



# Tax Newsletter Family Offices & Private Clients

Ausgabe 02 | 2024



# Inhalt

## Editorial

- 
- 01** Länderreport Polen
- 
- 02** Gold als Anlageform
- 
- 03** Verluste aus Vermietung in der Einkommensteuererklärung
- 
- 04** Abschreibungsmöglichkeiten bei vermieteten Immobilien
- 
- 05** Steuerliche Herausforderungen einer US-Staatsbürgerschaft
- 
- 06** Anzeigepflichten bei Schenkungen und Erbschaften
- 
- 07** Steuerliche Begünstigung von Wohnungsunternehmen
- 
- 08** Das Zuwendungsempfängerregister
- 
- 09** Gebäudeflächen im Steuerrecht
- 
- 10** BFH-Urteil zu Parkhäusern: Weitreichende Folgen
- 
- 11** Die ausländische Familienstiftung im deutschen Steuerrecht
- 
- 12** Rechtsprechung und Aktuelles

In allen Rechtsfragen unterstützt Sie die KPMG Law Rechtsanwaltsgesellschaft mbH.



## Kay Klöpping

Partner, Tax  
Family Offices & Private Clients

### Liebe Leserin, lieber Leser,

wir haben passend zu den Sommerferien Urlaubslektüre für Sie: unsere neue Newsletter-Ausgabe ist da.

Auch in unserer Sommerausgabe finden Sie eine Vielzahl spannender Themen, besonders interessant für Vermietende: Unsere Beiträge zu Abschreibungsmöglichkeiten bei Wohnimmobilien und zum Risiko der steuerlichen Liebhaberei.

Aufgrund hoher steuerlicher Pflichten tendieren immer mehr Personen dazu, ihre US-Staatsbürgerschaft aufzugeben – denken auch Sie darüber nach? Lesen Sie in unserem Beitrag, was es dabei steuerlich zu berücksichtigen gilt.

Der BFH hat zudem entschieden, dass im Rahmen eines Parkhausbetriebs Dritten zur Nutzung überlassene Parkplätze für Zwecke der Erbschaftsteuer nicht begünstigtes Verwaltungsvermögen darstellen. Weshalb das Urteil so weitreichend ist und was es für Logistikimmobilien und Hotels bedeuten kann, erfahren Sie ebenfalls in unserem Newsletter.

Apropos Erbe: Gerne möchte ich Ihnen auch unseren kürzlich erschienenen [Global Family Business Report 2024](#) ans Herz legen, der relevante Aspekte für generationsübergreifenden Erfolg von Familienunternehmen aufzeigt. Dort erfahren Sie auch, warum das Familienerbe einen besonderen Hebel für nachhaltigen Erfolg darstellt.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre und möchte mich gleichzeitig mit diesem Heft persönlich von Ihnen verabschieden. Das war die letzte Ausgabe, die ich begleiten durfte. Nach 34 Jahren verlasse ich KPMG und übergebe die Redaktionsleitung an meinen Kollegen, Stefan Bethlehem. Er wird den Newsletter gemeinsam mit unserem Redaktionsteam in bewährter Weise fortführen. Freuen Sie sich auf viele interessante Themen.

Alles Gute wünscht Ihnen,

Ihr  
Kay Klöpping

Polen zieht immer mehr Menschen an: Das aufstrebende Land gehört zu den wichtigsten Wirtschaftspartnern Deutschlands und überzeugt mit seiner wachsenden Wirtschaft, niedrigeren Lebenshaltungskosten und seiner kulturellen Vielfalt. Vor einem möglichen Umzug lohnt sich immer ein Blick auf die steuerlichen Rahmenbedingungen:

## Steuerliche Ansässigkeit

Als steuerlich ansässig – und damit unbeschränkt steuerpflichtig – gelten in Polen natürliche Personen, die eine der folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Die Person hält sich mehr als 183 Tage im Jahr in Polen auf.
- Der Lebensmittelpunkt befindet sich in Polen.

**Definition:** Als Lebensmittelpunkt ist der Ort zu verstehen, zu dem eine Person enge persönliche oder wirtschaftliche Beziehungen hat und an dem ein dauerhaftes Zuhause geschaffen wurde. Bei der Analyse dieser Bedingung berücksichtigen die Steuerbehörden in erster Linie den Ort, an dem sich Familienmitglieder (Ehepartner, Kinder) aufhalten.

## Die Einkommensbesteuerung natürlicher Personen

In Polen unterliegen natürliche Personen der Besteuerung auf der Grundlage ihres weltweiten Einkommens. Das Arbeitsentgelt unterliegt einem progressiven Steuersystem: Einkommen bis zu 120.000 Złoty (ungefähr 28.140 Euro, Wechselkurs vom 10. Juli 2024) werden mit einem Steuersatz von 12 Prozent besteuert. Einkommen darüber werden mit einem Steuersatz von 32 Prozent besteuert. Es gilt ein Freibetrag von 30.000 Złoty (ungefähr 7.035 Euro, Wechselkurs vom 10. Juli 2024).

Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Polen und anderen Staaten sind weit verbreitet und verringern Doppelbesteuerungsrisiken in grenzüberschreitenden Fällen.

## Besonderheiten bei der Besteuerung von Kapitaleinkünften und Mieterträgen

Bei den Kapitaleinkünften gelten hingegen festgelegte Pauschalsteuersätze. Diese betragen bei Kapitalerträgen 19 Prozent. Hierunter fallen insbesondere Zinsen und Dividendeneinkünfte sowie Gewinne aus dem Verkauf von Aktien und Anteilen. Hinzu kommt – außer bei Dividenden und Zinseinkünften – eine Solidaritätssteuer von 4 Prozent auf die Kapitalertragsteuer, die auf

Kapitalerträge größer als 1 Million Złoty entfällt, sodass entsprechende Einkünfte mit effektiv rund 19 bis 20 Prozent besteuert werden.

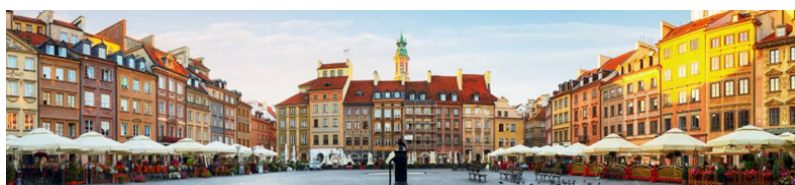
Seit 2023 gelten darüber hinaus Besonderheiten im Hinblick auf Mieterträge natürlicher Personen. Diese unterliegen nicht dem allgemeinen progressiven Steuersatz, sondern einem Pauschalsteuersatz von nur 8,5 Prozent beziehungsweise 12,5 Prozent ab 100.000 Złoty (circa 23.450 Euro, Stand: 10. Juli 2024). Die Vermietung polnischen Grundbesitzes kann aufgrund der niedrigen Steuersätze auch für beschränkt steuerpflichtige Steuerausländer attraktiv sein: Die polnischen Vermietungseinkünfte einer in Deutschland wohnhaften Privatperson sind aufgrund des deutsch-polnischen Doppelbesteuerungsabkommens in Deutschland von der Steuer befreit. Das heißt im Ergebnis: Mieterträge aus polnischen Immobilien unterliegen damit nur in Polen der Besteuerung.

## Neu in Polen: Sonderregelungen greifen

Wohlhabende Privatpersonen, die nach Polen zurückkehren oder eine steuerliche Ansässigkeit neu begründet haben, können darüber hinaus von weiteren Steuererleichterungen profitieren:

- **Rückkehrende** können bis zu vier aufeinanderfolgende Steuerjahre von einer Einkommensteuerbefreiung von bis zu 85.528 Złoty (rund 20.000 Euro) pro Jahr für bestimmte Einkünfte profitieren.
- Für **neu Hinzugezogene** gibt es seit 2022 ein spezielles Steuerregime, das eine pauschale Einkommensteuer von bis zu 200.000 Złoty (rund 46.900 Euro) auf das ausländische Einkommen des Steuerpflichtigen vorsieht, unabhängig von dessen Höhe und Quellen (bestimmte Ausnahmen hiervon betreffen im Ausland geringbesteuerte Einkünfte unter bestimmten Voraussetzungen, sogenannte CFC-Rules). Die Steuervorteile können hierbei für bis zu zehn Jahre in Anspruch genommen werden.

Die Inanspruchnahme der steuerlichen Sonderregelungen sollte jedoch vorab gründlich geplant werden: So muss die steuerliche Ansässigkeit in Polen begründet sein, in fünf der letzten sechs Jahre darf keine steuerliche Ansässigkeit in Polen bestanden haben. Darüber hinaus sind Spenden an Einrichtungen für Kultur, Sport, Wissenschaft etc. von mindestens 100.000 Złoty (rund 23.450 Euro) erforderlich.



## Erbschaft- und Schenkungsteuer

Erbschaften und Schenkungen zwischen engen Familienangehörigen (beispielsweise zwischen Eheleuten, an Kinder, unter Geschwistern) sind in Polen von der Besteuerung ausgenommen, wenn der Erwerb von Vermögenswerten oder Eigentumsrechten innerhalb von sechs Monaten nach Entstehen der Steuerpflicht dem zuständigen Finanzamt gemeldet wird. Erbschaft- und Schenkungsteuer wird auch auf den Erwerb von Eigentum an im Ausland gelegenen Gegenständen oder von im Ausland ausgeübten Vermögensrechten erhoben, wenn der oder die Erwerbende zum Zeitpunkt der Eröffnung der Erbschaft oder eines Schenkungsvertrages die polnische Staatsbürgerschaft besaß oder einen ständigen Wohnsitz in Polen hatte.

Steuerpflichtige Erbschaften und Schenkungen unterliegen darüber hinaus einer Steuer von 3 bis 20 Prozent.

Zur Vermeidung von Doppelbesteuerungsrisiken hat Polen Doppelbesteuerungsabkommen für die Erbschaftsteuer mit Österreich, Tschechien, Ungarn und der Slowakei abgeschlossen. Die Abkommen gelten indes nicht für Schenkungen. Mit Deutschland besteht kein Doppelbesteuerungsabkommen für Erbschaft- oder Schenkungsteuerzwecke.

## Wegzugsbesteuerung

In Polen gilt eine Wegzugsbesteuerung für Kapitalvermögen, wenn das polnische Besteuerungsrecht eingeschränkt wird oder verloren geht (zum Beispiel aufgrund der Aufgabe der polnischen Ansässigkeit) und der Freibetrag von 4.000.000 Złoty (rund 933.200 Euro, Stand 7. Juli 2024) überschritten wird. Besteuert wird dann der Wertzuwachs zum Zeitpunkt des Wegzugs. Der Besteuerungssatz liegt bei 19 Prozent. In Ausnahmefällen kommt ein reduzierter Steuersatz von 3 Prozent zur Anwendung.

## Polnische Familienstiftung

Das Gesetz über Familienstiftungen trat im Mai 2023 in Kraft. Es führte die Institution der Familienstiftung in das polnische Rechtssystem ein, wodurch die Nachfolge von Familienunternehmen sowie die Ansammlung und Sicherung von Familienvermögen erleichtert wurden.

Familienstiftungen sind von der Körperschaftsteuer (CIT) auf Einkünfte aus ihren Tätigkeiten in dem durch das Familienstiftungsgesetz erlaubten Umfang befreit (zum Beispiel Einkünfte aus Vermietung oder der Vergabe von Darlehen an Unternehmen, an denen die Stiftung beteiligt ist). Der Körperschaftsteuersatz beträgt 15 Prozent.

Dieser wird – sofern der begünstigte Umfang nicht überschritten wird – erst bei Auszahlung an die Begünstigten fällig.

Wichtig ist, dass von der Stiftung erbrachte Leistungen und übertragenes Vermögen von der Einkommensteuer (PIT) befreit sein können, wenn sie an die stiftende Person oder deren Angehörige der engsten Verwandtschaftsgruppe übertragen werden. Vor diesem Hintergrund kann die polnische Stiftung, vorbehaltlich einer Prüfung im Einzelfall, ein steuerlich vorteilhaftes Vehikel darstellen.

## Was bedeutet das für Sie?

Das polnische Steuersystem kann für potenzielle Zuziehende äußerst attraktiv sein, insbesondere durch die niedrigen Pauschalsteuersätze für Mieteinkünfte sowie die Regelungen für Rückkehrende oder Neu-Residierende. Relevant ist außerdem, dass es in Polen keine Vermögensteuer gibt. Bei gleichzeitig stark steigenden Immobilienpreisen ist die Nutzung dieser günstigen Pauschalsteuersätze für reine Kapitalanleger:innen interessant. Es ist jedoch wichtig zu beachten, dass die Nutzung dieser Steuerprogramme Fallstricke enthalten kann. Daher ist eine sorgfältige Prüfung Ihrer individuellen Situation vor dem Zuzug empfehlenswert.

Zudem ist auf den günstigen Steuersatz bei der Vermietung von Immobilien auch durch Steuerausländer hinzuweisen.



Aktuell entwickelt sich der Preis von Gold sehr positiv. Neben dem Argument der Sicherheit in turbulenten Zeiten hat wohl auch die verstärkte Nachfrage durch viele Zentralbanken zu einer erheblichen Verteuerung beigetragen. Seit 2020 hat der Goldpreis aufgrund der Corona-Krise, der weltweit hohen Inflation und des Kriegs in der Ukraine neue Rekordwerte in Euro erreicht.

Aber Gold ist nicht gleich Gold: Wer sich für diese Anlageform entscheidet, hat verschiedene Alternativen, die sich auch steuerlich unterscheiden, darunter:

- physisches Anlagegold: Münzen und Barren,
- unbesicherte Gold-Zertifikate,
- besicherte Gold-ETCs,
- Goldminenaktien beziehungsweise Goldminen-ETFs.

Die Wahl der Anlageform ist abhängig von der eigenen Risikoneigung, der Fungibilität der Anlage, aber auch von der Besteuerung. Dennoch zeigen sich die meisten Anlageberatenden bei Gold eher zurückhaltend. Die Verbraucherzentrale schreibt: „Gold ist trotz jüngst guter Wertentwicklung keine nur sichere Geldanlage. Die Preise schwanken teils heftig. Eine Anlage ist allenfalls mit kleinen Anteilen des gesamten Vermögens zu empfehlen.“

Weil die Goldreserven weltweit begrenzt sind, behält das Edelmetall einen Sachwert. Gold ist seit Jahrhunderten als Zahlungsmittel akzeptiert, bringt aber keine laufende Rendite. Anleger:innen erhalten beim physischen Anlagegold einen ertraglosen Sachwert. Goldaktien wiederum verhalten sich anders, wie die unten aufgeführten Beispiele zeigen. Weil sich Gold außerdem häufig entgegengesetzt zum Aktienmarkt entwickelt, kann es Schwankungen im Portfolio abschwächen.

Generell sollten Sie beachten, dass Gold in US-Dollar gehandelt wird. Daher wirken sich Währungsschwankungen auf den Gegenwert in Euro aus: Wird der Dollar aufgewertet, profitieren Sie, wird er abgewertet, verlieren Sie.

Das ist bei den einzelnen Anlageformen zu beachten:

## Physisches Anlagegold

Der Kauf von Anlagegold ist grundsätzlich umsatzsteuerfrei. Dazu zählen Barren sowie alle gängigen Anlagemünzen wie zum Beispiel Krügerand, MapleLeaf, American Eagle, Goldeuro oder Wiener

Philharmoniker. Als Anlagegold gelten steuerrechtlich Goldbarren, die einen Feingehalt von mindestens 995/1000 aufweisen. Goldmünzen sind von der Mehrwertsteuer befreit, wenn sie einen Feingehalt von mindestens 900 Tausendstel aufweisen, nach dem Jahr 1800 geprägt wurden, im Ursprungsland gesetzliches Zahlungsmittel sind bzw. waren und üblicherweise zu einem Preis verkauft werden, der den Offenmarktwert des Goldgehalts um nicht mehr als 80 Prozent übersteigt.

Anders jedoch verhält es sich bei Schmuck: Auf Goldschmuck fallen 19 Prozent Umsatzsteuer an. Das gilt auch, wenn eine Kette oder Ring aus 999er Gold ist und somit den Feinheitsgrad erfüllt.

Wer Gold besitzt, sollte immer für eine sichere Lagerung sorgen, schon kleine Mengen sind sehr wertvoll. Eine Alternative zur oft unsicheren Lagerung zu Hause sind Bankschließfächer: Die Kosten sind in der Regel erschwinglich (ab circa 50 bis 120 Euro im Jahr).

Steuerlich interessant ist der Verkauf von Anlagegold: Gemäß § 23 EStG ist der Gewinn aus dem Verkauf von physischem Gold nur dann steuerpflichtig, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung weniger als ein Jahr beträgt. Verkäufe nach einer Haltedauer von mehr als einem Jahr sind steuerfrei.

## Gold-ETCs

Für Anleger:innen, die selbst kein physisches Gold besitzen möchten, bieten Exchange Traded Commodities (ETCs) eine Alternative. Gold-ETCs sind Schuldverschreibungen und dienen dazu, die Wertentwicklung von Rohstoffen nachzuvollziehen. Damit ähneln sie ETCs-Zertifikaten. ETCs sind grundsätzlich in ihrer Laufzeit unbefristet und ständig an der Börse handelbar.

Je nach Ausgestaltung des ETCs können Gewinne und Verluste entweder unabhängig von der Haltedauer als Kapitalertrag der Abgeltungsteuer unterliegen oder wie eine Investition in physisches Gold behandelt werden, sodass Gewinne nach Ablauf von einem Jahr steuerfrei sind.

Veräußerungsgewinne sind – soweit die einjährige sogenannte Spekulationsfrist abgelaufen ist – steuerfrei, wenn die ETCs vollständig mit Gold hinterlegt sind und einen physischen Lieferanspruch von Gold vorsehen. Ist dies nicht der Fall, sind Gewinne als Kapitalerträge mit der Abgeltungsteuer zu versteuern.



## Gold-Zertifikate

Auch Gold-Zertifikate ermöglichen den Anleger:innen, an der Wertentwicklung von Gold-Rohstoffen 1:1 teilzunehmen, ohne tatsächlich physisches Gold besitzen zu müssen. Es handelt sich um Wertpapiere, die sich an einem Basiswert, also zum Beispiel Gold, orientieren. Herausgeber sind oft Banken. Wenn man von Gold-Zertifikaten spricht, werden darunter in der Regel unbesicherte Gold-Zertifikate verstanden, die keinen Anspruch auf die Lieferung von physischem Gold beinhalten – anders als die zuvor beschriebenen Gold-ETCs. Als Vorteil von Zertifikaten werden die niedrigen Kosten genannt. Allerdings sollten Sie beachten, dass der Anlagebetrag bei Gold-Zertifikaten nicht geschützt und im Falle einer Insolvenz des Emittenten im Risiko ist. Da Goldzertifikate keinen Goldlieferanspruch beinhalten, unterliegen die daraus erzielten Gewinne unabhängig von der Jahresfrist der Abgeltungsteuer.

## Gold-ETFs

An den Börsen weltweit werden nicht nur Gold-Zertifikate angeboten, sondern auch Investmentfonds, sogenannte Gold-ETFs, die ausschließlich in Gold investieren. Diese sind regelmäßig mit physischem Gold besichert und stellen rechtlich gesehen ein Sondervermögen dar. Gold-ETFs vermitteln allerdings keinen Lieferanspruch auf Gold. Gewinne sind also wie bei anderen ETFs mit dem Abgeltungsteuersatz steuerpflichtig.

## Goldminenaktien

Wer in Aktien von Goldminenbetreibern investiert, investiert nicht automatisch in Gold. Auch korrespondiert die Wertentwicklung dieser Aktien nicht zwingend mit dem Goldkurs. Zwar dürfte der Gewinn der Mine bei einem steigenden Goldkurs auch zunehmen, dennoch ist die Kursentwicklung von vielen anderen Einflussfaktoren abhängig; nicht selten entwickelt sich der Goldpreis entgegengesetzt zu Aktienkursen. Aus steuerlicher Perspektive halten Sie Aktien. Damit unterliegen Dividenden und Veräußerungsgewinne als Gewinne aus Kapitalvermögen der Abgeltungsteuer.

## Sonstige steuerliche Aspekte

Die Möglichkeit des steuerfreien Verkaufs von physischem Gold und Gold-ETCs klingt vorteilhaft. Allerdings sollten Anleger:innen beachten: Gewinne, die vor Ablauf der Jahresfrist realisiert werden, unterliegen dem oft höheren persönlichen Steuersatz. Spiegelbildlich zur Steuerfreiheit nach einem Jahr können realisierte Verluste steuerlich nicht geltend gemacht werden.

Achtung: Bei der Fristberechnung passieren oft Fehler. Wer am 24. Juli 2023 erworben hat, kann erst seit dem 25. Juli 2024 steuerfrei veräußern.

## Was bedeutet das für Sie?

Goldmünzen und -barren sind eine Option, um über eine Reserve für den Notfall zu verfügen. Wenn Sie langfristig investieren möchten, beispielsweise um die Schwankungsbreite Ihres Portfolios zu verringern, sind physisches Gold oder mit Lieferanspruch hinterlegte Gold-ETCs steuerlich vorteilhaft. Beide Anlageklassen lassen nach Ablauf eines Jahres einen steuerfreien Verkauf zu.



Um eine steuerlich relevante Tätigkeit zu betreiben, muss der oder die Steuerpflichtige von Anfang an die Absicht haben, auf Dauer einen positiven Überschuss zu erzielen. Fehlt diese Absicht, spricht man von steuerlicher Liebhaberei und die negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung können nicht in der privaten Einkommensteuererklärung berücksichtigt werden. Doch wann handelt es sich um eine Liebhaberei und können Verluste demzufolge nie berücksichtigt werden?

## Die grundlegende Besteuerungsregel

Die Tätigkeiten, die mit der Absicht unternommen werden, auf Dauer einen Gewinn zu erzielen, unterliegen der Einkommensteuer. In der Einkommensteuererklärung sind sowohl Überschüsse als auch Verluste zu berücksichtigen. Die Finanzverwaltung prüft insbesondere, ob eine Tätigkeit in der Gesamtbetrachtung über einen längeren Zeitraum geplant nur Verluste erwirtschaftet. Wenn dem so ist, wird die Verlustverrechnung bei der Einkommensteuer nicht anerkannt und die Tätigkeit als Liebhaberei bezeichnet.

In der Praxis ist es für die Finanzverwaltung schwierig, die Absicht des bzw. der Steuerpflichtigen festzustellen, da diese sich auch im Laufe der Vermietung ändern kann.

## Anhaltspunkte zur Liebhaberei bei Vermietung

Im Bereich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung arbeiten die Finanzverwaltung und die Rechtsprechung mit einer Annahmewirkung von zu Wohnzwecken vermieteten Immobilien. Hiernach ist davon auszugehen, dass bei einer auf Dauer angelegten Vermietung die Einkünfteerzielungsabsicht vorliegt und daher nicht weiter zu prüfen ist.

Nur wenn besondere Beweisanzeichen oder Sonderfälle gegen das Vorliegen dieser Absicht sprechen, ist eine weitere Überprüfung notwendig. Zu einer weiteren Prüfung seitens der Finanzverwaltung kommt es besonders in folgenden Fallgestaltungen:

- eine nicht auf Dauer angelegte Vermietung
- verbilligte Überlassung
- Luxuswohnungen
- leerstehende Immobilien
- Ferienwohnungen

Hier besteht besonders die Gefahr, in Auseinandersetzung mit der Finanzverwaltung zu gelangen, wenn bei der Vermietung ein Verlust entsteht.

## Verbilligte Überlassung

Die verbilligte Überlassung einer Wohnung kann ein Beweisanzeichen zur Liebhaberei sein, wobei es keine Rolle spielt, ob an nahe Angehörige oder fremde Dritte vermietet wird. Eine verbilligte Überlassung und Liebhaberei sind bei Vermietungen an nahe Angehörige eher naheliegend, aber auch bei Vermietung an fremde Dritte möglich. Bei der Prüfung der verbilligten Überlassung wird ein Vergleich der tatsächlich vereinbarten und der ortsüblichen Warmmiete vorgenommen.

Im Ergebnis kann es durch die verbilligte Überlassung zu einer Aufteilung der Werbungskosten in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil kommen, wenn sich die Miete auf weniger als 50 Prozent der ortsüblichen Miete beläuft. Beträgt die Miete mindestens 50 Prozent, aber weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Miete, kommt es zu einer Prüfung der Totalüberschussprognose. Ist das Ergebnis der Totalüberschussprognose positiv, können die Werbungskosten in vollem Umfang abgezogen werden. Andernfalls erfolgt eine anteilige Kürzung.

Durch eine gesetzliche Änderung wurde die prozentuale Grenze in der Vergangenheit von 66 auf 50 Prozent herabgesetzt und um einen weiteren Tatbestand erweitert. Bis 2020 wurde lediglich eine Unterteilung mit einer Quote der ortsüblichen Miete von mindestens 66 Prozent und weniger als 66 Prozent vorgenommen. Die Novellierung dürfte dabei insbesondere aufgrund des hohen Mietniveaus erfolgt sein. Denn Vermieter:innen sollten aufgrund von Befürchtungen einer Werbungskostenabzugsbeschränkung nicht dazu gedrängt werden, ihre Mieten zu erhöhen.

## Was ist der Vergleichsmaßstab?

Als Vergleichswert der ortsüblichen Miete kann auf einen örtlichen Mietspiegel oder die durchschnittlichen Entgelte für zumindest drei vergleichbare Wohnungen zurückgegriffen werden.

Für die Berechnung des Anteils wird nicht die Monatsmiete, sondern die Jahresmiete herangezogen. Positiv ist, dass die Warmmiete die Kalkulationsbasis ist. Da die Nebenkosten in aller Regel voll weiterbelastet werden, verbessert sich die Quote für die reine Kaltmiete.

Der Mietspiegel weist jeweils eine Spanne aus, innerhalb derer sich die Marktpreise für vergleichbare Wohnungen bewegen. Das zeigt, dass auch für Objekte gleicher Art, Lage und Ausstattung unterschiedliche Preise gelten können. Bei Festsetzung der Mietgrenze für die vollständige Abziehbarkeit der Werbungskosten der vergünstigt überlassenen Immobilie darf man sich allerdings auch auf den unteren Wert der Mietspanne berufen.

## Die Totalüberschussprognose

Sofern es Anzeichen gibt, dass keine Einkünfteerzielungsabsicht vorliegt, kann das Finanzamt die Aufstellung einer Totalüberschussprognose durch den Steuerpflichtigen oder die Steuerpflichtige verlangen. Diese Prognose stellt dabei einen Ausblick über die zukünftig zu erzielenden Einnahmen und anfallenden Werbungskosten dar, wobei sich einige Besonderheiten ergeben:

Bereits bei der Absetzung für Abnutzung (AfA) ergibt sich der Sonderfall, dass hier ausschließlich die allgemeine lineare Gebäudeabschreibung anzusetzen ist. Sonderabschreibungen oder Beträge nach der degressiven AfA werden nicht anerkannt, da steuerliche Subventions- und Lenkungsnormen nicht berücksichtigt werden sollen. Weiterhin ist bei der Überschussprognose grundsätzlich von einem Prognosezeitraum von 30 Jahren auszugehen, auch wenn die Immobilie tatsächlich länger genutzt wird.

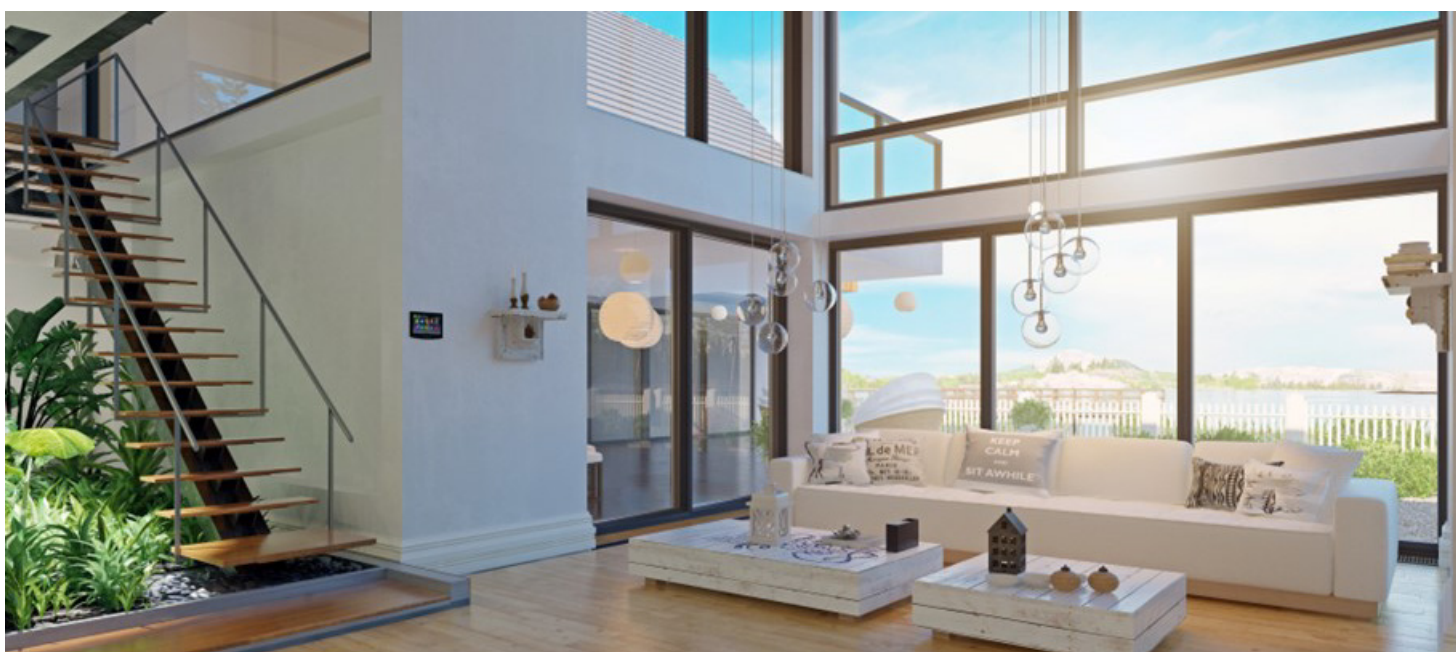
Bei der Totalüberschussprognose für teilweise selbstgenutzte Ferienimmobilien können nur die Werbungskosten berücksichtigt werden, die tatsächlich auch der Vermietungszeit zuzurechnen sind. Die anteiligen Kosten, die auf die Privatnutzung entfallen, sind daher im Vorfeld herauszurechnen. Aufpassen muss man hinsichtlich der Werbungskosten während Leerstandszeiten: Diese werden nicht nur der Vermietung zugerechnet, sondern auch quotale der Zeit der privaten Nutzung.

## Folgen für die Besteuerung

Für die Steuerpflichtigen besteht die Gefahr, dass durch die Beweisanzeichen, die zur Liebhaberei führen können, Verluste im Rahmen der privaten Einkommensteuererklärung nicht berücksichtigt werden können. Dies kann auch dann eintreten, wenn ein Verlust in der Totalüberschussprognose vorliegt. Weiter besteht sogar die Möglichkeit, dass eine rückwirkende Korrektur bereits veranlagter Jahre vorgenommen werden kann, was regelmäßig zu Steuernachzahlungen führen dürfte.

## Was bedeutet das für Sie?

Sofern das Risiko der Liebhaberei besteht, sollten Sie unbedingt Ihre bisherigen Mietverhältnisse überprüfen. Erfahrungsgemäß prüfen die Finanzämter bei Vermietung an Angehörige intensiver, aber gerade auch bei älteren Mietverhältnissen haben sich die ortsüblichen Mieten häufig so erhöht, dass dieser Fall eintreten kann. Besonders vorsichtig müssen Sie bei Ferienimmobilien sein, wenn diese teilweise selbst genutzt werden, oder aber bei Immobilien, die über einen längeren Zeitraum leer stehen.



In Immobilien wird seit jeher gerne investiert – Anleger:innen leiden aktuell jedoch unter den hohen Finanzierungszinsen. Nichtsdestotrotz sind Immobilien ein wichtiger Bestandteil einer Vermögensanlagestrategie. Umso wichtiger ist es bei fremdvermieteten Wohnimmobilien, die steuerlichen Effekte – insbesondere durch die Abschreibung – zu bedenken. Durch das Wachstumschancengesetz, aber auch die Jahressteuergesetze der vergangenen Jahre, bietet das Einkommensteuergesetz sowohl neue als auch überarbeitete Abschreibungsmöglichkeiten.

In diesem Beitrag lesen Sie, wie private Immobilieninvestor:innen und -besitzer:innen durch die Kombination unterschiedlicher Abschreibungsregeln nicht nur kurzfristig Steuern sparen, sondern auch essenzielle Liquiditätsvorteile erzielen können – eine Chance auch mit Blick auf den Wohnungsneubau.

## Wirkweise der Abschreibung bei Immobilien

Anders als andere Werbungskosten, zum Beispiel Grundsteuer- oder Instandhaltungsaufwendungen, hat die Abschreibung bei Immobilien aufgrund des fehlenden Mittelabflusses keine direkten finanziellen Auswirkungen für Immobilienbesitzende. Es handelt sich um fiktive Aufwendungen, die den Verschleiß der Immobilien abgelten sollen. Die Abschreibung ermöglicht es, den fiktiven Wertverlust einer Immobilie im Laufe der Zeit steuerlich geltend zu machen. Mit der Abschreibung wird das zu versteuernde Einkommen lediglich auf dem Papier reduziert und verringert damit mittelbar die Steuerbelastung bei den Immobilienbesitzenden. Ein monetärer Effekt ergibt sich lediglich durch niedrigere Steuerzahlungen. Diese Steuerersparnis kann jedoch für Neuinvestitionen, zum Beispiel im Wohnungsneubau, genutzt werden. Das heißt konkret: Sie trägt zur Finanzierung der Anschaffung der Immobilie bei.



## Die „Regelabschreibung“

Wohnimmobilien werden grundsätzlich nach einem gesetzlich vorgegebenen Prozentsatz linear abgeschrieben. Die Höhe des Prozentsatzes hängt dabei vom Fertigstellungszeitpunkt der Immobilie ab. Private Wohnimmobilien, die nach dem 31. Dezember 1924 und vor dem 1. Januar 2023 fertiggestellt wurden, sind mit 2 Prozent pro Jahr abzuschreiben. Bei Wohnimmobilien, die nach dem 31. Dezember 2022 fertiggestellt wurden, gilt bereits eine Abschreibung von 3 Prozent. Die fiktive Nutzungsdauer von privaten Wohnimmobilien beträgt 50 Jahre, beziehungsweise bei neuen Immobilien ab 2023 33,33 Jahre.

## Restwertgutachten

Gerade bei älteren Immobilien kann im Einzelfall eine geringere Nutzdauer angenommen werden. Dies kann zu einer neuen steuerlich vorteilhaften Bemessung des Abschreibungssatzes führen. Dafür benötigt man allerdings einen Nachweis der geringeren Nutzdauer, die im Regelfall durch ein sogenanntes Restwertgutachten eines/einer vereidigten Sachverständigen festgestellt wird.

## Degressive Abschreibung für Wohnungsneubau

Wenn Sie in Deutschland, der Europäischen Union oder im europäischen Wirtschaftsraum eine neue Wohnung bauen oder kaufen möchten, können Sie von einer degressiven Abschreibung profitieren. Der Zeitraum des Baubeginns muss zwischen dem 30. September 2023 und 1. Oktober 2029 liegen, beziehungsweise muss der Kauf in dieser Periode notariell beurkundet werden.

Die Abschreibung erfolgt dann nicht linear, sondern in fallenden Beträgen in Höhe von 5 Prozent pro Jahr auf den Restwert des Vorjahres. Beispielsweise ist der Betrag im ersten Jahr 5 Prozent auf 100, im zweiten Jahr 5 Prozent auf 95. Dementsprechend sinkt die Bemessungsgrundlage pro Jahr und so auch die sich steuerlich auswirkende Abschreibung – die Abschreibungsätze fallen.

Es ist wichtig zu beachten, dass Sie jederzeit zur Regelabschreibung zurückkehren können. Wenn Sie jedoch die degressive Abschreibung anwenden, können Sie in den ersten Jahren deutliche Steuervorteile gegenüber der Regelabschreibung erzielen. Nach ungefähr zehn Jahren empfiehlt es sich regelmäßig, von der degressiven zur Regelabschreibung zurückzukehren.

Die degressive AfA ist wie die lineare AfA ab dem Datum des Kaufs oder der Fertigstellung zeitanteilig anzusetzen.

## Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau (QNG-AfA)

Wenn Sie Mietwohnungen in der EU oder im EWR kaufen oder bauen, können Sie in bestimmten Fällen zusätzlich zur Regelabschreibung oder degressiven Abschreibung eine Sonderabschreibung in Höhe von bis zu 5 Prozent der Bemessungsgrundlage für drei Jahre in Anspruch nehmen.

Die Nutzung der Sonderabschreibung ist jedoch an weitere Voraussetzungen geknüpft, die sowohl zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme als auch im Nachgang erfüllt werden müssen. Zum Beispiel müssen Mietwohnungen einige Nachhaltigkeitskriterien und bestimmte Energieeffizienzstandards erfüllen. Außerdem ist eine Obergrenze für die Baukosten zu berücksichtigen. Diese soll den Neubau von Luxuswohnungen vermeiden. Daneben sind europäische Beihilfe-Anforderungen zu beachten. Gefördert werden insbesondere Neubauten nach dem Energiestandard KfW 40 QNG (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude). Die Obergrenze für Baukosten beträgt aktuell 5.200 Euro je Quadratmeter (bis 1. Januar 2022 lediglich 3.000 Euro). Gedeckelt ist die Förderung jedoch auf maximal 4.000 Euro je Quadratmeter (bis 1. Januar 2022 auf 2.000 Euro), sodass auch hier das Ziel der Förderung von erschwinglichem Wohnungsbau erkenntlich ist.

Sofern alle Voraussetzungen erfüllt werden, können Sie eine zusätzliche Sonderabschreibung über jeweils 5 Prozent in den ersten vier Jahren, also insgesamt 20 Prozent, steuerlich geltend machen. Diese Sonderabschreibung gilt zusätzlich zur regulären degressiven oder linearen Abschreibung und darf im ersten Jahr in voller Höhe geltend gemacht werden.

## Spezialabschreibungen für Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiete sowie Baudenkmäler

Das Einkommensteuergesetz bietet weitere Möglichkeiten, um Steuern auf Immobilien zu sparen, beispielsweise, wenn Sie in die städtebauliche Entwicklung oder in die Erhaltung von Denkmälern investieren. In diesen Fällen können Sie Abschreibungssätze von bis zu 9 Prozent geltend machen. Bei Denkmalschutzimmobilien können Sie die geförderten Umbau- und Renovierungskosten über einen Zeitraum von zwölf Jahren zu 100 Prozent steuerlich geltend machen. Allerdings gibt es viele Sonderregelungen, die berücksichtigt werden müssen. Es empfiehlt sich grundsätzlich eine steuerliche Beratung.

### Was bedeutet das für Sie?

Wenn Sie höhere Abschreibungen zu Beginn geltend machen, profitieren Sie in den ersten Jahren von einer niedrigeren Steuerlast. Es handelt sich dabei lediglich um einen zeitlichen Vorzieheffekt. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass Immobilien im Privatvermögen auch weiterhin nach Ablauf von zehn Jahren steuerfrei verkauft werden können

Trotz des aktuell gegenüber den Vorjahren höheren Zinsniveaus kann dieser steuerliche Abschreibungseffekt eine Immobilieninvestition erheblich attraktiver machen. Diese stellt im Regelfall einen wesentlichen Baustein zum Vermögensaufbau dar. Wir unterstützen Sie gerne bei allen steuerlichen Fragen rund um Ihre Immobilieninvestitionen.



Die US-Staatsbürgerschaft ist für viele Menschen ein lang ersehnter Traum und ein Privileg. Sie bietet viele Vorteile, wie zum Beispiel die Möglichkeit eines dauerhaften Aufenthaltes in den USA oder die reibungslose und schnelle Einreise. Gleichzeitig ist sie aber auch mit Verpflichtungen verbunden: Denn die USA besteuern ihre Staatsangehörigen auf Basis ihres Welteinkommens, unabhängig vom Wohnort – auch wenn sie keine Einkünfte oder Vermögen in den USA haben. Das heißt: US-Staatsbürger:innen, die im Ausland leben, müssen trotz Doppelbesteuerungsabkommen mit erheblichen Steuerbelastungen rechnen.

Aber auch ohne Steuerlast ist der Aufwand der US-Steuererklärungserstellung beachtlich. Erhebliche Dokumentations- und Erklärungspflichten bezogen auf das weltweite Vermögen und Einkommen sorgen dafür, dass im Ausland lebende US-Staatsbürger:innen oder Green Card Holder (Personen mit einer dauerhaften Aufenthaltserlaubnis für die USA) mit dem Gedanken spielen, ihre US-Staatsbürgerschaft aufzugeben. Doch das ist nicht so einfach, wie es klingt.

In diesem Artikel erfahren Sie, welche Voraussetzungen Sie erfüllen müssen, ob Sie eine Expatriation Tax (Wegzugsbesteuerung) zahlen müssen, welche Besonderheiten für Green Card Holder gelten und was Sie bei der letzten US-Steuererklärung beachten müssen.

## Die Voraussetzungen für den Exit

Wer die US-Staatsbürgerschaft aufgeben möchte, muss zunächst alle Steuererklärungen und Zahlungen der letzten fünf Jahre ordnungsgemäß an die US-Steuerbehörde (Internal Revenue Service, kurz: IRS) abgeben. Das gilt auch für Personen, die im Ausland leben und arbeiten, denn die USA besteuern ihre Staatsangehörigen nach dem Welteinkommensprinzip. Wer diese Abgabepflicht vernachlässigt hat, muss mit hohen Strafen rechnen. Zudem muss vor Aufgabe der Staatsbürgerschaft ein Termin beim Konsulat vereinbart werden. Die Betroffenen müssen hier belegen, dass sie der Steuererklärungspflicht nachgekommen sind. Ein Steueramnestieprojekt (die sogenannte Streamlined Filing Compliance Procedure) kann ein Ausweg sein, falls der Steuererklärungspflicht nicht nachgekommen wurde.

## Die Ausnahmen von der Expatriation Tax

Die Abgabe der Staatsbürgerschaft ist ausschlaggebend für die Auslösung der sogenannten Expatriation Tax, da die USA ihre Staatsangehörigen unabhängig vom Wohnort besteuern. Die Wegzugsteuer wird auf das gesamte Vermögen des dann ehemaligen US-Staatsangehörigen erhoben. Bei der Wegzugsbesteuerung gibt es zwei Ausnahmen:

1. Wer neben der US-Staatsbürgerschaft noch eine andere Staatsbürgerschaft von Geburt an besitzt, in diesem Land lebt und Steuern zahlt und zusätzlich nicht länger als zehn der letzten 15 Jahre in den USA ansässig war, ist von der Wegzugsteuer befreit.
2. Wer vor dem 18. Geburtstag die US-Staatsbürgerschaft aufgegeben und nicht mehr als zehn Jahre in den USA gelebt hat, ist ebenfalls befreit.



## Die Berechnung der Expatriation Tax

Diejenigen, die diese Ausnahmen nicht erfüllen, können der Expatriation Tax unterliegen. Dabei gibt es jedoch eine Freigrenze von 2 Millionen US-Dollar Nettovermögen, die ebenfalls an eine Voraussetzung gekoppelt ist: Die durchschnittlich gezahlte US-Steuer der fünf Vorjahre war geringer als 190.000 USD. Dieser Betrag wird jährlich inflationsindexiert. Die Expatriation Tax gilt für alle Vermögenswerte, darunter Immobilien, Aktien, Fonds, Kunstwerke, Schmuck, Lebensversicherungen oder Beteiligungen an Unternehmen. Dabei wird ein fiktiver Verkauf aller Vermögenswerte zum Verkehrswert am Tag vor der Staatsbürgerschaftsaufgabe angenommen. Die daraus resultierenden Gewinne werden mit 20 Prozent besteuert, zuzüglich 3,8 Prozent Nettokapitalertragsteuer.

Hinweis für Personen, die Beteiligungen an Unternehmen halten: Auch in Beteiligungen enthaltene stille Reserven werden aufgedeckt und besteuert.

## Die Besonderheiten für Green Card Holder

Personen, die ihre Green Card (dauerhafte Aufenthaltserlaubnis für die USA) aufgeben oder verlieren, können ebenfalls der Expatriation Tax unterliegen. Aber nur dann, wenn sie ihre Green Card in mehr als acht der letzten 15 Jahre gehalten haben. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Betroffenen in dieser Zeit in den USA oder im Ausland gelebt haben. Sie werden vom IRS (Bundessteuerbehörde der Vereinigten Staaten) als sogenannte „long-term residents“ behandelt und müssen die gleichen Regeln wie US-Bürger:innen befolgen.

Wichtig zu beachten ist, dass nur ein Tag im Jahr bereits als ein volles Jahr gilt. Das heißt: Wer zum Beispiel am 31. Dezember 2018 die Green Card erhalten hat und am 1. Januar 2025 aufgegeben hat, hat die Green Card bereits für acht (nicht sieben) Jahre gehalten und unterliegt somit der Expatriation Tax.

## Die letzte US-Steuererklärung – das gilt es zu beachten

Zur finalen Aufgabe der US-Staatsbürgerschaft muss neben der Expatriation Tax auch noch eine letzte US-Steuererklärung abgegeben werden. Die sogenannte „Dual-Status“-Erklärung besagt, dass Staatsbürger:innen bis zum Tag der Staatsbürgerschaftsaufgabe unbeschränkt mit dem Welteinkommen in den USA steuerpflichtig sind, danach nur noch beschränkt mit den US-Einkünften.

Das bedeutet: Für das Jahr der Staatsbürgerschaftsaufgabe müssen in der Steuererklärung zwei Teile ausgefüllt werden. Einer gilt für den Zeitraum als US-Bürger:in, der andere für den Zeitraum als Nicht-US-Bürger:in. Im Rahmen dieser finalen Steuererklärung wird auch geprüft, ob die Expatriation Tax einschlägig ist.

## Was bedeutet das für Sie?

Die US-Staatsbürgerschaft oder eine Green Card haben positive und negative Effekte. Sofern Sie US-Staatsbürger:in sind oder eine Green Card besitzen und die Rückgabe der US-Staatsbürgerschaft beziehungsweise der Green Card in Erwägung ziehen, sollten Sie die damit verbundenen steuerlichen Konsequenzen sorgfältig prüfen. Dazu stehen Ihnen unsere Expertinnen und Experten gerne zur Verfügung



Sie haben Ihren Kindern einen größeren Geldbetrag geschenkt, oder Sie haben von Ihren Eltern etwas geschenkt bekommen? Dann sollten Sie sich die Frage stellen, ob dies dem Schenkungsteuerfinanzamt angezeigt werden muss.

Die Antwort lautet ja! Grundsätzlich müssen alle Schenkungen und Erbschaften innerhalb von drei Monaten beim zuständigen Finanzamt für Erbschaft- und Schenkungsteuer gemeldet werden. Dieses Finanzamt ist nicht identisch mit dem Einkommensteuerfinanzamt, da es gesonderte Zuständigkeiten gibt und die meisten Bundesländer zentrale Finanzämter für größere Bezirke haben.

Die gesetzliche Anzeigepflicht für Schenkungen und Erbschaften ergibt sich aus § 30 Erbschaftsteuergesetz (ErbStG) und betrifft sowohl schenkende als auch beschenkte Personen.

Allerdings gibt es eine Ausnahme: Liegt für den Erbfall ein Testament vor, das von einer deutschen Notarin bzw. einem deutschen Notar, einem deutschen Gericht oder einer deutschen Konsulin bzw. einem deutschen Konsul eröffnet wird, informieren diese das Finanzamt.

In allen anderen Fällen ist eine formlose Mitteilung an das Finanzamt erforderlich. Angeben müssen Sie darin die Art und den Wert des im Rahmen einer Schenkung oder Erbschaft erhaltenen Vermögens, die persönlichen Daten der empfangenden Person mit Namen, Adresse und möglichst Steueridentifikationsnummer, das Verwandtschaftsverhältnis zur schenkenden Person bzw. zum Erblasser und insbesondere auch gegebenenfalls Angaben zu Vorerwerben.

Diese Meldung benötigt das Finanzamt, um einschätzen zu können, ob es die Beteiligten zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern wird. Eine Aufforderung wird nur dann kommen, wenn die erhaltenen Beträge in der Summe die persönlichen Freibeträge überschreiten.

## Risiko einer Steuerhinterziehung

Erfolgt diese Anzeige nicht, kann dies zu einer Steuerhinterziehung führen. Das Finanzamt hat mangels Kenntnis keine Möglichkeit, eine gesetzlich entstandene Steuer festzusetzen. Gerade bei Schenkungen beginnt die Verjährungsfrist erst dann, wenn das Finanzamt von der Schenkung Kenntnis erhält oder die schenkende Person verstorben ist. Dies führt im Ergebnis dazu, dass gerade bei Schenkungen eine Steuer noch nach Jahrzehnten festgesetzt werden kann.

Neben der verspäteten Anzeige kann aber auch das Weglassen von Informationen zu erhaltenen Vorschenkungen in der eigentlichen Schenkungsteuer- oder Erbschaftsteuererklärung zu einer Steuerhinterziehung führen. Da bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer alle Erwerbe innerhalb von zehn Jahren zusammengerechnet werden, hat der Zeitpunkt und die Höhe früherer Schenkungen in diesem Zeitraum eine wesentliche Bedeutung.

## Mitteilungen durch Banken und Notare

Zu beachten ist, dass in vielen Fällen das Finanzamt auch auf andere Weise Informationen erhält. So sind Notarinnen und Notare regelmäßig verpflichtet, dem Schenkungsteuerfinanzamt zu melden, wenn sie Schenkungen oder sonstige Vermögensübertragungen ohne Gegenleistung beurkunden. Eine solche Mitteilungspflicht gilt auch für Banken, Bausparkassen, Fondsgesellschaften und Versicherer. Sie tritt bei Summen ab 5.000 Euro in Kraft. Sie müssen innerhalb eines Monats, nachdem sie von einem Todesfall erfahren haben, sämtliche Kontoguthaben, Einlagen, Wertpapiere und Forderungen der Erblasserin oder des Erblassers dem zuständigen Finanzamt melden. Diese Mitteilungspflicht besteht übrigens auch bei Kontoübertragungen unter Lebenden, wenn also ein Konto auf eine andere Person überschrieben wird oder aber Wertpapiere, deren Erträge der Abgeltungsteuer unterliegen, übertragen werden.

## Chancen bei der Bewertung nutzen

Ein Hinweis: Banken melden die Vermögenswerte mit dem Kurswert der Wertpapiere oder Aktien am Todestag des Erblassers bzw. der Erblasserin. Nach dem Erbschaftsteuergesetz ist allerdings nicht der Kurswert als solcher maßgebend. Steuerpflichtig ist der niedrigste, an einer deutschen Börse notierte Tageskurs der jeweiligen Aktie. Außerdem gibt es regelmäßig Unterschiede zwischen Geld- und Briefkurs. Auch hier wird nur der niedrigste Wert angesetzt. Dies kann in der Steuererklärung genutzt werden, auch wenn die Kurssuche etwas Arbeit macht.

## Was bedeutet das für Sie?

Sie sollten Erbschaften und Schenkungen immer beim Finanzamt angeben, auch wenn diese unterhalb des Freibetrages liegen. Unabhängig von dieser Anzeige sind bei allen Schenkung- und Erbschaftsteuerklärungen die sogenannten Vorerwerbe (frühere Schenkungen) der letzten zehn Jahre anzugeben. Um den Vorwurf einer Steuerhinterziehung zu vermeiden, ist hier eine peinlich sorgfältige Erklärung notwendig.

Bei der Vermögensnachfolge sind Immobilien ein wichtiges Thema, denn der Fiskus prüft genau, ob beziehungsweise welche Begünstigungen im Rahmen der Erbschaft- und Schenkungsteuer zu gewähren sind. Unter gewissen Voraussetzungen besteht die Möglichkeit durch ein Wohnungsunternehmen ein betriebliches Immobilienportfolio begünstigt oder sogar steuerfrei auf den Nachfolger zu übertragen. Welche Voraussetzungen das sind, erfahren Sie in diesem Beitrag.

## 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. Für Immobiliengesellschaften kann das problematisch werden, weil infolgedessen eine Begünstigung und damit eine Steuerentlastung ausgeschlossen sind.

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 Arbeitnehmer:innen beschäftigen, verschonen.

## Voraussetzungen für ein Wohnungsunternehmen

Um von dieser Ausnahmeregelung zu profitieren, müssen alle 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.

Insbesondere bei Punkt drei, dem Vorliegen eines wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs, ergeben sich in der Praxis häufig Unsicherheiten und Probleme.

## Wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb: Quantitative versus qualitative Auslegung

Die Finanzverwaltung geht aus Vereinfachungsgründen davon aus, dass ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb grundsätzlich dann vorliegt, wenn der Betrieb über mehr als 300 eigene Wohnungen verfügt. Unterhalb dieser quantitativen Grenze ist aus Sicht der Finanzverwaltung ein Wohnungsunternehmen nur unter besonderen Voraussetzungen möglich, was in der Praxis zu einer enormen Herausforderung werden kann.



## Auffassung des BFH

Der BFH beurteilt hier allerdings nicht nach quantitativen Gesichtspunkten, sondern nach qualitativen. So verlangt der BFH zum Beispiel, dass Unternehmen neben der reinen Vermietung Zusatzleistungen erbringen, die einen gewerblichen Charakter haben (Urteil vom 24. Oktober 2017, II R 44/15). Solche Zusatzleistungen können zum Beispiel Concierge-Dienste, Reinigungsdienstleistungen, Hausmeisterdienstleistungen, Gebäudeüberwachung oder Wäschewechselservice sein.

Das heißt, dass auch ein Wohnungsunternehmen mit weniger als 300 Wohnungen begünstigt sein kann, während ein Unternehmen mit mehr als 300 Wohnungen nicht per se begünstigt ist.

## Ertrag- und grunderwerbsteuerliche Aspekte

Ein Wohnungsunternehmen muss als Voraussetzung der schenkungsteuerlichen Anerkennung gewerbliche Einkünfte erzielen, also beispielsweise in Form einer GmbH & Co. KG oder einer GmbH betrieben werden. Diese Gewerblichkeit führt dazu, dass die Immobilien ertragsteuerlich zum Betriebsvermögen werden. Deshalb ist ein zukünftiger Verkauf von Immobilien immer steuerpflichtig.

Gleichfalls muss sorgfältig bedacht werden, in welcher Form vorhandene Immobilien aus dem Privatvermögen auf die Gesellschaft übertragen werden können, ohne Einkommensteuer oder Grunderwerbsteuer auszulösen. Es kann allerdings von Vorteil sein, Bestandsimmobilien zu aktuellen Marktwerten auf die Gesellschaft zu übertragen, da so eine höhere Basis für zukünftige steuerliche Abschreibungen geschaffen wird. Hier ist eine fachliche Beratung empfehlenswert, da das Gesetz an eine Aufstockung der Buchwerte besondere Anforderungen stellt.

## Der Immobilienfonds

Interessant für Kapitalanleger:innen ist, dass Wohnungsgesellschaften mit mehr als 300 Wohnungen auch in Form geschlossener Immobilienfonds angeboten werden. Während solche Immobilienfonds in der Regel der Einkunftsart Vermietungseinkünfte im Privatvermögen zuzuordnen sind, bieten einzelne Initiatoren auch Fonds an, die bewusst gewerbliche Einkünfte und damit auch Betriebsvermögen im Sinne des Gesetzes vermitteln.

Ein solcher Immobilienfonds hat regelmäßig die Rechtsform der GmbH & Co. KG. Der Anleger bzw. die Anlegerin beteiligt sich als Kommanditist:in, haftet somit nur begrenzt und kann nicht in die Geschäftsführung eingreifen. Ihm oder ihr wird das Vermögen der Gesellschaft anteilig mit seiner oder ihrer Quote als

begünstigtes Betriebsvermögen zugerechnet. Damit besteht die Chance, auch mit bereits relativ kleinen Beträgen in ein begünstigtes Wohnungsunternehmen zu investieren ohne selbst mehr als 300 Wohnungen erwerben und verwalten zu müssen.

## Was bedeutet das für Sie?

Planen Sie in Zukunft die Übertragung eines größeren Immobilienportfolios, kann die steuerliche Entlastung des Wohnungsunternehmens für Sie interessant sein. Hierbei sollten die erbschaft- und schenkungsteuerlichen Vorteile gegen die gegebenenfalls resultierenden ertragsteuerlichen Nachteile abgewogen werden.

Ob diese Form der steuerfreien Übertragung auch langfristig möglich sein wird, ist vor dem Hintergrund der BFH-Rechtsprechung offen. Daher bietet sich das Wohnungsunternehmen eher für zeitnahe Schenkungen als für eine langfristige Todesfallvorsorge an.



Wer plant, etwas zu spenden, kann sich seit diesem Jahr vorab online informieren, ob die bevorzugte Organisation spendenberechtigt ist. Auskunft darüber gibt das Zuwendungsempfängerregister, das seit 1. Januar 2024 auf der Website des Bundeszentralamtes für Steuern (BZSt) zu finden ist.

Aufgeführt sind dort alle gemeinnützigen Organisationen (Stiftungen, Vereine, gGmbHs, Personenvereinigungen, Parteien und Wählervereinigungen), die nach dem Körperschaftsteuergesetz steuerbefreit und berechtigt sind, ihren Spenderinnen und Spendern Zuwendungsbestätigungen auszustellen. Das Register beinhaltet den Namen der Organisation, die Anschrift, die steuerbegünstigten Zwecke nach der Abgabenordnung und das Datum des letzten Freistellungs- oder Feststellungs-bescheids.

In einer späteren Ausbaustufe sollen die Organisationen zudem die Möglichkeit bekommen, freiwillig Bankverbindungen zu Spendenkonten und Angaben zur eigenen Homepage der Organisation in das Register einzupflegen.

## Keine konstitutive Wirkung

Die Daten zu den inländischen Zuwendungsempfängern werden dem Bundeszentralamt für Steuern automatisiert von den Finanzämtern übermittelt und sind somit weitestgehend vollständig. Organisationen müssen keine Konsequenzen fürchten, wenn sie bisher nicht aufgeführt werden: Das Register ist nicht konstitutiv und hat keine Auswirkung auf den durch die Finanzämter festgestellten gemeinnützigkeitsrechtlichen Status beziehungsweise den Status als Zuwendungsempfänger der Organisation.

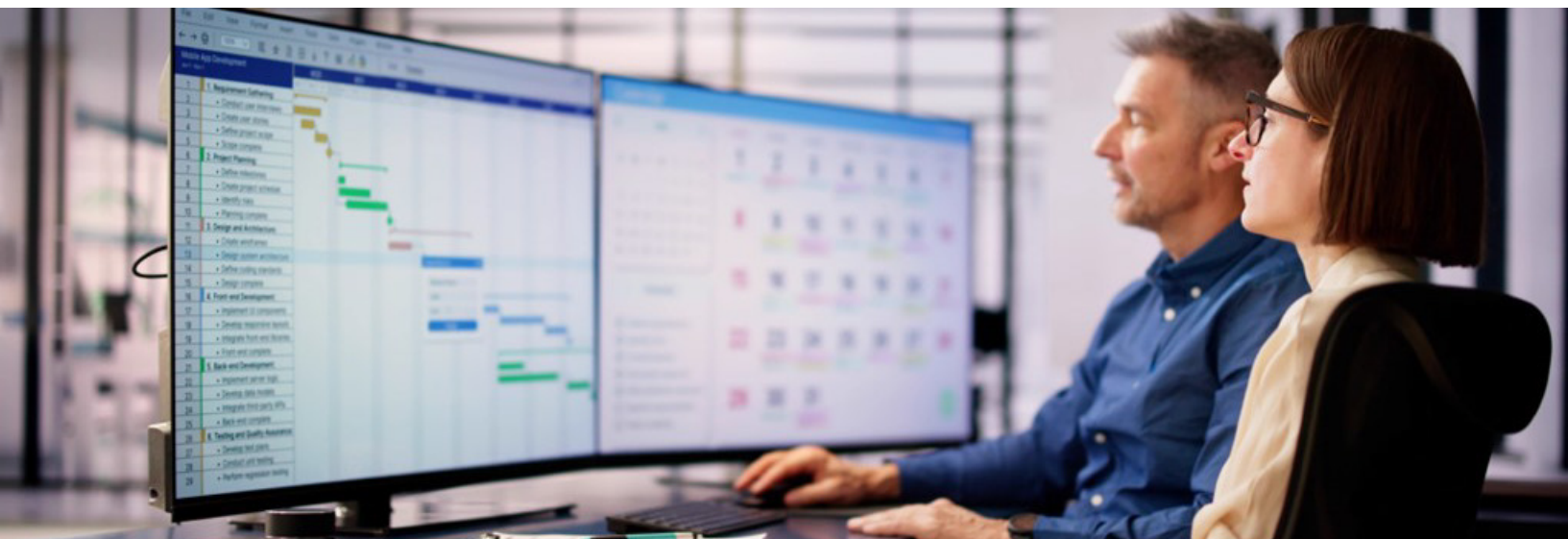
## Ausländische Organisationen

Auch ausländische Organisationen aus dem EU-/EWR-Ausland können einen Antrag auf Aufnahme in das Zuwendungsempfängerregister stellen. Das Bundeszentralamt für Steuern prüft, ob die antragstellende Organisation die Voraussetzungen der Gemeinnützigkeit im Sinne der Abgabenordnung erfüllt. Wird dem Antrag entsprochen und die ausländische Organisation in das Zuwendungsempfängerregister aufgenommen, darf sie für ihre Spenderinnen und Spender aus Deutschland eine Spendenquittung nach dem amtlichen deutschen Muster ausstellen, die von den deutschen Finanzämtern für den Sonderausgabenabzug nach § 10b Einkommensteuergesetz anerkannt wird.

## Was bedeutet das für Sie?

Wenn Sie unsicher sind, ob ein Empfänger tatsächlich berechtigt ist, Spendenbescheinigungen auszustellen, prüfen Sie dies im Zuwendungsregister des BZSt.

Vorstände in Vereinen, Stiftungen und anderen Organisationen sollten prüfen, ob ihre Organisation im Register erfasst ist und ob die Daten korrekt und aktuell sind. Bei Fehlern sollten sie sich direkt an das BZSt oder das zuständige Finanzamt wenden. Alle Formulare im Verfahren des Zuwendungsempfängerregisters sind elektronisch, zum Beispiel über ELSTER, an das BZSt zu übermitteln.



Gebäudeflächen spielen eine zentrale Rolle in der erfolgs- und wertorientierten Beschaffung, Verwaltung und Vermarktung von Immobilien in Unternehmen und bilden damit auch ein Herzstück des Corporate Real Estate Managements.

Kann die Fläche des Grund und Bodens dem Grundbuch beziehungsweise dem Auszug aus dem Katasteramt entnommen werden, gibt es für die Gebäudeflächen leider kein entsprechendes öffentliches Register, dessen Angaben Vertrauensschutz genießen.

Steuerrechtlich sind Gebäudeflächen und deren Genauigkeit nicht zu verachten. Zwar gibt es keine steuergesetzlichen Definitionen für die Gebäudeflächen, jedoch werden von der Finanzverwaltung unter Verweis auf die Anlagen zum Bewertungsgesetz regelmäßig die Flächendefinitionen nach der Wohnflächenverordnung beziehungsweise der DIN 277 herangezogen.

In der Praxis kommt es nicht selten vor, dass mit unzutreffenden Gebäudeflächen gerechnet und damit entweder zu viel oder zu wenig Steuern gezahlt werden. Wird zu wenig gezahlt und basiert dies auf einer bewussten unzutreffenden Gebäudeflächenangabe, liegt eine Steuerhinterziehung vor.

Häufig liegen aber die Daten einfach nicht vor, sodass eher aus der Not heraus teilweise mit Schätzgrößen oder Ableitungen gearbeitet wird. Ein häufig auftretender Fehler aus der Praxis ist, dass Flächenangaben verwechselt werden und zum Beispiel statt der Bruttogrundfläche lediglich die Nutzfläche angesetzt wird oder dass die Wohnflächen unzutreffend ermittelt worden sind. Dass die Abweichungen zwischen den Werten nicht selten bis zu 20 Prozent betragen, birgt zum einen nicht unerhebliche Steuerrisiken, zum anderen kann dies aber auch zu unnötigen Steuerbelastungen führen. Beides sollte vermieden werden.

**Nachfolgend sollen ohne Anspruch auf Vollständigkeit wesentliche Gegebenheiten erläutert werden, bei denen die Gebäudeflächen für die Besteuerung von Relevanz sind.**

Dabei kann differenziert werden, ob die Gebäudefläche Teil einer steuerlichen Bemessungsgrundlage ist oder im Rahmen von steuerlichen Abgrenzungsfragen herangezogen wird.

Gebäudeflächen sind insbesondere bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Substanzsteuern, das heißt der Grunderwerbsteuer (im Falle von Anteilsübertragungen), der Erbschaft- und

Schenkungsteuer, sowie der Grundsteuer unmittelbar als Faktor zu berücksichtigen. Dabei kann es sich je nach Modellrechnung um die Nutzfläche, die Bruttogrundfläche oder die Wohnfläche handeln. Hier ist Konfusion vorherbestimmt, wenn für ein Gebäude zum Beispiel bei der Erbschaftsteuer die Bruttogrundfläche und bei der Grundsteuer aufgrund der Anwendung eines Ländermodells die Nutzfläche anzusetzen ist.

Auch knüpft die Sonderabschreibung nach § 7b EStG für Mietwohnungsneubauten daran an, dass die Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche bestimmte Werte nicht überschreiten und auch die Definition einer Wohnung von einer Quadratmeterfläche abhängig ist.

Die steuerlichen Abgrenzungsfragen, bei denen die Gebäudeflächen heranzuziehen sind, kommen häufiger vor als gedacht. Ein wichtiger Fall mit großer steuerlicher Sensitivität dürfte die für die Ertragsteuern maßgebliche Aufteilung der Anschaffungskosten eines Grundstücks auf die Wirtschaftsgüter Grund und Boden, sowie Gebäude und der damit einhergehenden Ermittlung des zukünftigen Abschreibungspotenzials darstellen. Hier ist sowohl bei Aufteilung nach dem Sachwert- als auch dem Ertragswertverfahren der Gebäudewert immer auch über die Gebäudeflächen zu ermitteln. Dabei kommt je nach Methode entweder die Nutzfläche oder die Bruttogrundfläche zur Anwendung. Eine Überprüfung dieser Flächenangaben und auch der historischen Aufteilungsmethode kann auch noch weit nach dem Anschaffungszeitpunkt vorgenommen werden und Optimierungsmöglichkeiten eruiert werden.

Eine weitere wichtige Fallgruppe für die Berücksichtigung der Gebäudeflächen ist die unterschiedliche Nutzung von Gebäudeteilen und deren steuerliche Auswirkungen. Dies beginnt bereits bei der Ermittlung der zutreffenden Grundstücksart im Bereich der Grundbesitz- und der Grundsteuerwertermittlung, die insbesondere bei Mischnutzungen, das heißt sowohl betrieblichen als auch wohnwirtschaftlichen Nutzungen, die Zuordnung zu bestimmten Kategorien von dem Verhältnis der Wohn- zu den Nutzflächen des gesamten Gebäudes abhängig macht. Aus dieser Wertung leiten sich sodann weitere Rechtsfolgen, wie zum Beispiel bei der steuerlichen Bewertung der Liegenschaftszins, die Nutzungsdauer oder aber auch der ertragsteuerliche Abschreibungssatz ab.

Auch umsatzsteuerlich spielt der Flächenschlüssel insbesondere bei Mischnutzungen eine große Rolle. Wird eine Immobilie vermietet, so ist dies umsatzsteuerfrei und es kann nur dann zur Umsatzsteuer optiert werden, wenn der Endnutzende des Gebäudes oder Gebäudeteils steuerpflichtige Leistungen erbringt. Ein Vorsteuerabzug ist nur im Hinblick auf die steuerpflichtige Vermietung möglich. Bei nicht eindeutig zuordbaren Eingangsleistungen ist bei gemischter Nutzung eine Aufteilung erforderlich. Grundsätzlich erfolgt die Vorsteueraufteilung bei steuerfreier und steuerpflichtiger Vermietung von Gebäudeteilen nach dem Verhältnis der Nutzflächen des Gebäudes. Werden unzutreffende Flächenschlüssel herangezogen, birgt dies insbesondere im Rahmen von Betriebsprüfungen die Gefahr hoher Rückzahlungen von zu Unrecht geltend gemachten Vorsteuerbeträgen.

## Fazit:

Die oben genannten Beispielfälle verdeutlichen, dass die Gebäudeflächen einen nicht zu vernachlässigenden steuerlichen Faktor darstellen, dessen Überprüfung Steuerrisiken vermeiden aber auch Steuererminderungspotenzial heben kann. Für Letzteres spricht zum Beispiel auch die Validierung der in der Vergangenheit angewandten Aufteilungsschlüssel der Anschaffungskosten oder auch der Vorsteuerbeträge bei Mischnutzung. Hier können sich Zusatzkosten, die durch eine sachgerechte Vermessung und Beratung anfallen, kurzfristig amortisieren.



Ist ein Parkhaus als erbschaftsteuerrechtlich begünstigtes Vermögen anzusehen? Diese Frage wird im kürzlich veröffentlichten Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) behandelt. Das Finanzamt und in der Folge das Finanzgericht Köln haben diese Frage – zur Überraschung vieler – verneint. Mit Spannung haben viele nach München geschaut: Der BFH hat hier ein möglicherweise sehr weitreichendes Urteil gefällt, das sich für viele Unternehmensnachfolgen nachteilig auswirken könnte.

## **Immobilien im Betriebsvermögen: 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. Hierzu sind Entlastungen von 85 bis 100 Prozent möglich. Um in den Anwendungsbereich der Steuerbefreiung zu fallen, muss die Voraussetzung erfüllt sein, dass das begünstigungsfähige Betriebsvermögen nicht zu mindestens 90 Prozent aus schädlichem Verwaltungsvermögen besteht. Zu diesem schädlichen Verwaltungsvermögen zählen regelmäßig Immobilien, die „Dritten zur Nutzung überlassen werden“. Eine Überlassung kann dabei sowohl kurzfristig als auch langfristig und entgeltlich als auch unentgeltlich erfolgen.

Von dem Grundsatz, dass an Dritte zur Nutzung überlassene Grundstücke Verwaltungsvermögen darstellen, werden im Gesetz die folgenden sechs Ausnahmen genannt:

- Fälle, bei denen eine sogenannte Betriebsaufspaltung vorliegt oder der/die Erblassende/Schenkende die Immobilie im sogenannten Sonderbetriebsvermögen hält,
- ausgewählte privilegierte Verpachtungen ganzer Betriebe,
- Vermietungen innerhalb eines Konzerns,
- Wohnungsunternehmen,
- Verpachtung zum Absatz eigener Produkte,
- Verpachtung einzelner land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke.

Das Gesetz trifft dabei keine direkten Aussagen darüber, wie mit Grundstücken umzugehen ist, die zwar an Dritte zur Nutzung überlassen werden, bei denen es sich jedoch aufgrund von gewerblichen Zusatzleistungen insgesamt um eine originär gewerbliche Tätigkeit und nicht um eine risikoarme Vermietung handelt, die den Charakter einer Vermögensverwaltung hat.

## **Auffassung der Finanzverwaltung**

Die Finanzverwaltung vertritt in den Erbschaftsteuerrichtlinien die Auffassung, dass in Fällen, bei denen neben einer Überlassung von Grundstücken beziehungsweise Grundstücksteilen weitere Zusatzleistungen durch das Unternehmen erbracht werden, eine einheitliche Leistung vorliegt. Es handelt sich somit nicht um Verwaltungsvermögen. Hierzu wurden insbesondere Hotelbetriebe gezählt.

Das Beispiel des Hotels zeigt, dass die Überlassung des Hotelzimmers zeitlich beschränkt ist und Gäste daneben eine Vielzahl von anderen Leistungen abrufen (Gastronomie, Spa, Housekeeping etc.). Die Überlassung der Immobilie rückt daher in den Hintergrund. Auch das unternehmerische Risiko ist gänzlich anders im Vergleich zur langfristigen Vermietung von Wohnungen oder Gewerbeimmobilien.

Für diese Fälle hat sich die Verwaltung durch die Erwähnung von Beherbergungsbetrieben selbst gebunden und würde diese Immobilien auch nicht ohne weiteres dem Verwaltungsvermögen zuordnen. Besonders interessant: Die Literaturauffassung sah bei einem Parkhaus bis dato die gleichen Grundsätze. Mit Spannung wurde deshalb erwartet, wie der BFH den Sachverhalt einschätzt.

## **Auffassung der Rechtsprechung: Gewerbliche Zusatzleistungen sind unbeachtlich**

In dem kürzlich veröffentlichten Urteil hat der BFH sich nicht nur zum Urteilssachverhalt (Parkhaus) geäußert. Vielmehr hat das Gericht ausgeführt, dass die durch die Finanzverwaltung in den Erbschaftsteuerrichtlinien geäußerte wirtschaftliche Betrachtung von Nutzungsüberlassungen von Grundstücken rechtlich fehlerhaft ist. Der BFH argumentiert wie folgt: Hätte der Gesetzgeber gewollt, dass eine im Zusammenhang mit der Nutzungsüberlassung vorliegende gewerbliche Zusatzleistung zu beachten wäre, hätte das im Gesetz festgehalten werden müssen. Im Kontext von Wohnungsunternehmen ist das zum Beispiel erfolgt. Das Gericht betont sogar, dass auch Beherbergungsbetriebe nicht von der Definition des Verwaltungsvermögens ausgenommen sind.

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

Die Finanzverwaltung hat sich selbst auferlegt, das Kriterium der „weitere(n) gewerblichen Leistung“ zu berücksichtigen und führt Beherbergungsbetriebe und Campingplätze beispielhaft auf. Bis auf Weiteres sollten somit zum Beispiel Hotelbetriebe nicht aufgegriffen werden.

Demgegenüber müssen sich aber Betriebe, die im Rahmen eines Leistungsbündels auch anteilig Grundstücksteile an ihre Kundinnen und Kunden (mit-)vermieten, darauf einstellen, dass die Auslegung der Erbschaftsteuerrichtlinie im Vorhinein mit der Finanzverwaltung abgestimmt wird (beispielsweise im Rahmen einer verbindlichen Auskunft). Die Finanzgerichte sind an die Urteilsgrundsätze des BFH gebunden und werden hier keine Hilfestellung bieten.

Auf den ersten Blick sind somit Unternehmen, die neben der Grundstücksüberlassung gewerbliche Zusatzleistungen anbieten, darauf angewiesen, dass die zuständigen Finanzämter das angebotene Leistungsbündel als ausreichend ansehen und sich weiterhin an die entsprechende Richtlinienstelle gebunden fühlen. Die vorliegende Problematik ist dabei insbesondere in den folgenden Branchen zu finden:

- Logistik- und Lagerunternehmen
- Alten-, Pflege- und Seniorenheime sowie betreutes Wohnen
- Schienennetzbetreibende
- Sportanlagenbetreibende (zum Beispiel Tennis- oder Golfplätze)
- Messebetreibende
- Warenhausbetreibende (sogenannte Shop-in-Shop-Konzepte) und Einkaufszentren

Für die Inhaberinnen und Inhaber von Unternehmen dieser Branchen besteht daher ein signifikantes Risiko einer hohen erbschaft- und schenkungsteuerlichen Mehrbelastung. Gleichzeitig findet hier eine Ungleichbehandlung zu anderen Gewerbebranchen statt, die nicht unter die vorgenannte Rechtsprechung fallen und daher in der Folge mit einer steuerlichen Begünstigung rechnen können.

Zudem bleibt abzuwarten, ob die Finanzverwaltung dieses Urteil im Bundessteuerblatt veröffentlicht. Dann wären die Urteilsgrundsätze auch für die Finanzverwaltung bindend und würden wohl die Erbschaftsteuerrichtlinie überschreiben. Dies ist allerdings in den Fällen zum sogenannten

Wohnungsunternehmen, in denen der BFH sich sehr eng am Wortlaut orientiert hat, in der Vergangenheit auch nicht erfolgt.

## Was bedeutet das für Sie?

Sollten Sie ein Unternehmen betreiben, das Dritten Grundstücke oder Grundstücksteile im Rahmen der Ausübung ihres Gewerbebetriebs überlässt und in der Zukunft die Übertragung Ihres Unternehmens in Erwägung ziehen, besteht nach der aktuellen Rechtsprechung, Handlungsbedarf. Im Hinblick auf eine mögliche Übertragung ist es empfehlenswert, frühzeitig in die Planung der Übertragung und die Bewertung des Vermögens einzusteigen. Denn trotz der belastenden Entscheidung des BFH und der damit einhergehenden Benachteiligung der genannten Unternehmen lässt sich durch Strukturierungen und die passgenaue Beratung eine erbschaft- und schenkungsteuerliche Begünstigung erreichen.

(Quelle: BFH, Urteil vom 28.02.2024, Az. II R 27/21)



Familienstiftungen in Form einer privatnützigen Stiftung gelten seit jeher als Instrument zur Sicherung von Vermögen und Vermögensübertragung auf zukünftige Generationen. Besonders beliebt in der Praxis sind Auslandsstiftungen, gerade die österreichische oder liechtensteinische Privatstiftung.

Anders als bei einer gemeinnützigen Stiftung dient das Vermögen einer Familienstiftung ausschließlich den Interessen einer Familie beziehungsweise der in der Satzung benannten Personen. Die Familienstiftung ist nicht steuerbegünstigt, sondern wie zum Beispiel eine GmbH körperschaftsteuerpflichtig. Dennoch genießt die Familienstiftung einige steuerliche Vorteile, denn sie ist in der Regel nicht gewerbsteuerpflichtig und darf auch Immobilien – wie eine natürliche Person – nach Ablauf einer Haltezeit von zehn Jahren steuerfrei verkaufen.

## Warum eine ausländische Stiftung?

Es gibt viele Gründe dafür, Stiftungen außerhalb von Deutschland zu errichten: Häufig zeigen sich andere Länder flexibler in der Ausgestaltung der Stiftung, es gibt weniger bürokratische Hürden und im Rahmen der Asset-Protection dient die Auslandsstiftung zur Diversifizierung.

Darüber hinaus gibt es auch steuerliche Gründe. So kann die laufende Besteuerung deutlich geringer liegen (zum Beispiel Liechtenstein: 12,5 Prozent als regulärer nominaler Steuersatz). Außerdem unterliegen Auslandsstiftungen anders als inländische Stiftungen in der Regel nicht der Erbersatzsteuer. Bei intransparenter Ausgestaltung schützt die Stiftung beim Verlassen von Deutschland vor der Wegzugsbesteuerung. Gleichzeitig kann die Stiftung bei Zuzug nach Deutschland vor einer „Steuerverhaftung“ vorhandenen Vermögens schützen.

Andererseits gibt es auch einige steuerliche Tücken bei dieser Art der Vermögensstrukturierung, oftmals mit einer ungeahnten Komplexität. Damit also die gewünschten Effekte eintreten, sollten einige Aspekte berücksichtigt werden. Der Gesetzgeber stellt hohe Anforderungen an eine Auslandsstiftung. Werden diese nicht erfüllt, wird die Stiftung transparent besteuert, das heißt, die Erträge der Stiftung werden den Stiftern oder Destinatären zugerechnet und müssen von diesen versteuert werden. Wesentlich ist daher die Schaffung einer steuerlichen Intransparenz der Auslandsstiftung, um die gewünschte steuerliche Abschirmwirkung der Stiftung zu erlangen. Da gerade diese Abschirmwirkung mit starken Einschränkungen der Handlungsfähigkeit für zukünftige Gestaltungsoptionen einhergeht, ist die Ausgestaltung von Auslandsstiftungen ein Drahtseilakt.

## Was ist eine Auslandsstiftung?

Damit von einer Auslandsstiftung gesprochen werden kann, muss ein Rechtsgebilde vorliegen, das einerseits weder seinen Sitz noch seine Geschäftsleitung in Deutschland verortet und andererseits mit einer Stiftung des deutschen Privatrechts vergleichbar ist.

## Besteuerung der intransparenten Auslandsstiftung und der Stifter

Laut Außensteuergesetz sind Stiftungen im Inland rechtlich und wirtschaftlich anderen Arten von Vermögensmassen, Zweckvermögen oder Personenvereinigungen gleichgestellt. Bei ausländischen Stiftungen ist das nach § 15 AStG nicht der Fall.

Die Gründung und Ausstattung einer Auslandsstiftung kann dann in Deutschland steuerliche Folgen haben, wenn entweder der Stifter zum Zeitpunkt der Stiftungsgründung unbeschränkt steuerpflichtig ist oder Inlandsvermögen der Stiftung übertragen wird.

Die **ertragsteuerlichen** Konsequenzen im Zuge der unentgeltlichen Übertragung hängen vom zu übertragenden Vermögenswert ab. Eine in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Person kann Privatvermögen wie Immobilien (hierbei sollte gegebenenfalls die Grunderwerbsteuer beachtet werden), liquide Mittel oder Anteile grundsätzlich unentgeltlich an eine ausländische Stiftung übertragen (stiften), ohne einen Veräußerungstatbestand zu realisieren.

Personengesellschaftsanteile können unentgeltlich zu steuerlichen Buchwerten auf Auslandsstiftungen übertragen werden, sofern die Besteuerung der stillen Reserven gesichert ist. Zu beachten ist in diesem Kontext allerdings die Entstrickungsnorm des § 4 Abs. 1 S. 3 f. EStG. Im Falle einer Verlagerung von Betriebsvermögen ins Ausland müssen noch nicht realisierte Wertsteigerungen offengelegt und versteuert werden. Bei Kapitalgesellschaftsanteilen im Sinne von § 17 EStG ab 1-Prozent-Beteiligung ist die Wegzugsbesteuerung zu beachten. Die dahinterstehenden Regelungen sind komplex. Relativ unproblematisch ist dagegen die Übertragung nicht steuerverhafteten Privatvermögens.

Entgeltliche Übertragungen sind ebenfalls nach den allgemeinen Regelungen zu beurteilen. Sie können sich insbesondere anbieten, wenn durch sie entsprechende ertragsteuerliche Steuerbefreiungen ausgenutzt werden können (bspw. für Gold, Krypto-Assets und Immobilien im Rahmen des § 23 EStG oder Anteile im Sinne des § 20 EStG, die vor 2010 angeschafft wurden). Gleichfalls ist der Verkauf an eine Stiftung ein häufig genutztes Instrument, weil über beispielsweise ein Verkäufer-

Darlehen in Höhe der Tilgung ein steuerfreier Mittelzufluss an den Stifter bzw. die Stifterin gewährleistet werden kann.

Die Gründung der Stiftung und ihre Dotierung mit Vermögen ist als Ausstattung einer Vermögensmasse ausländischen Rechts ein **schenkungsteuerbarer** Vorgang. Die Stiftung muss also grundsätzlich für das ihr zugewandte Vermögen, soweit es durch eine in Deutschland lebende Person übertragen wurde oder in Deutschland belegenes Inlandsvermögen ist, Schenkungsteuer zahlen. Es gelten dabei die allgemeinen Steuerbefreiungsnormen. Das ist interessant, da beispielsweise Betriebsvermögen nach den bestehenden Regelungen häufig begünstigt übertragen werden kann.

## Erbersatzsteuer

Eine deutsche Familienstiftung unterliegt der sogenannten Erbersatzsteuer. Ihr Vermögen wird jeweils alle dreißig Jahre auf Basis eines fiktiven Erbfalles mit Erbschaftsteuer besteuert. Bei ausländischen Familienstiftungen ist das nicht der Fall. Liegt also deren Sitz in einem Staat ohne Erbschaftsteuer, so fällt abgesehen von der Steuer auf die erstmalige

Vermögensübertragung dauerhaft keine deutsche Erbschaftsteuer an.

## Besteuerung des Destinatärs

Als Destinatär wird der oder die Begünstigte bezeichnet, der oder die Zahlungen durch die Stiftung erhält.

Die Leistungen einer ausländischen Stiftung an ihre inländischen Destinatäre werden als Kapitalerträge besteuert, die dem Abgeltungsteuersatz in Höhe von 26,375 Prozent (einschließlich Solidaritätszuschlag) unterliegen. Dem Quellenstaat wird aber regelmäßig ein Quellenbesteuerungsrecht (beispielsweise im Falle Österreichs in Höhe von 15 Prozent) zugewiesen. Eine Doppelbesteuerung wird dann in der Regel durch Anrechnung der ausländischen Steuer auf die deutsche Steuer vermieden.



## Die transparente Auslandsstiftung

Jedoch stellt sich in der Praxis regelmäßig die Frage, ob im Rahmen des § 39 AO und § 15 AStG diese Abschirmwirkung durchbrochen wird. Eine solche „Transparenz“ der Auslandsstiftung kann für die in Deutschland steuerpflichtigen Personen mit erheblichen Nachteilen verbunden sein, da ihnen Einkünfte der Stiftung – und das unabhängig von tatsächlichen Zuwendungen der Stiftung – wie eigene zugerechnet werden. Ferner werden sie mit erheblichen steuerlichen Deklarationserfordernissen konfrontiert und sehen sich einer etwaigen Steuerlast auch dann gegenüber, wenn tatsächlich keine Liquiditätszuflüsse zu verzeichnen sind und die Stiftung ihre Gewinne thesauriert, also tatsächlich keine Ausschüttungen vornimmt.

Allerdings ist diese Zurechnungsbesteuerung nach § 15 Abs. 6 AStG für Familienstiftungen ausgeschlossen,

- die ihren Sitz und ihre Geschäftsleitung in der EU oder im EWR haben haben) und
- bei denen nachgewiesen wird, dass das Stiftungsvermögen der Verfügungsmacht des Stifters bzw. der Stifterin und der Begünstigten rechtlich und tatsächlich entzogen ist) und
- wenn zwischen Deutschland und dem Ansässigkeitsstaat der Stiftung ein Auskunftsaustausch in Steuer-sachen auf der Grundlage der EG-Amtshilferichtlinie oder einer anderen zwei- oder mehrseitigen Vereinbarung erfolgt.

Maßgeblich für die Beurteilung der Auslandsstiftung sind die Satzungs-/Gründungsurkunde und sonstige Unterlagen (wie Testamente, Nebenstatuten, Weisungen, Side Letters oder Verträge) zu prüfen. Daneben sind stets die rechtlichen Gegebenheiten im ausländischen Staat zu berücksichtigen, konkret also die Frage, welche Rechte und Einschränkungen sich durch die Gesetze im anderen Staat ergeben. Das kann für Steuerpflichtige mit erheblichem Aufwand verbunden sein.

Die Finanzverwaltung scheint noch darüber hinausgehen zu wollen. Sie führt im neuen BMF-AStG-Anwendungserlass aus: „Grundsätzlich kann bei derartigen Gestaltungen nicht allein auf die offizielle Gründungsurkunde und auf Ergänzungsstatuten und -regularien abgestellt werden, da diese zum einen den zivilrechtlichen Vorgaben Rechnung tragen müssen und zum anderen inhaltlich nicht unbedingt das wiedergeben, was die Beteiligten in Wirklichkeit anstreben und wie die tatsächliche Handhabung erfolgt.“

## Was bedeutet das für Sie?

Die Besteuerung einer Familienstiftung im Ausland ist komplex und steuerlich selten eindeutig. Der deutsche Gesetzgeber hat mit § 39 AO und § 15 AStG zwei Normen konstituiert, die Rechtsunsicherheiten in hohem Maße schaffen. Eine Intransparenz im Kontext beider Vorschriften herzustellen ist ein Drahtseilakt. Bei einer Beurteilung der konkreten Situation ist im Einzelfall eine Kenntnis des ausländischen Rechts und dessen Dokumentation für die steuerrechtliche Beurteilung in Deutschland unumgänglich.

Wegen der Komplexität dieser Regelungen ist eine Auslandsstiftung in der Regel nur sinnvoll, wenn es um erhebliche Vermögenswerte geht und zu der Wahl des Stiftungsstandortes auch substanzielle außersteuerliche Gründe beitragen.

(Dieser Beitrag ist ein vereinfachender Auszug aus dem Beitrag von Klöpping/Shurety, in IStR, Internationales Steuerrecht, 2024, S. 258)





## Kein Vorsteuerabzug für neue Heizung bei Wohnungsvermietung

Der Einbau einer Heizungsanlage ist kostenintensiv, unabhängig vom gewählten Energieträger. Bei vermieteten Immobilien lassen sich diese Anschaffungskosten in der Regel ertragsteuerlich geltend machen. Der umsatzsteuerliche Vorsteuerabzug auf die Anschaffungen ist dagegen aufgrund der generellen Steuerfreiheit von Vermietungseinkünften eingeschränkt.

Der Bundesfinanzhof entschied im vorliegenden Streitfall über die Eigenschaft von Wärmelieferungen als unselbstständige Nebenleistung bei Vermietungstätigkeiten:

Ein Haus mit zwei Wohnungen wurde steuerfrei vermietet. Die Mieter zahlten neben der Grundmiete kalte Betriebskosten sowie Heizungsbetriebskosten, für die sie monatliche Vorauszahlungen leisteten. Im September 2016 ließ der Vermieter die bestehende Heizungs- und Warmwasseranlage erneuern. Die Rechnung hierfür erhielt der Vermieter im Oktober 2016 und beglich diese im November. Gleichzeitig verzichtete der Vermieter gegenüber dem Finanzamt auf die Kleinunternehmerregelung. Der Verzicht auf die Kleinunternehmerregelung hatte den Hintergrund, dass der Vermieter neben der steuerfreien Vermietungsleistung beabsichtigte, steuerpflichtige Wärmelieferungen mit Umsatzsteuerausweis zu erbringen und in diesem Nutzungszusammenhang die Vorsteuer auf die Heizungsanlage geltend zu machen.

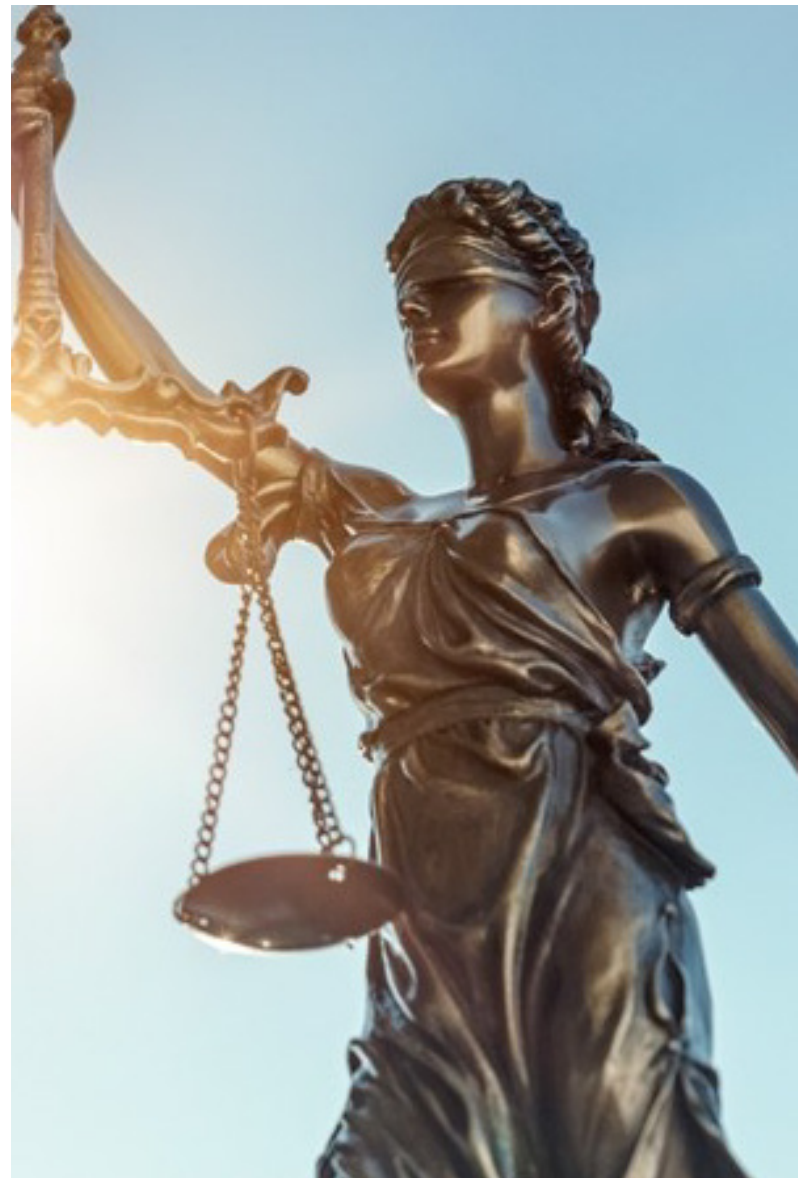
Für Oktober, November und Dezember 2016 gab der Vermieter Umsatzsteuervoranmeldungen ab, die Umsätze aus Wärme- und Wasserlieferungen enthielten und die Vorsteuer aus der neuen Heizungsanlage berücksichtigten. Eine Sonderprüfung des Finanzamts ergab jedoch, dass die Wärme- und Wasserlieferungen als typische Nebenleistungen der steuerfreien Wohnraumvermietung zu betrachten sind und somit keine eigenen, selbstständigen Leistungen darstellen. Ein Vorsteuerabzug auf die Anschaffung der Heizungsanlage war insoweit ausgeschlossen.

Nach einem erfolglosen Einspruch gegen die Entscheidung klagte der Vermieter vor dem Finanzgericht Münster und bekam zunächst Recht. Das Gericht bezog sich auf ein Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH), das Energielieferungen als selbstständige Lieferungen einstufte. In der Revision vor dem Bundesfinanzhof folgten die Richter jedoch der Ansicht des Finanzamts und argumentierten, dass der Erwerb der Heizungsanlage im direkten Zusammenhang mit der steuerfreien Wohnraumvermietung steht. Eine selbstständige steuerpflichtige Wärmelieferung und

damit die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs erbringt der Vermieter nach Auffassung des BFH nicht, da die Kosten für Erwerb und Installation der Heizungsanlage vom Mieter nicht neben der Miete gesondert als Betriebskosten zu tragen waren. Im Streitfall gehörte die Versorgung mit Wärme und warmem Wasser zu dem den Mietern geschuldeten vertragsmäßigen Gebrauch, da die Klägerin Wohnungen mit Heizungen vermietete.

Hinweis: Für steuerfreie Ausgangsumsätze sind die Kosten der Eingangsleistungen in der Regel vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen. Werden umsatzsteuerpflichtige Zusatzleistungen erbracht, sollte darauf geachtet werden, dass diese Leistungen nicht an den Mietvertrag gekoppelt sind und selbstständige Leistungen darstellen.

(BFH, Urteil vom 07.12.2023, Az. V R 15/21)





## Zweitwohnungsteuer bei doppelter Haushaltsführung nur begrenzt abzugsfähig

Unterhalten Arbeitnehmende neben ihrem Hauptwohnsitz einen Nebenwohnsitz am Ort ihrer ersten Tätigkeitsstätte, können die damit verbundenen Kosten in gewissen Grenzen steuermindernd berücksichtigt werden. Zu den steuermindernden Aufwendungen gehören in der Regel Mietkosten sowie Kosten für regelmäßige Heimfahrten. Strittig ist im vorliegenden Streitfall, ob und in welchem Rahmen eine etwaige Zweitwohnungsteuer zusätzlich steuermindernd berücksichtigt werden kann.

Im zugrunde liegenden Fall hatte eine Frau eine Wohnung in München als dem Ort ihrer Arbeitsstätte angemietet und erzielte dort Einkünfte aus nicht selbständiger Arbeit, also als Arbeitnehmerin. Daneben unterhielt sie ihren Hauptwohnsitz in einer anderen Stadt. Die Voraussetzungen einer doppelten Haushaltsführung waren unstrittig erfüllt.

In ihrer Einkommensteuererklärung machte sie ihre Aufwendungen für die Wohnung in München als Werbungskosten geltend. Für das Jahr 2018 setzte sie Kosten von 12.480 Euro für ihre Zweitunterkunft an. Im Jahr 2019 betragen die Wohnungsaufwendungen 15.880 Euro.

Daneben zahlte sie 2018 in München die Zweitwohnungsteuer von 896 Euro und 2019 1.157 Euro. Das Finanzamt erkannte nur den gesetzlichen Höchstbetrag für die doppelte Haushaltsführung von 1.000 Euro monatlich (12.000 Euro jährlich) als abzugsfähig an und berücksichtigte die Zweitwohnungsteuer nicht als zusätzliche, über den Höchstbetrag hinausgehende Aufwendungen. Der daraufhin eingelegte Einspruch wurde abgelehnt.

In der anschließenden Klage gab das Finanzgericht München der Frau Recht und sah die Zweitwohnungsteuer nicht als im Rahmen der Höchstbetragsrechnung zu berücksichtigende Unterkunftskosten an, sondern als sonstige Aufwendungen im Rahmen der doppelten Haushaltsführung. Das Gericht argumentierte, dass der Gesetzgeber bei der Festlegung des Höchstbetrags der Unterkunftskosten nur die unmittelbaren Kosten für die Unterkunft, also die Miete zzgl. der Betriebskosten berücksichtigt hatte.

Der BFH entschied jedoch anders: Abzugsfähige Unterkunftskosten sind alle Kosten, die zur Nutzung der Unterkunft dienen, wie Miete, Betriebskosten und Strom. Die Zweitwohnungsteuer zählt laut BFH zu den Nutzungskosten, da diese zwangsläufig für das Innehaben einer Zweitwohnung anfällt und damit folglich die regelmäßige Nutzung dieser Wohnung einhergeht. Zudem wird die Zweitwohnungsteuer an der

Jahresmiete bemessen, wodurch sie eine unmittelbar mit dem tatsächlichen Mietaufwand verbundene zusätzliche Belastung darstellt. Damit ist diese ebenfalls nur beschränkt abzugsfähig. Entsprechend wies der BFH die Klage ab.

Hinweis: Der Abzug der Zweitwohnungsteuer als Werbungskosten über den Höchstbetrag von 12.000 Euro hinaus ist somit nicht möglich. Bei Aufwendungen für Haushaltsartikel und Einrichtungsgegenstände handelt es sich demgegenüber um sonstige Mehraufwendungen einer doppelten Haushaltsführung, die vom Höchstbetrag nicht erfasst sind und in voller Höhe abgezogen werden können.

(BFH, Urteil vom 13.12.2023, Az. VI R 30/21)



## Teilverkauf von Grundstücken: Steuerpflicht beachten

Der Verkauf von im Privatvermögen gehaltenen Grundstücken ist grundsätzlich nach zehn Jahren steuerfrei. Sofern das Grundstück den eigenen Wohnzwecken dient, ist auch vor Ablauf des Zehnjahreszeitraums eine steuerfreie Veräußerung möglich. Bei Grundstücksteilverkäufen kann dennoch eine Steuerpflicht bei selbst bewohnten Grundstücken entstehen, wie ein aktuelles Urteil des BFH zeigt.

Im Jahr 2014 erwarb ein Ehepaar ein 3.863 Quadratmeter großes Grundstück mit einem darauf errichteten Wohnhaus, das das Ehepaar im Jahr 2015 nach erfolgter Sanierung bezog. Die Außenflächen nutzten sie als Garten. Aufgrund der Größe des Grundstücks erfolgte im Jahr 2019 die Teilung des Grundstücks in zwei Flurstücke mit der Absicht, den unbebauten Teil zu veräußern.

Nach Abholzungs- und Abrissarbeiten wurde das unbebaute Flurstück durch die Eheleute verkauft. Das Finanzamt setzte für den Veräußerungsvorgang einen Gewinn von etwa 66.000 Euro fest, der nach Auffassung des Finanzamts als privates Veräußerungsgeschäft steuerpflichtig war. Die Befreiung, die für zu eigenen Wohnzwecken genutzter Grundstücke normalerweise gewährt wird, gelte nicht, da das abgeteilte unbebaute Flurstück in diesem Fall nicht mehr für ebendiesen Zweck genutzt wurde. Aufgrund ihrer abweichenden Rechtsauffassung erhoben die Eheleute Einspruch, blieben aber erfolglos.

Im Klageverfahren bestätigte das niedersächsische Finanzgericht die Auffassung des Finanzamts. Das unbebaute Flurstück diene keinen eigenen Wohnzwecken mehr, da nach der Teilung kein gemeinsamer Nutzungs- und Funktionszusammenhang mehr zwischen unbebautem und bewohntem Flurstück bestehe.

Diese Ansicht bestätigte auch der BFH und wies die anschließende Revision zurück: Aufgrund der Zeitspanne zwischen Kauf und Verkauf von weniger als zehn Jahren handele es sich um ein steuerbares privates Veräußerungsgeschäft. Eine Steuerbefreiung für selbstgenutzte Wohnimmobilien einschließlich des zugehörigen Grund und Bodens greife in diesem Fall nicht, da das Grundstück in zwei Flurstücke aufgeteilt wurde, um eines zu verkaufen. Damit werde die abgetrennte und verkaufte Fläche nicht mehr für eigene Wohnzwecke genutzt.

Der BFH betonte, dass es bei der Teilung von Grundstücken nicht zwangsweise zum Wegfall der Voraussetzung einer selbstgenutzten Wohnimmobilie kommt, es müsse allerdings nachweisbar der Nutzungs- und Funktionszusammenhang der geteilten Fläche mit der Wohnimmobilie bestehen bleiben. Da im vorliegenden Fall das Grundstück lediglich geteilt wurde, um das Flurstück zu verkaufen, entfalle trotz zwischenzeitlicher Nutzung als Gartenfläche ein solcher Nutzungs- und Funktionszusammenhang.

Es blieb allerdings offen, welche Indizien konkret gegen den Wegfall eines Nutzungs- und Funktionszusammenhangs zwischen geteilten Grundstücken und einer selbstgenutzten Wohnimmobilie sprechen.

Hinweis: Das Urteil zeigt, dass beim Erwerb von großen Grundstücksflächen mit Verkaufsabsicht einer Teilfläche Vorsicht geboten ist, um nicht mit ungewollten steuerpflichtigen privaten Veräußerungsgewinnen konfrontiert zu werden. Die Befreiung für selbstbewohnte Immobilien und anteiligen Grund und Boden gilt grundsätzlich für das bebaute Flurstück. Sofern allerdings ein Funktions- und Nutzungszusammenhang mit einer abgetrennten Flurfläche besteht, mag die Befreiung greifen. Mangels Ausführungen seitens des BFH bedarf dies jedoch der Beurteilung im Einzelfall. Zu empfehlen ist, die zehnjährige Haltefrist zur Vermeidung von Steuerrisiken abzuwarten.

(BFH, Urteil vom 26.09.2023, Az. IX R 14/22)

Hinweis: Die Teilung kann auch bei der Schenkung- und Erbschaftsteuer nachteilig sein. Die Erbschaftsteuerbefreiung gilt jedoch nur für das mit dem Familienheim bebaute Flurstück, wie das Finanzgericht Niedersachsen mit Urteil vom 12. Juli 2023 entschieden hat (nicht aber für ein angrenzendes mitgenutztes Flurstück oder bei größeren Flurstücken eine angemessene Zubehörfläche). Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig.

(FG Niedersachsen, Urteil vom 12.07.2023, Az. 3 K 14/23; Revision beim BFH, Az. II R 27/23)



# Impressum

## Herausgeber

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

## Redaktion

Kay Klöpping  
Partner, Tax  
Family Offices & Private Clients  
T +49 521 9631-1390  
kkloeping@kpmg.com

Malte Shurety  
Manager, Tax  
Family Offices & Private Clients  
T +49 521 9631-1053  
mshurety@kpmg.com

## Weitere Autoren dieser Ausgabe:

Stefan Bethlehem, Partner  
Jürgen Lindauer, Director  
Andreas Emanuel Peter, Manager  
Marvin Mühlenstädt, Assistant Manager  
Florian Neuenhaus, Assistant Manager

[kpmg.de](https://kpmg.de)

[kpmg.de/socialmedia](https://kpmg.de/socialmedia)



## Nützliche Links:

### German Tax Facts App

Wichtige Themen, News und Events  
rund um Steuern.



### KPMG-Steuertipps:

Unsere Tipps informieren Sie kurz und  
verständlich über Themen aus dem  
deutschen Steuerrecht



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.

© 2024 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.