



Wichtige Änderungen in Recht und Gesetz

Ausgabe 49, 11. Dezember 2025

Inhalt

01	BMF: Umsatzsteuer bei der Verwaltung unselbständiger Stiftungen.....	3
	Aktuelle Rechtsprechung	5
	Anwendung des § 50i Abs. 1 EStG auf Besitz-Personengesellschaften in Schenkungsfällen	5
	Verlustabzugssperre zur Verhinderung einer doppelten Nutzung von Organschaftsverlusten im In- und Ausland	6
	Entfallen der Steuervergünstigung nach § 5 Abs. 2 GrEStG infolge eines Insolvenzplans	7
	Schenkungsteuer: Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 15 und 17 ErbStG	7
	Einziehung einer aus Russland stammenden Schiffsladung - Begriff des "Verbringens" nach Art. 3i der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 - Bedeutung von Nothafenrecht und SeeRÜbk im Sanktionsrecht	8
	Einziehung eines nach Art. 3s der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 gelisteten Schiffs - Nothafenrecht und Ausfuhrverbot.....	9
03	Rechtsprechung im Blog	10
	Bundesfinanzhof hält Grundsteuer „Bundesmodell“ für verfassungskonform	10
	Zur erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags bei Mitvermietung einer fest mit dem Grundstück verbundenen Betriebsvorrichtung (Lastenaufzug in einem Kaufhaus).....	17
	Business Meldungen	19
04	Service	20
	Terminplaner	20

Veranstaltungen	20
Noch Fragen?	20
Redaktion	20
Datenschutz.....	21



Neues aus Gesetzgebung und Finanzverwaltung

BMF: Umsatzsteuer bei der Verwaltung unselbständiger Stiftungen

Das Bundesfinanzministerium hat in einem aktuellen Schreiben zu einem früheren Urteil des Bundesfinanzhofs zur Umsatzsteuer bei der Verwaltung "unselbständiger Stiftungen" Stellung genommen. In diesem Urteil stellen die höchsten Steuerrichter klar, dass Verwaltungsleistungen für abhängige (treuhänderische) Stiftungen umsatzsteuerpflichtig sind, wenn sie sich auf besondere Vermögenswerte beziehen, unabhängig davon, ob der Begünstigte eigene oder die Interessen Dritter verfolgt.

Fundstelle

BMF-Schreiben vom 8. Dezember 2025 (**III C 2 - S 7100/00097/037/064**).

Eine englische Zusammenfassung dieses Schreibens finden Sie **[hier](#)**.

Hintergrund

Die umsatzsteuerliche Behandlung von Verwaltungsleistungen für abhängige Stiftungen war bis zur Klarstellung in 2024 durch den Bundesfinanzhof (BFH) unklar. Der BFH hat in seinem Urteil vom 5. Dezember 2024 (**VR13/22**) Kriterien für die umsatzsteuerliche Besteuerung von Treuhandltätigkeiten festgelegt mit Fokus auf die Frage, ob die Treuhänder umsatzsteuerpflichtige Leistungen an sich selbst oder den Stifter erbringen.

Es reiche für eine steuerbare Verwaltungsleistung aus, so der BFH, dass diese sich auf ein Sondervermögen bezieht, ohne dass es für die Bejahung eines verbrauchsfähigen Vorteils beim Leistungsempfänger darauf ankommt, ob dieser entgeltlich eigene Vermögensinteressen oder die Vermögensinteressen Dritter – wie etwa gemeinnützige Interessen – verfolgt. Danach kann eine steuerbare Verwaltungsleistung in Bezug auf ein Vermögen gegeben sein, das zivilrechtlich im Eigentum des Verwalters steht, wenn es als Sondervermögen besonderen Bindungen unterliegt, im Hinblick hierauf aber vom sonstigen Vermögen des Verwalters getrennt zu halten ist und der Verwalter für seine Leistung ein Entgelt erhält.



Für die Umsatzsteuerpflicht muss ein direkter Zusammenhang zwischen Leistung und Gegenleistung bestehen, der Leistungsempfänger muss identifizierbar sein und einen verbrauchbaren Vorteil erhalten. Der Stifter der Stiftung kann als Leistungsempfänger der Verwaltungs- und Beratungsleistungen gelten.

Anwendungsregelung

Die Grundsätze dieses Schreibens sind in allen offenen Fällen anzuwenden

Sofern eine fiduziarische Stiftung jedoch bisher als Unternehmerin behandelt wurde, z.B. hinsichtlich Verwaltungsleistungen oder Vermietungsleistungen an fremde Dritte, wird es für Zwecke der Umsatzsteuer nicht beanstandet, wenn die Stiftung bis zum Ablauf des 31.12. 2026 weiterhin als Unternehmerin behandelt wird.



Aktuelle Rechtsprechung

BFH-Entscheidungen, veröffentlicht am 11. Dezember 2025

Anwendung des § 50i Abs. 1 EStG auf Besitz-Personengesellschaften in Schenkungsfällen

Urteil vom 16. Juli 2025,
I R 13/22
Zum Urteil.

§ 50i Abs. 1 Satz 4 des Einkommensteuergesetzes (EStG) i.d.F. des Gesetzes zur Anpassung des nationalen Steuerrechts an den Beitritt Kroatiens zur EU und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 25.07.2014 (BGBl I 2014, 1266, BStBl I 2014, 1126) --KroatienAnpG-- setzt als modifizierte Rechtsgrundverweisung auf Abs. 1 Satz 1 der Vorschrift eine Übertragung oder Überführung des betreffenden Wirtschaftsguts in das Betriebsvermögen der Besitz-Personengesellschaft voraus.

Eine Übertragung oder Überführung in diesem Sinne ist (nur) der erstmalige Übergang des Wirtschaftsguts "von außen" in das Betriebsvermögen der Besitz-Personengesellschaft, nicht jedoch ein Transfer von Wirtschaftsgütern zwischen dem Gesamthands- und dem Sonderbetriebsvermögen oder zwischen verschiedenen Sonderbetriebsvermögen derselben Personengesellschaft.

Eine Übertragung oder Überführung kann nur dann ohne Aufdeckung stiller Reserven im Sinne des § 50i Abs. 1 EStG erfolgt sein, wenn das maßgebliche Wirtschaftsgut überhaupt über stille Reserven verfügt hat. Hieran fehlt es insbesondere, wenn die Herstellung oder der entgeltliche Erwerb des Wirtschaftsguts mit dem Zeitpunkt, zu dem es Betriebsvermögen der Personengesellschaft geworden ist, zusammenfällt.

Ein Wirtschaftsgut im Sinne des § 50i Abs. 1 EStG, das ohne Aufdeckung stiller Reserven in ein Betriebsvermögen einer Besitz-Personengesellschaft übertragen worden ist, bleibt nach § 50i EStG steuerverhaftet, wenn es im Wege der Schenkung ohne Aufdeckung stiller Reserven und ohne Ausscheiden aus dem Betriebsvermögen der Personengesellschaft zivilrechtlich auf eine andere Person übertragen wird; die Rechtsfolgen des § 50i Abs. 1 Satz 1 und 3 EStG können in diesem Fall auch erstmals bei dem Rechtsnachfolger eintreten.



Bei der nach § 50i Abs. 1 EStG vorzunehmenden Prüfung, ob Anteile die Voraussetzungen des § 17 EStG erfüllen, ist auf die im Zeitpunkt der Übertragung oder Überführung jeweils gültige Fassung des § 17 EStG abzustellen.

Verlustabzugssperre zur Verhinderung einer doppelten Nutzung von Organschaftsverlusten im In- und Ausland

**Urteil vom 16. Juli 2025,
I R 20/22**

Zum Urteil.

Die zeitliche Anwendungsregelung des § 34 Abs. 9 Nr. 8 des Körperschaftsteuergesetzes (KStG) i.d.F. des Gesetzes zur Änderung und Vereinfachung der Unternehmensbesteuerung und des steuerlichen Reisekostenrechts vom 20.02.2013 (BGBl I 2013, 285, BStBl I 2013, 188), nach der die Verlustabzugssperre des § 14 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 KStG i.d.F. vom 20.02.2013 rückwirkend auf alle nicht bestandskräftig veranlagten Fälle anwendbar ist, enthält keine verdeckte Regelungslücke. Eine (verfassungskonforme) Beschränkung ihres zeitlichen Anwendungsbereichs scheidet aus.

§ 14 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 KStG i.d.F. vom 20.02.2013 ist persönlich auf jeden Organträger anwendbar und nicht lediglich auf solche, die sowohl in der Bundesrepublik Deutschland als auch in einem ausländischen Staat ansässig sind.

§ 14 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 KStG i.d.F. vom 20.02.2013 gehört zu den von § 7 Satz 1 des Gewerbesteuergesetzes in Bezug genommenen Gewinnermittlungsvorschriften; die Vorschrift ist daher auch bei der Ermittlung des Gewerbeertrags zu berücksichtigen.

Eine nach § 14 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 KStG i.d.F. vom 20.02.2013 erforderliche Berücksichtigung von negativen Einkünften des Organträgers oder der Organgesellschaft bei der Besteuerung im ausländischen Staat liegt nur insoweit vor, als eine am Ertrag orientierte ausländische Steuer unter Einbeziehung sämtlicher Einkünfte, die aus der gleichen Quelle stammen, bei periodenübergreifender Betrachtung endgültig niedriger festgesetzt wurde als ohne Berücksichtigung dieser Einkunftsquelle.



Entfallen der Steuervergünstigung nach § 5 Abs. 2 GrEStG infolge eines Insolvenzplans

**Urteil vom 27. August
2025, II R 50/21**

Zum [Urteil](#).

Ist ein Grundstück vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens in eine Gesamthandsgemeinschaft eingebracht und der steuerbare Erwerbsvorgang nach § 5 Abs. 2 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) ganz oder teilweise von der Steuer befreit worden, wirken die Änderung der Beteiligung des Einbringenden an der Gesamthand aufgrund der Erfüllung eines Insolvenzplans und der dadurch bewirkte Wegfall der Begünstigung nach § 5 Abs. 3 GrEStG materiell auf den vor der Insolvenzeröffnung begründeten Erwerbsvorgang zurück.

Die Grunderwerbsteuerforderung entsteht in diesem Fall zwar erst mit Wegfall der Voraussetzungen für die Steuerbefreiung. Sie ist aber eine (nachträglich) begründete Insolvenzforderung, weil der Tatbestand, an den das Gesetz die Steuerpflicht knüpft, vor Insolvenzeröffnung verwirklicht worden ist.

Die einjährige Verjährungsfrist nach § 259b Abs. 1 der Insolvenzordnung (InsO) gilt auch für Steuerforderungen. Wann eine Forderung nach § 259b InsO fällig wird, bestimmt sich nach den Steuergesetzen.

Schenkungsteuer: Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 15 und 17 ErbStG

**Urteil vom 30. Juli 2025,
II R 12/24**

Zum [Urteil](#).

Die Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 15 des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes (ErbStG) setzt voraus, dass die Zuwendung ausschließlich, das heißt ausnahmslos und uneingeschränkt, Zwecken der jeweiligen Gebietskörperschaft dient.

Die Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 17 ErbStG liegt nach dem Rechtsgedanken des § 56 der Abgabenordnung nur dann vor, wenn die Zwecke der Satzung des Zuwendungsempfängers, denen die Zuwendung gewidmet ist, ausschließlich, das heißt ausnahmslos und uneingeschränkt, steuerbegünstigte Zwecke sind.



Einziehung einer aus Russland stammenden Schiffsladung - Begriff des "Verbringens" nach Art. 3i der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 - Bedeutung von Nothafenrecht und SeeRÜbk im Sanktionsrecht

Beschluss vom 26. November 2025, VII B 80/25 (AdV)

Zum Urteil.

Das in Art. 3i Abs. 1 der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 in der bis zum 24.02.2025 geltenden Fassung der Verordnung (EU) 2024/3192 (Verordnung (EU) Nr. 833/2014) verwendete Tatbestandsmerkmal des "Verbringens" gelisteter Waren in das Zollgebiet der Union ist auf der Grundlage einer summarischen Prüfung als ein vom menschlichen Willen getragener Realakt des körperlichen Gelangens zu verstehen. In einer durch technische Defekte ausgelösten Seenotsituation, in der ein Schiff manövrierunfähig treibt und lediglich durch äußere Umstände (Wind, Strömung) in Gewässer der Union gelangt, ist das Vorliegen eines willensgetragenen Verbringens im Sinne dieser Vorschrift ernstlich zweifelhaft.

Bei der Auslegung des Art. 3i der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 sind die Vorgaben des Seerechtsübereinkommens der Vereinten Nationen (SeeRÜbk) --insbesondere das Recht auf friedliche Durchfahrt (Art. 17, 18 SeeRÜbk) und das völkergewohnheitsrechtlich anerkannte Nothafenrecht-- sowie die in Art. 3s Abs. 3 der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 verankerte Nothafen-Ausnahme zu berücksichtigen. Ob und in welchem Umfang hieraus für havariebedingt eingelaufene Schiffe mit sanktionierter Ladung eine sanktionsrechtliche Ausnahmesituation folgt, ist unionsrechtlich klärungsbedürftig und begründet im Verfahren nach Art. 45 Abs. 2 des Zollkodex der Union (UZK) erhebliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit einer auf Art. 198 Abs. 1 Buchst. b Ziff. iv UZK i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 1 des Zollverwaltungsgesetzes gestützten Einziehung der Ladung.



Einziehung eines nach Art. 3s der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 gelisteten Schiffs - Nothafenrecht und Ausfuhrverbot

Beschluss vom 26. November 2025, VII B 81/25 (AdV)

Zum Urteil.

Der unionsrechtliche Ausfuhrbegriff des Art. 3s Abs. 1 Buchst. c der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 in der bis zum 24.02.2025 geltenden Fassung der Verordnung (EU) 2024/3192 (Verordnung (EU) Nr. 833/2014) ist weit, funktional und zweckorientiert auszulegen und erfasst grundsätzlich jedes physische Verbringen eines in Anh. XLII der Verordnung gelisteten Schiffs aus dem Gebiet der Union.

Gelangt ein Schiff infolge einer Seenotsituation in Gewässer der Union und wird erst später durch die Verordnung (EU) 2025/395 in Anh. XLII zu Art. 3s der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 aufgenommen, begründen der Ausnahmetatbestand des Art. 3s Abs. 3 der Verordnung (EU) Nr. 833/2014, das völkergewohnheitsrechtliche Nothafenrecht sowie das Recht auf friedliche Durchfahrt nach Art. 17, 18 des Seerechtsübereinkommens der Vereinten Nationen erhebliche Zweifel im Sinne des Art. 45 Abs. 2 des Zollkodex der Union (UZK) daran, ob das Auslaufen als verbotene Ausfuhr zu qualifizieren und eine Einziehung nach Art. 198 Abs. 1 Buchst. b Ziff. iv UZK i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 1 des Zollverwaltungsgesetzes gerechtfertigt ist.

Die Einziehung eines gelisteten Schiffs, das den einzigen wesentlichen Vermögenswert des Betroffenen bildet, führt zu einem irreversiblen Substanzverlust und damit zu einem unersetzbaren Schaden im Sinne des Art. 45 Abs. 2 UZK. Hohe, durch verwaltungsinterne Sicherungsmaßnahmen entstandene Verwahrkosten begründen kein überwiegendes öffentliches Vollzugsinteresse.



Rechtsprechung im Blog

Bundesfinanzhof hält Grundsteuer „Bundesmodell“ für verfassungskonform

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat in drei Verfahren – Rechtssachen II R 25/24, II R 31/24 und II R 3/25 – aufgrund mündlicher Verhandlung am 12.11.2025 entschieden, dass er die Vorschriften des Ertragswertverfahrens, die nach dem sogenannten Bundesmodell in elf Ländern für die Bewertung von Wohnungseigentum als Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer ab dem 01.01.2025 herangezogen werden, für verfassungskonform hält.

Sachverhalte

Fundstelle

BFH, Urteile vom 10. Dezember 2025 (II R 25/24, II R 31/24 und II R 3/25), veröffentlicht am 10. Dezember 2025, vgl. die [Pressemitteilung](#) 078/25.

Geklagt hatten Wohnungseigentümer aus Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Berlin. Die Kläger in dem Verfahren II R 25/24 sind Miteigentümer einer 54 qm umfassenden vermieteten Eigentumswohnung. Die Wohnung befindet sich in guter Wohnlage in Köln, im Souterrain eines vor 1949 errichteten Mehrfamilienhauses. Der Klägerin des Verfahrens II R 31/24 gehört eine im Jahr 1995 erbaute, selbstgenutzte Wohnung mit 70 qm Wohnfläche in einer sächsischen Gemeinde. Der Kläger in dem Verfahren II R 3/25 ist Eigentümer einer vermieteten Wohnung mit 58 qm in einem vor 1949 erbauten Mehrfamilienhaus in einfacher Wohngegend in Berlin.

Das Finanzamt (FA) hatte in allen drei Fällen den jeweiligen Grundsteuerwert zum Stichtag 01.01.2022 auf Basis des Ertragswertverfahrens (vgl. § 249 Abs. 1 Nr. 4, 250 Abs. 2 Nr. 4, §§ 252 Satz 1 des Bewertungsgesetzes – BewG –) berechnet. Der festgestellte Grundsteuerwert wurde dann der Festsetzung der Grundsteuer ab 01.01.2025 durch die jeweilige Kommune zu Grunde gelegt. Nachdem die nach erfolglosem Einspruchsverfahren gegen die Berechnung des Grundsteuerwerts angeforderten Finanzgerichte (FG) jeweils die Klagen als unbegründet zurückgewiesen hatten, weil die Gerichte entgegen der Auffassung der Kläger die einschlägigen Bewertungsregeln für verfassungskonform und die Berechnungen der Grundsteuerwerte durch die Finanzverwaltung für zutreffend hielten, machten die Kläger in den Revisionsverfahren vor dem BFH erneut jeweils umfangreiche Verstöße gegen das Grundgesetz (GG) geltend.



Formell habe sich der Bundesgesetzgeber nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) vom 10.04.2018 – 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12, durch das die damals geltenden Einheitswerte für verfassungswidrig erklärt wurden, für den Erlass des Grundsteuerreformgesetzes (GrStRefG) vom 26.11.2019 (BGBl I 2019, 1794) nur auf seine Fortschreibungskompetenz aus Art. 125a Abs. 2 Satz 1 GG gestützt. Die mit der noch vor Inkrafttreten des GrStRefG im Jahr 2019 eingeführten konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz aus Art. 105 Abs. 2 Satz 1 GG verbundenen gesetzgeberischen Gestaltungsmöglichkeiten habe er nicht vollständig ausgeschöpft, was einer Ermessensunterschreitung auf gesetzgeberischer Ebene gleichkomme. Das Bundesmodell leide an einem erheblichen kompetenzrechtlichen Konstruktionsfehler.

Inhaltlich habe der Gesetzgeber den Belastungsgrund der Grundsteuer nicht hinreichend bestimmt. Ferner arbeite das Bundesmodell mit starken Typisierungen und Pauschalierungen, die zu keiner realitätsgerechten Bewertung führen würden. Die für die Steuerberechnung herangezogenen Parameter seien zu ungenau, um relativ im Verhältnis der Steuerpflichtigen untereinander gerechte, dem allgemeinen Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG entsprechende Immobilienwerte abzubilden. Bei den Bodenrichtwerten gebe es oft keine hinreichenden Daten, die Bodenrichtwertzonen seien häufig sehr grob gewählt und objektspezifische Besonderheiten (zum Beispiel abweichende Grundstücksgrößen oder Altlasten) würden nicht berücksichtigt. Die zur Berechnung des Rohertrags des Grundstücks herangezogenen landeseinheitlichen Nettokaltmieten seien zu pauschal und würden insbesondere innerhalb von Großstädten nicht unterscheiden, ob die Wohnung in einer teuren Gegend oder einem sozialen Brennpunkt liege und ob sie hochwertig oder einfach ausgestattet sei. Pauschalierte Zu- und Abschläge anhand Mietniveaustufen seien nicht für die Grundsteuer, sondern für die Berechnung des Wohngeldes – und damit einer „steuerfremden“ Materie – erhoben worden.

Entscheidung des BFH

Der BFH bestätigte inhaltlich die Auffassungen der Vorinstanzen und versagte den Revisionen in der Sache den Erfolg. Er ist nicht von der Verfassungswidrigkeit der in den Streitfällen anzuwendenden Regelungen überzeugt; eine Vorlage an das BVerfG nach Art. 100 Abs. 1 GG kommt daher nicht in Betracht.

1. Formelle Verfassungsmäßigkeit



Das GrStRefG ist nach Darstellung des BFH formell verfassungsgemäß. Insbesondere stand dem Bund nach Art. 105 Abs. 2 Satz 1 GG die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz zu. Diese Kompetenz wurde durch das Gesetz zur Änderung des GG vom 15.11.2019 (Bundesgesetzblatt – BGBl – I 2019, 1546) mit Wirkung zum 21.11.2019 und damit noch vor Inkrafttreten des GrStRefG vom 26.11.2019 eingefügt. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, dass sich der Gesetzgeber für die Neuregelungen in der Begründung zum Gesetzentwurf auch auf die Gesetzgebungskompetenz aus Art. 125a Abs. 2 Satz 1 GG gestützt hat, weil seiner Ansicht nach mit dem Gesetzentwurf fortgeltendes Bundesrecht lediglich fortgeschrieben werde und keine grundlegende Neukonzeption des Grundsteuerrechts beabsichtigt gewesen sei (vgl. Bundestagsdrucksache 19/11085, Seite 90). Entscheidend ist allein, dass sich zum Zeitpunkt der Verabschiedung der neuen Regelungen durch das GrStRefG Ende November 2019 aus dem GG eine einschränkungslose Zuständigkeit des Bundes ergab. Eine Ermessensunterschreitung liegt nicht vor. Selbst wenn der Gesetzgeber bei Erlass des GrStRefG die ihm durch Art. 105 Abs. 2 Satz 1 GG eingeräumten gesetzgeberischen Gestaltungsmöglichkeiten nicht vollständig ausgeübt haben sollte, lässt dies seine Gesetzgebungskompetenz nach dieser Vorschrift nicht entfallen.

2. Materielle Verfassungsmäßigkeit

Der BFH ist nicht davon überzeugt, dass die Vorschriften des Ertragswertverfahrens gegen den allgemeinen Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG) verstoßen.

Das BVerfG hat wiederholt entschieden, dass Art. 3 Abs. 1 GG eine gleichheitsgerechte Ausgestaltung der Bemessungsgrundlage einer Steuer für alle Steuerpflichtigen verlangt. Die Bemessungsgrundlage muss so gewählt und ausgestaltet sein, dass sie den mit der Steuer verfolgten Belastungsgrund in der Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abbildet. 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 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 (vgl. zum Beispiel BVerfG-Urteil vom 10.04.2018 – 1 BvL 11/14).



Gemessen an diesen Vorgaben hält der BFH die Ausgestaltung des Ertragswertverfahrens für verfassungskonform. Der Gesetzgeber hat ein Bewertungssystem geschaffen, das konzeptionell einer Verkehrswertorientierung folgt und darauf angelegt ist, im Durchschnitt aller zu bewertenden Objekte den „objektiviert-realen Grundstückswert“ innerhalb eines Korridors des gemeinen Werts annäherungsweise zutreffend zu erfassen.

Zu den folgenden wichtigen Streitpunkten hat der BFH wie folgt ausgeführt:

a) Die vom Gesetzgeber gewählten Bewertungsvorschriften sind grundsätzlich geeignet, den mit der Steuer verfolgten Belastungsgrund in der Relation realitätsgerecht abzubilden. Belastungsgrund für die neue Grundsteuer ist nach dem Willen des Gesetzgebers das Innehaben von Grundbesitz und die dadurch vermittelte Möglichkeit einer ertragbringenden Nutzung, die sich im Sollertrag widerspiegelt und dem Steuerpflichtigen eine entsprechende objektive Leistungsfähigkeit vermittelt.

b) Die Maßgeblichkeit von gesetzlich typisierten Bodenrichtwerten zur Bestimmung des Bodenwerts (vgl. §§ 257 Abs. 1 Satz 1, 247 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BewG), die eine Abweichung von 30 % nach oben oder nach unten zwischen dem Wert des zu bewertenden Grundstücks und dem für die jeweils einschlägige Bodenrichtwertzone als Durchschnittswert herangezogenen Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich erlaubt (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung), verstößt nicht gegen eine realitäts- und relationsgerechte Bewertung im Sinne der Anforderungen des BVerfG. Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen aus der Kaufpreissammlung (§ 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und damit aus Marktdaten abgeleitet. Sie stellen durchschnittliche Lagewerte für den Grund und Boden in einer Bodenrichtwertzone als räumlich zusammenhängendem Gebiet dar und können nicht jedes der einzelnen dort belegenen Grundstücke individuell wertmäßig korrekt erfassen. Die bei einer typisierten Betrachtung zwangsläufig auftretenden Wertverzerrungen werden dadurch begrenzt, dass die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen müssen. Die gesetzliche Zulässigkeit der Typisierung hinsichtlich der Ermittlung von Bodenrichtwerten, die sich auch im Rahmen der Grundbesitzbewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie der Grunderwerbsteuer bewährt hat, wird nicht dadurch in Frage gestellt, dass im Einzelfall berechtigte und gerichtlich überprüfbare Einwendungen gegen die Art und Weise der Ermittlung der Bodenrichtwerte durch die Gutachterausschüsse vorliegen können.



c) Ebenso wenig führen die für die Wertberechnung von Wohnungseigentum im Ertragswertverfahren heranzuziehenden pauschalierten Nettokaltmieten zu einer verfassungswidrigen Ungleichbehandlung. Die aus dem Mikrozensus des Statistischen Bundesamts abgeleiteten Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche (vgl. Anlage 39 zum BewG) differenzieren zwar neben der Gebäudeart, dem Baujahr des Gebäudes und der Wohnfläche allein nach der Belegenheit der Wohnung in einem Bundesland und führen dadurch zu (immerhin) 45 möglichen unterschiedlichen Ansätzen für einen Mietzins; innerhalb des jeweiligen Bundeslandes findet eine weitere örtliche Differenzierung nur aufgrund von pauschalierten Zu- und Abschlägen anhand Mietniveaustufen statt, die auf der Eingruppierung für Zwecke des Wohngeldbezugs nach § 12 Abs. 3 des Wohngeldgesetzes in Verbindung mit § 1 Abs. 3 Anlage 1 Wohngeldverordnung und somit einer für die öffentliche Hand plausibel ermittelten Berechnungsgrundlage beruhen. Da die Mietniveaustufen jeweils für eine gesamte Gemeinde/Stadt festgelegt werden, unterbleibt dort eine Differenzierung nach einzelnen Stadtteilen – auch in großen Metropolen, in denen erhebliche Mietzinsunterschiede bestehen können. Für Immobilien in guten Lagen kommt es dadurch in der Regel zu einem Ansatz unterhalb der tatsächlich gezahlten oder erzielbaren Mieten, während der pauschalierte Ansatz für Immobilien in schlechteren Lagen häufig über dem tatsächlich erzielbaren/erzielten Mietzins liegt. Dies kann zu Ungleichbehandlungen führen, weil die in der Nettokaltmiete zum Ausdruck kommende Ertragskraft von Immobilien in guten Lagen nicht vollständig erfasst wird. Diese möglichen Ungleichbehandlungen sind nach Auffassung des BFH jedoch durch das legitime Ziel eines weitgehend automatisierten Grundsteuervollzugs verfassungsrechtlich gerechtfertigt. Dadurch vereinfacht der Gesetzgeber im Massenverfahren die Bewertung von rund 36 Millionen Grundstücken zu dem Zeitpunkt der Hauptfeststellung unabhängig davon, ob die Wohnung vermietet ist. Denn die Anknüpfung an tatsächliche Mieten würde angesichts des höheren Vollzugsaufwands die von dem Gesetzgeber beabsichtigte automatisierte Fortschreibung der Grundsteuerwerte zu den einzelnen Bewertungsstichtagen erschweren. Eine Lage-differenzierung innerhalb einer Gemeinde wird zudem über die Bodenrichtwerte und die in ihnen zum Ausdruck kommende Standortwertigkeit der Grundstücke bewirkt. Dies geschieht zum einen durch die Berücksichtigung der Bodenrichtwerte an teureren Standorten über den Liegenschaftszinssatz (vgl. § 256 Abs. 3 BewG) und zum anderen in der Ausprägung höherer Bodenrichtwerte in einem dann höheren abgezinsten Bodenwert (vgl. § 257 in Verbindung mit § 247 BewG). Dadurch ist jedenfalls gewährleistet, dass sich für dem Grunde nach ähnliche Grundstücke einer Gemeinde/Stadt in Bezug auf Gebäudeart, Wohnfläche und Baujahr gleichwohl lagebedingt unterschiedliche Grundsteuerwerte ergeben können. Zudem gibt es für



Steuerpflichtige die Möglichkeit des Ansatzes einen niedrigeren gemeinen Werts als Grundsteuerwert, wenn der Steuerpflichtige nachweist, dass der ermittelte Grundsteuerwert den nachgewiesenen gemeinen Wert um mindestens 40 % übersteigt (vgl. § 220 Abs. 2 BewG in der ab 01.01.2025 geltenden Fassung). Unterschiedliche Bewertungen vergleichbarer Immobilien bei Feststellung des Grundsteuerwerts – und damit der ersten Stufe der Berechnung der am Ende zu zahlenden Grundsteuer – dürften schließlich auf der dritten Stufe der Grundsteuererhebung durch die jeweiligen Gemeinden in aller Regel zu betragsmäßig überschaubaren Belastungsdifferenzen führen, die verfassungsrechtlich noch hinnehmbar sind. Die Steuermesszahl, mit der der Grundsteuerwert auf der zweiten Berechnungsstufe multipliziert wird, beträgt für Wohnungseigentum nach § 15 Abs. 1 Nr. 2 a des Grundsteuergesetzes (GrStG) lediglich 0,31 Promille. Auf den so ermittelten Betrag wendet die Gemeinde ihren Hebesatz an, um die Steuerschuld zu berechnen. Aufgrund dieser Berechnung wirken sich selbst größere Abweichungen vom festgestellten Grundsteuerwert auf der ersten Stufe bei der Steuerfestsetzung auf der dritten Stufe eher gering aus. Bei der Erhebung der Grundsteuer gibt es zudem nach § 34 GrStG die Möglichkeit, die Grundsteuer in Höhe von 25 % zu erlassen, wenn bei bebauten Grundstücken der normale Rohertrag um mehr als 50 % --zum Beispiel aufgrund von Mietausfällen oder Leerständen-- gemindert ist und der Steuerschuldner diese Minderung nicht zu vertreten hat.

Nach Auffassung des BFH hat daher der Gesetzgeber hinsichtlich des Ertragswertverfahrens seinen Spielraum bei der Abwägung der mit dem Bewertungskonzept verfolgten Ziele mit den damit notwendig verbundenen Ungleichheiten nicht überschritten. Insbesondere durfte der Gesetzgeber dem durch das BVerfG vorgegebenen Ziel, einen erneuten „Bewertungsstau“ zu vermeiden, indem die künftigen periodischen Fortschreibungen automatisiert durchgeführt werden, eine hohe Bedeutung beimessen.

Zurückweisung der Revisionen als unbegründet in den Verfahren II R 25/24 und II R 3/25

In den Rechtssachen II R 25/24 und II R 3/25 wurde die Revision jeweils als unbegründet zurückgewiesen.

Besonderheit in dem Verfahren II R 31/24

In der Rechtssache II R 31/24 war die Revision aus verfahrensrechtlichen Gründen teilweise begründet. Vor dem FG hatte die Klägerin sich neben dem Bescheid über



den Grundsteuerwert auch gegen den Grundsteuermessbescheid gewendet. Das FG hatte die Klage gegen den Grundsteuermessbescheid (= Folgebescheid des Grundsteuerwertbescheids) als unzulässig angesehen, da die Klägerin keine besonderen Einwände gegen den Grundsteuermessbescheid erhoben und ihr deshalb bezüglich dieses Bescheids das Rechtsschutzbedürfnis gefehlt habe. Der BFH hingegen sah auch die Klage gegen den Grundsteuermessbescheid als unbegründet an.

Vollständig abgefasste Urteile

Die vollständig abgefassten Urteile in allen drei Verfahren werden Anfang 2026 vorliegen und auf der Homepage des BFH unter <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidungen/entscheidungen-online/> veröffentlicht. Eine Woche vor Veröffentlichung wird ein zeitlicher Hinweis als Pressemitteilung unter www.bundesfinanzhof.de/de/presse/pressemitteilungen/ abrufbar sein.

Auswirkungen auf Steuerpflichtige

Die drei aktuellen Entscheidungen sind auch für Wohnungseigentümer in den Ländern Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen von Bedeutung, da diese Länder ebenfalls das „Bundesmodell“ verwenden.

Für Bürgerinnen und Bürger in Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen haben die aktuellen Entscheidungen keine Konsequenzen, da diese Länder eigene Grundsteuermodelle verwenden.

Hinweis

Der BFH plant, voraussichtlich im April 2026 mündliche Verhandlungen zum „Ländermodell Baden-Württemberg“ durchzuführen.



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

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. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) in einem aktuellen Urteil entschieden.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 25. September 2025 (**IV R 31/23**), veröffentlicht am 4. Dezember 2025.
Eine englische Zusammenfassung dieses Urteils finden Sie **hier**.

Sachverhalt

Die Klägerin, eine GmbH & Co. KG war Eigentümerin diverser Grundstücke und bis 2005 selbst originär gewerblich tätig. Seit diesem Zeitpunkt vermietete sie lediglich die Immobilien und führte ihren Betrieb in Form einer Betriebsverpachtung fort. Teil dieser Vermietungstätigkeit waren u.a. die mit dem Gebäude fest verbundenen Lastenaufzüge (Betriebsvorrichtungen).

Streitig war hierbei, ob die Weiterführung eines Betriebs in Form einer Betriebsverpachtung bereits dem Grunde nach für die erweiterte Grundstücks Kürzung gem. § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG schädlich und ob darüber hinaus nicht in jedem Fall die Mitvermietung der Betriebsvorrichtung als begünstigungsschädlich zu qualifizieren sei.

Die Klage vor dem Finanzgericht Düsseldorf hatte Erfolg (siehe unseren **Blogbeitrag**).

Entscheidung des BFH

Der BFH hat der Revision stattgegeben, die Entscheidung der Vorinstanz aufgehoben und zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Finanzgericht zurückverwiesen.

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.

Das Finanzgericht hat zu Recht erkannt, dass der Klägerin die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG in den Streitjahren zusteht, da die Mitvermietung des Lastenaufzugs im Objekt B-Stadt ein begünstigungsunschädliches Nebengeschäft darstellt. Ebenso zutreffend hat das Finanzgericht entschieden, dass auch die Betriebsverpachtung der Gewährung der erweiterten Kürzung nicht entgegensteht. Gleichwohl war seine Entscheidung aufzuheben, denn das Finanzgericht hat auf eine konkrete Ermittlung des sich in den Streitjahren ergebenden positiven Gewerbeertrags (vor Verlustabzug) verzichtet, so dass weder ein zutreffender Verlustabzug noch die zutreffende Feststellung des Verlustvortrags möglich ist. Die Sache war mangels Spruchreife an das Finanzgericht zurückzuverweisen.



Business Meldungen

Mehr dazu

[Den Beitrag finden Sie hier.](#)

Geplantes KRITIS-Dachgesetz: Pflichten, Risiken und praktische Schritte für die Unternehmensleitung

Mit dem geplanten KRITIS-Dachgesetz, dessen Gesetzesentwurf am 10. September 2025 vom Bundeskabinett beschlossen wurde, wird ein rechtlicher Rahmen geschaffen, um wichtige Anlagen und Dienstleistungen besser vor physischen Gefahren zu schützen, also vor allem vor Ausfällen durch Sabotage, Naturereignisse oder andere Störungen. Das Gesetz setzt die EU-Vorgaben zur Resilienz kritischer Einrichtungen (CER) um und ergänzt die bereits laufende NIS-2-Umsetzung zur Cybersicherheit.



Service



Digital Breakfast – Steuerfunktion 4.0 – KI im Einsatz

Webinar, 10.12.2025

Wir freuen uns auf Sie!

Terminplaner

[Zum Seminar](#)



PwC Veranstaltungssuche

Alle aktuellen Veranstaltungen finden Sie in der PwC Veranstaltungssuche.

Veranstaltungen

[Veranstaltungssuche](#)



Noch Fragen?

Dann sprechen Sie bitte Ihren PwC-Berater an oder senden Sie eine E-Mail.

Noch Fragen?

[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

