

Nr. 5 Mai 2026

Inhaltsübersicht

1. **Änderungen in der Gewerbesteuer und der Grunderwerbsteuer**
2. **Keine Abzugsfähigkeit von Verlusten aus russischen Wertpapieren.**
3. **Keine Bauabzugssteuer bei Verkabelung von Fertigstraßen.**
4. **Weitere Informationen**

1. **Änderungen in der Gewerbesteuer und der Grunderwerbsteuer**

Der Gesetzgeber plant die Verabschiedung eines **Neunten Gesetz zur Änderung des Steuerberatungsgesetzes**. Hiermit soll primär das Recht der Steuerberatung selbst modernisiert werden, bspw. durch:

- Die Ausweitung Befugnisse Lohnsteuerhilfvereine,
- Der Neuregelung der beschränkten Hilfeleistung in Steuersachen (Künftig sollen z.B. Energieberater auch auf steuerrechtliche Fragen eingehen können)
- Der Erweiterung der unentgeltlichen Hilfeleistung (bspw. Zulassung von sog. „Tax Law Clinics“ an Hochschulen etc.)

Daneben sieht das Gesetz jedoch auch **direkte steuerliche Änderungen**, insbesondere im Bereich der Gewerbe- und der Grunderwerbsteuer vor.

1.1 **Austrocknung von Gewerbesteuer-Oasen**

Um (Schein-)Sitzverlegungen von Unternehmen entgegenzuwirken, soll der **Mindesthebesatz für die Gewerbesteuer** ab dem Erhebungszeitraum 2027 von 200 auf **280 %** erhöht werden.

Damit sollen zukünftig sog. Gewerbesteuer-Oasen unattraktiver werden. Jedoch dürfte auch der zukünftige Mindesthebesatz von 280 % eine (echte) Sitzverlagerung von Unternehmen in Gemeinden mit niedrigen Hebesätzen nicht per se unattraktiv machen.

1.2 **Änderungen bei der Grunderwerbsteuer**

Entschärfung der Signing-Closing-Falle

Die Grunderwerbsteuer hat sich durch in den letzten Jahren stark gestiegenen Grundstückspreisen und der Anhebung der Grunderwerbsteuersätze in vielen Bundesländern in der Praxis zu einem echten „Deal-Breaker“ entwickelt. Daneben tritt ein fast undurchschaubares Geflecht rechtlicher Regelungen, welches bei Immobilientransaktionen zu beachten ist.

Ein grunderwerbsteuerliches Phänomen kann hier bei dem Wechsel des Gesellschafterbestandes **grundbesitzender Gesellschaften** zu Tage treten.: Nämlich die mögliche **zweimalige Besteuerung eines Gesellschafterwechsels** beim zeitlichen Auseinanderfallen des Verpflichtungsgeschäfts (Zeitpunkt der Zeichnung des notariellen Vertrages, sog. **Signing**) und Verfügungsgeschäft (Zeitpunkt der Abtretung der Geschäftsanteile, sog. **Closing**). Auch wenn es sich um ein und denselben Lebenssachverhalt handelt, werden hier zwei

grunderwerbsteuerliche Tatbestände erfüllt, so dass die Finanzämter hier auch zweimal Grunderwerbsteuer erheben dürfen. Das Risiko einer solchen Doppelbesteuerung kann zwar vermieden werden, bedarf aber in der Praxis einer sehr aufmerksamen Kontrolle der Abläufe und Erfüllung aller strengen gesetzlichen Anzeigepflichten.

Nun will der Gesetzgeber handeln und die zweifache Erfüllung des Tatbestands gesetzlich ausschließen.

Aber Achtung: Die Neuregelung soll erst für Anteilsübertragungen ab Verkündung des Gesetzes greifen. Aktuelle Übertragungen sind daher noch risikobehaftet. Die sogenannte **Signing-Closing-Falle** kann bei der Übertragung von Gesellschaftsanteilen grundbesitzender Gesellschaften, egal ob Personen- oder Kapitalgesellschaft, zuschnappen. Sprechen Sie uns hier rechtzeitig für eine professionelle Begleitung des Vorgangs zur Vermeidung steuerlicher Risiken an.

Entfristung § 24 Grunderwerbsteuergesetz

§ 24 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) wurde wegen der Reform des Personengesellschaftsrechts zum Jahr 2024 erforderlich und stellt aktuell sicher, dass Übertragungen auf eine Personengesellschaft durch ihre Gesellschafter und umgekehrt in Höhe der Beteiligungsquote des Gesellschafters an der Gesellschaft nicht zu einem Anfall von Grunderwerbsteuer führen.

Allerdings ist diese Regelung zeitlich befristet und läuft zum 31. Dezember diesen Jahres aus. Die Folge wäre, dass bspw. der Wechsel einer Ehegatten-Miteigentümergeinschaft in die Rechtsform einer (eingetragenen) GbR ab dem Jahr 2027 nicht mehr steuerneutral vollzogen werden könnte.

Dieses Drohszenario soll nun durch eine (nachträgliche) unbefristete Geltung der Regelung des § 24 GrEStG beseitigt werden. Man fragt sich: „Warum nicht gleich so....“.

Hinweis: Der Bundestag hat das Gesetz entsprechend in seiner Sitzung am 24. April 2026 angenommen. Der Bundesrat muss dem Gesetz noch zustimmen.

2. Keine Abzugsfähigkeit von Verlusten aus russischen Wertpapieren.

Bedingt durch die Sanktionen infolge des Konfliktes sind nicht nur ganze in Russland investierte Unternehmen bzw. deren russische Vermögenswerte verstaatlicht bzw. enteignet worden, sondern auch der Handel mit Wertpapieren russischer Unternehmen wurde faktisch ausgesetzt.

Mangels Handelbarkeit der Wertpapiere sind mittlerweile viele Banken dazu übergegangen, diese Anteile mit 0 € oder gar nicht zu bewerten. Ebenfalls werden keine Dividenden mehr ausgezahlt, sodass viele Anleger und deren steuerliche Berater die Forderungen für uneinbringlich hielten und einen entsprechenden steuerlichen Verlust geltend machen wollten.

Die Finanzverwaltung lehnt diese Verluste aus uneinbringlichen Forderungen bislang jedoch ab, sodass sich nunmehr das erste Finanzgericht mit der Problematik beschäftigt hat.

Entgegen der Meinung der Banken, welche die Anteile mit 0 € bewerten und auch entgegen der bisherigen herrschenden Meinung, dass es sich zum jetzigen Zeitpunkt um uneinbringliche Forderungen handelt, hat das Sächsische Finanzgericht entschieden, dass die Verluste derzeit (noch) nicht abzugsfähig seien.

Hintergrund der Entscheidung ist laut Finanzgericht, dass weder der russische Staat noch die betroffenen Unternehmen insolvent und die Anteile weder veräußert noch eingezogen worden seien, sodass kein Veräußerungsverlust entstehen konnte.

Die Tatsache, dass eine Veräußerung aufgrund der geltenden Sanktionen faktisch unmöglich ist, ließ das Gericht nicht gelten, da es nicht

unwahrscheinlich sei, dass die Wertpapiere zu einem jetzt noch unbekanntem Zeitpunkt (nach dem Ende des Krieges?) wieder handelbar seien und ggf. sogar die Dividendenzahlungen nach diesem Zeitpunkt wieder einsetzen.

Aufgrund der Relevanz der Entscheidung ist derzeit das Revisionsverfahren beim Bundesfinanzhof anhängig (Az. VIII R 5/26), sodass in allen vergleichbaren Fällen Einspruch in Verbindung mit einem Ruhen des Verfahrens eingelegt werden sollte.

3. Keine Bauabzugssteuer bei Verkabelung von Fertigstraßen.

Bauabzugssteuer

Wird an einen Unternehmer eine Bauleistung erbracht, so muss der als Leistungsempfänger vom Rechnungsbetrag 15% Bauabzugssteuer einbehalten und an das Finanzamt abführen. Wird der Steuerabzug nicht vorgenommen, so haftet der die Bauleistung empfangende Unternehmer hierfür.

Der Steuerabzug muss ausnahmsweise nicht vorgenommen werden, wenn

- der Auftragnehmer eine Freistellungsbescheinigung des Finanzamts vorlegt oder
- der Rechnungsbetrag im laufenden Kalenderjahr den Betrag von 5.000 € voraussichtlich nicht übersteigen wird. Für die Ermittlung des Betrags sind die für denselben Leistungsempfänger erbrachten Bauleistungen desselben Bauunternehmers zusammenzurechnen.

Erbringt der Unternehmer ausschließlich umsatzsteuerbefreite Vermietungsumsätze, so erhöht sich die Freigrenze von 5.000 € auf 15.000 €. Vermietet der Leistungsempfänger nicht mehr als zwei Wohnungen, ist der Steuerabzug unabhängig von den o.g. Freigrenzen auf Bauleistungen für diese Wohnungen nicht anzuwenden.

3.1 Was sind Bauleistungen?

Bauleistungen, die unter die o.g. Bauabzugssteuer fallen, sind alle Leistungen, die der Herstellung, Instandsetzung, Instandhaltung, Änderung oder Beseitigung von Bauwerken dienen. Der Begriff des Bauwerks ist weit auszulegen. Weder ist der Begriff auf Gebäude noch allgemein auf unbewegliche Wirtschaftsgüter beschränkt. Vielmehr können darunter auch Scheinbestandteile und Betriebsvorrichtungen fallen. Beispielsweise zählen daher auch als Bauleistungen:

- Einbau von Fenstern und Türen
- Einbau von Heizungsanlagen
- Einbau von Ladeneinbauten
- Dachbegrünung eines Bauwerks
- Installation einer Photovoltaikanlage

3.2 Streitfrage: „Bauwerk im Bauwerk“?

Da nach der obigen Definition auch Scheinbestandteile und Betriebsvorrichtung ein „Bauwerk“ sein können und sich Scheinbestandteile und Betriebsvorrichtungen auch innerhalb eines Gebäudes befinden können, war seit längerem strittig, ob es ein „Bauwerk im Bauwerk“ geben kann. Im konkreten Streitfall ging es um Betriebsvorrichtungen in Form von Robotern, Schaltschränken und Bedienpulten bei Fertigungsstraßen in Werkhallen der Automobilindustrie.

Die Klägerin hatte an den o.g. Anlagen arbeiten einer Spezialfirma durchführen lassen. Beispielsweise wurden verschiedene Roboter mittels Kabel sowohl untereinander als auch mit Schaltschränken und Bedienpulten verbunden. Eine Freistellungsbescheinigung für Zwecke der Bauabzugssteuer wurde nicht vorgelegt.

Das Finanzamt ging von Bauleistungen aus und nahm die Klägerin aufgrund nicht einbehaltener Bauabzugssteuer in Haftung. Hiergegen wehrte sich die Klägerin.

3.3 Entscheidung des BFH

Der BFH widersprach in seinem kürzlich veröffentlichten Urteil der Auffassung der Finanzverwaltung. Zwar bekräftigte er, dass auch Betriebsvorrichtungen Bauwerke sein könnten und dass es unter besonderen Umständen auch ein „Bauwerk im Bauwerk“ geben könne. Im vorliegenden Fall seien die hierfür erforderlichen Voraussetzungen jedoch nicht gegeben. Nicht jedes aus Einzelteilen durch "Zusammenbau" konstruierte, zumindest infolge seiner eigenen Schwere auf dem Erdboden ruhende "Werk" sei ohne weiteres ein Bauwerk. Erforderlich sei ein Bezug zum Baugewerbe. Ob dieser vorliege, sei anhand der Umstände des Einzelfalls zu entscheiden.

Anhaltspunkte dafür, dass ein Werk einen Bezug zum Baugewerbe aufweist, könnten sich z.B. aus der Baubetriebe-Verordnung und aus der Klassifikation der Wirtschaftszweige ergeben.

Den hier entscheidungsgegenständlichen Verkabelungsarbeiten für in Werkhallen errichtete Fertigungsstraßen der Automobilindustrie fehlte es nach Ansicht der Richter am notwendigen Bauwerksbezug. Es lagen daher keine Bauleistungen vor, die eine Steuerabzugspflicht auslösen würden.

3.4 Fazit

Nach der Entscheidung des BFH steht fest, dass bei Arbeiten an Betriebsvorrichtungen nicht immer Bauleistungen i.S. der Bauabzugsteuer vorliegen. Es ist auf den Einzelfall abzustellen, ob ein Bezug zum Baugewerbe vorliegt. Aus der Baubetriebe-Verordnung und aus der Klassifikation der Wirtschaftszweige können sich hier wertvolle Hinweise ergeben.

4. Weitere Informationen

Auf unsere Internetseite (www.meyer-stb.com) erhalten Sie unter „Aktuelles“ auch zu anderen Themen aktuelle Informationen aus Rechtsprechung, Verwaltungsregelungen und Gesetzgebung

Die vorstehenden Ausführungen und Beiträge sind mit größter Sorgfalt und nach bestem Wissen und Kenntnisstand verfasst worden. Es handelt sich nicht um eine abschließende und vollständige Darstellung und ersetzt nicht die Beratung im Einzelfall. Eine Haftung für den Inhalt dieses Informationsbriefs kann daher nicht übernommen werden.