



Wichtige Änderungen in Recht und Gesetz

Ausgabe 48, 4. Dezember 2025

Inhalt

01	BMF: Aufhebung des Schreibens zur AfA von Gebäuden nach der kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer.....	2
	Aktuelle Rechtsprechung	3
	Zur erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags bei Mitvermietung einer fest mit dem Grundstück verbundenen Betriebsvorrichtung (Lastenaufzug in einem Kaufhaus).....	3
	Entgeltlicher Verzicht auf Nießbrauch bei einem vermieteten Grundstück	4
	Kein Zufluss von Darlehenszinsen bei Prolongation vor Fälligkeit	4
	Kein Verstoß gegen Unionsrecht durch Beschränkung der Steuerbegünstigung des § 7i EStG auf im Inland gelegene Baudenkmale	5
03	Rechtsprechung im Blog	6
	Einheitlicher Erwerbsgegenstand: Grundstückserwerb durch eine zur Veräußererseite gehörende Person	6
	Anlaufhemmung bei Abgabe einer Schenkungsteuererklärung nach Anzeigeerstattung	7
	Business Meldungen	8
04	Service	9
	Terminplaner	9
	Veranstaltungen	9
	Noch Fragen?	9
	Redaktion	9
	Datenschutz.....	10

Neues aus Gesetzgebung und Finanzverwaltung

BMF: Aufhebung des Schreibens zur AfA von Gebäuden nach der kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat am 1. Dezember 2025 ein Schreiben veröffentlicht, mit dem es sein Schreiben vom 22. Februar 2023, BStBl I Seite 332 aufhebt.

Fundstelle

BMF, Schreiben vom 1.
Dezember 2025, **IV C 3 –
S
2196/00040/006/008.**

Hintergrund

Mit Urteil vom 28. Juli 2021 – IX R 25/19, BFH/NV 2022 S. 108, hat der Bundesfinanzhof (BFH) entschieden, dass Steuerpflichtige, die sich nach § 7 Absatz 4 Satz 2 Einkommensteuergesetz (EStG) auf eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer des Gebäudes berufen, sich jeder Darlegungsmethode bedienen können, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheint, soweit daraus Rückschlüsse auf die maßgeblichen Determinanten (z. B. technischer Verschleiß, wirtschaftliche Entwertung, rechtliche Nutzungsbeschränkungen) möglich sind.

Die Möglichkeit des Nachweises einer verkürzten Nutzungsdauer hatte die Finanzverwaltung allerdings durch das BMF-Schreiben vom 22. Februar 2023 erheblich eingeschränkt.

Dieses Schreiben wurde nun jedoch aufgehoben.



Aktuelle Rechtsprechung

BFH-Entscheidungen, veröffentlicht am 4. Dezember 2025

Zur erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags bei Mitvermietung einer fest mit dem Grundstück verbundenen Betriebsvorrichtung (Lastenaufzug in einem Kaufhaus)

Urteil vom 25. September 2025, IV R 31/23

Zum [Urteil](#).

Da Betriebsvorrichtungen bewertungsrechtlich nicht zum Grundbesitz gehören, schließt deren Mitvermietung die erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags nach § 9 Nr. 1 Satz 2 des Gewerbesteuergesetzes (GewStG) aus. Dies ist auch anzunehmen, wenn die Betriebsvorrichtung fest mit dem Grundstück beziehungsweise dem Gebäude verbunden ist.

Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Mitvermietung der fest mit dem Grundstück beziehungsweise dem Gebäude verbundenen Betriebsvorrichtung als begünstigungsunschädliches Nebengeschäft anzusehen ist. Dies ist anzunehmen, wenn sie einen zwingend notwendigen Teil einer wirtschaftlich sinnvoll gestalteten eigenen Grundstücksverwaltung und -nutzung darstellt und die quantitativen Grenzen eines Nebengeschäfts nicht überschreitet. Ob dies der Fall ist, hängt von den tatsächlichen Umständen des jeweiligen Einzelfalls ab.

Dabei kann dem Umstand, dass zwischen der Betriebsvorrichtung und dem Gebäude beziehungsweise Grundstück eine feste bauliche Verbindung besteht --je nach den konkreten tatsächlichen Gegebenheiten-- Indizwirkung für die Annahme eines begünstigungsunschädlichen Nebengeschäfts zukommen. Auch die objektiv-funktionale Beschaffenheit des Gebäudes kann von (wesentlicher) Bedeutung sein.

Eine Betriebsverpachtung ist nicht kürzungsschädlich, wenn die wesentlichen, dem Betrieb das Gepräge gebenden Betriebsgegenstände vermietet werden und es sich hierbei ausschließlich um eigenen (bebauten) Grundbesitz handelt. Wird --über eine entsprechende Grundstücksüberlassung hinaus-- eine Nebentätigkeit ausgeübt, die als zwingend notwendiger Teil einer wirtschaftlich sinnvoll gestalteten eigenen Grundstücksverwaltung und -nutzung anzusehen ist, liegt ebenfalls keine begünstigungsschädliche Betriebsverpachtung vor.



Die Kürzung des positiven Gewerbeertrags um den Freibetrag des § 11 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 GewStG erfolgt erst nach der Berücksichtigung etwaiger Verluste. Ein Verlustabzug erfolgt somit auch dann, wenn der Gewerbeertrag unter dem Freibetrag liegt.

Entgeltlicher Verzicht auf Nießbrauch bei einem vermieteten Grundstück

**Urteil vom 10. Oktober
2025, IX R 4/24**

Zum Urteil.

Das Entgelt für den Verzicht auf die Ausübung eines Nießbrauchsrechts an einem dem Privatvermögen zugehörigen Grundstück ist eine steuerbare Entschädigung gemäß § 24 Nr. 1 Buchst. a des Einkommensteuergesetzes (EStG), wenn der Nießbraucher das Grundstück zum Zeitpunkt des Verzichts tatsächlich vermietet und hieraus Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt (entgegen Urteil des Bundesfinanzhofs --BFH-- vom 25.11.1992 - X R 34/89, BFHE 170, 76, BStBl II 1996, 663, unter 1.b).

Der Tatbestand des § 24 Nr. 1 Buchst. a EStG setzt nicht voraus, dass der Steuerpflichtige, dem eine Entschädigung als Ersatz für entgangene oder entgehende Einnahmen zufließt, bei Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung unter rechtlchem, wirtschaftlichem oder tatsächlichem Druck stand (unter anderem entgegen BFH-Urteil vom 24.10.1990 - X R 161/88, BFHE 162, 329, BStBl II 1991, 337, unter 3.).

Kein Zufluss von Darlehenszinsen bei Prolongation vor Fälligkeit

**Urteil vom 17. September
2025, VIII R 30/23**

Zum Urteil.

Vereinbart ein beherrschender Gesellschafter mit seiner Gesellschaft, dass seine Zinsansprüche aus einem der Gesellschaft gewährten Darlehen später fällig werden sollen (Prolongation), führt die Vereinbarung nicht zum Zufluss der Zinsen beim beherrschenden Gesellschafter, wenn sie vor der ursprünglich vereinbarten Fälligkeit der Zinsen zustande gekommen ist. Das gilt unabhängig davon, ob die Prolongation fremdüblich ist.



Kein Verstoß gegen Unionsrecht durch Beschränkung der Steuerbegünstigung des § 7i EStG auf im Inland gelegene Baudenkmale

Urteil vom 03. September 2025, X R 19/22

Zum Urteil.

Die Beschränkung der Steuerbegünstigung des § 7i des Einkommensteuergesetzes auf inländische Baudenkmale ist grundsätzlich unionsrechtskonform.



Rechtsprechung im Blog

Einheitlicher Erwerbsgegenstand: Grundstückserwerb durch eine zur Veräußererseite gehörende Person

Beim Erwerb eines Grundstücks, für dessen Grunderwerbsteuer Käufer und Verkäufer eine hälftige Aufteilung vereinbart haben, benötigt das Finanzamt bei der Inanspruchnahme des Käufers in voller Höhe eine nachvollziehbare Begründung.

Sachverhalt

Fundstelle

BFH-Urteil vom 02. Juli 2025, **II R 19/22**
Eine englische Zusammenfassung dieses Urteils finden Sie **[hier](#)**.

Haben Käufer und Verkäufer vereinbart, die geschuldete Grunderwerbsteuer jeweils zur Hälfte zu tragen, und war dies dem Finanzamt bei Erlass des Grunderwerbsteuerbescheids bekannt, bedarf die Inanspruchnahme des Käufers in Höhe der gesamten Steuer grundsätzlich einer Begründung, aus der die für das Finanzamt maßgeblichen Ermessenserwägungen hervorgehen. Beim Erwerb eines noch zu bebauenden Grundstücks sind die Bauerrichtungskosten überdies nicht in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einzubeziehen, wenn das Grundstück von einer zur Veräußererseite gehörenden Person mit bestimmendem Einfluss auf das "Ob" und "Wie" der Bebauung erworben wird. Das gilt nach einem aktuell veröffentlichtem Urteil des BFH (II R 19/22) auch dann, wenn das Grundstück von einer Gesellschaft erworben wird, die von dieser Person beherrscht wird. Die Klägerin, die nach dem Erwerb von Miteigentumsanteilen an Grundstücken durch eine Kommanditgesellschaft (C KG) zum Steuerschuldner avancierte, war im Streitfall vertraglich nicht allein für die Steuer zuständig, da die Grunderwerbsteuer hälftig zwischen Käufer und Verkäufer aufgeteilt wurde.

Entscheidung des BFH

Das Finanzamt hatte in einem Änderungsbescheid auch die Baukosten in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einbezogen, obwohl das Grundstück von einer zur Veräußererseite gehörenden Person erworben wurde. Der BFH stellte jedoch klar, dass in solchen Fällen die Baukosten nicht einbezogen werden sollten, wenn der Käufer einen bestimmenden Einfluss auf die Bebauung hat und damit als



Bauherr gilt. Der BFH erachtete die Revision damit als begründet. Sie führte zur Aufhebung des angefochtenen Urteils, des Änderungsbescheids und der Einspruchsentscheidung.

Anlaufhemmung bei Abgabe einer Schenkungsteuererklärung nach Anzeigeerstattung

Der Bundesfinanzhof hat in einem grundlegenden Urteil II R 1/23 entschieden, dass die Anlaufhemmung für die Festsetzungsfrist der Schenkungsteuer erst mit der Abgabe der Schenkungsteuererklärung endet, spätestens jedoch mit Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Jahr der Steuerentstehung.

Fundstelle

BFH-Urteil vom 27. August 2025, **II R 1/23**
Eine englische Zusammenfassung dieses Urteils finden Sie [hier](#).

Sachverhalt

Die Entscheidung bezieht sich auf einen Fall, in dem der Kläger, alleiniger Gesellschafter einer GmbH, von seiner Mutter einen Geldbetrag in Höhe von 4 Millionen Euro erhielt. Diese Zuwendung war mit der Auflage verbunden, den Betrag als Eigenkapital in die GmbH einzubringen, um den Erwerb eines Grundstücks zu finanzieren. Nachdem der Kläger die Schenkung in Höhe von 4 Millionen Euro angezeigt hatte, forderte das Finanzamt die Abgabe einer Schenkungsteuererklärung. Der Kläger legte daraufhin in seiner Erklärung eine Wertsteigerung seiner Anteile an der GmbH in Höhe von 1.531.885 Euro dar. Das Finanzamt setzte daraufhin die Schenkungsteuer in Höhe von über 460.000 Euro fest, wobei es die Werterhöhung seiner GmbH-Anteile und weitere Vorschenkungen berücksichtigte. Der Kläger focht diese Bescheide an und argumentierte, dass die Festsetzungsfrist aufgrund der rechtzeitigen Anzeige bereits abgelaufen sei.

Entscheidung des BFH

Das Finanzgericht wies seinen Einspruch als unbegründet zurück und bestätigte die Auffassung des Finanzamts, dass die fristgerechte Anzeige allein die Anlaufhemmung nicht beendet, sondern diese erst mit der Einreichung der Schenkungsteuererklärung endet. In der Revision bestätigte der BFH die Entscheidung des Finanzgerichts.



Business Meldungen

Mehr dazu

[Den Podcast finden Sie hier.](#)

100 Folgen Frisch serviert: Jetzt mit weiteren Hosts & spannenden steuerrechtlichen Schwerpunkten




Jubiläumsfolge zur Erweiterung von Frisch serviert: Arne Schnitger und Christian Kaeser stellen in dieser Episode weitere Moderatoren-Teams und inhaltliche Schwerpunkte vor.

Künftig werden zusätzlich auch steuerrechtliche Entwicklungen bei den Verrechnungspreisen von Kati Fiehler (PwC), Nils Pippart (Freudenberg) und Christoph Richter (PwC), Neuigkeiten im Umsatzsteuerrecht von Roland Ismer (Universität Potsdam) und Markus Hüllmann (PwC) sowie Aktuelles bei der Besteuerung der öffentlichen Hand von Sarah Lechner und Christian Möhwald (beide PwC) frisch serviert. Die weiteren Teams geben einen Ausblick auf ihre ersten Folgen.

Außerdem teilen Arne Schnitger und Christian Kaeser ausgewählte Rückblicke und nehmen auch in Zukunft interessante Themen aus dem Ertragsteuerrecht auf die Agenda.



Service

 Terminplaner	Steuern zum Frühstück Webcast, 10.12.2025 Wir freuen uns auf Sie! Zum Seminar
 Veranstaltungen	PwC Veranstaltungssuche Alle aktuellen Veranstaltungen finden Sie in der PwC Veranstaltungssuche. Veranstaltungssuche
 Noch Fragen?	Noch Fragen? Dann sprechen Sie bitte Ihren PwC-Berater an oder senden Sie eine E-Mail. E-Mail senden

Redaktion

Für Ihre Fragen, Hinweise und Anmerkungen zum Newsletter stehen Ihnen unsere Ansprechpartner aus der Redaktion gern zur Verfügung.

Gabriele Nimmrichter

PricewaterhouseCoopers GmbH
 Friedrich-Ebert-Anlage 35-37
 60327 Frankfurt am Main
 Tel.: +49 171 7603269
 gabriele.nimmrichter@pwc.com

Gunnar Tetzlaff

PricewaterhouseCoopers GmbH
 Fuhrberger Straße 5
 30625 Hannover
 Tel.: +49 171 5503930
 gunnar.tetzlaff@pwc.com



Datenschutz

Die Datenverarbeitung für den Versand des Newsletters erfolgt aufgrund der Grundlage Ihrer Einwilligung. Sie können den Newsletter jederzeit mit Wirkung für die Zukunft abbestellen und Ihre Einwilligung damit widerrufen.

Wenn Sie den PDF-Newsletter „steuern + recht aktuell“ bestellen oder abbestellen möchten, senden Sie bitte eine leere E-Mail mit der Betreffzeile „Bestellung“ bzw. „Abbestellung“ an folgende Adresse: adresse@pwc.com

Die Beiträge sind als Hinweise für unsere Mandanten bestimmt. Für die Lösung einschlägiger Probleme greifen Sie bitte auf die angegebenen Quellen oder die Unterstützung unserer für Sie tätigen Büros zurück. Teile dieser Veröffentlichung/Information dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch den Herausgeber nachgedruckt und vervielfältigt werden. Meinungsbeiträge geben die Auffassung der einzelnen Autoren wieder.

© August 2025 PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Alle Rechte vorbehalten. „PwC“ bezeichnet in diesem Dokument die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die eine Mitgliedsgesellschaft der PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL) ist. Jede der Mitgliedsgesellschaften der PwCIL ist eine rechtlich selbstständige Gesellschaft.

www.pwc.de

