsprinzip. Für die Einordnung, ob steuerlich unbegünstigtes Verwaltungsvermögen oder steuerlich begünstigtes Betriebsvermögen vorliege, seien demnach die Verhältnisse am Stichtag der Entstehung der Steuer entscheidend.

Auf eine zum Stichtag beabsichtigte zukünftige Nutzungsüberlassung an Dritte komme es nicht an, da nach dem Wortlaut des Gesetzes lediglich entscheidend sei, dass eine tatsächliche Nutzungsüberlassung an Dritte im Zeitpunkt der Steuerentstehung vorliege, um von Verwaltungsvermögen auszugehen. Auch ein systematischer Vergleich zur Steuerbefreiung nach § 13d ErbStG, dessen Anwendungsbereich auch Grundstücke im Privatvermögen erfasse, die zukünftig zu Wohnzwecken vermietet werden, ändere das Ergebnis der Wortlautauslegung zum Verwaltungsvermögen nicht.

Das Erfassen von Dritten zur Nutzung überlassenem Grundbesitz als Verwaltungsvermögen habe den Sinn und Zweck, dass der zum Betriebsvermögen gehörende Grundbesitz steuerlich nicht begünstigt werde. Der Grundbesitz sei daher aufgrund der Nutzungsüberlassung an Dritte vielmehr als Gegenstand der typischerweise risikolosen privaten Vermögensverwaltung anzusehen. Dieser Sinn und Zweck werde durch die vorgenommene Auslegung nach Auffassung des Finanzgerichts jedoch bereits ausreichend verwirklicht, da bei Grundbesitz, der zum Zeitpunkt der Steuerentstehung ungenutzt ist, nicht eindeutig feststehe, ob dieser künftig originär betrieblich genutzt oder Dritten zur Nutzung überlassen wird.

Weiterhin stelle die Wahl des Übertragungsstichtags nach Auffassung des Finanzgerichts keinen Gestaltungsmissbrauch dar, da dem oder der Steuerpflichtigen zustehe, von mehreren angemessenen Gestaltungsmöglichkeiten die steuerlich günstigste zu wählen. Zwar führe die von Steuerpflichtigen getroffene Wahl des Übertragungszeitpunktes in diesem Fall dazu, dass der Grundbesitz nicht als Verwaltungsvermögen qualifiziert wird, dennoch handele es sich nicht um eine unangemessene Rechtsgestaltung.

Was folgt aus dem Urteil und für wen hat es Bedeutung?

Wie bereits beschrieben, sind im Bau befindliche Objekte nicht dem Verwaltungsvermögen zuzurechnen, wenn diese am steuerlichen Übertragungsstichtag nicht tatsächlich Dritten zur Nutzung überlassen werden, sondern eine zukünftige Nutzungsüberlassung lediglich geplant ist. Dies ist auf das Erbschaft- und Schenkungsteuerliche Stichtagsprinzip zurückzuführen, das besagt, dass ausschließlich auf die Tatsachen zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuer abzustellen ist.

Damit hat das Urteil des FG Münster nicht nur Auswirkungen auf die Begünstigungsfähigkeit von Objekten, die sich noch im Bau befinden, sondern auch auf bereits fertiggestellte Objekte, die jedoch zum Zeitpunkt des Übertragungsstichtags nicht vermietet werden (beispielsweise aufgrund von Leerstand). Diese sind nach der aktuellen Entscheidung des Finanzgerichts ebenfalls als begünstigtes

Vermögen zu qualifizieren und wären grundsätzlich auch Erbschaft- und Schenkungsteuerlich begünstigt. Damit kann auch beim Übertragen von

- Grundstücksvorsatzgesellschaften,
- Vermietungsgesellschaften und
- Gesellschaften, die über im Bau befindliche Objekte verfügen

die Möglichkeit bestehen, von steuerlichen Begünstigungen zu profitieren.

Das Urteil hat demnach für sämtliche Familienunternehmen eine Bedeutung, die in ihrem Betriebsvermögen Immobilien haben, die zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuer ungenutzt sind und bei denen eine Übertragung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge oder im Todesfall in Betracht kommt.

Gegen das Urteil des FG wurde die Revision beim Bundesfinanzhof (BFH) zugelassen.

Was bedeutet das für Sie?

Sollten Sie ein Unternehmen betreiben, das aktuell oder zukünftig über ungenutzte oder im Bau befindliche Objekte verfügt, und die Übertragung Ihres Unternehmens in Erwägung ziehen, können Sie laut aktueller Rechtsprechung von steuerlichen Begünstigungen profitieren. Es empfiehlt sich, frühzeitig in die Planung der Übertragung und die Bewertung des Vermögens einzusteigen. Denn trotz der Entscheidung des Finanzgerichts gibt es auf dem Weg zur steuerlich begünstigten Übertragung

von Unternehmen beziehungsweise Unternehmensteilen einige Stolpersteine, die es aus dem Weg zu räumen gilt.

(FG Münster vom 14. November 2024, Az. 3 K 906/23 F und 3 K 908/23 F – Revision beim BFH unter dem Az. II R 37/24 und II R 38/24)





Erbschaft- und schenkungsteuerliche Begünstigung von Wohnungsunternehmen

Umfangreiche Immobilienportfolios stellen in der erbschaft- und schenkungsteuerlichen Beratung ein großes Thema dar, denn unter gewissen Voraussetzungen besteht im Rahmen eines Wohnungsunternehmens die Möglichkeit, ein betriebliches Immobilienportfolio begünstigt oder sogar steuerfrei auf den Nachfolger oder die Nachfolgerin zu übertragen. Die steuerliche Begünstigung des Wohnungsunternehmens ist jedoch an strenge Voraussetzungen geknüpft, zu denen das Finanzgericht (FG) Münster in einem aktuellen Urteil vom 10. Oktober 2024 unter dem Aktenzeichen (Az.) 3 K 751/22 F Stellung nehmen musste.

Warum es dadurch zum jetzigen Zeitpunkt immer schwieriger werden könnte, die Voraussetzungen für die steuerliche Begünstigung eines Wohnungsunternehmens zu erfüllen und welche Auswirkungen sich für die Praxis ergeben, stellen wir nachfolgend dar.

Die grundlegenden Begünstigungsregeln

Für zu Wohnzwecken vermietete Immobilien gewährt das Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht in § 13d ErbStG eine Entlastung von 10 Prozent. Das bedeutet, dass nur 90 Prozent des Immobilienwerts bei der Wertermittlung berücksichtigt werden und der Besteuerung unterliegen.



Bei Betriebsvermögen können dagegen Entlastungen von 85 Prozent im Rahmen der Regelverschonung oder sogar 100 Prozent im Rahmen der Optionsverschonung infrage kommen. Im Vergleich zu Privatvermögen besteht daher in der Regel eine höhere Steuerbefreiung.

In Ausnahmefällen können auch Unternehmen, die ausschließlich vermietete Wohnungen besitzen, die hohen Begünstigungen für Betriebsvermögen in Anspruch nehmen. Das setzt allerdings voraus, dass das Unternehmen nicht über zu viel schädliches Verwaltungsvermögen verfügt. Und zu diesem schädlichen Verwaltungsvermögen zählen auch Grundstücke, die Dritten zur Nutzung überlassen

sind. Dies kann für Immobiliengesellschaften insofern ein Problem darstellen, dass infolgedessen eine Begünstigung und damit eine Steuerentlastung ausgeschlossen ist.

Aber: Der Gesetzgeber arbeitet hier mit einer gesetzlichen Ausnahme, die besagt, dass Dritten zur Nutzung überlassene Grundstücke nicht zum schädlichen Verwaltungsvermögen gehören, wenn ein Wohnungsunternehmen vorliegt. Mit dieser Regelung wollte der Gesetzgeber gewerblich tätige Unternehmen, die auch Arbeitnehmende beschäftigen, verschonen.

Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Steuerbegünstigung bei Wohnungsunternehmen

Um von dieser Ausnahmeregelung zu profitieren, müssen alle der folgenden drei Voraussetzungen erfüllt sein:

- Die Immobilien gehören zu einem Betriebsvermögen,
- der Hauptzweck des Betriebs besteht in der Vermietung von Wohnungen und
- die Tätigkeit erfordert einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb.

Das FG Münster hatte dabei insbesondere die dritte Voraussetzung zu betrachten und zu der Frage zu urteilen, ob der Betrieb eines Wohnungsunternehmens, das neben der Vermietung gewisse Zusatzleistungen erbringt, einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb erfordert oder nicht.

Auffassung des FG Münster

Das FG Münster hat entschieden, dass die Voraussetzungen für die steuerliche Begünstigung des Wohnungsunternehmens eng auszulegen sind und diese danach nicht bereits dann als erfüllt angesehen werden können, wenn die Nutzungsüberlassung der Grundstücke mit angebotenen, optional gewerblichen Leistungen erfolgt. Es kommt vielmehr darauf an, dass der Hauptzweck des Betriebs in der Vermietung von Wohnungen besteht, dessen Erfüllung einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb erfordert. Hiernach dürfen nur Leistungen einbezogen werden, die der Mieter oder die Mieter

in verpflichtend in Anspruch nehmen muss und ihm oder ihr insoweit kein Wahlrecht zusteht.

Im Ergebnis ist es daher nicht ausreichend, dass sich die Wohnungen im Betriebsvermögen einer gewerblich tätigen Gesellschaft befinden. Für eine gewerbliche Vermietungstätigkeit muss daher die reine Vermögensverwaltung – hier die Vermietung – hinter der gewerblichen Tätigkeit zurücktreten.

Von einer gewerblichen Vermietungstätigkeit kann im Einzelfall ausgegangen werden, wenn vom Vermieter nicht übliche Sonderleistungen – zum Beispiel Übernahme der Reinigung, Bewachung des Gebäudes, Überlassung und monatlicher Wechsel von Bettwäsche oder das Bereithalten eines Krankenzimmers – erbracht werden oder aufgrund der ständigen Mieterwechsel eine Unternehmensorganisation erforderlich ist.

Was folgt aus dem Urteil und für wen hat es Bedeutung?

Das Urteil des FG Münster geht über die bisherige Rechtsprechung zu Wohnungsunternehmen hinaus, denn der bisher geforderte „originäre betriebliche Charakter“ im Sinne eines Gewerbebetriebs hat im Urteilsfall vorgelegen und dennoch wurde eine steuerliche Begünstigung versagt. Darüber hinaus stellten die Richterinnen und Richter eine noch weiter verengende Auslegung dar, nach der das Vorliegen eines Wohnungsunternehmens „nur höchst selten zur Anwendung kommen“ dürfte.

Das aktuelle Urteil hat dabei für Unternehmerinnen und Unternehmer eine enorme Bedeutung, die über

eine Übertragung eines Betriebs, der insbesondere Wohnimmobilien überlässt, nachdenken (müssen). Sofern die immer enger werdenden Voraussetzungen des Wohnungsunternehmens nicht erfüllt werden können und das Urteil des FG Münster vor dem Bundesfinanzhof (BFH) Bestand haben sollte, kann nur noch über die Anzahl der vermieteten Wohnungen eine steuerliche Begünstigung ermöglicht werden.

Denn die Finanzverwaltung hat sich durch die Regelvermutung in den Erbschaftsteuerrichtlinien, nach denen von einem Wohnungsunternehmen auszugehen ist, wenn der Hauptzweck in der Vermietung von Wohnraum besteht und mehr als 300 Wohnungen im Besteuerungszeitpunkt vermietet werden, selbst gebunden. Auch durch das aktuelle Urteil dürfte sich an der Bindungswirkung keine Änderung ergeben, da im Urteils Sachverhalt explizit ein Unternehmen übertragen worden ist, das weniger als 300 Wohnungen umfasste.



Was bedeutet das für Sie?

Für mögliche Übertragungen von potenziellen Wohnungsunternehmen ist die Anzahl vermieteter Wohnungen – bis einschließlich 300 Wohnungen oder mehr als 300 Wohnungen – weiterhin ein entscheidender Faktor. Damit Ihnen bei einer möglichen Ablehnung durch die Finanzverwaltung noch Reaktionsmöglichkeiten verbleiben, sollten Sie daher entsprechende Rückforderungsrechte in die Schenkungsverträge aufnehmen. Auch hier gilt, dass eine sorgfältige und vorausschauende Steuerplanung mehr als „die halbe Miete“ sein kann, um von steuerlichen Begünstigungen zu profitieren.

(FG Münster vom 10. Oktober 2024, Az. 3 K 751/22 F – Revision beim BFH unter dem Az. II R 39/24)

Kontakt

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Stefan Bethlehem

Partner,
Corporate Tax Services
Private Client Tax
T +49 521 9631-1273
sbethlehem@kpmg.com



Marvin Mühlenstädt

Manager,
Corporate Tax Services
Private Client Tax
T +49 521 9631-1534
mmuehlenstaedt@kpmg.com

Bleiben Sie auf dem Laufenden – [hier](#) können Sie unseren Private Clients & Family Offices Newsletter abonnieren.

German Tax Facts App

Wichtige Themen, News und Events rund um Steuern.



KPMG-Steuertipps

Kurz und verständlich über Themen aus dem deutschen Steuerrecht informieren.



www.kpmg.de

www.kpmg.de/socialmedia



Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation.

© 2025 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ein Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Limited, einer Private English Company Limited by Guarantee, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG und das Logo sind Marken, die die unabhängigen Mitgliedsfirmen der globalen KPMG-Organisation unter Lizenz verwenden.

Einige oder alle der hier beschriebenen Leistungen sind möglicherweise für KPMG-Prüfungsmandanten und deren verbundene Unternehmen unzulässig.