

---

# Mandanten-Information für das Bau- und Baunebengewerbe

---

Im August 2025

## Sehr geehrte Mandantin, sehr geehrter Mandant,

die **Familiengenossenschaft** erfreut sich vor allem in den sozialen Medien großer Beliebtheit und wird als Gestaltungsmodell gehandelt. Wir befassen uns mit den Risiken, die dieses Modell aus steuerlicher Sicht birgt. Zudem zeigen wir, wie einfach die Besteuerung von „Exchange Traded Funds“ (**ETFs**) ist, die sich bei Anlegern seit Jahren großer Beliebtheit erfreuen. Der **Steuertipp** fasst zusammen, wann sich **Verluste** aus der **Vermietung von Ferienimmobilien** steuerlich geltend machen lassen.

### Gestaltungsmodell

#### Die Familiengenossenschaft ist ein heißes Eisen

In jüngster Zeit werden zunehmend sogenannte Familiengenossenschaften gegründet. Sie bestehen im Kern aus Angehörigen einer Familie und sind dadurch gekennzeichnet, dass sie umfangreiche Aufwendungen tätigen, die der privaten Lebensführung ihrer Mitglieder zugerechnet werden können. Dazu zählen zum Beispiel Kosten für Fahrzeuge, Urlaubsreisen, Freizeitaktivitäten, maßgeschneiderte Kleidung, Haustiere oder **Bauvorhaben** wie Garagen, Saunen oder Swimmingpools auf den Grundstücken der Mitglieder.

Die Mitglieder dieser Familiengenossenschaften vertreten gemeinhin die Ansicht, dass solche Aufwendungen zulässig und als **Betriebsausgaben** abzugsfähig seien. Sie stützen dies auf das Genossenschaftsgesetz, wonach die Genossen-

schaft den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale und kulturelle Belange fördern soll. Daraus folgern sie auch eine volle Abzugsfähigkeit der **Vorsteuer**.

Das Bayerische Landesamt für Steuern hat sich zur steuerrechtlichen Behandlung von Familiengenossenschaften geäußert:

Hinsichtlich der Körperschaftsteuer gelten die Grundsätze zur verdeckten Gewinnausschüttung (vGA) auch bei Genossenschaften. Vorbehaltlich der stets notwendigen Prüfung im Einzelfall ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Aufwendungen für die **private Lebensführung** der Mitglieder vGA darstellen.

Die Beurteilung des Vorsteuerabzugs von Familiengenossenschaften erfolgt ausschließlich auf Grundlage **umsatzsteuerlicher Prinzipien**, wobei maßgeblich ist, ob die Aufwendungen für unternehmerische oder für unternehmensfremde Tätigkeiten verwendet werden.

#### In dieser Ausgabe

- Gestaltungsmodell:**  
Die Familiengenossenschaft ist ein heißes Eisen..... 1
- Bilanzierung:** Wenn der Schuldner eine Forderung bestreitet, gilt ein Aktivierungsverbot..... 2
- Erbschaft:** Verstoß gegen die Behaltensfrist vereitelt Optionsverschönerung..... 2
- 1%-Regelung:** Selbstgetragene Fahrkosten im Urlaub sind Privatvergnügen ..... 3
- Gesundheitsförderung:** Nichtzertifizierte Präventionskurse des Arbeitgebers können steuerfrei sein ... 3
- Investmentfonds:**  
Besteuerung von ETFs ist unkompliziert ..... 3
- Steuertipp:** Wann das Finanzamt Verluste bei Ferienimmobilien berücksichtigt..... 4

Ein Vorsteuerabzug ist nur für Leistungen zulässig, die für ein Unternehmen und dessen unternehmerische Tätigkeit eingesetzt werden. Aufwendungen, die der **privaten Förderung der Mitglieder** dienen, sind dem unternehmensfremden Bereich zuzuordnen und schließen folglich einen Vorsteuerabzug aus. Dabei ist es unerheblich, wie der Unternehmensgegenstand in der Satzung definiert ist oder wie das genossenschaftsrechtliche Verständnis der wirtschaftlichen Tätigkeit ausgestaltet ist.

**Hinweis:** Das Modell Familiengenossenschaft verfolgt das Ziel, private Ausgaben dem betrieblichen Bereich zuzuordnen und damit von der Steuer abzusetzen. Die Finanzämter und die Finanzgerichte beurteilen diese Form der Steuergestaltung sehr kritisch. Auch der Vorwurf der Steuerhinterziehung steht im Raum. Nutzen Sie unser Beratungsangebot hinsichtlich dieser Risiken!

#### Bilanzierung

### Wenn der Schuldner eine Forderung bestreitet, gilt ein Aktivierungsverbot

Bei der Bilanzerstellung sind **Forderungen zu aktivieren**. In der Regel geschieht das im Umlaufvermögen, weil die Forderungen meist zeitnah eingezogen werden. Beispiele hierfür sind Kundenforderungen oder kurzfristige Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen. Oftmals machen diese Forderungen einen großen Posten im Umlaufvermögen aus. Allerdings können und dürfen nicht alle Forderungen in der Bilanz aktiviert werden. Hier gilt nämlich auch das **Vorsichtsprinzip**, wonach Forderungen, die zum Beispiel bestritten wurden, nicht aktiviert werden dürfen. Das Finanzgericht Münster (FG) hat sich mit der Teilwertabschreibung einer bestrittenen Forderung auseinandergesetzt.

Die Klägerin betrieb eine Unternehmensberatung. Den Gewinn ermittelte sie durch **Bestandsvergleich**. Ihre Bilanz enthielt Forderungen gegenüber einer Kundin aus Beratungsleistungen. Diese wurden in voller Höhe wertberichtigt. Das Finanzamt erkannte dies allerdings nicht an, weil weder ein Mahnverfahren noch Vollstreckungsmaßnahmen eingeleitet worden waren.

Die Klage vor dem FG hatte jedoch Erfolg. Die Wertberichtigung war zulässig. In einem Schreiben des Rechtsanwalts der Kundin wurden die **Beratungsleistungen insgesamt bestritten**, was im Streitfall entscheidend war. Grundsätzlich sind Forderungen eines Dienstleisters auf Bezahlung zu dem Zeitpunkt zu aktivieren, zu dem dieser seine Dienstleistung vertragsgemäß erbracht hat. Auf Rechnungsstellung oder Fälligkeit

kommt es nicht an. Die Klägerin durfte aufgrund des vollständigen Bestreitens durch die Kundin im November 2014 die offenen Forderungen in der Steuerbilanz zum Bilanzstichtag 31.12.2014 nicht (mehr) aktivieren.

Insoweit bestand kein Aktivierungswahlrecht, sondern für die Handels- und für die Steuerbilanz ein **Aktivierungsverbot**. Daher wurden die einzelnen Forderungen durch eine Teilwertabschreibung auf null ausgebucht. Auch etwaige Erfolgsaussichten eines Gerichtsprozesses sind nicht von Bedeutung. Die Forderung kann nicht - auch nicht teilweise - aktiviert werden, weil die Ansprüche durch das Schreiben des Anwalts der Kundin ernsthaft bestritten wurden.

#### Erbschaft

### Verstoß gegen die Behaltensfrist vereitelt Optionsverschonung

Wer **Betriebsvermögen** erbt oder geschenkt bekommt, kann unter bestimmten Voraussetzungen von Befreiungen von der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer profitieren. So soll eine Weiterführung des Betriebs erleichtert werden, damit für die Zahlung der Steuer nicht Teile des Unternehmens verkauft werden müssen. Um die Steuervergünstigungen in Anspruch nehmen zu können, sind auch bestimmte Fristen einzuhalten. Die Steuerbefreiung kann rückwirkend entfallen, wenn die Voraussetzungen nicht mehr erfüllt sind (z.B., wenn sich die Lohnsumme vermindert). Das Finanzgericht Münster (FG) ist der Frage nachgegangen, wann ein Verstoß gegen die Behaltensfrist vorliegt.

Der Kläger ist Erbe eines Einzelunternehmens. Innerhalb eines Jahres übertrug er dieses im Wege einer Ausgliederung auf eine neugegründete GmbH. Als Gegenleistung erhielt er alle Geschäftsanteile und eine **Darlehensforderung** gegen die GmbH. Ein Teil der Forderung wurde zum Jahresende in eine Kapitalrücklage der GmbH umgewandelt. Nach Ansicht des Finanzamts war die Ausgliederung ein Verstoß gegen die Behaltensfrist, weil dem Kläger neben den Geschäftsanteilen zusätzlich eine Darlehensforderung als Gegenleistung gewährt worden war.

Das FG hielt die dagegen gerichtete Klage für unbegründet. Die Steuervergünstigung entfällt, wenn der Erwerber innerhalb der **fünfjährigen Behaltensfrist** einen Gewerbebetrieb veräußert. Die Ausgliederung des Einzelunternehmens in die GmbH war unschädlich, soweit der Kläger als Gegenleistung Anteile an der GmbH erhalten hat. Der Sinn der Steuervergünstigungen ist, dass das Unternehmen nicht ganz oder teilweise in die private Sphäre übertragen wird. Daher ist entnom-

menes Betriebsvermögen, selbst wenn es dem Unternehmen im Anschluss erneut als Fremdkapital zur Verfügung gestellt wird, nicht begünstigt. So liegt der Fall hier. Der Kläger hat für die Einbringung des Einzelunternehmens neben den Gesellschaftsanteilen zusätzlich eine Darlehensforderung gegenüber der GmbH erhalten. Dadurch hat er die Bindung dieses Vermögensteils zum Betrieb gelöst und das Vermögen insoweit **auf die private Ebene verlagert**.

Irrelevant für die Beurteilung ist, dass die Buchwerte weiterhin fortgeführt werden. Entscheidend ist die Darlehensgewährung und die damit einhergehende Verlagerung, die wie ein schädlicher Veräußerungsvorgang gewertet wird.

**Hinweis:** Der Kläger hat Revision beim Bundesfinanzhof eingelegt.

Nutzen Sie bei solchen Unternehmensumstrukturierungen im Vorfeld unbedingt unser Beratungsangebot!

#### 1-%-Regelung

### **Selbstgetragene Fahrkosten im Urlaub sind Privatvergnügen**

Viele Arbeitnehmer dürfen einen Firmenwagen, den ihr Arbeitgeber ihnen überlässt, auch privat nutzen. Falls nicht ausnahmsweise die Fahrtenbuchmethode angewendet wird, ist der monatliche steuer- und beitragspflichtige **geldwerte Vorteil** nach der 1-%-Regelung zu ermitteln.

Kosten, die - wie Fahr-, Maut- oder Vignettenkosten für Privatfahrten - ausschließlich von der Entscheidung des Arbeitnehmers abhängen, mit dem Fahrzeug ein bestimmtes privates Ziel aufzusuchen, werden nicht von der Abgeltungswirkung der 1-%-Regelung erfasst. Die Übernahme solcher Kosten durch den Arbeitgeber begründet einen eigenständigen geldwerten Vorteil. Zahlt der Arbeitnehmer ein Nutzungsentgelt, dürfen spiegelbildlich von ihm selbstgetragene Fahr-, Maut- oder Vignettenkosten sowie Parkgebühren für **Privatfahrten** nicht auf den geldwerten Vorteil angerechnet werden.

#### Gesundheitsförderung

### **Nichtzertifizierte Präventionskurse des Arbeitgebers können steuerfrei sein**

Arbeitgeber können ihren Arbeitnehmern als attraktiven Benefit steuerfreie Leistungen zur Gesundheitsförderung von **bis zu 600 €** pro Jahr zuwenden. Wichtig ist, dass diese Zuschüsse zusätzlich zum regulären Gehalt gezahlt werden.

Begünstigt sind zum Beispiel Kurse, die Krankheitsrisiken des Arbeitnehmers minimieren. Hierzu zählen Bewegungsprogramme, Ernährungsangebote, Aufklärungskurse zum Thema Sucht und Kurse zur Stressbewältigung.

**Hinweis:** Die Kurse müssen hinsichtlich Qualität, Zweckbindung, Zielgerichtetheit und Zertifizierung bestimmte Anforderungen erfüllen. Wir beraten Sie gern.

Die Steuerfreistellung gilt auch für Kurse, die **im Betrieb des Arbeitgebers** stattfinden und die er finanziert. Die Arbeitnehmer erhalten dann zwar keine Geld-, sondern eine Sachleistung, das spielt für die Steuerfreiheit aber keine Rolle.

Präventionskurse des Arbeitgebers können auch dann zu den steuerfreien Leistungen der betrieblichen Gesundheitsförderung gehören, wenn sie **nicht zertifiziert** sind. Damit gelten auch für diese Leistungen die entsprechenden Dokumentations- bzw. Nachweispflichten. Steuerfreier Arbeitslohn ist bei jeder Lohnabrechnung im Lohnkonto aufzuzeichnen.

In diesem Zusammenhang weist die Finanzverwaltung auf Folgendes hin: Bei Präventionskursen, die im Auftrag des Arbeitgebers allein für dessen Beschäftigte und ohne Mitwirkung der gesetzlichen Krankenkassen erbracht werden, besteht kein unmittelbares Erfordernis zur Ausstellung und Hinterlegung von **Teilnahmebescheinigungen**. Allerdings erfordert die Dokumentation im Lohnkonto aufgrund der Bewertung und Zurechnung der erbrachten Gesundheitsleistungen tatsächlich teilnehmenden Arbeitnehmer. Zusätzlich ist bei „nichtzertifizierten Präventionskursen des Arbeitgebers“ die Erklärung des Kursleiters zum verwendeten Kurskonzept und zu seiner Qualifikation hinzuzufügen.

#### Investmentfonds

### **Besteuerung von ETFs ist unkompliziert**

Unter Anlegern erfreuen sich „Exchange Traded Funds“ (ETFs) seit Jahren großer Beliebtheit. Sie sind eine transparente, flexible und unkomplizierte Form der **Geldanlage**, um von Kursgewinnen an der Börse zu profitieren.

Die Besteuerung von ETFs übernehmen die depotführenden Banken, sofern sie in Deutschland ansässig sind. Sie führen die **Vorabpauschale und die Abgeltungsteuer** an das Finanzamt ab. In diesem Fall müssen Steuerzahler nichts weiter unternehmen. Die bereits versteuerten Kapitalerträge müssen nicht mehr in der Einkommensteuererklärung angegeben werden.

Steigt der Wert eines ETF, werden **beim Verkauf** Steuern fällig. Der Gewinn wird mit 25 % Abgeltungsteuer belastet; hinzu kommen der Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % der Abgeltungsteuer und gegebenenfalls die Kirchensteuer mit - je nach Bundesland - 8 % oder 9 % der Abgeltungsteuer. Die Steuerlast liegt somit zwischen 26,38 % und 28 %. Ausschüttende Fonds, die Gewinne sofort auszahlen, werden bei der Auszahlung auf die gleiche Weise besteuert.

**Hinweis:** In vielen Fällen kommt der Steuerabzug gar nicht zum Tragen, denn der Sparerpauschbetrag von 1.000 € pro Person und Jahr belässt Kapitalgewinne bis zu dieser Höhe steuerfrei. Der automatische Steuereinbehalt durch die Bank lässt sich aber nur verhindern, wenn bei der depotführenden Bank ein Freistellungsauftrag eingerichtet wurde.

Je nach Art des Fonds wird ein bestimmter Prozentsatz des Gewinns nicht besteuert. Bei ETFs mit einem Aktienanteil von mehr als 51 % bleiben 30 % des Gewinns steuerfrei. Bei Mischfonds mit einem Aktienanteil von mindestens 25 % werden 15 % des Gewinns nicht besteuert. Bei **Immobilienfonds** mit mehr als der Hälfte Immobilien sind 60 % des Gewinns steuerfrei, bei Auslandsimmobilienfonds sogar 80 %. Ist der Aktien- oder Immobilienanteil geringer, gibt es keine Gewinnfreistellung. Für Anleihen- oder Rohstoff-ETFs gibt es keine Teilfreistellung.

Bei thesaurierenden Fonds wird der Gewinn einbehalten und direkt wieder angelegt. Damit die Besteuerung nicht ewig in die Zukunft verschoben wird, werden jährlich **Vorabsteuern** erhoben. Wird der Fonds eines Tages - unter Umständen nach jahrzehntelanger Haltedauer - verkauft, ist ein Teil der Wertsteigerung bereits versteuert worden. Zum Verkaufszeitpunkt werden von der Abgeltungsteuer die gezahlten Vorabpauschalen abgezogen, und nur die Differenz wird besteuert. Somit sind ausschüttende und thesaurierende ETFs am Ende steuerlich gleichgestellt.

#### Steuertipp

### **Wann das Finanzamt Verluste bei Ferienimmobilien berücksichtigt**

In Deutschland stehen rund 555.000 Ferienhäuser und -wohnungen mit zusammen 2,6 Mio. Betten zur Verfügung. 82 % der Unterkünfte (455.000) werden nicht von gewerblichen, sondern von **privaten Gastgebern** vermietet.

Wer privat ein Ferienhaus, eine Ferienwohnung oder auch nur ein Zimmer im eigenen Haus ver-

mietet, sollte wissen, dass auch seine Einnahmen aus einer Vermietung steuerpflichtig sind. Unter bestimmten Voraussetzungen lassen sich aber auch Kosten absetzen, die mit der Vermietung zusammenhängen. Wichtig zu wissen: Wer die Ferienunterkunft teilweise selbst nutzt, kann seine **Werbungskosten** nur anteilig für die Dauer der Vermietungen absetzen.

Will man Verluste aus der privaten Vermietung einer Ferienunterkunft steuerlich geltend machen, muss eine **Einkünfteerzielungsabsicht** vorliegen. Man muss mit der Immobilie also tatsächlich Geld verdienen wollen. Diese Absicht unterstellt der Fiskus, wenn die Wohnung oder das Haus ausschließlich an Gäste vermietet, zu keiner Zeit selbst genutzt wird und mindestens zu 75 % der ortsüblichen Vermietungszeit belegt ist.

**Hinweis:** Sind Ferienunterkünfte an einem Ort durchschnittlich an 200 Tagen im Jahr vermietet, muss die eigene Ferienwohnung oder das eigene Ferienhaus folglich an mindestens 150 Tagen vermietet sein. Wie hoch die durchschnittliche Vermietungsdauer ist, kann das Finanzamt beim zuständigen Tourismusverband erfragen.

Vielfach werden Ferienunterkünfte aber nur teilweise vermietet und ansonsten selbst genutzt oder unentgeltlich Familienmitgliedern oder Freunden überlassen. In solchen Fällen kann das Finanzamt über einen Zeitraum von 30 Jahren eine **Totalüberschussprognose** verlangen. Damit soll nachgewiesen werden, dass man langfristig einen Einnahmenüberschuss erwartet. Gelingt dies nicht, behandelt das Finanzamt die Einnahmen und Ausgaben, die im Zusammenhang mit der Vermietung anfallen, als rein privat. Dann lassen sich Ausgaben bzw. daraus resultierende Verluste nicht als Werbungskosten absetzen.

Sind die Kriterien für eine Einkünfteerzielungsabsicht erfüllt, lassen sich unter anderem folgende Aufwendungen als Werbungskosten absetzen (bei Selbstnutzung nur anteilig): Reinigungskosten, Ausgaben für Werbung, Reparaturkosten, Entgelte für die Aufnahme in ein Gastgeberverzeichnis, Vermittlungsgebühren, Abschreibungen für Haus und Einrichtung, Grundbesitzabgaben, Schuldzinsen sowie Versicherungsbeiträge.

**Hinweis:** Wir beraten Sie gern zum Werbungskostenabzug bei Ferienimmobilien.

Mit freundlichen Grüßen