

---

# Mandanten-Information für das Bau- und Baunebengewerbe

---

Im Juni 2025

## Sehr geehrte Mandantin, sehr geehrter Mandant,

das Finanzamt davon zu überzeugen, dass ein betriebliches Fahrzeug nicht privat genutzt wird, ist mitunter unmöglich. Die Privatnutzung ist dann anhand der **1%-Regelung** zu versteuern. Wir stellen Ihnen ein neues Urteil zum **Anscheinsbeweis** der privaten Nutzung eines betrieblichen **Pickups** vor. Zudem zeigen wir, welche Vorteile sogenannte **Midijobs** bieten. Der **Steuertipp** beleuchtet die **Schenkung von Grundstücken im Verwaltungsvermögen** eines Unternehmens.

### Firmenwagen

#### **Anscheinsbeweis spricht für die Privatnutzung eines Pickups**

Nach allgemeiner Lebenserfahrung werden Firmenwagen, die zu privaten Zwecken zur Verfügung stehen, auch tatsächlich privat genutzt. Der Beweis des ersten Anscheins, der für eine Privatnutzung spricht, kann jedoch laut Bundesfinanzhof (BFH) erschüttert werden. Dazu reicht es allerdings nicht aus, dass nur behauptet wird, für privat veranlasste Fahrten hätten private Fahrzeuge zur Verfügung gestanden. Anders sieht es aus, wenn für private Fahrten ein weiteres Fahrzeug zur Verfügung steht, das dem betrieblichen Fahrzeug in Status und Gebrauchswert vergleichbar ist. Dabei ist der für eine Privatnutzung sprechende Anscheinsbeweis umso eher erschüttert, je geringer die Unterschiede zwischen den Fahrzeugen ausfallen. Denn bei einer **Gleichwertigkeit der Fahrzeuge** ist keine nachvollziehbare

Veranlassung ersichtlich, für Privatfahrten das Dienstfahrzeug zu nutzen.

Im Streitfall ging es um einen Pickup mit fünf Sitzen, der nach den Feststellungen des Finanzgerichts (FG) objektiv und auch im konkreten Fall **zum privaten Gebrauch geeignet** war. Er hatte in etwa die Größe eines Kleinbusses, wie ihn viele Familien nutzen. Eine solche Größe ist laut BFH kein Umstand, der für sich genommen den Anscheinsbeweis bzw. Erfahrungssatz widerlegt, dass das Fahrzeug auch privat genutzt wurde. Auch die Werbefolien des Betriebs auf der Karosserie des Pickups schieden als Grund für die Erschütterung des Anscheinsbeweises der Privatnutzung des Kfz aus.

Den Klägern stand kein dem betrieblich genutzten Kfz in Status und Gebrauchswert vergleichbares Privatfahrzeug ständig und uneingeschränkt zur Privatnutzung zur Verfügung, mit dem entsprechende Fahr- und Repräsentationsbedürfnisse

#### **In dieser Ausgabe**

- Firmenwagen:** Anscheinsbeweis spricht für die Privatnutzung eines Pickups ..... 1
- Grundsteuer:** Können die Bodenrichtwerte innerhalb einer Richtwertzone abweichen? ..... 2
- Neubau:** Nachträglich vereinbarte Sonderwünsche können teuer werden ..... 2
- Steuerstundungsmodell:** Beschränkte Verrechnung ist auch bei definitiven Verlusten legitim ..... 3
- Niedriglohntsektor:** Midijobs drücken Steuern und Sozialversicherungsbeiträge ..... 3
- Bundesverfassungsgericht:** Der Solidaritätszuschlag darf bleiben ..... 4
- Steuertipp:** Welche Rolle der Bebauungszustand bei einer Grundstücksschenkung spielt ..... 4

abgedeckt werden konnten. Die den volljährigen Kindern überlassenen, alten (Klein-)Wagen waren zwar Privatfahrzeuge, aber mit dem Pickup **in Status und Gebrauchswert** nicht vergleichbar. Damit entschied der BFH zugunsten der Anwendung der 1-%-Regelung.

Der gegenteiligen Entscheidung des FG hat sich der BFH ausdrücklich nicht angeschlossen. Er begründete dies wie folgt: Das FG habe nur Tatsachen festgestellt, aus denen weder bei einer Einzelbetrachtung noch in ihrer Zusammenschau die Möglichkeit eines atypischen Geschehensablaufs abgeleitet werden könne. Damit fehle es an einer tragfähigen Tatsachengrundlage für die Annahme, mit einem zum Betriebsvermögen gehörenden, typischerweise zum privaten Gebrauch geeigneten Kfz seien möglicherweise keine Privatfahrten unternommen worden. Gehe das FG unter diesen Umständen von der Erschütterung des Anscheinsbeweises für die Privatnutzung aus, liege ein **Fehler der Rechtsanwendung** vor, der dazu führe, dass der BFH an die Würdigung des FG nicht gebunden sei.

## Grundsteuer

### **Können die Bodenrichtwerte innerhalb einer Richtwertzone abweichen?**

Haben Sie den Begriff „Bodenrichtwertzone“ schon einmal gehört? Damit ist ein Gebiet gemeint, in dem, auf den Bodenrichtwert bezogen, **einheitliche Wertverhältnisse** herrschen. Das heißt, man geht davon aus, dass die Wertunterschiede zwischen allen Grundstücken innerhalb einer Zone nicht allzu groß sind. Der Bodenrichtwert ist entscheidend für die Berechnung der Grundsteuer. Im Streitfall lagen zwei unterschiedliche Grundstücke in einer Zone. Das Finanzgericht Düsseldorf (FG) hat entschieden, ob unterschiedliche Bodenrichtwerte zu berücksichtigen sind.

Der Antragsteller ist anteiliger Eigentümer einer Doppelhaushälfte. Hinter diesem Grundstück liegt ein in seinem Alleineigentum befindliches, zu einem Landschaftsschutzgebiet gehörendes Grundstück. Beide Flurstücke befinden sich in einer Bodenrichtwertzone, die auf den Stichtag 01.01.2022 einen Bodenrichtwert von 630 €/qm für baureifes Land ausweist. Der Antragsteller gab an, das unbebaute Grundstück werde als Gartenfläche genutzt. Laut Gutachterausschuss betrage der Bodenrichtwert für vergleichbare Flächen in anderen Zonen 3,50 €/qm. Der Antragsteller beantragte daher eine Minderung des Bodenrichtwerts. Das Finanzamt gewährte jedoch nur eine Reduzierung auf 78,25 €/qm. Da vom Gutachterausschuss kein Bodenrichtwert bzw.

nur ein Bodenrichtwert für baureifes Land ermittelt werde, sei der Wert des unbebauten Grundstücks nach dem Gesetz mit 12,5 % des Bodenrichtwerts für **baureifes Land** anzusetzen.

Die Klage vor dem FG war erfolgreich. Die zu bewertende Fläche kann keinem der Entwicklungszustände von baureifem Land, Rohbauland, Bauerwartungsland oder Flächen der Land- und Forstwirtschaft zugeordnet werden. Das FG ordnete sie daher als **„sonstige Fläche“** ein. Offenbleiben konnte, ob das Finanzamt den Wert des unbebauten Grundstücks aus den Werten vergleichbarer Flächen ableiten durfte. Im Übrigen war die vom Finanzamt vorgenommene eigene Ableitung eines Bodenrichtwerts in der Sache nicht nachvollziehbar. Eine Grundlage oder eine Herleitung für die hierfür angewandte Formel hatte es nicht dargelegt.

In der Literatur wird erfahrungsgemäß etwa der **zwei- bis vierfache Betrag** des Werts der reinen land- oder forstwirtschaftlichen Flächen herangezogen. Daher setzte das FG den Bodenrichtwert mit 10,50 €/qm, also dem dreifachen Wert des Bodenrichtwerts für Grünland, an.

## Neubau

### **Nachträglich vereinbarte Sonderwünsche können teuer werden**

Wenn Sie ein unbebautes Grundstück erwerben und anschließend bebauen lassen, müssen Sie damit rechnen, dass das Finanzamt nicht nur den Bodenwert mit Grunderwerbsteuer belastet, sondern auch die Bauerrichtungskosten. Grund hierfür sind die Regelungen zum **„einheitlichen Vertragswerk“**, nach denen zu prüfen ist, ob der Gegenstand des Erwerbsvorgangs das unbebaute oder das (künftig) bebaute Grundstück war.

Auch Entgelte für nachträglich vereinbarte Sonderwünsche beim Hausbau erhöhen die **Grund-erwerbsteuer**, wenn ein rechtlicher Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag besteht. Das geht aus zwei neuen Urteilen des Bundesfinanzhofs (BFH) hervor. Danach kann das Finanzamt diese Entgelte mit einem separaten nachträglichen Steuerbescheid besteuern. Nicht besteuert werden dürfen allerdings Hausanschlusskosten, die der Grundstückskäufer bereits nach dem (ursprünglichen) Grundstückskaufvertrag verpflichtend übernehmen muss.

In den beiden Streitfällen hatten sich die Bauträger in den Kaufverträgen auch zum Bau der noch nicht errichteten Immobilien verpflichtet. Nach Beginn der Rohbauarbeiten an den jeweiligen Gebäuden hatten die Käufer noch Änderungswünsche bei der Bauausführung geäußert. Die

Finanzämter hielten die Entgelte für die nachträglichen Sonderwünsche für grunderwerbsteuerpflichtig und erließen entsprechende Grunderwerbsteuerbescheide gegenüber den Käufern.

Der BFH hat den Finanzämtern recht gegeben. Zur grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung gehören auch Leistungen, die der Grundstückskäufer dem Verkäufer zusätzlich neben der beim Erwerbsvorgang **vereinbarten Gegenleistung** gewährt. Diese Leistungen dürfen separat besteuert werden. Zusätzliche Leistungen, zu denen sich der Käufer bereits bei Abschluss eines Grundstückskaufvertrags verpflichtet, unterliegen dagegen schon im Rahmen der Besteuerung des Immobilienkaufpreises der Grunderwerbsteuer.

Nachträglich vereinbarte Sonderwünsche sind jedoch nur dann steuerpflichtig, wenn sie rechtlich mit dem Grundstückskaufvertrag zusammenhängen. Diesen **rechtlichen Zusammenhang** sah der BFH im ersten Verfahren darin, dass der Käufer nach dem Kaufvertrag verpflichtet war, die Mehrkosten für nachträgliche Sonderwünsche zu tragen. Er durfte diese Arbeiten nach den vertraglichen Regelungen nicht ohne weiteres selbst ausführen lassen. Im zweiten Verfahren ging es um nachträgliche Sonderwünsche hinsichtlich „Innentüren, Rollladenmotoren, Arbeiten und Materialien für Bodenbeläge“. Hier war der rechtliche Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag dadurch gegeben, dass der Kaufvertrag selbst Abweichungen von der Bauausführung nach entsprechender Vereinbarung vorsah.

#### Steuerstundungsmodell

### **Beschränkte Verrechnung ist auch bei definitiven Verlusten legitim**

Verluste aus Steuerstundungsmodellen dürfen nur mit (künftigen) Gewinnen aus derselben Einkunftsquelle verrechnet werden. Sie dürfen weder mit anderen Einkunftsarten verrechnet noch im Wege des Verlustrück- oder -vortrags abgezogen werden. Ein Steuerstundungsmodell liegt vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung **steuerliche Vorteile** in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat entschieden, dass diese Verlustausgleichs- und -abzugsbeschränkung auch im Fall definitiver Verluste **verfassungsgemäß** ist. Im Streitfall hatte sich der Kläger als Kommanditist an einer im Jahr 2005 gegründeten GmbH & Co. KG beteiligt, die ein Werk zur Herstellung von Biodiesel aus Raps errichtete und betrieb. Im Prospekt wurden den potentiellen Anlegern für die Anfangsjahre 2005 bis 2007 kumulierte steuerliche Verluste in Höhe von

3,973 Mio. € prognostiziert. Gewinne sollten erst ab dem Jahr 2008 anfallen. Bis 2020 sollten die Anleger dann einen Totalüberschuss von rund 155 % erwirtschaften. Der Plan, die Anfangsverluste später wieder auszugleichen, ging jedoch schief: Schon im Jahr 2009 wurde über das Vermögen der Gesellschaft das Insolvenzverfahren eröffnet und ihr Betrieb aufgegeben. Das Finanzamt stufte die Gesellschaft als Steuerstundungsmodell ein und behandelte die Verluste der Kommanditisten als nur mit zukünftigen Gewinnen verrechenbar (und nicht als sofort ausgleichs- und abzugsfähig).

Der BFH hat diese Einschätzung bestätigt. Die Annahme eines Steuerstundungsmodells setzt nicht voraus, dass sich eine Investition im Einzelfall als betriebswirtschaftlich nicht oder wenig sinnvoll darstellt. Der Anwendbarkeit der Verlustausgleichs- und -abzugsbeschränkung steht auch nicht entgegen, dass die im Streitjahr 2009 aufgelaufenen Verluste aufgrund der Insolvenz der Gesellschaft und der Betriebsaufgabe nicht mehr mit späteren Gewinnen aus derselben Einkunftsquelle verrechnet werden konnten und somit definitiv waren.

#### Niedriglohnsektor

### **Midijobs drücken Steuern und Sozialversicherungsbeiträge**

Fast jeder kennt den Minijob, bei dem Erwerbstätige aktuell durchschnittlich 556 € pro Monat verdienen dürfen, ohne Steuern und Sozialabgaben zahlen zu müssen. Weniger bekannt ist der Midijob, bei dem man derzeit **bis zu 2.000 €** im Monat verdienen darf und nur reduzierte Beiträge an die Sozialversicherung zahlen muss. Ist der Midijob die einzige Tätigkeit, stellt er den Einstieg in die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung dar. Er wird auch „Übergangsbereich“ genannt - der Verdienst aus einem Midijob muss zwischen 556,01 € und 2.000 € liegen.

Die **Sozialversicherungsbeiträge** werden nicht nach einem starren Prozentsatz vom Lohn berechnet, sondern ergeben sich aus einer speziellen Berechnung, die zu reduzierten Beiträgen führt. Trotz dieser Minderung stehen dem Erwerbstätigen die vollen Leistungen aus den verschiedenen Sparten der Sozialversicherung zu.

**Hinweis:** Der Vorteil des Übergangsbereichs entfällt für bereits sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer, für die der Midijob ein zweiter Job ist. Das heißt: Sie müssen die vollen Sozialversicherungsbeiträge zahlen. Zudem wird ihr Midijobgehalt nach Steuerklasse VI versteuert.

Für **Minijobber** kann es sich mit Blick auf die Sozialversicherung unter Umständen lohnen, regelmäßig etwas mehr Stunden zu arbeiten und dadurch in einen Midijob zu wechseln. Das hat den Vorteil, die vollen Leistungen der Sozialversicherung beanspruchen zu können, obwohl man nur reduzierte Beiträge zahlt.

Auch **Lohnsteuer** wird bei Midijobs entweder nur in geringer Höhe oder gar nicht fällig: Bei Arbeitnehmern in Steuerklasse I fällt bei einem monatlichen Verdienst bis 1.400 € gar keine Lohnsteuer an. Bei 1.500 € ergibt sich ein monatlicher Steuerabzug von 13,25 € und bei 2.000 € von 97,33 €.

#### Bundesverfassungsgericht

### **Der Solidaritätszuschlag darf bleiben**

Der Solidaritätszuschlag ist **verfassungsgemäß** und darf weiter erhoben werden, wie das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) entschieden hat. Aus dem Solidaritätszuschlag können für den Staatshaushalt also weiter über 12 Mrd. € pro Jahr eingeplant werden. Gleichwohl darf eine Ergänzungsabgabe wie der Solidaritätszuschlag nicht unbegrenzt erhoben werden, sondern nur so lange, bis der Grund für die Abgabe „evident wegfällt“. Dieser Zeitpunkt ist laut BVerfG aber noch nicht gekommen. Die Abgabe war 1995 eingeführt worden, um die Wiedervereinigung und den Aufbau Ost zu finanzieren. Strukturelle Unterschiede zwischen Ost und West gebe es auch heute noch. Die Bundesregierung hatte im Verfahren ein Gutachten vorgelegt, wonach die Wiedervereinigung den Bundeshaushalt zumindest noch bis 2030 belaste.

Dass seit 2021 nur noch Besserverdiener, Unternehmen und Kapitalanleger den Solidaritätszuschlag entrichten müssen, ist nach Ansicht des BVerfG keine unzulässige Ungleichbehandlung. Die Staffelung sei durch das **Sozialstaatsprinzip** gerechtfertigt. Auch angesichts der unterschiedlichen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Steuerzahler darf der Gesetzgeber eine solche Abstufung vornehmen.

**Hinweis:** Seit 2021 entrichten nur noch 10 % der Steuerzahler den Solidaritätszuschlag.

#### Steuertipp

### **Welche Rolle der Bebauungszustand bei einer Grundstücksschenkung spielt**

Betriebsvermögen wird bei der Erbschaftsteuer grundsätzlich privilegiert. Ausgenommen sind

hiervon aber bestimmte Gegenstände des **Verwaltungsvermögens**. Nach dem enttäuschenden „Parkhaus-Urteil“ des Bundesfinanzhofs macht eine Entscheidung des Finanzgerichts Münster (FG) jetzt wieder Hoffnung. Danach gehören Grundstücke, die sich zum Zeitpunkt der Steuerentstehung noch im Zustand der Bebauung befinden, nicht zum begünstigungsschädlichen Verwaltungsvermögen.

Im Streitfall hatte der Vater des Klägers 2017 eine GmbH & Co. KG gegründet. Von dem eingelegten Geld wurden zwei Grundstücke erworben, auf denen Ferienhäuser errichtet wurden. Zum 31.12.2019, vor Abschluss der Baumaßnahmen, schenkte der Vater dem Kläger und dessen Bruder seine Gesellschaftsanteile. Im Juli 2020 wurden die Ferienhäuser erstmals vermietet. Mit der Vermietung und Vermarktung wurde ein Dienstleister beauftragt. Nach Ansicht des Finanzamts lag kein begünstigtes Vermögen vor, da die Grundstücke zur **Überlassung an Dritte** erworben worden waren.

Die dagegen gerichtete Klage hatte Erfolg. Nach Ansicht des FG zählen die Grundstücke zum begünstigten Vermögen. Sie waren am Übertragungstichtag noch nicht Dritten zur Nutzung überlassen. Auf die **beabsichtigte Nutzung** kommt es nicht an, weil nur der Zustand zum Übertragungszeitpunkt relevant ist. Dies entspricht auch der Systematik der Steuerbefreiung, weil bei am Stichtag noch ungenutztem Grundbesitz nicht zwingend feststeht, wie dieser später genutzt wird. Entscheidend ist nur die tatsächliche Nutzungsüberlassung an Dritte zum Zeitpunkt der Steuerentstehung, die jedoch mangels Fertigstellung der Ferienhäuser (noch) nicht gegeben war.

Eine **missbräuchliche Steuergestaltung** liegt ebenfalls nicht vor. Die Übertragung an dem gewählten Stichtag war nicht unangemessen, da sie weder schwerfällig, gekünstelt, unpraktikabel, überflüssig, ineffektiv noch widersinnig war. Außerdem hatte der Kläger angegeben, die Übertragung im Jahr 2019 sei krankheitsbedingt zum Ablauf des Jahres vorgenommen worden.

**Hinweis:** Nutzen Sie im Vorfeld von Schenkungen unbedingt unser Beratungsangebot, um die für Betriebsvermögen vorgesehenen erbschaft- und schenkungsteuerlichen Privilegien nicht zu gefährden!

Mit freundlichen Grüßen