ANDREAS HÄBE
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

Andreas Häbe Steuerberatungsgesellschaft mbH & Co. KG
Marktstraße 88 · 89537 Giengen

Marktstraße 88
89537 Giengen
Telefon (07322) 9614-0
Telefax (07322) 961496

Informationsbrief

Inhalt

1 Beiträge zu einer freiwilligen privaten Pflegezusatzversicherung als Sonderausgaben abzugsfähig?

2 Aktuelle Grunderwerbsteuersätze

3 Erlass von Grundsteuer wegen Ertragsminderung

4 Doppelte Haushaltsführung: Aufwendungen für einen Kfz-Stellplatz

5 Vernichtung von Geschäfts- und Buchhaltungsunterlagen

Allgemeine Steuerzahlungstermine im März

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

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

1 Beiträge zu einer freiwilligen privaten Pflegezusatzversicherung als Sonderausgaben abzugsfähig?

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

2 Für den abgelaufenen Monat.

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

4 § 10 Abs. 1 Nr. 3 Satz 1 Buchst. a und b EStG.

5 § 10 Abs. 1 Nr. 3a Halbsatz 1 EStG.

fähigkeit auf einen Höchstbetrag **begrenzt** (§ 10 Abs. 4 EStG), der regelmäßig schon durch die Beiträge zur Basisabsicherung ausgeschöpft wird. Im Ergebnis wirken sich die Beiträge zu einer freiwilligen privaten Pflegezusatzversicherung damit steuerlich in den meisten Fällen nicht aus.

Der Bundesfinanzhof[6] hat in einem aktuellen Urteil die Verfassungsmäßigkeit dieser gesetzlichen Beschränkung des Sonderausgabenabzugs bestätigt. Nach Ansicht des Gerichts erfordert das grundgesetzlich abgesicherte Prinzip der Steuerfreiheit des Existenzminimums[7] lediglich, dass der Staat die Pflegeversicherungsbeiträge, die vom Gesetzgeber als verpflichtende Vorsorge angesehen werden und die nicht über das sozialhilferechtliche Niveau hinausgehen, steuerlich freistellen müsse. Beiträge zu einer freiwilligen privaten Pflegezusatzversicherung fallen nicht hierunter.

2 Aktuelle Grunderwerbsteuersätze

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

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

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

- Der Grunderwerbsteuer unterliegt der Erwerb eines Grundstücks einschließlich seiner **wesentlichen Bestandteile**; dazu gehören die mit dem Grundstück fest verbundenen Sachen, d. h. insbesondere ein **Gebäude**.

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

- Wird im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung in einer **Wohneigentumsanlage** auch der Anteil an einer **Erhaltungsrücklage** (früher: Instandhaltungsrücklage) übernommen, kann der Kaufpreis als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer **nicht** um die anteilige Erhaltungsrücklage **gemindert** werden.[8]

  Die Finanzverwaltung[9] weist darauf hin, dass dies keine Auswirkungen auf die **ertragsteuerliche** Behandlung hat: Der im Kaufpreis ggf. enthaltene Anteil für die Erhaltungsrücklage gehört weiterhin **nicht** zu den **Anschaffungskosten** der Wohnung; für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage für eventuelle Abschreibungen ist dann von dem um die Erhaltungsrücklage gekürzten Kaufpreis auszugehen.

6 BFH-Urteil vom 24.07.2025 X R 10/20 (BStBl 2025 II S. 919).

7 Siehe Art. 1 i. V. m. Art. 20 Abs. 1, Art. 3 Abs. 1 und Art. 6 Abs. 1 Grundgesetz.

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

9 Vgl. OFD Frankfurt vom 09.11.2022 – S 2211 – A – 12 – St 214 – sowie H 7.3 „Anschaffungskosten“ EStH.

3 Erlass von Grundsteuer wegen Ertragsminderung

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

Der Erlass der Grundsteuer ist abhängig von der Minderung des Rohertrags (bei Mietwohngrundstücken die **Jahresrohmiete**); Voraussetzung ist eine Ertragsminderung von über 50 %:[10]

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

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

Hierfür ist es notwendig, dass der Grundstückseigentümer versucht haben muss, den Kreis der möglichen Interessenten möglichst umfassend zu erreichen. Angesichts der weitreichenden Nutzung des **Internets** ist es im Regelfall erforderlich, dass eine Bewerbung leer stehender Immobilien über dieses Medium – und zwar auch in den einschlägigen **Suchportalen** – erfolgt.

Nicht ausreichend ist dagegen das Anbieten z. B. lediglich auf der Homepage des Vermieters oder des beauftragten Maklers.[11]

Der **Antrag** auf Erlass der Grundsteuer für das Jahr 2025 ist bis zum **31.03.2026** zu stellen; die Frist kann grundsätzlich nicht verlängert werden (vgl. § 35 GrStG sowie Abschn. 41 GrStR).

4 Doppelte Haushaltsführung: Aufwendungen für einen Kfz-Stellplatz

Arbeitnehmer können notwendige Mehraufwendungen, die ihnen wegen einer beruflich veranlassten doppelten Haushaltsführung entstehen, als Werbungskosten geltend machen. Dazu gehören insbesondere:[12]

- Aufwendungen für die Zweitwohnung am Arbeitsort,
- die Entfernungspauschale von 0,38 Euro pro Entfernungskilometer für eine tatsächlich durchgeführte Familienheimfahrt pro Woche (ggf. alternativ Aufwendungen für Telefonate mit der Familie),
- Verpflegungsmehraufwendungen für die ersten 3 Monate,
- Umzugskosten.

Die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft beinhalten nicht nur die Miete, sondern auch die Mietnebenkosten für Strom, Wasser, Heizung usw. Für diese Aufwendungen gilt ein Höchstbetrag (im Inland)[13] von 1.000 Euro im Monat. Unklar war, ob die Aufwendungen für eine Garage bzw. für einen PKW-Einstellplatz am Arbeitsort zu den Unterkunftskosten gehören und damit beim Höchstbetrag zu berücksichtigen sind.

Der Bundesfinanzhof[14] hat in einer aktuellen Entscheidung die Aufwendungen für einen PKW-Einstellplatz als Werbungskosten wegen einer beruflich veranlassten doppelten Haushaltsführung anerkannt, und zwar **ohne Anrechnung** auf den Höchstbetrag für Unterkunftskosten. Er verglich die Aufwendungen mit denen für die Anschaffung von Haushalts- und Einrichtungsgegenständen für die Zweitwohnung, die ebenfalls zusätzlich zum Höchstbetrag als Werbungskosten für doppelte Haushaltsführung abgezogen werden können.

Aus Sicht des Gerichts waren die Gründe für die Anmietung des Stellplatzes unerheblich und ein separater Mietvertrag für den Stellplatz war nicht erforderlich. Auch die Höhe der Miete von monatlich 170 Euro wurde wegen der im Streitfall angespannten Parkplatzsituation zwar als hoch, aber noch als ortsüblich angesehen.

---

10 § 34 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 GrStG; besondere Voraussetzungen gelten bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft (§ 33 Abs. 1 GrStG) und bei eigengewerblich genutzten Grundstücken (§ 34 Abs. 2 und Abs. 3 GrStG).

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

12 Vgl. § 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 EStG sowie R 9.11 LStR mit Hinweisen.

13 Für im Ausland belegene Zweitwohnungen gilt kein fester Höchstbetrag; die Aufwendungen können berücksichtigt werden, „soweit sie notwendig und angemessen sind“ (R 9.11 Abs. 8 LStR).

14 BFH-Urteil vom 20.11.2025 VI R 4/23.

5 Vernichtung von Geschäfts- und Buchhaltungsunterlagen

Für **Buchhaltungsunterlagen** gelten bestimmte Aufbewahrungsfristen (vgl. § 147 AO). Im Jahresabschluss kann ggf. für die zukünftigen Kosten der Aufbewahrung dieser Unterlagen eine Rückstellung gebildet werden.[15]

Mit Ablauf der gesetzlichen Fristen können **nach dem 31.12.2025** insbesondere folgende Unterlagen **vernichtet** werden:

10-jährige Aufbewahrungsfrist:

- Handelsbücher, Journale, Konten usw., in denen die **letzte Eintragung 2015** und früher erfolgt ist
- **Jahresabschlüsse**, Lageberichte, Eröffnungsbilanzen und Inventare, die **2015** oder früher **aufgestellt** wurden, sowie die zu ihrem Verständnis erforderlichen Unterlagen

8-jährige Aufbewahrungsfrist:

- **Buchungsbelege** (z. B. Rechnungen, Bescheide, Zahlungsanweisungen, Kontoauszüge,[16] Lohn- bzw. Gehaltslisten, Reisekostenabrechnungen, Bewirtungsbelege) aus dem Jahr **2017** oder früher[17]

6-jährige Aufbewahrungsfrist:

- **Lohnkonten** und Unterlagen (Bescheinigungen) zum Lohnkonto mit Eintragungen aus **2019** oder früher[18]
- **Sonstige** Dokumente (z. B. Ausfuhr- bzw. Einfuhrunterlagen, Auftragsbücher, Frachtbriefe, abgelaufene Darlehensverträge, Versicherungspolicen) sowie Geschäftsbriefe aus dem Jahr **2019** oder früher

Aufzubewahren sind **alle** Unterlagen, die zum **Verständnis** und zur **Überprüfung** der Aufzeichnungspflichten von Bedeutung sind. Dies gilt sowohl für Unterlagen in **Papierform** als auch für Unterlagen in Form von **Daten** (z. B. E-Mails), Datensätzen und **elektronischen** Dokumenten; die Grundsätze der ordnungsmäßigen Buchführung sind einzuhalten. Während des Aufbewahrungszeitraums muss der **Zugriff** auf diese Daten, die Lesbarkeit und die maschinelle Auswertbarkeit möglich sein.[19]

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

Werden Papierdokumente in elektronische Dokumente umgewandelt (**„gescannt“**), muss das **Verfahren** dokumentiert werden, durch das insbesondere die inhaltliche Übereinstimmung mit dem Original sowie die Lesbarkeit und Vollständigkeit sichergestellt werden.[20]

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

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

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

---

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

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

17 Siehe § 147 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. Abs. 1 Nr. 4 AO.

18 Siehe dazu § 41 Abs. 1 Satz 9 EStG.

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

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