

# PÖHNER VON LOEBEN JAHN HUBER PLJH STEUERBERATER

Pöhner von Loeben Jahn Huber Steuerberatungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Montglasstraße 2, 81679 München  
Telefon: +49 (89) 98 49 34  
Fax: +49 (89) 98 19 24  
stb@pljh.de

## DAS WICHTIGSTE

Informationen aus dem Steuerrecht



April 2025

### Inhaltsverzeichnis

1. Hausgeldzahlungen in die Erhaltungsrücklage sind (noch) keine Werbungskosten
2. Steuerbefreiung für kleine PV-Anlagen – Revision beim BFH noch nicht entschieden
3. Grunderwerbsteuer auch für nachträgliche Sonderwünsche einer noch zu errichtenden Immobilie
4. Keine Kfz-Steuerbefreiung für landwirtschaftliche Fahrzeuge, wenn diese nicht ausschließlich dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen
5. Maßnahmen zur Steuerermäßigung bei Einkünften aus Gewerbebetrieb im Rahmen der Billigkeit
6. Neues amtliches Muster der Bescheinigung für energetische Maßnahmen nach dem 31.12.2024
7. Ertragsteuerliche Behandlung bestimmter Kryptowerte und Mitwirkung Steuerpflichtiger

#### 1. Hausgeldzahlungen in die Erhaltungsrücklage sind (noch) keine Werbungskosten

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat sich damit befasst, ob Aufwendungen eines Steuerpflichtigen als Wohnungseigentümer in die Erhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung im Veranlagungsjahr der Einzahlung in die Rücklage als Werbungskosten abzugsfähig sind oder erst, wenn die WEG-Verwaltung Ausgaben aus der Rücklage für erfolgte Erhaltungsmaßnahmen tätigt. Das Finanzamt und das erstinstanzliche Finanzgericht (FG) vertreten letztere Auffassung.

Hiergegen hat sich der Vermieter einer Wohnung mit der Revision an den BFH gewendet. Der BFH hat jedoch ebenfalls entschieden, dass mit der Einzahlung in die Instandhaltungsrücklage diese noch nicht als Werbungskosten geltend gemacht werden können, denn die Einzahlung stelle keine Aufwendung für den Erwerb, die Sicherung und Erhaltung der Einnahmen, in diesem Fall Mieteinnahmen, dar.

Der Veranlassungszusammenhang zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung trete erst mit der Verausgabung für Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum ein.

Dieses habe sich auch nach Änderung der Rechtslage nicht geändert, dass die WEG seit dem Jahr 2020 über eine eigene Rechtsfähigkeit im Rechtsverkehr verfügt, also im eigenen Namen klagen und verklagt werden kann. Als Folge davon verliert der einzelne in die Erhaltungsrücklage einzahlende Eigentümer zivilrechtlich sein Eigentum an der Einzahlung.

Der BFH hat allerdings entschieden, dass nicht die zivilrechtliche Rechtslage hier entscheidend ist, sondern die wirtschaftliche Betrachtungsweise. Demnach verliert der Ein-



zahlende den Gegenwert der Einzahlung wirtschaftlich nicht, denn z.B. bei dem Verkauf eines WEG-Anteils erstattet der Käufer i.d.R. mit dem Kaufpreis die Höhe der eingezahlten Rücklage.

Außerdem sei z.B. zum Zeitpunkt der Einzahlung üblicherweise auch nicht klar, ob, wann und in welcher Höhe die Rücklage tatsächlich für steuerrechtlich relevante Zwecke aufgewendet werde. Durch die nachgelagerte Besteuerung werde auch eine gezielte Steuergestaltung durch überhöhte Instandhaltungsrücklagen vermieden.

Dieses Urteil des BFH bezieht sich konkret zwar auf Erhaltungsaufwendungen, allerdings dürfte es auch auf die Einzahlung von Sonderumlagen in die Rücklage anzuwenden sein. Hierzu sollte der Rat eines Steuerberaters eingeholt werden.

Es ist noch ein Verfahren des gleichen Inhalts beim BFH anhängig, über das noch nicht entschieden wurde. In jenem Fall geht es um die Frage, ob bilanzierende Eigentümer die Einzahlung der Erhaltungsrücklage als Wirtschaftsgut aktivieren müssen. Sowohl die Finanzverwaltung als auch das erstinstanzliche FG gehen davon aus.

Steuerpflichtige, deren steuerliches Verfahren aufgrund des bislang schwebenden gerichtlichen Verfahrens ruhte, müssen jetzt mit einer für sie negativen Entscheidung durch die Finanzverwaltung rechnen.

## 2. Steuerbefreiung für kleine PV-Anlagen – Revision beim BFH noch nicht entschieden

Der Gesetzgeber hatte für Veranlagungsjahre ab 2022 eine ertragsteuerliche Steuerbefreiung für kleine PV-Anlagen bis zu 30 kWp beschlossen. Ein umsatzsteuerpflichtiges Unternehmen wollte die gesetzliche Regelung so verstanden haben, dass es zwar das Recht der Inanspruchnahme der Steuerbefreiung gebe, nicht aber die Pflicht.

Das Unternehmen beabsichtigte, eine Umsatzsteuernachzahlung für die PV-Anlage in einem späteren Jahr als Betriebsausgabe geltend zu machen, die sich auf einen Zeitraum bezog, in dem PV-Anlagen noch steuerpflichtig waren.

Sowohl die Finanzverwaltung als auch das Finanzgericht Nürnberg lehnten dieses Ansinnen jedoch unter Hinweis darauf ab, dass die Steuerbefreiung ab dem Veranlagungsjahr 2022 verpflichtend sei. Die Revision wurde zugelassen und eingelegt.

In zwei anderen Verfahren hat das Finanzgericht Münster in Aussetzungsverfahren genau gegenteilig entschieden und der Klage auf Abzug der nachlaufenden Betriebsausgaben aus den Jahren 2020 und 2021 stattgegeben. Zur Begründung führte das Gericht aus, dass zu dieser Zeit die Steuerfreiheit noch nicht gegriffen habe und der Gesetzgeber nur Betriebseinnahmen, nicht aber Betriebsausgaben, steuerfrei gestellt habe, woraus das Gericht die Zulässigkeit des Abzugs schloss. Auch hier wurde Revision beim Bundesfinanzhof eingelegt. Die Entscheidungen bleiben daher abzuwarten.

**Hinweis:** Betroffene Unternehmer sollten darauf achten, dass entsprechende Steuerbescheide offengehalten werden.

## 3. Grunderwerbsteuer auch für nachträgliche Sonderwünsche einer noch zu errichtenden Immobilie

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat in zwei Verfahren entschieden, dass Mehrkosten für nach Abschluss des Grundstückkaufvertrags vereinbarte Sonderwünsche bei einer noch zu errichtenden Immobilie ebenfalls Grunderwerbsteuerpflichtig sind, wenn ein rechtlicher Zusammenhang zum Grundstückskaufvertrag besteht. Damit bestätigte der BFH sowohl die Finanzverwaltung als auch die Entscheidung des Finanzgerichts.

In beiden Fällen verpflichtete sich die Verkäuferin bei Vertragsschluss auch zur Errichtung der jeweiligen Immobilie. Nach Beginn der Rohbauarbeiten äußerten die jeweiligen Käufer Änderungs- bzw. Sonderwünsche bei der Bauausführung, was nach vertraglicher Vereinbarung mit Mehrkosten für die Käufer verbunden war. Die Arbeiten durften nur von der Verkäuferin ausgeführt werden.

Nachträglich vereinbarte Sonderwünsche sind lt. BFH durch gesonderten Grunderwerbsteuerbescheid festzusetzen und nicht durch Änderung des Erstbescheids.

Für Hausanschlusskosten gilt dies jedoch nicht, wenn der Käufer sich bereits im Grundstückskaufvertrag zu deren Übernahme verpflichtet hat. Diese sind somit nicht nachträglich vereinbart.

#### **4. Keine Kfz-Steuerbefreiung für landwirtschaftliche Fahrzeuge, wenn diese nicht ausschließlich dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen**

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat entschieden, dass eine Personengesellschaft keine Kfz-Steuerbefreiung für landwirtschaftliche Fahrzeuge erhält, wenn sie zwar von ihr produzierte landwirtschaftliche Produkte transportiert, allerdings zu einer von ihr gewerblich betriebenen Biogasanlage zur Stromerzeugung.

Dabei kommt es nicht auf die einkommensteuerliche Betrachtung landwirtschaftlicher oder gewerblicher Einkünfte oder gar die Feststellung gewerblicher Abfärbung an.

Das Hauptzollamt hatte bereits die Steuerbefreiung unter Hinweis darauf abgelehnt, dass dies nur möglich sei, wenn die Fahrten ausschließlich land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben dienen, die Beförderung also bei einem solchen Betrieb startet und auch endet.

Dem hat sich das Finanzgericht ebenso angeschlossen wie der BFH, allerdings unter Hinweis darauf, dass es auf die tatsächliche Betrachtung ankomme und nicht die einkommensteuerliche Qualifizierung der Einkünfte. Bereits dann, wenn der Transport auch dem Betrieb einer Biogasanlage diene, liege kein ausschließlicher Bezug zur Land- und Forstwirtschaft mehr vor.

#### **5. Maßnahmen zur Steuerermäßigung bei Einkünften aus Gewerbebetrieb im Rahmen der Billigkeit**

Mit Schreiben vom 24.2.2025 teilt das Bundesministerium der Finanzen (BMF) mit, dass Änderungen zu möglichen Steuerermäßigungen bei Einkünften aus Gewerbebetrieb aus Billigkeitsgründen im Erhebungsverfahren erfolgen können, die von der bisherigen Praxis abweichen.

In der Vergangenheit wurde bei einem Erlass der Gewerbesteuer aus Billigkeitsgründen die Bemessungsgrundlage für die Einkommensteuer entsprechend erhöht, um die daraus resultierende steuerliche Auswirkung auszugleichen.

Hierauf verzichtet die Finanzverwaltung künftig. Eine Erhöhung der Bemessungsgrundlage bei der Einkommensteuer findet jedenfalls bei Erlass und Zahlungsverjährung nicht mehr statt.

Sofern jedoch ein Gewerbesteuerbescheid zugunsten des Steuerpflichtigen geändert wird oder eine anderweitig abweichende Festsetzung erfolgt, kann auch künftig die Bemessungsgrundlage für die Einkommensteuer erhöht werden.

Hierzu sollten sich Betroffene steuerlich beraten lassen, ob es bereits vor Erlass eines Gewerbesteuerbescheids sinnvoll sein kann, einen (Teil-)Erlass der Gewerbesteuer aus Billigkeitsgründen zu beantragen.



#### **6. Neues amtliches Muster der Bescheinigung für energetische Maßnahmen nach dem 31.12.2024**

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat mit Schreiben vom 23.12.2024 mitgeteilt, dass das neue amtliche Muster der Bescheinigung des ausführenden Fachunternehmens sowie der übrigen ausstellungsberechtigten Personen bereitsteht.

Dieses ist für energetische Baumaßnahmen in selbstgenutzten Wohngebäuden zu verwenden, die nach dem 31.12.2024 beginnen.

Der Maßnahmebeginn ist bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben der Tag der erstmaligen Bauantragstellung, bei anzeigepflichtigen der Tag, an dem die Unterlagen bei der zuständigen Behörde eingehen und bei genehmigungs- und anzeigefreien Bauvorhaben der Beginn der Bauausführung.

Die ordnungsgemäß ausgefüllte Bescheinigung ist mit der Einkommensteuererklärung einzureichen, mit der die Steuerermäßigung nach dem Gebäudeenergiegesetz beantragt werden soll.

## 7. Ertragsteuerliche Behandlung bestimmter Kryptowerte und Mitwirkung Steuerpflichtiger

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat sich mit einem 34-seitigen Schreiben vom 6.3.2025 zu Einzelfragen der ertragsteuerlichen Behandlung bestimmter Kryptowerte sowie Mitwirkungs-, Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten im Besteuerungsverfahren geäußert. Dieses Schreiben soll dynamisch angepasst und weiterentwickelt werden.

Steuerpflichtige, die beabsichtigen, mit Kryptowerten am wirtschaftlichen Verkehr teilzunehmen, sollten sich im Vorfeld steuerlich beraten lassen, denn die steuerlichen Folgen sind immens und das Risiko, aus Unwissenheit die steuerstrafrechtliche Grenze zu überschreiten, ist hoch.

Die Besteuerung von Kryptowerten folgt dem zugrundeliegenden Sachverhalt und richtet sich ertragsteuerlich nach dessen Funktion. So können Kryptowerte als Tauschmittel oder Spekulationsobjekt fungieren, ein Nutzungsrecht darstellen oder einen Anspruch darauf.

Hybride Kryptowerte können mehrere Funktionen in sich vereinen. Kryptowerte stellen keine Währung dar, vielmehr sind sie ihrer Funktion nach mit Wertpapieren vergleichbar.

Grundsätzlich können Tätigkeiten im Zusammenhang mit Kryptowerten sowohl im privaten wie auch im betrieblichen Bereich zu ertragsteuerlich steuerbaren und auch steuerpflichtigen Einkünften führen, insbesondere zu

- » Einkünften aus Gewerbebetrieb
- » Einkünften aus Kapitalvermögen
- » privaten Veräußerungsgeschäften
- » sonstigen Einkünften

Wer z.B. auf ausländischen Plattformen tätig ist oder handelt, unterliegt auch als Privatperson einer erhöhten Nachweis- und Mitwirkungspflicht.



**Fälligkeitstermine:** Umsatzsteuer (mtl.), 10.4.2025  
für Dauerfristverlängerung Umsatzsteuer 14.4.2025 (Zahlungsschonfrist)  
Lohn- u. Kirchenlohnsteuer, Soli-Zuschlag (mtl.)

Sozialversicherungsbeiträge 23.4.2025, 24 Uhr (Meldung)  
28.4.2025 (Zahlung)

**Basiszinssatz:** Seit 1.1.2025 = 2,27 %; 1.7.2024 – 31.12.2024 = 3,37 %; 1.1. – 30.6.2024 = 3,62 %  
(§ 247 Abs. 1 BGB) Ältere Basiszinssätze finden Sie im Internet unter: <http://www.bundesbank.de> und dort unter „Basiszinssatz“.

**Verzugszinssatz:** Rechtsgeschäfte mit Verbrauchern Basiszinssatz + 5-%-Punkte  
(§ 288 BGB) Rechtsgeschäfte mit Nichtverbrauchern  
• abgeschlossen bis 28.7.2014: Basiszinssatz + 8-%-Punkte  
• abgeschlossen ab 29.7.2014: Basiszinssatz + 9-%-Punkte  
• bei Handelsgeschäften zusätzlich zzgl. 40 € Pauschale

**Verbraucherpreisindex:** 2025: Januar = 120,3  
2020 = 100 2024: Dezember = 120,5; November = 119,9; Oktober = 120,2; September = 119,7;  
August = 119,7; Juli = 119,8; Juni = 119,4; Mai = 119,3; April = 119,2; März = 118,6;  
Februar = 118,1

Ältere Verbraucherpreisindizes finden Sie im Internet unter: <https://www.destatis.de> – Themen – Konjunkturindikatoren

Bitte beachten Sie, dass dieses Informationsschreiben eine individuelle Beratung nicht ersetzen kann! Eventuelle Änderungen, die nach Ausarbeitung dieses Schreibens erfolgen, werden ggf. in einer der nächsten Ausgabe berücksichtigt. Trotz sorgfältiger und gewissenhafter Bearbeitung aller Beiträge übernehmen wir keine Haftung für den Inhalt. Rechtsstand: 11.03.2025