

Übersicht Steuer-News – Informationen für Unternehmer

- **Verkauf von Kapitalgesellschaftsanteilen:** Steuerberatungskosten für Gewinnermittlung sind nicht als Veräußerungskosten absetzbar
- **Grundstücksunternehmen:** Halten von Oldtimern schließt erweiterte Gewerbesteuerkürzung aus
- **Mehr Bildung, weniger Steuern:** Umsatzsteuerbefreiung für Schul- und Bildungsleistungen
- **Statistik:** 1,6 % aller Betriebe wurden 2024 geprüft
- **Nur wenn vorherige Entnahme nachweisbar ist:** Umsatzsteuerfreier Fahrzeugverkauf durch Unternehmer
- **Zu Unrecht gezahlte Umsatzsteuer:** Schutz für Leistungsempfänger bei Insolvenz
- **Hofbrennerei und Steuerrecht:** Pauschalbesteuerung gilt nicht für Obstler & Co.
- **Juristische Personen des öffentlichen Rechts:** Keine steuerliche Erfassung bei Kleinunternehmerumsätzen
- **Unterbringung von Ukraine-Flüchtlingen:** Vermietung von möbliertem Wohnraum gefährdet nicht die erweiterte Gewerbesteuerkürzung
- **ELMA 2.0 ist am Start:** Massendaten in neuem Format

Bitte beachten Sie, daß aufgrund der sich ständig ändernden Rechtslage keine Haftung für die Richtigkeit der Inhalte nachfolgender Artikel übernommen werden kann.

Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft

Neuer Wall 26–28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54
e-mail | mail@bnp-steuerberatung.hamburg | web | www.bnp-steuerberatung.hamburg

Verkauf von Kapitalgesellschaftsanteilen: Steuerberatungskosten für Gewinnermittlung sind nicht als Veräußerungskosten absetzbar

Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalgesellschaftsanteilen des Privatvermögens müssen als Einkünfte aus Gewerbebetrieb versteuert werden, wenn der Veräußerer innerhalb der letzten fünf Jahre zu mindestens 1 % am Kapital der Gesellschaft beteiligt war.

Hinweis: Als Veräußerungsgewinn ist der Veräußerungspreis abzüglich der Veräußerungskosten und der Anschaffungskosten der Beteiligung anzusetzen. Es gilt aber das Teileinkünfteverfahren, so dass für steuerliche Zwecke nur 60 % der Wertansätze erfasst werden müssen.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat kürzlich entschieden, dass zu den abziehbaren Veräußerungskosten nicht die Steuerberatungskosten gehören, die für die Ermittlung des Veräußerungsgewinns in der Steuererklärung anfallen. Geklagt hatte ein Ehepaar aus Hessen, das seine Steuerberatungskosten im Zuge einer steuerpflichtigen Anteilsveräußerung abgezogen wissen wollte. In erster Instanz sah es zunächst gut aus für das Paar: Das Hessische Finanzgericht urteilte, dass auch mittelbar durch die Anteilsveräußerung veranlasste Aufwendungen als Veräußerungskosten abziehbar sein müssten. Die Steuerberaterkosten seien davon erfasst.

Der BFH erteilte dieser Sichtweise jedoch eine Absage und entschied, dass zwar ein mittelbarer Zusammenhang für einen Kostenabzug durchaus ausreichen kann, das auslösende Moment für die Kostenentstehung aber der Veräußerungsvorgang gewesen sein muss. Letzteres war bei den vorliegenden Steuerberatungskosten nach Auffassung des BFH nicht der Fall, da sie - und jetzt wird es spitzfindig - nicht aufgrund des Veräußerungsvorgangs selbst angefallen waren, sondern aufgrund der sachlichen Steuerpflicht bei Veräußerung und der Entscheidung, einen Steuerberater zu beauftragen.

Grundstücksunternehmen: Halten von Oldtimern schließt erweiterte Gewerbesteuerkürzung aus

Hält ein Gewerbebetrieb Grundbesitz in seinem Betriebsvermögen, kann er seine als Betriebsausgabe erfasste Grundsteuer von seinem für die Gewerbesteuer relevanten Gewerbeertrag abziehen. Reine Grundstücksunternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen, können alternativ eine sogenannte erweiterte Gewerbesteuerkürzung vornehmen, d.h. sie können ihren Gewerbeertrag um den Teil kürzen, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt, so dass eine Doppelbesteuerung in vollem Umfang vermieden wird.

Hinweis: Die erweiterte Grundstücks Kürzung bietet Grundstücksunternehmen einen erheblichen Steuervorteil und ist in der Praxis von großer Bedeutung. Sie soll eine Gleichbehandlung mit der - nicht der Gewerbesteuer unterliegenden - Vermietung und Verpachtung von Grundbesitz im Privatvermögen herstellen.

Grundstücksunternehmen dürfen neben der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes auch eng definierte Nebentätigkeiten ausüben; darüber hinausgehende Tätigkeiten lassen die erweiterte Gewerbesteuerkürzung aber entfallen. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat kürzlich entschieden, dass das Halten von Oldtimern zum Zwecke der Wertsteigerung eine unerlaubte Nebentätigkeit darstellt, die auch dann die erweiterte Gewerbesteuerkürzung ausschließt, wenn mit dem Oldtimer-Investment keine Einnahmen erzielt werden.

Geklagt hatte eine GmbH, deren Unternehmensgegenstand das Verwalten und Nutzen von ausschließlich eigenem Grundbesitz oder eigenem Kapitalvermögen sowie das Halten von Beteiligungen an anderen Gesellschaften und anderen Wertanlagen war. Im Anlagevermögen hatte die Klägerin u.a. zwei Oldtimer gehalten, die sie als Wertanlage mit Gewinnerzielungsabsicht angeschafft hatte. Mit den Oldtimern wurden jedoch keine Einnahmen erzielt.

Der BFH erklärte, dass es nicht darauf ankommt, ob eine (Neben-)Tätigkeit entgeltlich ausgeübt wird; auch unentgeltliche (Neben-)Tätigkeiten können die Möglichkeit der erweiterten Gewerbesteuerkürzung entfallen lassen. Die Richter leiteten dieses Ergebnis aus dem Wortlaut und der Systematik des Gewerbesteuergesetzes ab. Dass unentgeltliche Tätigkeiten unbeachtlich sind, gibt der Gesetzeswortlaut nicht her.

Die Regelung soll zudem nur ausschließlich den Unternehmen die erweiterte Kürzung gewähren, die kraft ihrer Rechtsform gewerbliche Einkünfte erzielen und ausschließlich eigenen Grundbesitz (oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen) verwalten und nutzen. Ihre Tätigkeit darf also nicht über den Rahmen einer privaten Vermögensverwaltung hinausgehen.

Mehr Bildung, weniger Steuern: Umsatzsteuerbefreiung für Schul- und Bildungsleistungen

Wie wirkt sich die Reform der Umsatzsteuerbefreiung auf Schulen, Weiterbildungsträger und Lehrkräfte aus? Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat mit einem aktuellen Schreiben die Umsatzsteuerbefreiung für unmittelbar dem Schul- und Bildungszweck dienende Leistungen nach § 4 Nr. 21 Umsatzsteuergesetz grundlegend überarbeitet. Hintergrund sind Anpassungen an die europäischen Vorgaben der Mehrwertsteuersystem-Richtlinie durch das zum 01.01.2025 in Kraft getretene Jahressteuergesetz 2024. Für Bildungseinrichtungen ergeben sich damit neue steuerliche Rahmenbedingungen - mit erweiterten Möglichkeiten, aber auch zusätzlichen Anforderungen.

Zunächst erweitert die Neuregelung den Kreis der begünstigten Leistungserbringer deutlich. Neben privaten Bildungseinrichtungen gelten nun auch Einrichtungen des öffentlichen Rechts als steuerbefreit, sofern sie Schul- oder Hochschulunterricht, Aus- und Fortbildungen oder berufliche Umschulungen anbieten. Darüber hinaus wurde ein eigenständiger Befreiungstatbestand für Privatlehrer geschaffen, deren Unterricht unmittelbar der schulischen oder beruflichen Qualifikation dient.

Im überarbeiteten Umsatzsteuer-Anwendungserlass (UStAE) präzisiert das BMF zudem, welche Leistungen als "unmittelbar dem Schul- und Bildungszweck dienend" einzustufen sind. Hiervon erfasst sind Schul- und Hochschulunterricht, Aus- und Fortbildung sowie berufliche Umschulung. Moderne Unterrichtsformate wie interaktive Live-Streams werden ausdrücklich einbezogen. Entscheidend bleibt jedoch, dass die Leistung eindeutig dem Bildungszweck dient. Reine Freizeit- oder Hobbyangebote sind nicht begünstigt. Inhaltlich berücksichtigt das BMF-Schreiben zudem umfassend die bisherige Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs, die der Auslegung der Neuregelungen zugrunde gelegt wird.

Hinweis: Um den Übergang zu erleichtern, sieht das BMF weitreichende Nichtbeanstandungsregelungen vor. Zwar gelten die neuen Vorgaben für alle Umsätze ab dem 01.01.2025, jedoch wird es für vor dem 01.01.2028 ausgeführte Umsätze nicht beanstandet, wenn Unternehmer ihre Leistungen weiterhin nach den bis Ende 2024 geltenden Abschnitten 4.21.1 bis 4.21.5 UStAE behandeln.

Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft

Neuer Wall 26-28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54
e-mail | mail@bnp-steuerberatung.hamburg | web | www.bnp-steuerberatung.hamburg

Statistik: 1,6 % aller Betriebe wurden 2024 geprüft

Wenn plötzlich eine Prüfungsanordnung des Finanzamts (FA) im Briefkasten liegt, werden Unternehmen häufig nervös, denn die Sorgen vor vielen Nachfragen, möglichen Hinzuschätzungen und Steuernachzahlungen sind groß. Die Wahrscheinlichkeit, einer Betriebsprüfung unterzogen zu werden, ist für Klein-, Kleinst- und Mittelbetriebe aber durchaus überschaubar: Das Bundesministerium der Finanzen hat kürzlich mitgeteilt, dass im Jahr 2024 nur 1,6 % aller Betriebe in Deutschland geprüft wurden. Bei Großunternehmen lag die Quote allerdings bei 29,6 %. Bundesweit waren 12.359 Prüfer im Einsatz; sie haben ein Mehrergebnis von rund 10,9 Mrd. EUR erzielt.

Ob und wie oft das FA bei einem Unternehmen eine Betriebsprüfung anordnet, kann von verschiedenen Gründen abhängig sein. Es kann einen konkreten Anlass hierfür geben - beispielsweise wenn man einer bestimmten Branche angehört, die schwerpunktmäßig geprüft wird, wenn Kontrollmitteilungen aus einer Betriebsprüfung eines Geschäftspartners beim Finanzamt eingegangen sind oder (anonyme) Anzeigen vorliegen. Andererseits kann es sich auch um eine turnusmäßige Prüfung ohne besonderen Anlass handeln.

Hinweis: Wie oft ein Unternehmen geprüft wird, hängt insbesondere von der Größe des Unternehmens ab. Das Spektrum reicht von Kleinstbetrieben, die statistisch nur sehr selten geprüft werden, bis hin zu Großbetrieben mit Millionenumsätzen, die laufend der Prüfung unterliegen. Auch Privatpersonen können geprüft werden, sofern sie in einem Jahr mindestens 500.000 EUR positive Einkünfte aus nicht unternehmerischen Tätigkeiten erzielen.

Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft

Neuer Wall 26-28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54
e-mail | mail@bnp-steuerberatung.hamburg | web | www.bnp-steuerberatung.hamburg

Nur wenn vorherige Entnahme nachweisbar ist: Umsatzsteuerfreier Fahrzeugverkauf durch Unternehmer

Viele Unternehmer gehen davon aus, dass ein Fahrzeug, das sie aus dem Privatvermögen ins Unternehmen einlegen, später ohne Umsatzsteuer verkauft werden kann. Das Finanzgericht Niedersachsen (FG) hat nun deutlich gemacht: Wer ein Fahrzeug steuerfrei entnehmen möchte, muss diesen Schritt klar nachweisen und zeitlich vor dem Verkauf durchführen - sonst wird der Verkauf umsatzsteuerpflichtig.

Im Besprechungsfall hatte ein Unternehmer einen VW Transporter aus seinem Privatvermögen in sein Unternehmen eingelegt. Ein Vorsteuerabzug erfolgte nicht. Kurz darauf ließ er das Fahrzeug umfassend reparieren und zog hierfür Vorsteuer ab. Im Juli 2016 bot er das Fahrzeug online zum Verkauf an, Ende Oktober 2016 wurde es über einen privaten Kaufvertrag ohne Umsatzsteuerausweis veräußert. Die Entnahmebuchung erfolgte jedoch erst am Tag der Übergabe des Pkw. Das Finanzamt bewertete den Verkauf daher als umsatzsteuerpflichtig. Für ein weiteres, ähnlich behandeltes Fahrzeug (ein Fiat Wohnmobil) kam die Behörde zu dem gleichen Ergebnis. Einspruch und Klage blieben erfolglos.

Das FG betonte, dass der Verkauf von Fahrzeugen, die dem Unternehmen zugeordnet sind, grundsätzlich der Umsatzsteuer unterliegt. Eine steuerfreie Entnahme sei nur dann möglich, wenn die Entnahme nach außen erkennbar und zeitlich vor dem Verkauf erfolge sowie dokumentiert werde. Eine Entnahme nur "auf dem Papier" am Tag der Übergabe genüge nicht. Entscheidend war zudem, dass die Verkaufsbemühungen bereits Monate zuvor begonnen hatten und weiterhin Vorsteuer für Reparaturen geltend gemacht wurde - eindeutige Hinweise auf eine fortbestehende betriebliche Nutzung.

Hinweis: Ohne nachweisbare Entnahme bleibt der Verkauf von Kfz umsatzsteuerpflichtig. Unternehmer sollten daher Entnahmen rechtzeitig dokumentieren, etwa durch Abmeldung, formelle Entnahmeerklärung oder sonstige eindeutige Hinweise auf die Beendigung der betrieblichen Nutzung.

Zu Unrecht gezahlte Umsatzsteuer: Schutz für Leistungsempfänger bei Insolvenz

Der sogenannte Reemtsma-Anspruch ermöglicht es einem Leistungsempfänger, zu Unrecht gezahlte Umsatzsteuer direkt vom Finanzamt zurückzufordern, insbesondere bei Insolvenz des Leistenden. Ziel dieser Regelung ist die Wahrung des Grundsatzes der Neutralität im Umsatzsteuerrecht: Unternehmer sollen vollständig von der im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit geschuldeten oder entrichteten Umsatzsteuer entlastet werden.

Ein anschauliches Beispiel liefert ein Urteil des Finanzgerichts Baden-Württemberg (FG): Eine Schweizer AG hatte in den Jahren 2010 und 2011 an ein inzwischen insolventes deutsches Unternehmen C Zahlungen für Dienstleistungen einschließlich ausgewiesener deutscher Umsatzsteuer geleistet, obwohl der Leistungsort in der Schweiz lag. C führte die Steuer an das Finanzamt ab. Die Klägerin beantragte die Vorsteuererstattung im Billigkeitswege, allerdings vergeblich. Einer entsprechenden Klage gab das FG statt.

Das Gericht stützte sich auf das Prinzip der Umsatzsteuerneutralität, wonach Unternehmer vollständig von im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit geschuldeter oder entrichteter Umsatzsteuer zu entlasten sind. Da die Klägerin zwar die Steuer an C gezahlt hatte, aber keinen Vorsteuerabzug geltend machen konnte, war die Neutralität gefährdet.

Grundsätzlich gibt es zwei Wege, um die Neutralität sicherzustellen: Entweder erfolgt die Abwicklung "übers Eck", das heißt, die Klägerin fordert die zu viel gezahlte Steuer vom Leistenden, der wiederum einen Erstattungsanspruch gegenüber dem Finanzamt geltend macht. Oder die Klägerin (Leistungsempfängerin) kann ihren Anspruch auf Erstattung der Steuer direkt beim Finanzamt geltend machen - der sogenannte Reemtsma-Direktanspruch.

Zum Hintergrund: Der genannte Anspruch beruht auf einem Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) zugunsten der Reemtsma Cigarettenfabriken und schützt Leistungsempfänger vor einer Benachteiligung durch nationale Vorschriften. Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass der Vorsteuerabzug trotz fehlender materiell-umsatzsteuerrechtlicher Voraussetzungen im wirtschaftlichen Ergebnis durch die Billigkeitsregelungen ermöglicht werden kann.

Bei Insolvenz des Leistenden kann der Leistungsempfänger die zu viel gezahlte Steuer sofort und in voller Höhe direkt beim Finanzamt geltend machen, ohne auf die Insolvenztabelle zu warten. Die Gefahr einer Doppelerstattung besteht hier nicht, da der insolvente Leistende die Steuer ohnehin nicht zurückzahlen könnte.

Hinweis: Die praktische Anwendung des Reemtsma-Anspruchs ist komplex. Das Bundesfinanzministerium knüpft diesen seit 2022 an strenge Voraussetzungen. Der EuGH hat klargestellt: Ein Direktanspruch greift nur, wenn die Geltendmachung der Erstattung vom Leistenden unmöglich oder übermäßig erschwert ist.

Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft

Neuer Wall 26-28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54
e-mail | mail@bnp-steuerberatung.hamburg | web | www.bnp-steuerberatung.hamburg

Hofbrennerei und Steuerrecht: Pauschalbesteuerung gilt nicht für Obstler & Co.

Wer glaubt, dass Landwirte ihre selbstgebrannten Schnäpse - quasi als Agrarprodukt - pauschal umsatzversteuern können, liegt falsch: Die Lieferung von alkoholischen Flüssigkeiten unterliegt grundsätzlich der Regelbesteuerung. Das Finanzgericht Baden-Württemberg (FG) hat in einem wegweisenden Urteil entschieden, dass Herstellung und Verkauf von Alkohol durch Landwirte mit angeschlossener Brennerei nicht der Pauschalbesteuerung nach § 24 Umsatzsteuergesetz unterliegen, sondern mit dem regulären Umsatzsteuersatz von 19 % zu versteuern sind.

Der Kläger im Besprechungsfall baute Obst an, das er teilweise verkaufte und teilweise zu alkoholischen Getränken verarbeitete. Die sensorisch besten Brände füllte er selbst ab und verkaufte sie an Laufkundschaft und Hofläden, den Rest lieferte er als Rohalkohol an Großhändler. Für die Jahre 2015 bis 2018 unterwarf er zunächst die Entgelte aus dem Verkauf der selbst hergestellten Brände an Endabnehmer der Pauschalsteuer von 8,3 % und die Entgelte aus den Lieferungen von Rohalkohol an Großhändler dem Regelsteuersatz von 19 %. Ein später gestellter Antrag, die Pauschalbesteuerung auf alle Umsätze auszuweiten, wurde vom Finanzamt abgelehnt und auch vom FG bestätigt. Das FG begründete seine Entscheidung damit, dass destillierter Alkohol kein landwirtschaftliches Erzeugnis im Sinne des europäischen Mehrwertsteuerrechts sei und die Herstellung von Rohalkohol aus Obstmaische keine landwirtschaftliche Verarbeitung darstelle. Die Brennerei sei auch kein landwirtschaftlicher Nebenbetrieb, da die Destillation mit Mitteln erfolge, die in land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben üblicherweise nicht eingesetzt würden. Der Destillationsprozess sei auch keine unter die Steuervergünstigung fallende landwirtschaftliche Dienstleistung, da er ein Endprodukt erzeuge, das mit dem Ausgangsprodukt Obst nur noch wenig gemein habe.

Entscheidend sei zudem, dass es nicht auf einen eventuell nachgelagerten zweiten Destillationsvorgang durch einen Großhändler ankomme. Bereits die erste Destillation entfremde das Produkt so stark vom ursprünglichen landwirtschaftlichen Erzeugnis, dass die Umsätze der Brennerei der vollen Umsatzsteuerpflicht unterlägen. Historische Traditionen wie die lange bestehende Praxis von Brennereien auf den Höfen änderten daran nichts.

Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft

Neuer Wall 26-28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54
e-mail | mail@bnp-steuerberatung.hamburg | web | www.bnp-steuerberatung.hamburg

Juristische Personen des öffentlichen Rechts: Keine steuerliche Erfassung bei Kleinunternehmerumsätzen

Viele Vertreter von juristischen Personen des öffentlichen Rechts (jPöR) sind mit der Frage konfrontiert: Nur weil sie unternehmerisch tätig werden, heißt das nicht automatisch Steuerpflicht, oder etwa doch? Das Bayerische Landesamt für Steuern (BayLfSt) hat nun in einer Verfügung die Regeln für jPöR ohne Betrieb gewerblicher Art (BgA) und mit steuerfreien Kleinunternehmerumsätzen nach § 19 Umsatzsteuergesetz (UStG) erläutert.

Mit der Einführung von § 2b UStG wurde die Unternehmereigenschaft vom Begriff des BgA entkoppelt. Das bedeutet, dass sich die Definition desjenigen, der als Unternehmer im umsatzsteuerlichen Sinne gilt, erweitert hat. Vor diesem Hintergrund stellte sich die Frage, ob jPöR bei Anwendung von § 2b UStG steuerlich erfasst werden müssen, wenn

- kein BgA für Zwecke der Körperschaftsteuer begründet wird und
- die Kleinunternehmerregelung nach § 19 UStG in Anspruch genommen wird, so dass nur steuerfreie Umsätze erzielt werden.

Das BayLfSt hat hierzu klargestellt, dass in solchen Fällen weder eine steuerliche Erfassung erforderlich ist noch eine Anzeigepflicht nach § 137 bzw. 138 Abgabenordnung (AO) besteht. Diese neue Regelung entlastet jPöR. Denn wer nur steuerfreie Kleinunternehmerumsätze erzielt, kann weiterhin tätig werden, ohne zusätzliche steuerliche Formalitäten erledigen zu müssen.

Beispiel: Eine Kirchenstiftung veranstaltet in einem Jahr sowohl ein Sommerfest als auch einen Weihnachtsmarkt mit Umsätzen von insgesamt 20.000 EUR. Da kein BgA begründet wird, unterliegt die Stiftung nicht der Körperschaftsteuer. Durch § 2b UStG wird sie zwar umsatzsteuerlich als Unternehmer tätig, ihre Umsätze bleiben jedoch nach § 19 UStG steuerfrei. Für die Stiftung besteht daher keine Verpflichtung zur steuerlichen Erfassung oder zur Abgabe eines Fragebogens nach §§ 137, 138 AO.

Unterbringung von Ukraine-Flüchtlingen: Vermietung von möbliertem Wohnraum gefährdet nicht die erweiterte Gewerbesteuerkürzung

Wenn ein Gewerbebetrieb Immobilien in seinem Betriebsvermögen hält, kann er seine als Betriebsausgabe erfasste Grundsteuer von seinem für die Gewerbesteuer relevanten Gewerbeertrag abziehen. Reine Grundstücksunternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen, können alternativ eine sogenannte erweiterte Gewerbesteuerkürzung vornehmen, d.h. sie können ihren Gewerbeertrag um den Teil kürzen, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt, so dass eine Doppelbesteuerung in vollem Umfang vermieden wird.

Die erweiterte Gewerbesteuerkürzung bietet Grundstücksunternehmen einen erheblichen Steuervorteil und ist in der Praxis von großer Bedeutung. Sie soll eine Gleichbehandlung mit der - nicht der Gewerbesteuer unterliegenden - Vermietung und Verpachtung von Grundbesitz im Privatvermögen herstellen.

Hinweis: Damit die erweiterte Kürzung beansprucht werden kann, dürfen Grundstücksunternehmen neben der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes aber nur eng definierte Nebentätigkeiten ausüben.

Um die Wohnraumüberlassung an Ukraine-Flüchtlinge steuerlich nicht auszubremsen, haben die obersten Finanzbehörden der Länder nun eine Billigkeitsmaßnahme für Grundstücksunternehmen getroffen: Vermieten sie möblierte Wohnungen an diese Kriegsflüchtlinge, steht diese Tätigkeit einer erweiterten Gewerbesteuerkürzung nicht entgegen. Die Finanzämter sollen für derartige, bis zum 31.12.2026 erzielte Einnahmen nicht prüfen, ob die Vermietung möglicherweise eine schädliche gewerbliche Tätigkeit sein könnte.

Darüber hinaus dürfen Grundstücksunternehmen auch entgeltlich Nahrungsmittel, Hygieneartikel und Kleidung für Ukraine-Flüchtlinge bereitstellen. Wichtig ist jedoch, dass die so erzielten Erträge unmittelbar aus Vertragsbeziehungen zu den Mietern resultieren und nicht höher als 5 % der Grundbesitzeinnahmen ausfallen. Eine solche Nebentätigkeit darf bis 2026 zudem auch dann ohne gewerbesteuerlichen Nachteil erbracht werden, wenn das Grundstücksunternehmen seinen Wohnraum an juristische Personen des öffentlichen Rechts vermietet und die darin wohnenden Kriegsflüchtlinge daher nur mittelbare Mieter sind.

ELMA 2.0 ist am Start: Massendaten in neuem Format

Seit dem 01.12.2025 können Zusammenfassende Meldungen (ZM) über die Massendatenschnittstelle ELMA nur noch im XML-Format abgegeben werden. Die bis dahin gültige Datensatzbeschreibung hat zu diesem Zeitpunkt ihre Gültigkeit verloren. Das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) weist darauf hin, dass Unternehmen, Steuerberater und Rechenzentren ihre Systeme entsprechend anpassen müssen.

Die neuen technischen Voraussetzungen zur Abgabe von Massendaten von ZM sind dem allgemeinen Kommunikationshandbuch (KHB) zum "ELMA-Verfahren" in der Standardversion 2.0 nach dem 23.07.2024 sowie zusätzlich dem fachspezifischen KHB für das Verfahren ZM zu entnehmen. Die erforderlichen XSD-Dateien zur Schnittstellenbeschreibung stehen ebenfalls auf der Webseite des BZSt zur Verfügung. Bestehende ELMA-Freischaltungen bleiben auch für ELMA 2.0 gültig, neue Anträge müssen nicht gestellt werden.

Aufgrund der kurzen Umstellungsphase wird ein Parallelbetrieb der alten und der neuen ELMA-Version bis zum 16.01.2026 aufrechterhalten. Dateien im alten Format können jedoch seit dem 01.12.2025 nicht mehr über das BZStOnline-Portal (BOP) hochgeladen werden. Für sie ist jetzt zwingend das Secure File Transfer Protocol (SFTP) zu nutzen.

ZM mit bis zu 1.500 Meldezeilen können über das im ELSTER-Dienstleistungsportal oder im BOP hinterlegte Formular abgegeben werden. Die ELMA-Massendatenschnittstelle richtet sich vor allem an Unternehmen, die mehr als 1.500 Meldezeilen pro Meldezeitraum übermitteln müssen, sowie an Steuerberater und Rechenzentren, die in einer Datei ZM mehrerer Unternehmen und/oder unterschiedlicher Meldezeiträume übermitteln wollen.

Hinweis: Weitere Informationen, die Kommunikationshandbücher sowie die erforderlichen XSD-Dateien stehen auf der Webseite des BZSt bereit.

Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft

Neuer Wall 26-28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54
e-mail | mail@bnp-steuerberatung.hamburg | web | www.bnp-steuerberatung.hamburg