

IMMOBILIEN

RECHT & STEUERN



AUSGABE 1/2026

 **HUSEMANN**

EDITORIAL



Liebe Leserinnen und Leser,

auch das Jahr 2026 bringt relevante rechtliche und steuerliche Entwicklungen für die Immobilienbranche mit sich. In dieser Ausgabe unseres Newsletters Immobilien Recht und Steuern geben wir Ihnen einen kompakten Überblick über ausgewählte Neuerungen, die für Vermieter, Immobilienunternehmen und Investoren von Bedeutung sind.



Ein Schwerpunkt dieser Ausgabe liegt auf den aktuellen gesetzlichen Neuerungen zur Förderung und Beschleunigung von Wohnungsbauvorhaben. Der sogenannte „Bauturbo“ eröffnet neue Handlungsspielräume, deren Nutzung jedoch maßgeblich von der Umsetzung durch die Gemeinden abhängt. Daneben befassen wir uns mit bauplanungsrechtlichen Fragen zur Nutzung von Immobilien, insbesondere im Zusammenhang mit einer Ferienvermietung sowie der Nutzung von Keller- und Nebenflächen, wie sie derzeit unter anderem auf Sylt im Fokus stehen.

Auch steuerlich ergeben sich wichtige Klarstellungen. Wir beleuchten aktuelle Entscheidungen des Bundesfinanzhofs zur Grunderwerbsteuer bei Anteilserwerben mit getrenntem Signing und Closing, zum entgeltlichen Verzicht auf Nießbrauchrechte sowie zur weiterhin restriktiven Auslegung der erweiterten Grundstückskürzung. Ergänzend stellen wir Verwaltungsentscheidungen vor, die Erleichterungen bei der Abschreibung von Gebäuden sowie Änderungen bei der umsatzsteuerlichen Behandlung mitvermieteter Betriebsvorrichtungen ab 2026 betreffen.

Wir wünschen Ihnen einen guten Start in ein starkes Jahr 2026 und eine interessante Lektüre und stehen Ihnen gerne bei Fragen zur Seite.

Mit freundlichen Grüßen,

Till Evers

Partner, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Henning Jaeger

Partner, Rechtsanwalt

INHALT

IMMOBILIENRECHT

- 4 „Bauturbo“ für Wohnungsbauvorhaben beschlossen – Die Auswirkungen im Überblick
- 4 „Immobilien auf Sylt: Die Zukunft der Keller-/Spitzbodennutzung sowie Ferienvermietung im Fokus“

IMMOBILIENSTEUERRECHT

- 6 BFH: Zweifache Grunderwerbsteuer-Festsetzung bei Anteilserwerb (Signing und Closing)
- 7 Erleichterungen beim Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer von Gebäuden
- 7 Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen: Änderungen bei der umsatzsteuerlichen Behandlung ab dem 01.01.2026
- 8 Steuerpflicht bei entgeltlichem Verzicht auf Nießbrauch an einem vermieteten Grundstück
- 9 Keine erweiterte Grundstückskürzung bei Halten von Oldtimern als Anlageobjekt – BFH bestätigt restriktive Auslegung
- 10 Erweiterte Grundbesitzkürzung: Mitvermietung eines Lastenaufzugs bei Einkaufszentren ist unschädlich

„Bauturbo“ für Wohnungsbauvorhaben beschlossen – Die Auswirkungen im Überblick

Ende 2025 beschloss der Bundestag den „Bauturbo“. Das Gesetz hat den Zweck, den Bau und die Genehmigung von neuen Wohnungsbauvorhaben zu vereinfachen und zu beschleunigen. Der gewünschte Effekt tritt allerdings nur ein, wenn die jeweiligen Gemeinden mitspielen.

Die Entscheidungshoheit über die mögliche Vereinfachung und Beschleunigung haben die Gemeinden. Bauherren haben jetzt die Möglichkeit, auf schnelle Entscheidungen der Entscheidungsträger bei den Gemeinden hinzuwirken. Durch das Gesetz können die Gemeinden etwa zugunsten der Schaffung von Wohnraum für einzelne Vorhaben von den rechtswirksamen Bebauungsplänen abweichende Regelungen treffen. Grundstücke, die bauplanungsrechtlich bisher blockiert waren, würden in diesen Fällen projektierbar werden. Die vielfach zitierte Baugenehmigungsfiktion wurde nicht in das Gesetz aufgenommen. Eine automatische Erteilung einer Baugenehmigung für Wohnungsbauvorhaben nach dem Ablauf von drei Monaten existiert nicht.

Der Gesetzgeber hat allerdings für Fälle, in denen die Bauordnungsbehörde die Zustimmung der Gemeinden für bestimmte Vorhaben einholen muss, eine Zustimmungsfiktion der Gemeinde implementiert. Bleibt die Gemeinde auf Anfrage der Bauordnungsbehörde drei Monate untätig, gilt die Zustimmung der Gemeinde als erteilt. Die Baugenehmigung ist an weitere Voraussetzungen geknüpft und wird nach wie vor durch die Bauordnungsbehörde beschieden. Das Gesetz vereinfacht zudem die Genehmigungen von Veränderungen bestehender Gebäude zur Schaffung neuen Wohnraums. Etwa die Aufstockung einer gewerblich genutzten Einheit, beispielsweise eines Supermarkts, mit Wohnungen, muss sich zukünftig nicht zwingend in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das war eine wesentliche Hürde derartiger Vorhaben.

Mit der Zustimmung der Gemeinde kann diese Erleichterung letztendlich auch für den Neubau von Wohnraum angewendet werden. Dies macht Wohnungsbauvorhaben auf Hinterliegergrundstücken, Innenhöfen oder Freiflächen zwischen Wohnraum, die zuvor rechtlich nicht bebaubar waren, etwaig genehmigungsfähig.

Der Bauturbo gibt den Gemeinden die Mittel, die Baugenehmigungsverfahren für die Bauherren erheblich zu vereinfachen und zu beschleunigen. Welche Gemeinden von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, wird sich in den nächsten Monaten zeigen.

„Immobilien auf Sylt: Die Zukunft der Keller-/Spitzbodennutzung sowie Ferienvermietung im Fokus“

Zum Beispiel auf Sylt ist der Immobilienmarkt in ungewohnter Aufruhr. Auf Sylt, bekannt für exklusive Immobilien und als begehrter Standort für Ferienobjekte, besteht spätestens seit der Verlagerung der bauverwaltungsrechtlichen Verantwortung auf das Festland ein spürbares Spannungsverhältnis.

Die Insulaner beklagen immer weiter schwindenden Dauerwohnraum zugunsten von Wohnraum zur Ferienvermietung. Mit der geplanten 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28, die ein Wohngebiet im Norden Westerlands betrifft, versucht die Gemeinde Sylt dieses Spannungsverhältnis endlich aufzulösen. Fast schon nebensächlich plant die Gemeinde dabei, die Nutzung von Kellern als Aufenthaltsraum unter bestimmten Voraussetzungen zu gestatten. Doch hat gerade dieser Nebenpunkt große Relevanz, da er mittelbar direkte Auswirkungen auf die heutige Nutzung und den zukünftigen Wert der Immobilien haben kann.

Warum die Gemeinde jetzt tätig wird

Seit geraumer Zeit überprüft der Kreis Nordfriesland systematisch die Nutzung von Ferienwohnungen auf Sylt. Zahlreiche Wohnungen wurden ohne die erforderliche Genehmigung als Ferienwohnungen vermietet.

Nicht zuletzt deshalb, weil gerade der Kreis dies jahrelang geduldet hat. Dies hat zu einer Situation geführt, in der viele Eigentümer von baurechtlich nicht genehmigten Ferienwohnungen verstärkt seit Mitte 2024 mit Nutzungsuntersagungen konfrontiert wurden oder diese befürchten müssen. Dies betrifft in ähnlicher Weise auch die bislang geduldete Keller- / Spitzbodennutzung als „zum dauerhaften Aufenthalt“ geeignete und als solche genehmigte Flächen, sprich i.d.R. zu Schlafräumen.

Wie die Gemeinde das Problem lösen will

Der aktuelle Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 sieht nun vor, das betroffene Gebiet als Sondergebiet für Dauerwohnen und Ferienwohnungen auszuweisen. Geplant ist, dass pro Gebäude mindestens eine Wohnung als Dauerwohnsitz genutzt werden soll. Daneben soll eine Höchstzahl an Ferienwohnungen festgesetzt werden, die zusammen jedoch einen bestimmten Prozentsatz an der Gesamtwohnfläche des Gebäudes nicht überschreiten darf. Weil der Änderungsentwurf primär darauf abzielt, das Dilemma zwischen Einwohnern und Tourismus zu lösen, fällt die praktisch wichtigste Festsetzung bei der ersten Lesung gar nicht auf: Kellerräume sollen zukünftig unter bestimmten Voraussetzungen als Aufenthaltsräume verwendet werden können. Für Sie als Immobilieneigentümer auf Sylt ist diese Entwicklung von gebotenem Interesse. Sollten Sie bereits Kellerräume als Aufenthaltsräume oder gar Ferienwohnungen nutzen, ohne dass dies baurechtlich genehmigt ist, könnte der neue Bebauungsplan eine Möglichkeit zur Legalisierung bieten. Allerdings gilt zu beachten, dass die nachträgliche Genehmigung einer Nutzungsänderung immer eine Einzelfallfrage darstellt und an bestimmte Voraussetzungen geknüpft ist, wie beispielsweise die Einhaltung von Brandschutzmaßnahmen und die Existenz von entsprechenden Rettungswegen.

Warum noch nichts spruchreif ist

Diese Änderungen sind nicht unumstritten. Kritiker befürchten, dass die geplanten Festsetzungen die Anzahl an Dauerwohnräumen und deren Größe verkleinert und spiegelbildlich die Anzahl und Größe der Ferienwohnungen erhöht.

Zumal vermutet wird, dass die Änderungen eine „Blaupause“ für das ganze Gemeindegebiet darstellen soll. Die Gemeinde argumentiert im Rahmen der Begründung zur Planänderung zwar, dass die Nutzung von Raumpotenzialen im Innenbereich zur Wohnraumversorgung beitragen soll.

Das sieht das Land Schleswig-Holstein und der Kreis Nordfriesland jedoch anders. Beide haben zuletzt erhebliche Bedenken gegen den Entwurf geäußert. Die zentrale Kritik richtet sich gegen die Ausweitung der Ferienwohnnutzung und die fehlende Begründung für die Abweichung von den gemeindlichen Wohnraumkonzepten. Das bisherige Gebiet würde „umgewidmet“ werden. Zwar möchte die Gemeinde Sylt den Bebauungsplan weiterhin vorantreiben. Angesichts der Kritik will man die konkrete Ausgestaltung jedoch nochmals überarbeiten. Es bleibt damit abzuwarten, ob und in welcher Weise die Keller- / Spitzbodennutzung und Ferienvermietung erlaubt werden.

Es ist dringend angeraten, sich bei einer Kaufabsicht mit den rechtlichen Risiken versus wirtschaftliche Chancen eingehend auseinander zu setzen.

BFH: Zweifache Grunderwerbsteuer- Festsetzung bei Anteilserwerb (Signing und Closing) ist

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat in einem aktuellen Beschluss (vom 27.10.2025, II B 47/25 (AdV)) klargestellt, dass es rechtlich fragwürdig ist, wenn beim Erwerb von Anteilen an grundbesitzenden Gesellschaften zweimal Grunderwerbsteuer erhoben wird – einmal beim Abschluss des Kaufvertrags („Signing“) und einmal bei der tatsächlichen Anteilsübertragung („Closing“), sofern das Finanzamt zum Zeitpunkt der zweiten Festsetzung weiß, dass das Closing bereits stattgefunden hat.

Hintergrund des Falls

Im Streitfall ging es um den Erwerb sämtlicher Anteile an einer GmbH, die Eigentümerin eines Grundstücks war. Der Anteilskaufvertrag („Signing“) und die tatsächliche Übertragung der Anteile („Closing“) erfolgten zeitlich getrennt. Die Anzeige an das Finanzamt erfolgte zunächst nur für den Kaufvertrag, nicht für die tatsächliche Anteilsübertragung. Nachdem das Finanzamt durch spätere Mitteilung von der erfolgten Anteilsübertragung erfuhr, wurden gleich zwei Grunderwerbsteuerbescheide erlassen: Einer aufgrund des Anspruchs auf Anteilsübertragung gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 3 GrEStG, und ein weiterer wegen des Wechsels im Gesellschafterbestand gemäß § 1 Abs. 2b GrEStG. Die Antragstellerin legte Einspruch ein und beantragte die Aussetzung der Vollziehung (AdV) des Steuerbescheids – mit zunächst negativem Ausgang vor dem Finanzamt und dem Finanzgericht.

Entscheidung des BFH

Der BFH gab dem Antrag auf AdV statt und sieht „ernstliche Zweifel“, ob eine doppelte Grunderwerbsteuerfestsetzung in solchen Fällen zulässig ist. Die Richter begründen dies insbesondere mit dem Wortlaut des § 1 Abs. 3 GrEStG, wonach eine Besteuerung nach dieser Vorschrift nur erfolgen soll, „soweit eine Besteuerung nach den Absätzen 2a und 2b nicht in Betracht kommt“.

Das bedeutet: Wenn bereits eine Besteuerung nach § 1 Abs. 2b GrEStG vorgenommen werden kann, darf der Tatbestand des § 1 Abs. 3 GrEStG nicht zusätzlich herangezogen werden. Die aktuelle Verwaltungspraxis sieht einen Vorrang der Besteuerung nach § 1 Abs. 2b GrEStG nur dann, wenn der Tatbestand von § 1 Abs. 3 GrEStG gleichzeitig verwirklicht wird. Dem widerspricht der BFH und verweist darauf, dass der Gesetzeswortlaut keine solche Einschränkung vorsieht. Auch die jüngsten Änderungen durch das Jahressteuergesetz 2022 (Einfügung von § 16 Abs. 4a, 5 GrEStG) haben aus Sicht der Richter den Vorrang der Besteuerung nach § 1 Abs. 2a und 2b GrEStG nicht aufgehoben.

Fazit und Bedeutung für die Praxis

Der BFH sieht erhebliche Unsicherheiten bei der doppelten Festsetzung von Grunderwerbsteuer in Fällen, in denen das zivilrechtliche Verpflichtungsgeschäft („Signing“) und die eigentliche Anteilsübertragung („Closing“) zeitlich auseinanderfallen. Für Steuerpflichtige bedeutet dies, dass die Chancen auf eine erfolgreiche Anfechtung von Doppelbesteuerungen in vergleichbaren Konstellationen gestiegen sind.

Praxistipp:

Bei Transaktionen mit zeitlicher Trennung von „Signing“ und „Closing“ sollte im Rahmen der steuerlichen Gestaltung und Anzeige gegenüber dem Finanzamt besonders sorgfältig vorgegangen werden. Unternehmen, die mit einer doppelten Grunderwerbsteuerfestsetzung konfrontiert sind, sollten unbedingt Einspruch einlegen und ggf. AdV beantragen, um die Rechtslage zu klären. Die weitere Entwicklung der Rechtsprechung bleibt abzuwarten.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Prüfung und Abwehr von doppelten Grunderwerbsteuerbescheiden.

Erleichterungen beim Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer von Gebäuden

Bislang stellte die Finanzverwaltung hohe Anforderungen an den Nachweis einer verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer von Gebäuden – etwa durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (vgl. BMF-Schreiben vom 22.02.2023). Die Rechtsprechung war hier zuletzt großzügiger und ließ auch andere Nachweismethoden zu (vgl. BFH-Urteil vom 23.01.2024, Az. IX R 14/23).

Nun hat das Bundesfinanzministerium (BMF) mit Schreiben vom 01.12.2025 die bisher strengen Vorgaben aus dem BMF-Schreiben vom 22.02.2023 aufgehoben und gleichzeitig das Urteil des BFH im Bundessteuerblatt veröffentlicht, sodass dieses über den entschiedenen Einzelfall Anwendung findet. Ab sofort sind damit weniger formale Nachweise ausreichend, sodass Steuerpflichtige flexibler sind, wenn sie eine kürzere Abschreibungsdauer für Gebäude geltend machen möchten.

Ob es in Zukunft erneut strengere Vorgaben geben wird, ist derzeit offen. Gerne stehen wir Ihnen beratend zur Seite.

Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen: Änderungen bei der umsatzsteuerlichen Behandlung ab dem 01.01.2026

Das Bundesfinanzministerium (BMF) passt derzeit die umsatzsteuerliche Behandlung der Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen an die aktuelle Rechtsprechung an. Hintergrund sind Urteile des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) und des Bundesfinanzhofs (BFH), die die bisherige steuerliche Sonderregelung in Frage gestellt haben.

Was ändert sich konkret?

Bislang galt: Wird zusammen mit einem Grundstück oder Gebäude eine Betriebsvorrichtung (z. B. eine fest installierte Maschine oder ein Aufzug) mitvermietet, unterlag diese Mitvermietung unabhängig von der Behandlung der Gebäudevermietung stets der Umsatzsteuer (§ 4 Nr. 12 Satz 2 UStG). Das bedeutete, dass auch bei umsatzsteuerfreier Vermietung eines Grundstücks oder Gebäudes die zusätzlich mitvermietete Betriebsvorrichtung zwingend umsatzsteuerpflichtig war. Dieses sogenannte „Sonderregime“ hat der EuGH gekippt und der BFH mit Urteil vom 17.08.2023 bestätigt: Die Mitvermietung einer Betriebsvorrichtung kann, wenn sie eine Nebenleistung zur umsatzsteuerfreien Grundstücks- oder Gebäudevermietung ist, ebenfalls umsatzsteuerfrei sein.

Was bedeutet das für die Praxis?

Haupt- und Nebenleistung: Wird eine Betriebsvorrichtung zusammen mit einem Grundstück oder Gebäude vermietet, ist zu prüfen, ob die Mitvermietung als Nebenleistung zur Hauptleistung „Vermietung des Grundstücks/Gebäudes“ anzusehen ist. Ist das der Fall, folgt auch die Betriebsvorrichtung der umsatzsteuerlichen Behandlung der Hauptleistung. Das heißt: Ist die Gebäudevermietung umsatzsteuerfrei, ist künftig auch die Mitvermietung der Betriebsvorrichtung umsatzsteuerfrei.

Umkehrschluss: Umgekehrt kann eine an sich umsatzsteuerfreie Gebäudevermietung umsatzsteuerpflichtig werden, wenn sie nur eine Nebenleistung zu einer umsatzsteuerpflichtigen Vermietung einer Betriebsvorrichtung darstellt.

Handlungsbedarf: Das BMF hat im November 2025 einen Entwurf veröffentlicht, nach dem diese neue Sichtweise spätestens ab dem 01.01.2026 verpflichtend werden soll. Für Umsätze bis dahin wird es nicht beanstandet, wenn Vermieter und Mieter gemeinsam noch die alte Rechtslage anwenden.

Was sollten Vermieter tun?

Vertragliche Gestaltung prüfen: Bereits jetzt sollten Vermieter und Unternehmer ihre Mietverträge auf die umsatzsteuerliche Behandlung von mitvermieteten Betriebsvorrichtungen überprüfen. Künftige Verträge sollten die geänderte Rechtsauffassung bereits berücksichtigen.

Steuerliche Einordnung anpassen: Es kann sinnvoll sein, die künftige steuerliche Behandlung frühzeitig mit dem Steuerberater zu besprechen und ggf. die Rechnungsstellung entsprechend anzupassen.

Offene Fälle berücksichtigen: Die neuen Grundsätze gelten für alle noch nicht bestandskräftigen Fälle. Für bereits abgeschlossene und versteuerte Vorgänge bis Ende 2025 bleibt die bisherige Regelung anwendbar, sofern beide Parteien dies wünschen.

Durch die Änderung der Umsatzsteuerpraxis entfällt künftig häufig die Pflicht, für mitvermietete Betriebsvorrichtungen Umsatzsteuer auszuweisen und abzuführen – sofern die Vermietung als Nebenleistung zur umsatzsteuerfreien Gebäudevermietung anzusehen ist. Dies kann zu erheblichen Vereinfachungen führen. Unternehmen sollten sich frühzeitig mit den Änderungen befassen und ihre Verträge sowie die steuerliche Handhabung anpassen.

Steuerpflicht bei entgeltlichem Verzicht auf Nießbrauch an einem vermieteten Grundstück

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat in einem aktuellen Urteil (vom 10.10.2025, IX R 4/24) eine wichtige Frage im Zusammenhang mit Nießbrauchrechten an vermieteten Grundstücken entschieden: Erhält ein Nießbraucher ein Entgelt dafür, dass er auf sein Nießbrauchrecht an einem vermieteten Grundstück verzichtet, ist dieses Verzichtsentsgelt grundsätzlich als steuerpflichtige Einnahme zu behandeln – und zwar dann, wenn der Nießbraucher das Grundstück tatsächlich vermietet und daraus Einkünfte erzielt hat.

Hintergrund und Streitfrage: Nießbrauchrechte an Grundstücken werden häufig im Rahmen von Nachfolgen eingesetzt. Kommt es später zu einem einvernehmlichen Verzicht gegen Entschädigungszahlung, stellt sich regelmäßig die Frage, ob diese Zahlung beim Empfänger (dem früheren Eigentümer) steuerpflichtig ist. Insbesondere zwischen Steuerpflichtigen und Finanzämtern besteht hier seit Jahren Streit.

Neues BFH-Urteil: Wann ist das Entgelt steuerpflichtig? Im aktuellen Streitfall hatte eine Nießbraucherin ein Grundstück vermietet und dafür laufende Mieteinnahmen erzielt. Beim Verzicht auf ihr Nießbrauchrecht erhielt sie eine Entschädigung. Nach bisheriger BFH-Rechtsprechung war umstritten, ob solche Verzichtsleistungen als steuerpflichtige Einnahmen oder als nicht steuerbare Vermögensumschichtung gelten.

Der BFH stellt nun klar: Das Entgelt für den Verzicht ist steuerpflichtig, wenn der Nießbraucher das Grundstück tatsächlich vermietet hat. Der Grund: Das Entgelt ist wirtschaftlich ein Ersatz für die wegfallenden künftigen Mieteinnahmen – und damit ein Ausgleich für entgehende Einkünfte. In solchen Fällen liegt eine steuerbare Einnahme nach § 24 Nr. 1 Buchst. a EStG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG vor.

Weitergehende Grundsätze des Urteils

Maßgeblich sind die tatsächlichen Einkünfte:

Entscheidend ist, dass der Nießbraucher selbst Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt hat. Die steuerliche Zurechnung der Einnahmen ist also Voraussetzung.

Drucksituation ist keine Voraussetzung:

Entgegen älterer Rechtsprechung ist es für die Steuerpflicht unerheblich, ob der Verzicht auf das Nießbrauchrecht unter Druck (z.B. rechtlicher oder wirtschaftlicher Zwang) erfolgte. Die Zahlung ist auch dann steuerbar, wenn der Verzicht freiwillig erfolgt.

Abgrenzung zu Vermögensumschichtungen:

Nach Auffassung des BFH ist das Verzichtsentgelt nicht allein als Ausgleich für den Verlust eines Wirtschaftsguts (des Nießbrauchrechts) zu sehen, sondern als Ersatz für die entgehenden künftigen Einkünfte. Beides ist nach Ansicht des BFH in diesem Fall untrennbar miteinander verbunden.

Nicht abschließend geklärt:

Wann ein Verzichtsentgelt nicht steuerbar ist, hat der BFH offengelassen – etwa, wenn das Grundstück zum Zeitpunkt des Verzichts nicht (mehr) vermietet war.

Mit dieser Entscheidung hat der BFH die Rechtslage für die Praxis deutlich klargestellt: Wer als Nießbraucher ein vermietetes Grundstück nutzt und gegen Entgelt auf sein Nießbrauchrecht verzichtet, muss diese Zahlung als steuerpflichtige Einkünfte (aus Vermietung und Verpachtung) versteuern. Ob der Verzicht freiwillig oder unter Druck erfolgt, spielt dabei keine Rolle. Wer einen Verzicht auf ein Nießbrauchrecht beabsichtigt, sollte die steuerlichen Folgen unbedingt im Blick behalten.

Keine erweiterte Grundstückskürzung beim Halten von Oldtimern als Anlageobjekt – BFH bestätigt restriktive Auslegung

Mit Urteil vom 24.07.2025 (III R 23/23) hat der Bundesfinanzhof (BFH) klargestellt, dass das bloße Halten von Oldtimern als Wertanlage durch eine Immobiliengesellschaft die erweiterte gewerbesteuerliche Grundstückskürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG ausschließt – selbst dann, wenn mit den Oldtimern keine Einnahmen erzielt werden.

Hintergrund: Was ist die erweiterte Grundstückskürzung?

Gesellschaften, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen, können unter bestimmten Voraussetzungen eine erweiterte Kürzung bei der Ermittlung der Gewerbesteuer beanspruchen. Ziel ist es, Unternehmen, die lediglich ihrer Rechtsform wegen als gewerblich gelten, steuerlich zu entlasten, solange sie sich auf die private Vermögensverwaltung beschränken.

Der Streitfall: Im vorliegenden Fall verwaltete eine GmbH eigenes Immobilienvermögen und hielt darüber hinaus zwei Oldtimer im Anlagevermögen, die als Wertanlage mit der Absicht der Wertsteigerung angeschafft wurden. Einnahmen aus den Oldtimern wurden nicht erzielt.

Die Gesellschaft beantragte in ihren Gewerbesteuererklärungen die erweiterte Grundstückskürzung. Das Finanzamt lehnte dies ab und das Finanzgericht Baden-Württemberg bestätigte diese Sichtweise. Die Revision der GmbH vor dem BFH blieb ebenfalls erfolglos.

Entscheidung des BFH: Nebenaktivitäten sind relevant

Der BFH bestätigt: Für die erweiterte Kürzung ist allein entscheidend, ob das Unternehmen ausschließlich eigenen Grundbesitz (und ggf. eigenes Kapitalvermögen) verwaltet und nutzt.

Aktivitäten, die im Gesetz nicht ausdrücklich als erlaubt genannt sind, gelten als „schädliche Nebentätigkeiten“ – unabhängig davon, ob sie Einnahmen generieren oder nicht. Das Halten von Oldtimern als Wertanlage ist eine solche Tätigkeit und schließt die erweiterte Kürzung aus.

Wichtige Aussagen des BFH

Keine Einnahmenerzielung erforderlich:

Es kommt nicht darauf an, ob mit der Nebentätigkeit Einnahmen erzielt wurden. Bereits das Halten von anderen Anlageobjekten – hier Oldtimern – ist schädlich.

Wortlaut und Systematik des Gesetzes:

Der BFH stützt seine Entscheidung auf den klaren Wortlaut des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG. Die Vorschrift zählt die zulässigen Tätigkeiten abschließend auf. Die Entgeltlichkeit wird nur bei der Rechtsfolge, nicht beim Tatbestand berücksichtigt.

Zweck der Regelung: Die erweiterte Kürzung ist darauf ausgelegt, reine Immobilienverwaltungsunternehmen steuerlich zu begünstigen. Aktivitäten, die über die Verwaltung von Grundbesitz und Kapitalvermögen hinausgehen – selbst, wenn sie im Rahmen einer privaten Vermögensverwaltung möglich wären – sind schädlich.

Das Urteil des BFH zeigt erneut, wie restriktiv die Voraussetzungen für die erweiterte Grundstückskürzung ausgelegt werden. Schon das Halten von Wertgegenständen wie Oldtimern im Betriebsvermögen genügt, um die steuerliche Vergünstigung zu verlieren – unabhängig davon, ob damit tatsächlich Gewinne erzielt werden. Unternehmen, die von der erweiterten Kürzung profitieren wollen, sollten ihr Anlagevermögen und sämtliche Aktivitäten kritisch prüfen und sicherstellen, dass sie ausschließlich den im Gesetz genannten zulässigen Bereich abdecken. Bereits geringfügige schädliche Tätigkeiten – auch ohne Einnahmen – können den Anspruch auf die erweiterte Kürzung vollständig ausschließen.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Prüfung und der Gestaltung Ihrer Vermögensverwaltung, damit Sie die Vorteile der erweiterten Grundstückskürzung nicht gefährden.

Erweiterte Grundbesitzkürzung: Mitvermietung eines Lastenaufzugs bei Einkaufszentren ist unschädlich

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit Urteil vom 25.09.2025 (IV R 31/23) eine wichtige Entscheidung zur erweiterten gewerbesteuerlichen Grundbesitzkürzung getroffen. Bisher galt: Wer zusammen mit einem Grundstück sogenannte Betriebsvorrichtungen – wie z.B. Maschinen oder Anlagen – mitvermietet, riskiert den Wegfall der erweiterten Kürzung nach § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG.

Im entschiedenen Fall ging es um die Vermietung eines Einkaufszentrums, bei dem auch ein Lastenaufzug Bestandteil des Mietobjekts war. Das Finanzamt war der Ansicht, dass die Mitvermietung dieses Lastenaufzugs die erweiterte Kürzung ausschliesse, da es sich hierbei um eine Betriebsvorrichtung handelt. Der BFH hat dieser Sichtweise widersprochen: Die Mitvermietung eines Lastenaufzugs sei im Fall eines mehrstöckigen Einkaufszentrums zwingend notwendig und daher als unschädliche Nebentätigkeit einzustufen.

Wesentliche Punkte des Urteils:

Individuelle Betrachtung: Ob die Mitvermietung einer Betriebsvorrichtung die erweiterte Kürzung ausschließt, hängt vom Einzelfall ab. Entscheidend ist, ob die Betriebsvorrichtung zur typischen und notwendigen Ausstattung des Gebäudes gehört – wie etwa ein Lastenaufzug im Einkaufszentrum.

Objektiv-funktionaler Zusammenhang: Der BFH legt Wert darauf, dass ein enger Zusammenhang zwischen der Nutzung des Gebäudes und der Betriebsvorrichtung besteht. Bei einem Einkaufszentrum ist ein Lastenaufzug für die Nutzung des mehrstöckigen Gebäudes regelmäßig unerlässlich.

Wirtschaftliche Angemessenheit: Die Notwendigkeit ist nicht im Sinne von „alternativlos“ zu verstehen, sondern danach zu beurteilen, ob sie für die wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Gebäudes erforderlich ist. Vermieter dürfen grundsätzlich die für sie wirtschaftlich beste Nutzungsart wählen.

Betriebsverpachtung: Selbst eine (grundsätzlich schädliche) Betriebsverpachtung ist unschädlich, wenn – wie im Urteilsfall – neben dem Lastenaufzug keine weiteren Betriebsvorrichtungen mitvermietet werden.

Erträge aus der Mitvermietung: Die Einnahmen aus der Überlassung des Lastenaufzugs unterliegen weiterhin der Gewerbesteuer und sind nicht begünstigt. Allerdings können diese mit etwaigen Verlustvorträgen verrechnet werden.

Bagatellgrenze: Im Rahmen des Fondsstandortgesetzes gilt seit 2021 eine Bagatellgrenze von 5 % für unmittelbare Vertragsbeziehungen mit Mietern, die auch bei der Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen Anwendung findet. Im entschiedenen Fall war diese noch nicht relevant, die Grundsätze des BFH sind aber auch weiterhin zu beachten.

Mit diesem Urteil stärkt der BFH die Position von Vermietern und sorgt für mehr Rechtssicherheit bei der Gestaltung von Mietverträgen, insbesondere bei der Vermietung von Einkaufszentren und vergleichbaren Immobilien. Die Entscheidung gibt Grundstückseigentümern mehr Flexibilität, notwendige Betriebsvorrichtungen mit zu vermieten, ohne die Vorteile der erweiterten Kürzung zu verlieren. Bei der Vermietung von Immobilien mit Betriebsvorrichtungen empfiehlt sich weiterhin eine genaue Prüfung im Einzelfall.

Impressum:

Herausgeber:

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



Rosa Fischbach

Steuerberaterin

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

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 Habberger, LL.M.

Rechtsanwalt, Steuerberater

E. habberger@husemannpartner.de
T. +49 231 5411-111

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: 10.01.2026

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, Sachhaltung 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 Rechtsschutz, 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

Lukas Renner
Rechtsanwalt

Insolvenzverwaltung, Insolvenzanfechtung und deren Abwehr

Dr. Peter C. Minuth, M.A. Econ (USA)
Rechtsanwalt

Insolvenzverwaltung, Sanierungs- und Restrukturierungsberatung,
Merges & Acquisition in Krise und Insolvenz

Wolfgang Piroth
Rechtsanwalt

Insolvenzverwaltung

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 Privat-
personen

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 Privat-
personen

Friedrich Gerwin
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 Habegger, 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 Privat-
personen, Finanzbuchhaltung, Lohn- und Gehaltsbuchhaltung, Umsatz-
steuer

Katja Weskamp
Steuerberaterin

Besteuerung von Unternehmen und Konzernen, Besteuerung von
Privatpersonen

Uwe Tölle
Steuerberater

Besteuerung von Unternehmen und Konzernen, Besteuerung von Privat

Rosa Fischbach
Steuerberaterin

Besteuerung von Unternehmen und Konzernen, Besteuerung von Privat-
personen, Immobilien und Grunderwerbsteuer

Robert Siedhoff
Steuerberater

Besteuerung von Unternehmen und Konzernen, Besteuerung von Privat-
personen, Nachfolgeberatung, Erbschaft- und Schenkungsteuer

Philipp Warnecke
Steuerberater,
Fachberater für Gemeinnützigkeit (DStV e.V.)

Gemeinnützigkeit und Stiftungen, Besteuerung von Unternehmen und
Konzernen, Besteuerung von Privatpersonen

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