# IMMOBILIEN

## RECHT & STEUERN

AUSGABE 2/2025

HUSEMANN

# EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser,

das Jahr 2025 steht ganz im Zeichen wirtschaftlicher und politischer Weichenstellungen, die auch den Immobilienmarkt nachhaltig prägen werden.

Während die Konjunktur sich nach den globalen Herausforderungen der letzten Jahre langsam stabilisiert, soweit der internationale Zollstreit nicht eskaliert und wir immerhin mit der EU einen Deal haben, weitgehend verhandeln und damit wohl Schlimmeres haben verhindern können, sorgen die anhaltend hohen Zinsen und steigenden Baukosten weiterhin für Unsicherheiten in der Branche. Gleichzeitig schaffen neue steuer- und rechtspolitische Maßnahmen Raum für Chancen – und Herausforderungen. Mit dem vorgestellten Koalitionsvertrag der Bundesregierung rücken steuerliche Erleichterungen sowie Maßnahmen zur Förderung von Investitionen in den Fokus, welche wir Ihnen teilweise zusammengefasst haben.

Auch die rechtlichen Rahmenbedingungen stehen auf dem Prüfstand: Die Diskussionen um strengere Regulierung im Bereich der Mietpreisentwicklung und neue Vorgaben zur Nachhaltigkeit werfen Fragen auf, die sowohl private als auch institutionelle Akteure betreffen. Unser Newsletter bietet Ihnen eine punktuelle Analyse der aktuellen steuerlichen und rechtlichen Entwicklungen.

Wir freuen uns, Sie wie gewohnt mit wertvollen Informationen durch dieses dynamische Jahr zu begleiten. Sollten Sie Fragen oder Anregungen haben, stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

**Till Evers**
Partner, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

**Henning Jaeger**
Partner, Rechtsanwalt

# INHALT

## IMMOBILIENRECHT


**4** BauGB-Novelle 2025 – Was auf die mittelständische Bauwirtschaft zukommt

**4** Digitalisierung des Grundstückskaufs nimmt Fahrt auf

**4** Neue BGH-Urteile zur Maklerprovision: Erneute Stärkung der Verbraucherrechte

**5** CSRD-Umsetzung in Deutschland verzögert sich – Referentenentwurf liegt vor Seite


## IMMOBILIENSTEUERRECHT


**6** Koalitionsvertrag „Verantwortung für Deutschland"– steuerliche Punkte

**6** Gewerbesteuer: Wichtige Neuigkeiten zur erweiterten Grundstückskürzung nach § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG

**7** Grunderwerbsteuer bei Veränderung der Beteiligungskette – Personengesellschaften vs. Kapitalgesellschaften

**9** Grunderwerbsteuer: Update – Keine Verlängerung der Nachbehaltensfrist für Grundstücksübertragungen vor dem 01.07.2021 – auch BFH mit Zweifeln

**9** Erbschaft-/Schenkungsteuer: Verwaltungsvermögens-eigenschaft von Grundstücken im Bauzustand

## BauGB-Novelle 2025 – Was auf die mittelständische Bauwirtschaft zukommt

**Das Bundeskabinett hat kürzlich neue Regelungen im Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, die weitreichende Auswirkungen auf die Baubranche haben dürfte.**

Ziel ist es, insbesondere den Wohnungsbau kurzfristig zu beschleunigen. Zentrale Bestandteile des Entwurfs sind Sonderregelungen, etwa der neue § 246e BauGB (plakativ als „Bau-Turbo" bezeichnet), der es Kommunen ermöglicht, ohne oder abweichend von bestehenden Bebauungsplänen Bauvorhaben zuzulassen. Man erhofft sich dadurch Kosteinsparungen und vor allem einen erheblichen Zeitgewinn, da die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans oft mehrere Jahre in Anspruch nimmt. Die Regelung soll zunächst bis Ende 2030 gelten.

Besonders relevant ist zudem die geplante Ausweitung von Befreiungsmöglichkeiten (§ 31 Abs. 3 BauGB) und die stärkere Aktivierung von Flächen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 3a BauGB) zugunsten von Wohnraum. Für Bau- und Projektentwicklungsunternehmen bieten diese Neuerungen große Chancen: Genehmigungszeiten können verkürzt, Innenentwicklungspotenziale besser genutzt und Prozesse effizienter gestaltet werden. Insbesondere die temporären Abweichungsmöglichkeiten vom Planungsrecht schaffen neue Spielräume, etwa für Nachverdichtung, Aufstockung im Bestand oder die Umwidmung von Gewerbeflächen zu Wohnflächen.

**Das Gesetz soll nach der parlamentarischen Sommerpause vom Bundestag beschlossen werden. Um die Vorteile der Reform bestmöglich zu nutzen, empfehlen wir schon jetzt eine strategische Projektvorbereitung und den frühzeitigen Dialog mit den zuständigen Behörden.**

## Digitalisierung des Grundstückskaufs nimmt Fahrt auf

**Mit dem am 09.07.2025 veröffentlichten Gesetzentwurf treibt das BMJV die vollständige Digitalisierung der Abläufe nach der notariellen Beurkundung von Grundstückskaufverträgen voran.**

Ziel ist ein medienbruchfreier Datenaustausch zwischen Notariat, Behörden und Gerichten. Die Präsenzpflicht beim Notartermin bleibt allerdings bestehen. Die Reform soll spürbare Entlastung bei Anzeigen, Mitteilungen und Genehmigungen bringen und den Vollzug der Verträge beschleunigen. Der Gesetzgebungsprozess ist gerade angelaufen. Über die Entwicklungen werden wir fortlaufend berichten.

## Neue BGH-Urteile zur Maklerprovision: Erneute Stärkung der Verbraucherrechte

**Am 06.03.2025 hat der Bundesgerichtshof zwei Entscheidungen gefällt, die bedeutsame Auswirkungen für die Praxis der Immobilienvermittlung haben. In den Verfahren mit den Aktenzeichen I ZR 32/24 und I ZR 25/24 hat der BGH die Anforderungen an die Wirksamkeit von Maklerprovisionsvereinbarungen nach den §§ 656c und 656d BGB konkretisiert und dabei den Verbraucherschutz mal wieder deutlich gestärkt.**

Im ersten Fall (Az.: I ZR 32/24) ging es um den Verkauf eines Einfamilienhauses, das teilweise – etwa zu einem Fünftel – gewerblich als Büro genutzt wurde. Der Maklervertrag wurde nicht direkt vom Verkäufer, sondern von dessen Ehefrau unterzeichnet. Der Makler hatte mit dem Käufer eine deutlich höhere Provision vereinbart als mit der Verkäuferseite. Der BGH stellte klar, dass es sich trotz teilweiser gewerblicher Nutzung weiterhin um ein Einfamilienhaus im Sinne des § 656c BGB handelt, da die Wohnnutzung im Vordergrund steht.

Zudem sei es für die Anwendung des Gesetzes unerheblich, ob die Verkäuferin selbst oder eine dritte Person – hier die Ehefrau – den Makler beauftragt hat. Entscheidend ist, dass der Auftrag von der Verkäuferseite ausgeht, was der BGH mit Verbraucherschutzgedanken begründete. Da die Provision nicht zu gleichen Teilen zwischen Käufer und Verkäufer vereinbart war, erklärte der BGH den Maklervertrag für unwirksam – mit der Folge, dass dem Makler kein Provisionsanspruch zustand.

Das zweite Urteil (Az.: I ZR 25/24) befasste sich mit der Praxis, die Provision über eine Kaufpreisreduzierung verbunden mit der Verpflichtung des Käufers, die Maklerprovision zu zahlen, indirekt auf den Käufer abzuwälzen. Auch hier hatte die Verkäuferseite den Makler beauftragt, während der Käufer die volle Provision faktisch allein trug. Der BGH entschied, dass dies mit § 656d Abs. 1 S. 1 BGB nicht vereinbar sei. Nach dieser Vorschrift darf der Käufer bei einseitigem Maklerauftrag nicht mehr als die Hälfte der Provision tragen. Versuche, dies durch wirtschaftliche Gestaltungen – etwa durch Reduzierung des Kaufpreises – zu umgehen, seien unzulässig.

Der gesamte Maklervertrag sei daher nichtig, auch eine nachträgliche „Korrektur" durch hälftige Teilung helfe in solchen Fällen nicht weiter. Auch hier war die Folge: Rückzahlung der gezahlten Provision an den Käufer. Der BGH lehnte eine geltungserhaltende Reduktion ab, weshalb das Maklerunternehmen nicht einmal die Hälfte der Provision verlangen konnte.

**Verkäufer und Makler sind daher gut beraten, künftige Verträge rechtssicher zu gestalten und auf vollständige Transparenz zu achten.**

## CSRD-Umsetzung in Deutschland verzögert sich – Referentenentwurf liegt vor

**Im Juli 2025 hat das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) den neuen Referentenentwurf zur Umsetzung der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) in nationales Recht vorgelegt. Die EU-Mitgliedsstaaten waren gemäß der CSRD verpflichtet, die Richtlinie bis Anfang Juli 2024 in nationale Gesetze umzusetzen. Der deutsche Gesetzgeber kam dieser Pflicht bisher nicht nach.**

Mit der (CSRD) schafft die EU erstmals eine verbindliche und standardisierte Pflicht zur Nachhaltigkeitsberichterstattung, die nach dem neuen Referentenentwurf nunmehr erst ab 2027 schrittweise auf immer mehr Unternehmen ausgeweitet wird. Für das Geschäftsjahr 2027 sind alle bilanzrechtlich großen Unternehmen betroffen, ab dem Geschäftsjahr 2028 auch kapitalmarktorientierte kleine und mittlere Unternehmen.

Die Berichte müssen nach den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) erstellt und extern geprüft werden. Ziel ist es, Transparenz über nachhaltiges Wirtschaften zu schaffen und Unternehmen zu klimabezogener und sozial verantwortlicher Unternehmensführung zu motivieren. Es werden erstmals verbindliche Berichtsstandards auf Ebene der EU eingeführt.

**Wir unterstützen Unternehmen bei der rechtssicheren Umsetzung – von der Wesentlichkeitsanalyse bis zur Integration in das bestehende Compliance-System.**

## Koalitionsvertrag „Verantwortung für Deutschland“– steuerliche Punkte

**In ihrem 146-seitigen Koalitionsvertrag mit dem Titel „Verantwortung für Deutschland“ stellen CDU/CSU und SPD umfangreiche steuerpolitische Neuerungen in Aussicht.**

Erstmals seit 2008 soll der Körperschaftsteuersatz sinken. Der Körperschaftsteuersatz soll ab dem 01.01.2028 in fünf Schritten um jeweils einen Prozentpunkt auf dann 10 Prozent sinken. Der Solidaritätszuschlag soll dagegen beibehalten werden.

Im Zusammenhang mit der sog. erweiterten Grundstückskürzung bei der Gewerbesteuer, könnte für ausschließlich grundbesitzhaltende Kapitalgesellschaften damit die laufende Besteuerung auf bis zu 10,55 % ab dem Jahr 2032 gesenkt werden, soweit die erweiterte Grundstückskürzung erhalten bleibt. Hierzu tätigt der Koalitionsvertrag jedoch keine Aussage. Für die Jahre 2025, 2026 und 2027 soll eine 30-prozentige degressive AfA für Ausrüstungsinvestitionen („Investitions-Booster“) gelten. Die degressive AfA und die Steuersatzsenkung sollen in einem Gesetzgebungsverfahren gemeinsam und offenbar noch im laufenden Jahr 2025 beschlossen werden.

Die angehende Koalition will darüber hinaus prüfen, ob ab dem Jahr 2027 die gewerblichen Einkünfte neu gegründeter Unternehmen unabhängig von ihrer Rechtsform in den Geltungsbereich der Körperschaftsteuer fallen können. Dies wäre insbesondere für Immobilieninvestoren relevant, welche oftmals die steuerliche Flexibilität der Personengesellschaft nutzen möchten.

Darüber hinaus könnte dies ein erstes Indiz dafür sein, dass die Steuerbefreiungen bei der Grunderwerbsteuer mit Ablauf des Jahres 2026 tatsächlich auslaufen und die Grunderwerbsteuer ebenfalls rechtsformneutral ausgestaltet wird.

Dies könnte nach unserem Verständnis möglicherweise bedeuten, dass keine grunderwerbsteuerlichen Befreiungen bei der Übertragung von Immobilien auf Personengesellschaften mehr möglich sind.

Weitere explizite Aussagen zur Immobilienwirtschaft sind im Koalitionsvertrag nicht enthalten, sondern eher interpretationsoffen ausgestaltet:

- Steuerliche Abzugsfähigkeit von „Kosten für energetische Sanierungen ererbter Immobilien“. (Tz. 757)
- „Wer günstig vermietet, wird steuerlich belohnt.“ (Tz. 790)
- „Wir kurbeln den Wohnungsbau … durch eine … Steuerentlastungsoffensive an.“ (Tz. 706)

**Abzuwarten bleibt aber insgesamt, ob insbesondere die geplanten Steuersenkungen, soweit sie Einfluss auf die Steuereinnahmen der Länder haben, auch eine Mehrheit im Bundesrat finden, in dem Union und SPD nicht über eine Mehrheit verfügen. Wir halten Sie auf dem Laufenden und stehen Ihnen gerne beratend zur Seite.**

## Gewerbesteuer: Wichtige Neuigkeiten zur erweiterten Grundstückskürzung nach § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG

**Der BFH hat erneut betont, wie eng die zeitlichen Grenzen für die Inanspruchnahme der erweiterten Grundstückskürzung gesteckt sind. Die Regelung ermöglicht es Unternehmen, ihren Gewerbeertrag zu kürzen, sofern sie ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen. Doch Vorsicht: Die Bedingungen sind strikt.**

Konkret entschied der BFH, dass eine GmbH die erweiterte Kürzung nicht geltend machen konnte, da sie ihren gesamten Grundbesitz einen Tag vor Jahresende („zu Beginn des 31.12.“) veräußerte. Stattdessen wurde nur die einfache Kürzung nach § 9 Nr. 1 S. 1 GewStG gewährt.

## Wichtig zu wissen:

- Die erweiterte Kürzung setzt voraus, dass die begünstigte Tätigkeit während des gesamten Erhebungszeitraums ausgeübt wird.
- Wird der Grundbesitz vor Ablauf des Jahres verkauft, entfällt die Möglichkeit der erweiterten Kürzung. Eine zeitanteilige Kürzung ist ausgeschlossen.
- Lediglich bei Veräußerungen am 31.12. um 23:59 Uhr kann in Ausnahmefällen die Kürzung gewährt werden.

Das aktuelle Urteil (BFH vom 17.10.2024, III R 1/23) zeigt erneut, wie präzise die zeitlichen Anforderungen erfüllt sein müssen.

**Unternehmen sollten dies bei der Planung des Verkaufs ihres Grundbesitzes berücksichtigen, wenn sie die erweiterte Grundstückskürzung in Anspruch nehmen wollen. Gerne stehen wir Ihnen beratend zur Seite.**

# Grunderwerbsteuer bei Veränderung der Beteiligungskette – Personengesellschaften vs. Kapitalgesellschaften

**Die Frage, ob und in welchem Umfang Veränderungen in der Beteiligungskette bei grundbesitzenden Gesellschaften einen grunderwerbsteuerbaren Vorgang auslösen, wurde durch aktuelle Entscheidungen des Bundesfinanzhofs (BFH) und des Finanzgerichts (FG) Baden-Württemberg beleuchtet. Die Rechtsprechung unterscheidet dabei zwischen Personengesellschaften (§ 1 Abs. 2a GrEStG) und Kapitalgesellschaften (§ 1 Abs. 2b GrEStG).**

### 1. Personengesellschaften (§ 1 Abs. 2a GrEStG): Keine Grunderwerbsteuer bei mittelbarer Verlängerung der Beteiligungskette

Mit Urteil vom 21.08.2024 (II R 16/22) hat der BFH klargestellt, dass die bloße mittelbare Verlängerung der Beteiligungskette bei einer grundbesitzenden Personengesellschaft keinen grunderwerbsteuerbaren Vorgang darstellt, sofern sich die Gesellschafterstruktur nicht ändert.

**Kein neuer Gesellschafter:** Wird eine mittelbar beteiligte Personengesellschaft in die Struktur eingefügt, ohne dass sich die Gesellschafter ändern, gilt die zwischengeschaltete Gesellschaft nicht als neuer Gesellschafter im Sinne des § 1 Abs. 2a GrEStG. Damit wird keine Grunderwerbsteuer ausgelöst.

**Transparenzprinzip:** Der BFH betont, dass bei mehrstöckigen Beteiligungsstrukturen die Personengesellschaften transparent behandelt werden. Es sind Veränderungen auf allen Beteiligungsebenen zu berücksichtigen, aber die bloße Zwischenschaltung einer Gesellschaft ist steuerlich irrelevant.

**Abweichung von der Finanzverwaltung:** Die bisherige Sichtweise der Finanzverwaltung, wonach die mittelbare Verlängerung der Beteiligungskette einen steuerbaren Vorgang darstellt, wurde vom BFH zurückgewiesen.

**Praxis-Tipp:** Steuerpflichtige können sich auf dieses Urteil berufen, um ungewollte Steuerbelastungen zu vermeiden.

**Achtung:** Unmittelbare Veränderungen des Gesellschafterbestands der grundbesitzhaltenden Personengesellschaft führen weiterhin zu einem grunderwerbsteuerbaren Vorgang.

### 2. Kapitalgesellschaften (§ 1 Abs. 2b GrEStG): Grunderwerbsteuer bei Veränderung der Beteiligungskette

Das FG Baden-Württemberg hat sich in zwei Urteilen vom 26.04.2024 erstmals mit der Anwendung des § 1 Abs. 2b GrEStG befasst. Dieser regelt die Grunderwerbsteuer bei Gesellschafterwechseln an grundbesitzenden Kapitalgesellschaften.

**a) Unmittelbare Verkürzung der Beteiligungskette**

**Tatbestand erfüllt:** Das FG bestätigte, dass die unmittelbare Verkürzung der Beteiligungskette – z. B. durch Verkauf oder Verschmelzung – einen grunderwerbsteuerbaren Vorgang darstellt, wenn dadurch ein unmittelbarer Gesellschafterwechsel eintritt. Dies gilt auch dann, wenn die letztlich beteiligte Gesellschaft (z. B. eine Großmutterkapitalgesellschaft) unverändert bleibt.

**Keine Berücksichtigung mittelbarer Beteiligungen:** Laut dem FG ist bei einer unmittelbaren Änderung des Gesellschafterbestands allein der zivilrechtliche Übergang eines Mitgliedschaftsrechts entscheidend. Mittelbare Beteiligungen spielen hierbei keine Rolle.

**Keine verfassungsrechtlichen Bedenken:**
Das FG sieht in der Anwendung des § 1 Abs. 2b GrEStG auf Fälle der Verkürzung der Beteiligungskette keine verfassungsrechtlichen Probleme.

**b) Bloße Verlängerung der Beteiligungskette**

- **Ebenfalls steuerbar:** Auch die Verlängerung der Beteiligungskette – z. B. durch die Ausgliederung einer Beteiligung auf eine neu gegründete Gesellschaft – qualifiziert das FG als grunderwerbsteuerbaren Vorgang nach § 1 Abs. 2b GrEStG.

- **Keine Steuerbegünstigung:** Die Konzernklausel des § 6a GrEStG fand im konkreten Fall keine Anwendung, da die Vorbehaltensfrist nicht eingehalten wurde, da es sich um eine Aufgliederung zur Aufnahme auf eine 3 Wochen zuvor gegründete Gesellschaft handelte und nicht um eine Ausgliederung zur Neugründung.

**Praxis-Tipp:** Beide Urteile des FG Baden-Württemberg sind noch nicht rechtskräftig (Revisionen beim BFH anhängig). Steuerpflichtige sollten vergleichbare Fälle offenhalten und die weitere Entwicklung abwarten.

**3. Wichtige Unterschiede zwischen Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften:**

- **Personengesellschaften (§ 1 Abs. 2a GrEStG):** Mittelbare Verlängerungen der Beteiligungskette ohne Änderung der Gesellschafterstruktur sind steuerlich unschädlich (BFH-Urteil).

- **Kapitalgesellschaften (§ 1 Abs. 2b GrEStG):** Sowohl Verkürzungen als auch Verlängerungen der Beteiligungskette können grunderwerbsteuerbare Vorgänge auslösen (FG-Urteile).

## Fazit:

**Steuerplanung und Offenhalten von Fällen**
Die aktuelle Rechtsprechung zeigt, dass Veränderungen in der Beteiligungskette je nach Gesellschaftsform und Art der Änderung unterschiedliche steuerliche Folgen haben können. Während der BFH bei Personengesellschaften für Klarheit und Steuersicherheit sorgt, bleibt die Situation bei Kapitalgesellschaften aufgrund der anhängigen Revisionen beim BFH noch ungewiss.

**Wir unterstützen Sie gerne bei der Analyse und Gestaltung Ihrer Beteiligungsstrukturen, um steuerliche Risiken zu minimieren.**

## Grunderwerbsteuer: Update – Keine Verlängerung der Nachbehaltensfrist für Grundstücksübertragungen vor dem 01.07.2021 – auch BFH mit Zweifeln

**Wie bereits in der ersten Ausgabe unseres Newsletters dieses Jahr ausgeführt, hatte das Finanzgericht Düsseldorf (Az. 11 V 1325/24 A) in einem Verfahren zur Aussetzung der Vollziehung hinterfragt, ob die verlängerte Nachbehaltensfrist von zehn Jahren, die im Rahmen der Grunderwerbsteuerreform 2021 eingeführt wurde, nicht rückwirkend auf Grundstücksübertragungen vor dem 01.07.2021 angewendet werden kann.**

Mit Beschluss vom 10.07.2025 (Az. II B 54/24) hat der BFH die Bedenken des FG Düsseldorf an der Rechtmäßigkeit der Verlängerung der am 01.07.2021 laufenden Nachbehaltensfristen bestätigt.

### Hintergrund:

**Grunderwerbsteuerliche Nachbehaltensfrist:**
Nach § 6 Abs. 3 Satz 2 GrEStG bleibt eine Grundstücksübertragung von einer Gesamthand auf eine andere steuerfrei, sofern die Beteiligungsverhältnisse innerhalb der Nachbehaltensfrist unverändert bleiben. Diese wurde 2021 von fünf auf zehn Jahre verlängert.

**Übergangsregelungen:**
Die Regelungen zur Anwendbarkeit auf Erwerbsvorgänge vor dem 01.07.2021 waren unklar und führten zu widersprüchlichen Interpretationen zwischen Literatur und Finanzverwaltung.

Aus Sicht der Finanzverwaltung sind alle am 01.07.2021 noch nicht abgelaufenen Nachbehaltensfristen von fünf auf zehn Jahre verlängert worden.

**Wesentliche Punkte des Beschlusses:**
Die zehnjährige Nachbehaltensfrist gilt nur für Erwerbsvorgänge nach dem 30.06.2021. Für frühere Vorgänge bleibt die alte Frist von fünf Jahren maßgeblich.

**Praktische Auswirkungen:**
Steuerpflichtige, die von negativen Steuerbescheiden betroffen sind, sollten Einspruch einlegen. Es ist dabei zu beachten, dass der Beschluss des BFH im AdV-Verfahren auch im Hauptverfahren bestätigt werden muss.

**Es bleibt abzuwarten, wie die Finanzverwaltung darauf reagiert.**

## Erbschaft-/Schenkungsteuer: Verwaltungsvermögenseigenschaft von Grundstücken im Bauzustand

**Das Finanzgericht Münster hat entschieden, dass Grundstücke, die sich am Bewertungsstichtag im Zustand der Bebauung befinden und noch nicht vermietet sind, nicht als Verwaltungsvermögen im Sinne des § 13b Abs. 4 Nr. 1 S. 1 ErbStG gelten. Diese Entscheidung hat Auswirkungen auf die erbschaft- und schenkungsteuerliche Begünstigung von unbebauten bzw. im Bau befindlichen Grundstücken im Betriebsvermögen.**

### Kernaussagen des Urteils:

**Keine Drittnutzung am Stichtag entscheidend:**
Ein Grundstück kann nur dann als Verwaltungsvermögen eingestuft werden, wenn es am Bewertungsstichtag tatsächlich Dritten zur Nutzung überlassen wurde. Es genügt nicht, dass eine zukünftige Vermietung beabsichtigt ist.

Kein Verwaltungsvermögen bei Bauprojekten: Grundstücke im Zustand der Bebauung sind nicht als Verwaltungsvermögen zu qualifizieren, solange am Bewertungsstichtag keine tatsächliche Nutzung durch Dritte erfolgt. Dies gilt unabhängig davon, ob die Vermietung später erfolgt.

**Keine Analogie oder Erweiterung der Regelung:**
Eine extensive Auslegung des gesetzlichen Verwaltungsvermögensbegriffs, die unvermietete oder im Bau befindliche Grundstücke als Verwaltungsvermögen einstuft, wurde vom Gericht abgelehnt.

**Kein Missbrauch durch Wahl des Übertragungszeitpunkts:**
Die Wahl eines Übertragungsstichtags, an dem die Immobilien noch nicht vermietet sind, stellt keinen Gestaltungsmissbrauch dar. Die Übertragung zum Jahresende ist ein übliches Vorgehen und nicht unangemessen.

## Praktische Konsequenzen:

**Planung bei Übertragungen:**
Vor der Übertragung von Immobilien im Rahmen von Schenkungen sollte darauf geachtet werden, dass am Stichtag keine Drittnutzung vorliegt, wenn eine Immobilie im Betriebsvermögen nicht als Verwaltungsvermögen eingestuft werden soll.

**Dokumentation:**
Gründe für Leerstände oder Bauverzögerungen sollten dokumentiert werden, um einen Vorwurf des Gestaltungsmissbrauchs zu entkräften.

**Vorsicht bei Mietverträgen:**
Der Abschluss von Mietverträgen sollte – soweit es wirtschaftlich nicht nachteilig ist – erst nach der Übertragung erfolgen, um eine Begünstigung nicht zu gefährden.

**Bedeutung für die Praxis:**
Das Urteil ist zu begrüßen, indem es eine strikte Auslegung des Begriffs „Verwaltungsvermögen“ fordert. Es bietet insbesondere bei Bauprojekten Planungssicherheit und zeigt auf, dass es auf die tatsächlichen Verhältnisse am Stichtag ankommt – nicht auf zukünftige Absichten oder Vereinbarungen. Die Entscheidung des BFH und die Reaktion der Finanzverwaltung ist mit Spannung zu erwarten.

**Für weitere Fragen oder eine konkrete Beratung zur steuerlichen Optimierung bei der Übertragung von Immobilien stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

# Kontakt & Anfragen

## Impressum:

**Herausgeber:**
Husemann Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte
Lissaboner Allee 1, 44269 Dortmund

## Ihre Ansprechpartner

### Henning Jaeger

Partner, Rechtsanwalt,
Certified Compliance Officer (TÜV)

Sekretariat: Frau Franziska Stotz
**E.** stotz@husemannpartner.de
**T.** +49 231 5411–222

### Till Evers

Partner, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater,
Fachberater für Unternehmensnachfolge
(DStV e.V.), Certified Valuation Analyst (CVA)

Sekretariat: Claudia Bachmann
**E.** bachmann@husemannpartner.de
**T.** +49 231 5411–125

### Jennifer Hartlage

Partnerin, Steuerberaterin,
Fachberaterin für Unternehmensnachfolge
(DStV e.V.)

Sekretariat: Frau Claudia Bachmann
**E.** bachmann@husemannpartner.de
**T.** +49 231 5411–308

### Lara Kestel

Rechtsanwältin

Sekretariat: Frau Franziska Stotz
**E.** stotz@husemannpartner.de
**T.** +49 231 5411–222

### Florian Haberger, LL.M.

Rechtsanwalt, Steuerberater

**E.** haberger@husemannpartner.de
**T.** +49 231 5411–111

### Rosa Fischbach

Steuerberaterin

**E.** fischbach@husemannpartner.de
**T.** +49 231 5411–188

### Sören Rienhöfer

Steuerberater,
Certified Compliance Officer (TÜV)

**E.** rienhoefer@husemannpartner.de
**T.** +49 231 5411–172

## Anschrift:

Lissaboner Allee 1
44269 Dortmund
T. +49 231 5411–0
F. +49 231 5411–220

**dortmund@husemannpartner.de**
**www.husemannpartner.de**

## Bleiben Sie informiert:

Weitere aktuelle News finden Sie auch
auf unserer Website unter:
**www.husemannpartner.de/aktuelles/**

Alle Informationen und Angaben in diesem Newsletter haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Die Informationen in diesem Newsletter sind als alleinige Handlungsgrundlage nicht geeignet und können eine konkrete Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Wir bitten Sie, sich für eine verbindliche Beratung bei Bedarf direkt mit uns in Verbindung zu setzen. Durch das Abonnement dieses Newsletters entsteht kein Mandatsverhältnis.

Redaktionsschluss: 30.07.2025

Husemann is an independent member of HLB, the global audit, tax and advisory network

# Kontakt & Anfragen

**Dr. Axel Kampmann**
**Partner, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Arbeits- und Steuerrecht**
Arbeits- und Sozialversicherungsrecht, Insolvenzverwaltung, Interessenausgleich / Sozialplan, Sanierungs- und Haustarifverträge

**Achim Thomas Thiele**
**Partner, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Insolvenz- und Sanierungsrecht, Fachanwalt für Steuerrecht**
Unternehmenskauf und -verkauf / M&A / Venture Capital / Private Equity, Sanierungs- und Restrukturierungsberatung, Insolvenzverwaltung, Sachwaltung in Eigenverwaltungsverfahren, Beratung von Organen in der Krise / Insolvenzantragstellung

**Holger Witteler**
**Partner, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater**
Gestaltungsberatung und Umstrukturierung, Nachfolgeberatung, Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht, Immobilien und Grunderwerbsteuer

**Stefan Thissen**
**Partner, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Fachberater für internationales Steuerrecht**
Betriebswirtschaftliche Beratung, Transaktionsberatung, Internationales Steuerrecht

**Henning Jaeger**
**Partner, Rechtsanwalt, Certified Compliance Officer (TÜV)**
Immobilien-, Bau-, Miet-, und Architektenrecht (Real Estate), IT-Recht, Datenschutz und Digitalisierung, Prozessführung in Zivilsachen, Compliance, Unternehmenskauf und -verkauf (M & A) / Venture Capital / Private Equity, Sanierungsberatung, Beratung von Organen in der Krise / Insolvenzantragsstellung

**Christoph Schubert**
**Partner, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater**
Sanierungsberatung, Betriebswirtschaftliche Beratung, Gemeinnützigkeit und Stiftungen

**Dr. Jorg Fedtke, LL. M.**
**Partner, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht**
Unternehmenskauf und -verkauf / M&A / Venture Capital / Private Equity, Gesellschafts- und Umwandlungsrecht, Internationales Gesellschafts- und Wirtschaftsrecht, Erbrecht und Unternehmensnachfolge

**Till Evers**
**Partner, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater**
**Fachberater für Unternehmensnachfolge (DStV e.V.), Certified Valuation Analyst (CVA)**
Gestaltungsberatung und Umstrukturierung, Immobilien und Grunderwerbsteuer, Nachfolgeberatung, Erbschaft- und Schenkungsteuer, Unternehmensbewertung

**Dr. David Bunzel**
**Partner, Rechtsanwalt**
Insolvenzverwaltung, Sanierungs- und Restrukturierungsberatung, Beratung von Gläubigern in Krise und Insolvenz

**Jennifer Hartlage**
**Partnerin, Steuerberaterin, Fachberaterin für Unternehmensnachfolge (DStV e.V.)**
Besteuerung von Unternehmen und Konzernen, Nachfolgeberatung, Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht, Immobilien und Grunderwerbsteuer

**Philipp Kleinmann**
**Partner, Wirtschaftsprüfer**
Betriebswirtschaftliche Beratung, Sanierungsberatung (S6, S11, Planungsrechnung), Prüfung und Erstellung von Jahres- und Konzernabschlüssen, Prüfungsnahe Dienstleistungen, Nachhaltigkeitsberichterstattung

**Anja Rist**
**Rechtsanwältin, Fachanwältin für Insolvenzrecht**
Handelsrecht, Prozessführung in Zivilsachen, Zivil- und Wirtschaftsrecht, Beratung von Organen in der Krise / Insolvenzantragstellung, Insolvenzanfechtung und deren Abwehr, Beratung von Gläubigern in Krise und Insolvenz

**Melanie Markmann-Oberhach**
**Rechtsanwältin, Fachanwältin für Arbeitsrecht**
Arbeits- und Sozialversicherungsrecht, Arbeitsrecht in Krise und Insolvenz, Sanierungs- und Haustarifverträge, Interessenausgleich / Sozialplan, Prozessführung in Zivilsachen, Zivil- und Wirtschaftsrecht

**Christoph Schneider LL.M.**
**Rechtsanwalt, Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht**
Gesellschafts- und Umwandlungsrecht, Unternehmenkauf und -verkauf (M&A) / Venture Capital / Private Equity, Handelsrecht, Prozessführung in Zivilsachen, Zivil- und Wirtschaftsrecht, Erbrecht und Unternehmensnachfolge

**Jens Papke,**
**Rechtsanwalt, Fachanwalt für IT-Recht, Certified Compliance Officer (TÜV)**
IT-Recht, Datenschutz und Digitalisierung, Gewerblicher Rechtschutz, Urheber- und Markenrecht (IP), Compliance, Prozessführung in Zivilsachen, Zivil- und Wirtschaftsrecht

**Manuel Welski**
**Rechtsanwalt, Fachanwalt für Arbeitsrecht, Certified Compliance Officer (TÜV)**
Arbeits- und Sozialversicherungsrecht, Arbeitsrecht in Krise und Insolvenz, Compliance, Interessenausgleich / Sozialplan, Prozessführung in Zivilsachen, Zivil- und Wirtschaftsrecht

**Mark Wegmann**
**Rechtsanwalt, Steuerberater, Certified Compliance Officer (TÜV)**
Gesellschafts- und Umwandlungsrecht, Unternehmenkauf und -verkauf (M&A) / Venture Capital / Private Equity, Handelsrecht, Erbrecht und Unternehmensnachfolge, Compliance, Steuerrecht

**Lara Kestel**
**Rechtsanwältin**
Handelsrecht, Immobilien-, Bau-, Miet-, und Architektenrecht (Real Estate), Prozessführung in Zivilsachen, Zivil- und Wirtschaftsrecht

**Fabiana Chavet**
**Rechtsanwältin**
Gesellschafts- und Umwandlungsrecht, Unternehmenkauf und -verkauf (M&A) / Venture Capital / Private Equity, Handelsrecht, Zivil- und Wirtschaftsrecht

**Christina Schuster**
**Rechtsanwältin**
Gesellschafts- und Umwandlungsrecht, Unternehmenkauf und -verkauf (M&A) / Venture Capital / Private Equity, Sanierungs- und Restrukturierungsberatung, Beratung von Gläubigern in Krise und Insolvenz, Beratung von Organen in der Krise / Insolvenzantragstellung

**Despina Chatzipolichroni**
**Rechtsanwältin**
Erbrecht und Unternehmensnachfolge, Zivil- und Wirtschaftsrecht

**Merlin Risse**
**Rechtsanwalt**
Zivil- und Wirtschaftsrecht, Prozessführung in Zivilsachen, Insolvenzanfechtung und deren Abwehr

**Nele Casper**
**Rechtsanwältin**
Insolvenzverwaltung, Sanierungs- und Restrukturierungsberatung

# Kontakt & Anfragen

**Robin Ruda**
**Rechtsanwalt**
Handelsrecht, Allgemeines Zivilrecht, Prozessführung in Zivilsachen

**Rolf Pfeiffenberger**
**Steuerberater**
Besteuerung von Unternehmen und Konzernen, Besteuerung von Privatpersonen, Finanzbuchhaltung, Lohn- und Gehaltsbuchhaltung, Gemeinnützigkeit und Stiftungen

**Thomas Volkmann**
**Steuerberater**
Nachfolgeberatung, Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht, Steuerstrafrecht, Gestaltungsberatung und Umstrukturierung

**Christiane Büttner**
**Steuerberaterin**
Besteuerung von Unternehmen und Konzernen, Besteuerung von Privatpersonen

**Guido Karmann**
**Steuerberater,**
**Fachberater für die Umstrukturierung von Unternehmen (IFU/ISM gGmbH)**
Gestaltungsberatung und Umstrukturierung, Umsatzsteuer, Immobilien und Grunderwerbsteuer, Internationales Steuerrecht

**Nina Farwick**
**Steuerberaterin**
Besteuerung von Unternehmen und Konzernen, Besteuerung von Privatpersonen

**Friedrich Gerwinn**
**Steuerberater**
Betriebswirtschaftliche Beratung, Prüfung und Erstellung von Jahres- und Konzernabschlüssen, Sanierungsberatung (S6, S11, Planungsrechnung)

**Thomas Peil**
**Wirtschaftsprüfer, Steuerberater**
Prüfung und Erstellung von Jahres- und Konzernabschlüssen, Betriebswirtschaftliche Beratung, Sanierungsberatung

**Stefan Witte**
**Wirtschaftsprüfer**
Prüfung und Erstellung von Jahres- und Konzernabschlüssen, Betriebswirtschaftliche Beratung, Prüfungsnahe Dienstleistungen

**Florian Haberger, LL. M.**
**Rechtsanwalt, Steuerberater**
Gestaltungsberatung und Umstrukturierung, Nachfolgeberatung, Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht, Gemeinnützigkeit und Stiftungen, Immobilien und Grunderwerbsteuer

**Simon Ackermann**
**Steuerberater**
Besteuerung von Unternehmen und Konzernen, Besteuerung von Privatpersonen, Finanzbuchhaltung, Lohn- und Gehaltsbuchhaltung

**Kerstin Appelbaum-Eidhoff**
**Steuerberaterin**
Besteuerung von Unternehmen und Konzernen, Besteuerung von Privatpersonen, Umsatzsteuer

**Gilbert-Marcel Fleitmann**
**Steuerberater**
Besteuerung von Unternehmen und Konzernen, Besteuerung von Privatpersonen, Finanzbuchhaltung, Lohn- und Gehaltsbuchhaltung, Umsatzsteuer

**Katja Weskamp**
**Steuerberaterin**
Besteuerung von Unternehmen und Konzernen, Besteuerung von Privatpersonen

**Uwe Tölle**
**Steuerberater**
Besteuerung von Unternehmen und Konzernen, Besteuerung von Privatpersonen, Betriebswirtschaftliche Beratung, Sanierungsbesteuerung und Insolvenzbesteuerung

**Rosa Fischbach**
**Steuerberaterin**
Besteuerung von Unternehmen und Konzernen, Besteuerung von Privatpersonen, Immobilien und Grunderwerbsteuer

**Robert Siedhoff**
**Steuerberater**
Besteuerung von Unternehmen und Konzernen, Besteuerung von Privatpersonen, Nachfolgeberatung, Erbschaft- und Schenkungsteuer

**Philipp Warnecke**
**Steuerberater,**
**Fachberater für Gemeinnützigkeit (DStV e.V.)**
Gemeinnützigkeit und Stiftungen, Besteuerung von Unternehmen und Konzernen, Besteuerung von Privatpersonen

**Tobias Bröhmer**
**Wirtschaftsprüfer, Steuerberater**
Betriebswirtschaftliche Beratung, Prüfung und Erstellung von Jahres- und Konzernabschlüssen, Unternehmensbewertung

**Sören Rienhöfer**
**Steuerberater,**
**Certified Compliance Officer (TÜV)**
Gestaltungsberatung und Umstrukturierung, Immobilien und Grunderwerbsteuer, Transaktionsberatung, Tax Compliance

**Kristina Wrobel**
**Wirtschaftsprüferin**
Nachhaltigkeitsberichterstattung, Prüfungsnahe Dienstleistungen, Prüfung und Erstellung von Jahres- und Konzernabschlüssen

**Alina Einhaus**
**Steuerberaterin**
Besteuerung von Unternehmen und Konzernen, Besteuerung von Privatpersonen

**Prof. Dr. Gregor Solfrian**
**Wirtschaftsprüfer, Steuerberater**
Prüfung und Erstellung von Jahres- und Konzernabschlüssen, Prüfungsnahe Dienstleistungen

**Julia Schröder**
**Wirtschaftsprüferin, Steuerberaterin**
Prüfung und Erstellung von Jahres- und Konzernabschlüssen, Prüfungsnahe Dienstleistungen

HUSEMANN