

Aktuelle Steuerinformationen für den GmbH-Geschäftsführer

März 2026

**Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,**

in elf Bundesländern kommt für die Bewertung von Wohnungseigentum das **Bundesmodell** zum Einsatz. Der Bundesfinanzhof beurteilt die neuen Vorschriften, die Grundlage für die Berechnung der **Grundsteuer** sind, als **verfassungskonform**. Wir stellen Ihnen dessen Erwägungen vor. Außerdem beleuchten wir, ob einem beherrschenden Gesellschafter bei Verschiebung des Fälligkeitszeitpunkts **Darlehenszinsen zufließen**. Der **Steuertipp** befasst sich mit der Auseinandersetzung einer **Erbengemeinschaft** und beleuchtet, wie sich der Anfall von **Grunderwerbsteuer** vermeiden lässt.

GRUNDSTEUER

**Bundesmodell wird als
verfassungskonform eingestuft**

In elf Bundesländern werden seit dem 01.01.2025 die Vorschriften des Ertragswertverfahrens nach dem Bundesmodell für die **Bewertung von Wohnungseigentum** als Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer herangezogen. In drei viel beachteten Verfahren hat der Bundesfinanzhof (BFH) diese Regelung kürzlich als verfassungskonform beurteilt.

Das Grundsteuerreformgesetz ist nach Auffassung des BFH formell verfassungsgemäß - insbesondere stand dem Bund die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz zu. Auch die materielle Verfassungsmäßigkeit ist laut 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 habe ein Bewertungssystem geschaffen, das konzeptionell einer Verkehrswertorientierung folge. Es sei darauf angelegt, im Durchschnitt aller zu bewertenden Objekte den „objektiviert-realen Grundstückswert“ innerhalb eines Korridors des gemeinen Werts annäherungsweise zutreffend zu erfassen.

Hinweis: Das 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 dagegen für Bürger in Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen, da diese Länder eigene Grundsteuermodelle verwenden.

In dieser Ausgabe

- ☑ **Grundsteuer:** Bundesmodell wird als verfassungskonform eingestuft 1
- ☑ **Darlehen:** Zinsen fließen bei Prolongation vor Fälligkeit noch nicht zu 2
- ☑ **Tarifermäßigung:** Corona-Finanzhilfen sind keine steuerbegünstigte Entschädigung 2
- ☑ **Betriebsausgaben:** Wenn der Ehegatte unentgeltlich im häuslichen Arbeitszimmer arbeitet 2
- ☑ **Pauschbeträge:** Ab 2026 gelten vielerorts neue Auslandsreisekostensätze 3
- ☑ **Sachbezugswerte:** Wenn Arbeitnehmer kostenlos oder verbilligt im Betrieb essen dürfen 3
- ☑ **Grundstückskauf:** Zahlung für Übernahme eines Ökokontos gehört zur Gegenleistung 4
- ☑ **Steuertipp:** Wann eine Teilung des Nachlasses Grunderwerbsteuerfrei ist 4

DARLEHEN

Zinsen fließen bei Prolongation vor Fälligkeit noch nicht zu

Unter einer Prolongation versteht man die Laufzeitverlängerung eines Vertrags zu neuen Konditionen. Besteht bei Kreditverträgen nach Ablauf der ursprünglich vereinbarten Zinsbindungsfrist noch eine Restschuld, unterbreitet die Bank dem Darlehensnehmer ein Prolongationsangebot mit neuen Zinssätzen und Laufzeiten. Im Rahmen von Darlehensverhältnissen zwischen **beherrschenden Gesellschaftern** und ihren Gesellschaften ist bei Prolongationen besondere Vorsicht geboten. Denn sie können dazu führen, dass der Gesellschafter nichtausgezahlte Darlehenszinsen als Kapitaleinkünfte versteuern muss.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat nun einen Fall verhandelt, in dem ein beherrschender Gesellschafter seiner Gesellschaft im Jahr 2007 ein verzinsliches Darlehen mit zehn Jahren Laufzeit gegeben hatte. Vereinbart war, dass die Zinsen erst **bei Fälligkeit des Darlehens** (somit 2017) zahlbar waren. Sechs Wochen vor dieser Fälligkeit wurde schließlich eine Verlängerung vereinbart, wonach die Zinsansprüche erst fünf Jahre später fällig werden sollten. Das Finanzamt ging hingegen davon aus, dass dem Gesellschafter die Zinsen trotzdem bereits zur ursprünglichen Fälligkeit im Jahr 2017 steuerlich zugeflossen waren (Ansatz als Kapitaleinkünfte).

Der BFH hat jedoch entschieden, dass dem Gesellschafter im Jahr 2017 noch keine Zinsen zugeflossen waren. Die Prolongationsvereinbarung führte nicht zu einem Zinszufluss, weil sie vor der ursprünglich vereinbarten Fälligkeit der Zinsen zustande gekommen war. Sie war zudem nicht als zuflussbegründende Novation (Schuldumschaffung) zu werten. Sie hatte lediglich bezweckt, dass der geschuldete Zinsbetrag länger als ursprünglich vereinbart bei der Gesellschaft verbleiben sollte, da diese in wirtschaftlichen Schwierigkeiten war. Die Vereinbarung diene damit allein dazu, die Fälligkeit des Zinsanspruchs vor Eintritt des zunächst vereinbarten Fälligkeitstermins zu verlängern; es sollten auch weiterhin Darlehenszinsen geschuldet werden. Unerheblich war für den BFH, ob die Prolongation **fremdüblich** war.

TARIFERMÄSSIGUNG

Corona-Finanzhilfen sind keine steuerbegünstigte Entschädigung

Außerordentliche Einkünfte unterliegen einem ermäßigten Einkommensteuersatz, wenn sie dem Empfänger zusammengeballt zufließen.

Hiervon ist auszugehen, wenn ein Steuerzahler in einem Kalenderjahr (Veranlagungszeitraum) insgesamt höhere Einkünfte erzielt, als er bei einem normalen Fortgang der Dinge erhalten hätte. Diese Vergünstigung soll die Progressionsnachteile ausgleichen, die ein entschädigungsbedingt erhöhtes Einkommen bei regulärer Besteuerung nach sich ziehen würde.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat kürzlich geprüft, ob Unternehmer ihre bezogenen Corona-Finanzhilfen als Entschädigung ermäßigt versteuern können. Der Kläger hatte für das Jahr 2020 staatliche Corona-Hilfen von 152.000 € erhalten. Corona-Finanzhilfen sind **steuerpflichtige Betriebseinnahmen** und können nicht steuerfrei belassen werden. Daher wollte der Unternehmer zumindest erreichen, dass er die im Jahr 2020 gewährten und gewinnwirksam verbuchten Hilfen als Entschädigung mit einem ermäßigten Steuersatz versteuern kann.

Der BFH hat das jedoch abgelehnt, weil es für eine ermäßigte Besteuerung an einer **Zusammenballung von Einkünften** gefehlt habe. Die Finanzhilfen waren in dem Jahr versteuert worden, in dem ohne die Einschränkungen infolge der Pandemie mutmaßlich höhere Betriebseinnahmen angefallen wären und damit auch ein höherer Gewinn erzielt worden wäre. Im Jahr 2020 waren zudem keine weiteren Einkünfte vorhanden, die zusammen mit den Finanzhilfen zu einer Zusammenballung hätten führen können.

BETRIEBSAUSGABEN

Wenn der Ehegatte unentgeltlich im häuslichen Arbeitszimmer arbeitet

Wer von zuhause aus arbeitet, kann die Kosten eines häuslichen Arbeitszimmers als **Betriebsausgaben** oder Werbungskosten absetzen, sofern der Raum den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung bildet. Anstelle der tatsächlich entstandenen Aufwendungen können pro Wirtschafts- oder Kalenderjahr pauschal 1.260 € abgezogen werden.

Dass auch häusliche Arbeitsräume von unentgeltlich im Betrieb mitarbeitenden Ehepartnern absetzbar sein können, zeigt ein neuer Beschluss des Bundesfinanzhofs (BFH). Im Streitfall betrieb ein Professor zwei Musikschulen. Seine Ehefrau erledigte die Büroarbeiten für beide Schulen unentgeltlich und in Vollzeit in einem häuslichen Arbeitszimmer im privaten Einfamilienhaus der Eheleute. Der Professor selbst nutzte zuhause ein Arbeitszimmer und ein Musikzimmer. In den Musikschulen gab es keine geeigneten Räume, um Verwaltungstätigkeiten erledigen zu können. Das Finanzamt erkannte das Arbeitszimmer der Ehefrau nicht an; der Raum sei kein Arbeitszimmer des Ehemannes (als Musikschulbetreiber). Die daraus resultierende Kostenkürzung führte zu einer **Steuernachzahlung**, für die der Ehemann vor dem BFH Aussetzung der Vollziehung (AdV) begehrte.

Der BFH hat ihm die AdV gewährt und entschieden, dass ein Kostenabzug des Ehegattenarbeitszimmers nach summarischer Prüfung nicht ausgeschlossen werden darf. Es sei durchaus möglich, dass auch das von der Ehefrau des Antragstellers für die Erledigung der Verwaltungsangelegenheiten der Musikschulen genutzte Zimmer Bestandteil des häuslichen Arbeitszimmers des Ehemannes sei. Der BFH hatte bereits entschieden, dass auch ein anwaltliches Besprechungszimmer und ein separater Sekretariatsarbeitsplatz in häuslicher Sphäre zu einem häuslichen Arbeitszimmer des Betriebsinhabers gehören können. Eine solche funktionale Büroeinheit könne auch hier anzunehmen sein. Dem muss nach Ansicht des BFH nicht entgegenstehen, dass der Ehegatte des Betriebsinhabers ein Zimmer ausschließlich im Rahmen einer **unentgeltlichen Mitarbeit** nutzt.

PAUSCHBETRÄGE

Ab 2026 gelten vielerorts neue Auslandsreisekostensätze

Bei beruflich bzw. betrieblich veranlassten Auslandsreisen kommen landesspezifische Pauschbeträge für **Verpflegungsmehraufwendungen und Übernachtungskosten** zur Anwendung. Diese Pauschbeträge hat das Bundesfinanzministerium zum 01.01.2026 angepasst. Verändert wurden damit die Pauschalen für mehrere Länder, unter anderem für Albanien, Bulgarien, China, Estland, Irland, Israel, Katar, Lettland, Liechtenstein, Litauen, Malta, Mexiko, die Niederlande, Rumänien, die Schweiz, Ukraine und Venezuela.

Hinweis: Die Pauschbeträge für Übernachtungskosten gelten nur bei der Erstattung durch den Arbeitgeber. Nicht anwendbar sind die Pauschbeträge beim Werbungskosten- und Betriebsausgabenabzug; hier sind weiterhin nur die tatsächlich angefallenen Übernachtungskosten abziehbar. Die Verpflegungspauschalen sind dagegen sowohl steuerfrei erstattungsfähig als auch als Werbungskosten abziehbar.

Bei **eintägigen Reisen** in das Ausland ist der für den letzten Tätigkeitsort im Ausland geltende Pauschbetrag maßgebend. Bei **mehrtägigen Reisen** in verschiedene Staaten gilt für die Ermittlung der Verpflegungspauschalen am An- und Abreisetag sowie an den Zwischentagen (Tage mit 24 Stunden Abwesenheit) folgende Regelung:

- Bei der Anreise vom Inland in das Ausland oder vom Ausland in das Inland (jeweils ohne Tätigwerden) ist der Pauschbetrag des Orts maßgebend, der vor 24 Uhr Ortszeit erreicht wird.
- Bei der Abreise vom Ausland in das Inland oder vom Inland in das Ausland ist der entsprechende Pauschbetrag des letzten Tätigkeitsorts maßgebend.

- Für die Zwischentage ist in der Regel der Pauschbetrag des Orts maßgebend, den der Arbeitnehmer vor 24 Uhr Ortszeit erreicht.

SACHBEZUGSWERTE

Wenn Arbeitnehmer kostenlos oder verbilligt im Betrieb essen dürfen

Viele Arbeitnehmer schätzen es, wenn sie in ihrer Mittagspause in der betriebseigenen Kantine kostenlos oder verbilligt eine Mahlzeit erhalten. Solche Sachbezüge sind jedoch nicht steuerfrei, sondern als **geldwerter Vorteil** zu erfassen und dem Lohnsteuer- und sozialversicherungspflichtigen Arbeitsentgelt hinzuzurechnen.

Das Bundesfinanzministerium hat die 2026 geltenden Sachbezugswerte für kostenlose und verbilligte Mahlzeiten bekanntgegeben. Diese amtlichen Werte haben eine vereinfachte Lohnabrechnung zum Zweck. Der Arbeitgeber muss also nicht werktäglich die tatsächlichen Verpflegungskosten ermitteln, sondern kann **Pauschalen** zugrunde legen. Diese gelten auch für Mahlzeiten, die der Arbeitgeber oder auf dessen Veranlassung ein Dritter dem Arbeitnehmer während einer beruflich veranlassten Auswärtstätigkeit oder im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung zur Verfügung stellt. In diesen Fällen darf der Preis der Mahlzeit 60 € nicht übersteigen.

Der Wert eines Frühstücks wurde auf 2,37 € festgelegt, der Wert eines Mittag- und Abendessens jeweils auf 4,57 €. Pro Tag gilt bei Vollverpflegung eine Pauschale von insgesamt 11,50 €.

Ist die Verpflegung für den Arbeitnehmer kostenlos, wird der entsprechende Sachbezugswert als geldwerter Vorteil im Lohnkonto erfasst. Erhält der Mitarbeiter in der Betriebskantine ein verbilligtes Mittagessen zum Beispiel für eine Zuzahlung von 3 €, ist die Differenz zwischen dem Sachbezugswert und dem Essenspreis (2026 also 1,57 €) als geldwerter Vorteil des Arbeitnehmers anzusetzen. Muss der Mitarbeiter 4,57 € oder mehr für sein Essen bezahlen, fällt **kein geldwerter Vorteil** mehr an.

Hinweis: Da die Sachbezugswerte in der Regel niedriger ausfallen als die tatsächlichen Kosten der Mahlzeit, können Arbeitgeber Lohnnebenkosten sparen, wenn sie ihren Mitarbeitern eine regelmäßige Verpflegung zur Verfügung stellen. Würden sie die Ausgaben für das Essen als Lohn auszahlen, wären die Kosten höher. Diese Zusatzleistung ist daher für Arbeitnehmer und Arbeitgeber gleichermaßen interessant.

GRUNDSTÜCKSKAUF

Zahlung für Übernahme eines Ökokontos gehört zur Gegenleistung

Ökopunkte werden in Deutschland eingesetzt, um bauliche Eingriffe in die Natur auszugleichen. Sofern ein Bauherr den notwendigen Ausgleich nicht direkt auf seinem eigenen Grundstück vornehmen kann, kommt diese Umweltwährung ins Spiel: Naturschutzmaßnahmen, wie die Umwandlung eines Ackers in eine artenreiche Wiese oder die Renaturierung von Flächen, werden im Vorfeld von Landwirten oder Kommunen auf einem Ökokonto gesammelt und in Ökopunkte umgerechnet. Der Bauherr kauft dann die benötigten Ökopunkte, um seine **gesetzliche Ausgleichspflicht** zu erfüllen.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat entschieden, dass auch Zahlungen für übernommene Ökokonten zur **grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung** gehören. Im Streitfall hatte eine Stiftung ein ökologisch wertvolles Grundstück erworben, für das der Voreigentümer ein Ökokonto hatte einrichten lassen. Für die Übernahme der auf dem Grundstück ruhenden Ökopunkte hatte die Stiftung eine Ausgleichszahlung geleistet, auf die das Finanzamt Grunderwerbsteuer berechnete. Dagegen wehrte sich die Stiftung mit ihrer Klage, weil die Ökopunkte vom Eigentum am Grundstück trennbar seien und somit nicht der Grunderwerbsteuer unterliegen dürften. Der BFH hat dieser Sichtweise jedoch widersprochen: Die Ökopunkte repräsentieren den besonderen naturschutzrechtlichen Zustand des Grundstücks, und der Aufwand für deren Übernahme entfällt ebenfalls auf den Erwerb des Grundstücks.

Werden Immobilien vererbt, ist der Erwerb eines zum Nachlass gehörenden Grundstücks durch einen **Miterben** zur Teilung des Nachlasses jedoch von der Grunderwerbsteuer ausgenommen. Der Erwerb eines Miterben von einer Erbengemeinschaft soll grunderwerbsteuerlich im Ergebnis genauso behandelt werden wie der (ebenfalls steuerbefreite) Immobilienerwerb durch einen Alleinerben oder Vermächtnisnehmer. Über die Steuerfreistellung soll eine Doppelbelastung mit Grunderwerb- und Erbschaftsteuer vermieden werden.

In einem vom Bundesfinanzhof (BFH) entschiedenen Fall war ein Grundstück von einer Erbengemeinschaft auf eine Personengesellschaft übertragen worden. Laut BFH ist diese Übertragung bei Teilung des Nachlasses nur zu dem **Anteil** von der Grunderwerbsteuer befreit, zu dem ein Miterbe an der erwerbenden Personengesellschaft beteiligt ist. Die Steuerbefreiung ist nach dem Urteil jedoch insoweit nicht zu gewähren, als sich der Anteil des Miterben an der Personengesellschaft innerhalb von fünf Jahren nach dem Übergang des Grundstücks vermindert.

Hinweis: Um bei der Auseinandersetzung einer Erbengemeinschaft den Anfall der Grunderwerbsteuer zu vermeiden, empfiehlt es sich, frühzeitig steuerfachkundigen Rat einzuholen. In der steuerlichen Praxis lauern viele Fallstricke, die ohne fundierte steuerrechtliche Einordnung häufig nicht erkennbar sind.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr **awi** Team

STEUERTIPP

Wann eine Teilung des Nachlasses grunderwerbsteuerfrei ist

Bei der Übertragung von Immobilien fällt Grunderwerbsteuer an, und zwar je nach Bundesland zwischen 3,5 % und 6,5 %.

IMPRESSUM

Herausgeber:

awi tax gmbh + co. kg steuerberatungsgesellschaft eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Augsburg unter HRA 16827 vertreten durch awi advisory gmbh steuerberatungsgesellschaft, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Augsburg, HRB 24812, Geschäftsführer Margot Uedl, Ulrich Rastb, Marco Starke, Markus Stiller, Benjamin Dörschel, Thomas Haunsleier, Tobias Gräßinger
USt-Id-Nr.: DE262590382

Mettl-Beese-Strasse 13b, 86159 Augsburg | Telefon: +49 (0)821 5064340 | Telefax: +49 (0)821 5064320 | awi@awi-freund.de | www.meine-awi.de

Die gesetzliche Berufsbezeichnung (awil Steuerberatungsgesellschaft) und wurde in der Bundesrepublik Deutschland verliehen. Die Zulassung erfolgt durch die Steuerberaterkammer München, Niederlinger Str. 9, 80638 München, welche auch als künftige Aufsichtsbehörde ist. Die maßgeblichen berufsrechtlichen Regelungen sind das Steuerberatungsgesetz, die Berufsordnung der Bundessteuerberaterkammer und die Steuerberatungsergänzungsordnung.

Alle Informationen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Diese Information ersetzt nicht die individuelle Beratung! Eine gesonderte Einzelberatung nehmen wir gerne nach separater Beauftragung für Sie vor. Kommen Sie hierfür auf uns zu.