

Übersicht Steuer-News – Informationen für Immobilienbesitzer

- **Neue Grundsteuer:** BFH hält Berechnung nach dem Bundesmodell für verfassungskonform
- **Vermietetes Grundstück:** Entgelt für Nießbrauchsverzicht muss als Entschädigung versteuert werden
- **Denkmalabschreibung:** Steuerbegünstigung darf auf Baudenkmäler im Inland beschränkt werden
- **Abschreibung von Gebäuden:** Finanzverwaltung revidiert strenge Haltung zum Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer
- **Immobilienmarkt:** Preise für Wohnimmobilien stiegen im dritten Quartal 2025 um 3,3 %

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

Neue Grundsteuer: BFH hält Berechnung nach dem Bundesmodell für verfassungskonform

In drei viel beachteten Verfahren hat der Bundesfinanzhof (BFH) kürzlich entschieden, dass die Vorschriften des Ertragswertverfahrens, die nach dem sogenannten Bundesmodell in elf Bundesländern für die Bewertung von Wohnungseigentum als Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer ab dem 01.01.2025 herangezogen werden, verfassungskonform sind.

Das zugrunde liegende Grundsteuerreformgesetz ist nach Auffassung des BFH formell verfassungsgemäß - insbesondere stand dem Bund die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz zu. Auch die materielle Verfassungsmäßigkeit ist nach Ansicht des BFH gegeben; die Vorschriften des Ertragswertverfahrens verstoßen nicht gegen den allgemeinen Gleichheitssatz. Der Gesetzgeber darf bei der Ausgestaltung generalisierende, typisierende und pauschalierende Regelungen treffen, ohne allein schon wegen der damit unvermeidlich verbundenen Härten gegen den allgemeinen Gleichheitssatz zu verstoßen.

Er darf sich grundsätzlich am Regelfall orientieren und ist nicht gehalten, allen Besonderheiten durch Sonderregelungen Rechnung zu tragen. Der Gesetzgeber kann Praktikabilitätsabwägungen den Vorzug vor Gesichtspunkten der Ermittlungsgenauigkeit einräumen und dabei auch beträchtliche Bewertungs- und Ermittlungsunschärfen in Kauf nehmen, um die Festsetzung und Erhebung der Steuer handhabbar zu halten.

Gemessen an diesen Vorgaben hält der BFH die Ausgestaltung des Ertragswertverfahrens für verfassungskonform. Der Gesetzgeber hat nach Gerichtsmeinung ein Bewertungssystem geschaffen, das konzeptionell einer Verkehrswertorientierung folgt und darauf angelegt ist, im Durchschnitt aller zu bewertenden Objekte den "objektiviert-realen Grundstückswert" innerhalb eines Korridors des gemeinen Werts annäherungsweise zutreffend zu erfassen.

Hinweis: Das nun vom BFH bestätigte Bundesmodell gilt in Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen. Keine Konsequenzen haben die aktuellen BFH-Entscheidungen hingegen für Bürger in Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen, da diese Länder eigene Grundsteuermodelle verwenden.

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

Vermietetes Grundstück: Entgelt für Nießbrauchsverzicht muss als Entschädigung versteuert werden

Wer seine Immobilien im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge auf die nächste Generation übertragen will, kann hierfür eine Schenkung unter Zurückbehalt eines Nießbrauchs in Betracht ziehen. Über die Nießbrauchseinräumung lässt sich erreichen, dass dem Schenker weiterhin ein Wohnrecht bzw. die Mieteinnahmen aus der Immobilie zustehen.

Ein neues Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) zeigt, dass ein späterer entgeltlicher Verzicht auf das eingeräumte Nießbrauchsrecht allerdings teure steuerliche Folgen haben kann. Geklagt hatte eine Frau, die ein lebenslanges Nießbrauchsrecht an einer vermieteten Immobilie innehatte, so dass ihr die Mieteinnahmen zufließen. Eigentümer der Immobilie war eine Erbengemeinschaft, der ihre Kinder angehörten. Nachdem die Erbengemeinschaft das Grundstück veräußert hatte, verzichtete die Frau auf ihr Nießbrauchsrecht und erhielt hierfür eine Entschädigung in Millionenhöhe. Das Finanzamt ging davon aus, dass die entgeltliche Ablösung des Nießbrauchsrechts als privates Veräußerungsgeschäft zu besteuern ist.

Der BFH verwarf diese Einordnung zwar, stufte das Entgelt aber als steuerbare und steuerpflichtige Entschädigung für entgehende Vermietungseinnahmen ein. Eine solche steuerliche Einordnung ist nach Gerichtsmeinung geboten, wenn der Nießbraucher das Grundstück - wie im Urteilsfall - zum Zeitpunkt des Verzichts tatsächlich vermietet und hieraus Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt. Die Entschädigung tritt an die Stelle des ohne den Verzicht fortwährenden Zuflusses an Mieteinnahmen.

Losgelöst von der Nutzung des Rechts zur Einkünfteerzielung kommt dem Nießbrauchsrecht als solchem kein eigenständiger Wert zu.

Hinweis: Unerheblich ist nach Auffassung des BFH zudem, ob der Nießbraucher bei Abschluss einer entsprechenden Verzichtsvereinbarung unter rechtlichem, wirtschaftlichem oder tatsächlichem Druck gestanden hatte. Somit kann auch ein freiwilliger Verzicht auf das Nießbrauchsrecht dazu führen, dass eine steuerbare und steuerpflichtige Entschädigung anzunehmen ist.

Denkmalabschreibung: Steuerbegünstigung darf auf Baudenkmäler im Inland beschränkt werden

Wer ein Baudenkmal vermietet, kann die Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen über eine bis zu 9-prozentige jährliche Abschreibung als Werbungskosten absetzen. Voraussetzung ist, dass durch eine Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde nachgewiesen werden kann, dass es sich bei dem Objekt um ein Baudenkmal nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften handelt und die entstandenen Aufwendungen erforderlich waren.

Vermieter von Baudenkmalen sollten wissen, dass die Denkmalabschreibung nur Immobilien im Inland erfasst. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat kürzlich entschieden, dass diese Beschränkung nicht gegen das Unionsrecht verstößt. Geklagt hatten in Deutschland zusammen veranlagte Eheleute, die eine in Polen belegene, denkmalgeschützte Hofanlage aufwendig zu einer Hotelanlage mit Restaurant und Wellnesseinrichtung umgebaut hatten. Für das Betriebsgebäude wollten sie eine 9-prozentige Abschreibung abziehen. Sie vertraten die Auffassung, dass die Denkmalabschreibung nach dem deutschen Einkommensteuergesetz - entgegen dem Gesetzeswortlaut - auch Baudenkmale in anderen EU-Mitgliedstaaten erfassen müsse.

Der BFH lehnte dies jedoch ab und erklärte, dass die Inlandsbeschränkung rechtlich zulässig sei. Die Bundesrichter verwiesen dabei auf die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH), die zur vergleichbaren Denkmalabschreibung nach niederländischem Recht ergangen war.

Abschreibung von Gebäuden: Finanzverwaltung revidiert strenge Haltung zum Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer

Vermieter sind naturgemäß daran interessiert, ihre Mietobjekte schnellstmöglich abzuschreiben. Das Einkommensteuergesetz sieht bei der linearen Abschreibung aber leider nur moderate Abschreibungssätze vor: Für Wohngebäude im Privatvermögen liegen diese bei 2 % (Fertigstellung vor 2023) bzw. 3 % (Fertigstellung ab 2023) der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Gebäudes pro Jahr. Somit unterstellt das Gesetz eine gewöhnliche Nutzungsdauer des Gebäudes von 50 bzw. 33,3 Jahren.

Im Jahr 2021 hatte der Bundesfinanzhof (BFH) ein Steuerschlupfloch geschaffen und entschieden, dass Vermieter ihre Abschreibung beschleunigen können, indem sie dem Finanzamt (FA) eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer des Gebäudes nachweisen. Die Hürden für den Nachweis wurden vom Gericht sehr niedrig gesetzt, so dass schon einfache Gutachten quasi den AfA-Turbo zünden konnten. Dem BFH genügten sämtliche Gutachtenformen, die den technischen oder wirtschaftlichen Verschleiß eines Gebäudes plausibel darstellen konnten.

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hatte auf diese Rechtsprechung im Jahr 2023 mit einem einschränkenden Erlass reagiert und geregelt, dass die FA zum Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer nur Gutachten von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder besonders akkreditierten Stellen anerkennen dürfen. Auch die inhaltlichen Anforderungen an die Gutachten wurden vom BMF damals hochgeschraubt. Im Dezember 2025 hat das BMF nun seinen Kurs korrigiert und diese strengen Nachweisregelungen wieder aufgehoben, so dass verkürzte Gebäudenutzungsdauern nun wieder einfacher nachgewiesen werden können.

Hinweis: Fortan gibt es also keine bindenden methodischen Vorgaben für Gutachten und keine Beschränkungen auf bestimmte Gutachter seitens der Finanzverwaltung mehr. Vermieter sind in der Nachweisführung also frei. Allein maßgeblich ist, dass der Nachweis nachvollziehbar und sachlich geeignet ist.

Immobilienmarkt: Preise für Wohnimmobilien stiegen im dritten Quartal 2025 um 3,3 %

Nach einer Preisdelle am Immobilienmarkt, die sich von Ende 2022 bis Anfang 2024 erstreckte, holen die Immobilienpreise wieder auf: Das Statistische Bundesamt (Destatis) hat ermittelt, dass die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland im dritten Quartal 2025 um durchschnittlich 3,3 % gegenüber dem 3. Quartal 2024 gestiegen sind. Damit stiegen die Preise zum vierten Mal in Folge gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal wieder an.

Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich im Durchschnitt gegenüber dem Vorjahresquartal am stärksten in städtischen Kreisen (+ 3,6 %) und kreisfreien Großstädten (+ 3,5 %). Auch in dünn besiedelten ländlichen Kreisen stiegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 3,2 %. Für Eigentumswohnungen zahlten Käufer in städtischen Kreisen 4,7 % und in kreisfreien Großstädten 5,0 % mehr als im 3. Quartal 2024.

In dünn besiedelten ländlichen Kreisen kosteten Eigentumswohnungen im Schnitt 2,6 % mehr, während der Preisanstieg in dicht besiedelten ländlichen Kreisen für Eigentumswohnungen bei 5,5 % lag (+ 1,1 % für Ein- und Zweifamilienhäuser).

In den sieben größten Städten Deutschlands (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf) stiegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 2,7 % und für Eigentumswohnungen um 2,8 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Gegenüber dem Vorquartal war der Preisanstieg für Ein- und Zweifamilienhäuser mit + 1,0 % in kreisfreien Großstädten am höchsten. Die Preise für Eigentumswohnungen verteuerten sich mit durchschnittlich + 3,1 % am stärksten in dicht besiedelten ländlichen Kreisen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser in dicht besiedelten ländlichen Kreisen (- 0,5 %) und für Eigentumswohnungen in dünn besiedelten ländlichen Kreisen (- 0,9 %) wurden dagegen Preisrückgänge gegenüber dem Vorquartal beobachtet.

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