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 Solidaritätszuschlag nicht verfassungswidrig

2 Vorfälligkeitsentschädigung als Werbungskosten bei Weitervermietung

3 Grunderwerbsteuer: Nachträgliche Sonderwünsche beim Erwerb noch zu errichtender Gebäude

4 Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen

5 Verrechnungsbeschränkung für Verluste aus Steuerstundungsmodellen nicht verfassungswidrig

6 Keine Sonderabschreibung nach Abriss und Neubau

7 Meldepflicht für elektronische Registrierkassen

Allgemeine Steuerzahlungstermine im Mai

Fälligkeit[1]		Ende der Schonfrist
Mo. 12.05.[2]	**Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag[3]**	**15.05.**
	Umsatzsteuer[4]	**15.05.**
Do. 15.05.	**Gewerbesteuer**	**19.05.[6]**
	Grundsteuer[5]	**19.05.[6]**

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 Solidaritätszuschlag nicht verfassungswidrig

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

2 Die Fälligkeit verschiebt sich auf den 12.05., weil der 10.05. ein Samstag ist.

3 Für den abgelaufenen Monat.

4 Für den abgelaufenen Monat; bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat bzw. das 1. Kalendervierteljahr 2025.

5 Vierteljahresbetrag.

6 Die Schonfrist endet am 19.05., weil der 18.05. ein Samstag ist.

Das Bundesverfassungsgericht[7] hat jetzt entschieden, dass die Erhebung des Solidaritätszuschlags nicht gegen das Grundgesetz verstößt. Nach Auffassung des Gerichts kann ein offensichtlicher Wegfall des auf den Beitritt der damals neuen Bundesländer zurückzuführenden Mehrbedarfs des Bundes auch heute (noch) **nicht** festgestellt werden. Eine Verpflichtung des Gesetzgebers zur Aufhebung des Solidaritätszuschlags ab dem Jahr 2020 bestand und besteht folglich nicht.

Nach Auffassung des Gerichts ist außerdem **nicht** erkennbar, dass mit dem Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % eine übermäßige, nicht mehr vereinbare Steuerbelastung und damit ein Verstoß gegen den allgemeinen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit vorliegt. Dies gilt sowohl für das Jahr 2020, als auch für die Jahre ab 2021, in denen nur höhere Einkommensgruppen mit dem Zuschlag belastet sind.

2 Vorfälligkeitsentschädigung als Werbungskosten bei Weitervermietung

Vorfälligkeitsentschädigungen und Bearbeitungskosten, die für eine vorzeitige Ablösung eines zur Finanzierung eines vermieteten Grundstücks aufgenommenen Darlehens entstehen, können als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehbar sein. Dies hat das Niedersächsische Finanzgericht bestätigt.[8]

Voraussetzung ist, dass diese Aufwendungen in wirtschaftlichem Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung stehen (§ 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 EStG). Dies ist bei Schuldzinsen dann der Fall, wenn die Darlehensvaluta, auf die Schuldzinsen gezahlt werden, zur Erzielung von Vermietungseinkünften aufgenommen und tatsächlich verwendet worden ist.[9] Maßgebend ist das sog. „auslösende Moment" für die Zahlung der Vorfälligkeitsentschädigung,[10] konkret also der Abschluss der Änderungsvereinbarung mit dem Kreditinstitut, mit der die Laufzeit des Darlehens verkürzt wird.

Dabei ist zu unterscheiden: Beabsichtigt der Steuerpflichtige die **Veräußerung** des darlehensfinanzierten vermieteten Grundstücks und fällt aus diesem Grund wegen vorzeitiger Darlehensablösung eine Vorfälligkeitsentschädigung an, liegt ein wirtschaftlicher Zusammenhang mit der Veräußerung des Grundstücks und nicht mit Vermietungseinkünften vor; ein Abzug als Werbungskosten scheidet aus.[11] Wird dagegen das zur Finanzierung des vermieteten Grundstücks aufgenommene Darlehen unter Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung getilgt und das Objekt weiterhin zur Vermietung genutzt, ist die Vorfälligkeitsentschädigung als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehbar.[12] Die Bearbeitungskosten teilen jeweils das Schicksal der Vorfälligkeitsentschädigung.

3 Grunderwerbsteuer: Nachträgliche Sonderwünsche beim Erwerb noch zu errichtender Gebäude

Neu zu errichtende Immobilien werden häufig bereits vor Baubeginn bzw. Fertigstellung erworben. Ist der Gegenstand des Erwerbs das bebaute Grundstück, d. h., der Kauf des Grundstücks und die Errichtung des Gebäudes sind miteinander verbunden, unterliegt der Vorgang insgesamt der Grunderwerbsteuer.[13]

Im Zuge der Fertigstellung fallen oftmals zusätzlich zum Kaufpreis zu vergütende Zusatzleistungen oder Sonderwünsche (z. B. für Bodenbeläge oder Pflasterungen) an, die nachträglich mit dem Verkäufer vereinbart wurden. Hierzu hat der Bundesfinanzhof[14] in zwei Fällen entschieden, dass diese als zusätzliche Leistungen im Sinne von § 9 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG als weiterer Vorgang der Grundwerbesteuer unterliegen, wenn ein rechtlicher Zusammenhang mit dem Erwerb besteht.

Dieser Zusammenhang wird bereits dann gesehen, wenn die zusätzlichen Leistungen an den ursprünglichen Kaufvertrag anknüpfen oder diesen verändern. Leistungen, die auf der unmittelbaren Beauftragung eigener Handwerker beruhen, unterliegen jedoch nicht der Grunderwerbsteuer.[15]

Die Grunderwerbsteuer, die auf die zusätzlichen Leistungen entfällt, wird in einem gesonderten Bescheid erfasst. Der Grunderwerbsteuerbescheid für das ursprüngliche Erwerbsgeschäft ist davon nicht betroffen. Die Freigrenze von 2.500 Euro im Sinne von § 3 Nr. 1 GrEStG ist nicht auf die Bemessungsgrundlage der zusätzlichen Leistungen anwendbar, da die Regelung lediglich den Grundstückserwerb betrifft. Damit kommt es bereits bei weniger umfangreichen zusätzlichen Leistungen zu einer Grunderwerbsteuerfestsetzung.

---

7 BVerfG-Urteil vom 26.03.2025 2 BvR 1505/20.

8 Niedersächsisches Finanzgericht vom 30.10.2024 3 K 145/23 (EFG 2025 S. 241).

9 BFH-Urteile vom 11.02.2014 IX R 42/13 (BStBl 2015 II S. 633) und vom 24.10.2012 IX R 35/11 (BFH/NV 2013 S. 522).

10 BFH-Beschluss vom 04.07.1990 GrS 2-3/88 (BStBl 1990 II S. 817).

11 BFH-Urteil vom 11.02.2014 (Fußnote 9).

12 BFH-Urteil vom 06.12.2005 VIII R 34/04 (BStBl 2006 II S. 265) m. w. N.; siehe auch H 21.2 „Finanzierungskosten" EStH.

13 Vgl. z. B. BFH-Urteil vom 27.10.1999 II R 17/99 (BStBl 2000 II S. 34).

14 BFH-Urteile vom 30.10.2024 II R 18/22 und II R 15/22.

15 BFH-Urteil vom 26.04.2006 II R 3/05 (BStBl 2006 II S. 604).

4 Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen

Für Aufwendungen im Zusammenhang mit Erhaltungs-, Renovierungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten in einem im EU-/EWR-Raum liegenden **privaten Haushalt** oder der Pflege des dazugehörigen Grundstücks kann eine Steuerermäßigung in Form eines Abzugs von der Einkommensteuer in Anspruch genommen werden (siehe § 35a Abs. 2 und 3 EStG).

Die Steuerermäßigung beträgt **20 %** der **Arbeitskosten**[16] für	**Höchstmögliche Steuerermäßigung im Jahr**
• **haushaltsnahe Dienstleistungen** (bis zu **20.000 €**): z. B. Putz-, Reinigungsarbeiten in der Wohnung, Gartenpflege wie Rasenmähen, Heckenschneiden usw., Betreuung von Haustieren[17]; haushaltsnahe Pflege- und Betreuungsleistungen (auch durch Angehörige) sowie Dienstleistungen bei eigener Heimunterbringung[18]	**4.000 €**
• **Handwerkerleistungen** (bis zu **6.000 €**): Renovierungs-, Modernisierungs- und Erweiterungsarbeiten durch Handwerker, Gartengestaltung, Reparatur bzw. Wartung von Heizung, Küchengeräten usw., Schornsteinfegerleistungen	**1.200 €**

Nach § 35a Abs. 4 EStG ist die Steuerermäßigung auf Leistungen begrenzt, die im eigenen Haushalt oder bei Pflege- und Betreuungsleistungen im Haushalt des Betreuten[19] erbracht werden. Zum **„Haushalt“** können auch **mehrere** räumlich voneinander getrennte Orte (z. B. Zweit-, Wochenend- oder Ferienwohnungen) gehören. Die Begünstigung kommt aber insgesamt nur **einmal jährlich** in Betracht. Auch Leistungen, die außerhalb der Grundstücksgrenzen erbracht werden, können begünstigt sein, wenn die Arbeiten z. B. auf angrenzendem **öffentlichen Grund** durchgeführt werden.[20] Hierunter fallen auch Kosten für die Reinigung und Schneeräumung des angrenzenden öffentlichen **Gehwegs** (z. B. **Winterdienst**), nicht jedoch der Fahrbahn einer öffentlichen Straße.[21] Öffentlich-rechtliche Abgaben für Straßenreinigung oder für Müll- und Abwasserentsorgung können nicht berücksichtigt werden.[22]

Der Begriff „im Haushalt“ ist allerdings nicht in jedem Fall mit dem tatsächlichen Bewohnen gleichzusetzen. So können beim **Umzug** in eine andere Wohnung nicht nur die Umzugsdienstleistungen und Arbeitskosten im Zusammenhang mit der „neuen“ Wohnung, sondern z. B. auch die Renovierungsarbeiten an der bisherigen Wohnung berücksichtigt werden.[23]

Die Steuerermäßigung kann nicht nur von (Mit-)Eigentümern einer Wohnung, sondern auch von **Mietern** in Anspruch genommen werden. Dies setzt voraus, dass das gezahlte Hausgeld bzw. die gezahlten Nebenkosten Beträge umfassen, die für begünstigte haushaltsnahe Dienstleistungen und handwerkliche Tätigkeiten abgerechnet wurden. Der auf den Mieter entfallende Anteil an den Aufwendungen muss aus einer **Jahresabrechnung** hervorgehen oder durch eine Bescheinigung (des Vermieters bzw. Verwalters) nachgewiesen werden.[24]

Nicht begünstigt sind handwerkliche Tätigkeiten im Rahmen einer **Neubau**maßnahme; hierzu zählen Arbeiten, die im Zusammenhang mit der **Errichtung** eines Haushalts bis zu dessen Fertigstellung anfallen.[25]

Das bedeutet, dass z. B. **Arbeitskosten** für einen **nachträglichen** Dachgeschossausbau (auch bei einer Nutz-/Wohnflächenerweiterung), für eine nachträgliche Errichtung eines Carports, einer Fertiggarage, eines Wintergartens oder einer Terrassenüberdachung, für eine spätere Gartenneuanlage sowie für Außenanlagen wie Wege, Einzäunungen usw. grundsätzlich nach § 35a Abs. 3 EStG **begünstigt** sind.

Voraussetzung für die Steuerermäßigung ist u. a., dass eine entsprechende Rechnung vorliegt und die Zahlung **unbar** (auf das Konto des Dienstleisters) erfolgt ist; dies gilt ggf. auch für Abschlagsrechnungen.[26]

Für die Berücksichtigung der Steuerermäßigung im jeweiligen Kalenderjahr kommt es grundsätzlich auf den **Zeitpunkt der Zahlung** an.

16 Einschließlich Maschinen- und Fahrtkosten, ohne Materialeinsatz (siehe BMF-Schreiben vom 09.11.2016 – IV C 8 – S 2296-b/07/10003, BStBl 2016 I S. 1213, Rz. 36 ff.).

17 Siehe BFH-Beschluss vom 25.09.2017 VI B 25/17 (BFH/NV 2018 S. 39).

18 Siehe BFH-Urteil vom 03.04.2019 VI R 19/17 (BStBl 2019 II S. 445).

19 Siehe auch BFH-Urteil vom 12.04.2022 VI R 2/20 und Informationsbrief Oktober 2022 Nr. 6.

20 Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge für eine allgemeine Straße sind nicht begünstigt (siehe BFH-Urteil vom 28.04.2020 VI R 50/17, BStBl 2022 II S. 18, sowie Informationsbrief Dezember 2020 Nr. 7).

21 Vgl. BMF-Schreiben vom 01.09.2021 – IV C 8 – S 2296-b/21/10002 (BStBl 2021 I S. 1494) sowie Informationsbrief März 2021 Nr. 6 und Dezember 2021 Nr. 6.

22 Siehe BMF-Schreiben vom 09.11.2016 (Fußnote 16), Anlage 1 „Straßenreinigung“ und „Müllabfuhr“.

23 Vgl. BMF-Schreiben vom 09.11.2016 (Fußnote 16), Rz. 3.

24 Siehe BMF-Schreiben vom 09.11.2016 (Fußnote 16), Rz. 26 und 27 sowie Anlage 2 hierzu.

25 Siehe BMF-Schreiben vom 09.11.2016 (Fußnote 16), Rz. 21 und Anlage 1.

26 Siehe aber hierzu Informationsbrief Dezember 2024 Nr. 3.

5 Verrechnungsbeschränkung für Verluste aus Steuerstundungsmodellen nicht verfassungswidrig

Verluste in Zusammenhang mit einem Steuerstundungsmodell im Sinne von § 15b EStG (z. B. Medien-, Leasingfonds, Schiffsbeteiligungen u. Ä.) dürfen nur mit Einkünften verrechnet werden, die der Anleger in den folgenden Jahren aus derselben Einkunftsquelle erzielt. Ein Steuerstundungsmodell liegt vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form von negativen Einkünften erzielt werden sollen. Die Regelung betrifft insbesondere geschlossene Fonds in Form einer Personengesellschaft wie der GmbH & Co. KG.

Hinsichtlich der Anknüpfung der Vorschrift an unbestimmte Merkmale wie „Steuerstundungsmodell" oder „modellhafte Gestaltungen" gab es verfassungsrechtliche Bedenken. Der Bundesfinanzhof[27] hatte hierzu bereits entschieden, dass die Regelungen in § 15b EStG hinreichend bestimmt sind.

Nicht geklärt war bisher, ob die Regelung auch im Fall sog. **definitiver** Verluste verfassungsgemäß ist. In einem aktuellen Urteil hat der Bundesfinanzhof[28] keine verfassungsrechtlichen Bedenken hinsichtlich des endgültigen Untergangs von Verlusten i. S. von § 15b EStG. Die Verluste waren aufgrund der Insolvenz der Gesellschaft und der Betriebsaufgabe nicht mehr mit späteren Gewinnen aus derselben Einkunftsquelle ausgleichsfähig und sind auch als definitive Verluste nicht mit anderen Einkünften verrechenbar. Das Gericht begründet dies mit dem Ziel der Missbrauchsvermeidung und der Einschränkung der Attraktivität von Steuerstundungsmodellen.

6 Keine Sonderabschreibung nach Abriss und Neubau

Mit der sog. „Wohnraumoffensive"[29] wurde mit Wirkung ab dem Veranlagungszeitraum 2018 u. a. eine steuerliche Förderung für den Wohnungsbau in das Einkommensteuergesetz aufgenommen. Zusätzlich zu den normalen Abschreibungen nach § 7 Abs. 4 oder Abs. 5a EStG können danach ggf. vier Jahre lang Sonderabschreibungen nach § 7b EStG in Höhe von 5 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Wohnungen in Anspruch genommen werden. Bei einem Bauantrag oder einer Bauanzeige nach dem 31.12.2022 und vor dem 01.10.2029 müssen die Voraussetzungen als „Effizienzhaus 40" erfüllt und durch ein Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude" nachgewiesen werden. Die errichteten Wohnungen müssen nach dem Jahr der Anschaffung bzw. Herstellung für mindestens neun Jahre zu Wohnzwecken vermietet werden; die Baukosten dürfen 5.200 Euro/m² Wohnfläche nicht übersteigen. Höchstbetrag für die Sonderabschreibungen sind dann 4.000 Euro/m².

Durch die Sonderabschreibung soll der Mietwohnungsneubau gefördert werden. Begünstigt ist daher ausdrücklich nur die Anschaffung oder Herstellung „neuer Wohnungen" (§ 7b Abs. 1 Satz 1 EStG). Diese Voraussetzung ist nach Auffassung der Finanzverwaltung und eines Finanzgerichts[30] nicht erfüllt, wenn zuvor eine alte Wohnung abgerissen und stattdessen eine neue Wohnung errichtet wird. Auch wenn dazu jetzt eine Revision beim Bundesfinanzhof[31] anhängig ist, kann zunächst nicht davon ausgegangen werden, dass in diesen Fällen die Sonderabschreibung in Anspruch genommen werden kann.

7 Meldepflicht für elektronische Registrierkassen

Unternehmer, die aufzeichnungspflichtige Geschäftsvorfälle mit Hilfe elektronischer Aufzeichnungssysteme (Registrierkassen) erfassen, haben die Pflicht, jedes eingesetzte elektronische Aufzeichnungssystem sowie die damit zu führenden digitalen Aufzeichnungen durch eine zertifizierte technische Sicherheitseinrichtung (TSE) zu schützen. Eine gesetzlich vorgeschriebene Mitteilungspflicht konnte bislang nicht umgesetzt werden, da die technischen Voraussetzungen nicht vorlagen.

Mittlerweile steht eine elektronische Übermittlungsmöglichkeit über das Programm „Elster" zur Verfügung. Nunmehr müssen Unternehmer verwendete elektronische Aufzeichnungssysteme (einschließlich EU-Taxameter und Wegstreckenzähler) ab dem 01.01.2025 dem Finanzamt melden.[32]

Für diese Mitteilung gelten folgende Fristen:[33]

- **Vor** dem 01.07.2025 angeschaffte Kassen sind bis zum **31.07.2025** zu melden.
- Für nach dem 01.07.2025 angeschaffte Kassen gilt eine Meldefrist von **einem Monat** nach Anschaffung. Dies gilt regelmäßig ebenfalls für ab dem 01.07.2025 außer Betrieb genommene Systeme.

Entsprechendes gilt auch für nicht angeschaffte, aber gemietete oder geleaste Aufzeichnungssysteme.

27 BFH-Urteil vom 06.02.2014 IV R 59/10 (BFH/NV 2014 S. 774).
28 BFH-Urteil vom 21.11.2024 IV R 6/22.
29 Art. 1 des Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus vom 04.08.2018 (BGBl 2019 I S. 1122).
30 Finanzgericht Köln vom 12.09.2024 1 K 2206/21 (EFG 2025 S. 401).
31 Az. des BFH: IX R 24/24.
32 Siehe § 146a Abs. 1 und § 146a Abs. 4 AO.
33 Vgl. BMF-Schreiben vom 28.06.2024 – IV D 2 – S 0316-a/19/10011 (BStBl 2024 I S. 1063).