

Thomas Stoll
Dipl.-Finanzwirt (FH)
Steuerberater

Daniel Kranz
Dipl.-Finanzwirt (FH)
Steuerberater

Laurenz Bonner
Master of Arts (M.A.)
Steuerberater
Wirtschaftsprüfer

Matthias Weishaar
Master of Arts (M.A.)
Steuerberater
Wirtschaftsprüfer

Tannenbergsstr. 101
73230 Kirchheim - Teck

Telefon: (0 70 21) 98 37 - 0
E-Mail: info@sam-steuerberater.de
Internet: www.sam-steuerberater.de

DIE MANDANTEN | INFORMATION

Themen dieser Ausgabe

- Aufzeichnung der Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer
- Gewerbesteuerliche Hinzurechnung von Unterkunftskosten für flexibel eingesetztes Personal
- Aktivierung eines Rückbauanspruchs des Vermieters
- Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg nicht verfassungswidrig
- Termine: Steuer und Sozialversicherung

Ausgabe August 2026

*Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,*

auch mit unserer August-Ausgabe möchten wir Sie wieder über wichtige aktuelle Neuerungen aus dem Steuer- und Wirtschaftsrecht informieren (Rechtsstand: 26.6.2026).

STEUER- UND WIRTSCHAFTSRECHT

Unternehmer

Aufzeichnung der Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer

Nutzt ein Unternehmer ein häusliches Arbeitszimmer, muss er seine Aufwendungen für das Arbeitszimmer gesondert aufzeichnen. Dies gilt sowohl für die Bilanzierung als auch für die Einnahmen-Überschussrechnung. Bei der

Einnahmen-Überschussrechnung muss der Unternehmer die Kosten zeitnah in einer besonderen Spalte oder zumindest gebündelt in einem gesonderten schriftlichen oder digitalen Dokument aufzeichnen.

Hintergrund: Bestimmte Betriebsausgaben sind nicht oder nur beschränkt abziehbar, z. B. Geschenke an Geschäftsfreunde, Bewirtungsaufwendungen, sog. Repräsentationsaufwendungen oder Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer. Für diese Aufwendungen besteht die Pflicht, sie einzeln und getrennt von den übrigen Betriebsausgaben aufzuzeichnen.

Sachverhalt: Der Kläger war Unternehmer. Er ermittelte seinen Gewinn durch Einnahmen-Überschussrechnung, d. h. nach Zufluss- und Abflussgesichtspunkten. Für seine unternehmerische Tätigkeit im Streitjahr 2017 nutzte er in seinem Einfamilienhaus das Dachgeschoss sowie eine Bibliothek im Erdgeschoss als Arbeitszimmer und machte die hierauf entfallenden Aufwendungen als Betriebsausgaben geltend. Das Finanzamt erkannte die Aufwendungen für das Arbeitszimmer aufgrund einer Abweichung bei der Flächenberechnung nur teilweise an. Hiergegen legte der Kläger Einspruch ein und erhob anschließend Klage beim Finanzgericht (FG). Im Klageverfahren wurde der Kläger aufgefordert, eine Aufstellung seiner Aufwendungen für das Arbeitszimmer vorzulegen. Der Kläger reichte eine entsprechende Aufstellung ein, allerdings ohne die anteilige Abschreibung; er teilte dem FG mit, dass er die Aufstellung erst im Rahmen seiner Steuererklärung für das Jahr 2017 erstellt habe. Das FG wies die Klage ab und begründete dies mit einem Verstoß gegen die gesonderte Aufzeichnungspflicht.

Entscheidung: Der Bundesfinanzhof (BFH) wies die Klage ebenfalls ab:

- Der Kläger hat die gesonderte Aufzeichnungspflicht, die für Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer gilt, nicht beachtet. Bei der Einnahmen-Überschussrechnung müssen die Aufwendungen **einzeln und zeitnah** in einer besonderen Spalte der Ausgabenaufzeichnungen, zumindest aber gebündelt in einem gesonderten schriftlichen oder digitalen Dokument, aufgezeichnet werden. Es genügt auch eine geordnete Belegsammlung mit unterjährig zusätzlicher periodisch zeitnaher Eintragung der Summe in die entsprechende Spalte eines Journals.
- Die Aufzeichnung des Klägers war zum einen **nicht zeitnah** erstellt worden. Der Kläger hat die zugrunde liegenden Belege über das Jahr gesammelt und erst im Rahmen der Erstellung der Steuererklärung 2017 die Aufstellung über sämtliche Gebäudekosten gefertigt. Dies reicht nicht, da „zeitnah“ eine Aufzeichnung **innerhalb von zehn Tagen**, maximal innerhalb eines Monats bedeutet.
- Außerdem war die Aufstellung **nicht vollständig**, da in der Aufstellung die anteilige Abschreibung fehlte.
- Aufgrund der Verletzung der gesonderten Aufzeichnungspflicht waren die Aufwendungen für das häusliche Arbeitszimmer nicht anzuerkennen. Der BFH konnte aus verfahrensrechtlichen Gründen ebenso wenig wie das FG eine sog. Verböserung vornehmen. Soweit das Finanzamt die Aufwendungen anerkannt hatte, blieb es dabei.

Hinweise: Das Urteil macht deutlich, dass die gesonderte Aufzeichnungspflicht für Aufwendungen, die nach dem Gesetz nicht oder nur beschränkt abziehbar sind, ernst zu nehmen ist. Denn bereits der Verstoß gegen die gesonderte Aufzeichnungspflicht führt zur vollständigen Versagung des Betriebsausgabenabzugs, selbst wenn die Aufwendungen an sich teilweise abziehbar wären.

Das Urteil betrifft die Gewinnermittlung durch Einnahmen-Überschussrechnung. Bei der Bilanzierung müssen die Aufwendungen für das Arbeitszimmer ebenfalls gesondert, nämlich auf einem gesonderten Konto der Buchführung aufgezeichnet werden, das zu den nicht oder nur beschränkt abziehbaren Betriebsausgaben gehört.

Die gesonderte Aufzeichnung soll eine klare Abgrenzung des betrieblichen vom privaten Bereich ermöglichen, so dass das Finanzamt diese Konten bzw. Aufzeichnungen gezielt überprüfen kann, um festzustellen, ob die Voraussetzungen der (teilweisen) Nichtabziehbarkeit vorliegen.

Gewerbsteuerliche Hinzurechnung von Unterkunftskosten für flexibel eingesetztes Personal

Ein Arbeitgeber, der Personal bundesweit flexibel an den Standorten seiner Auftraggeber einsetzt, muss die Kosten für die Unterbringung seiner Arbeitnehmer gewerbesteuerlich dem Gewinn hinzurechnen, wenn er immer wieder bzw. regelmäßig dieselben Hotelzimmer bucht oder wenn die Hotelzimmer untereinander austauschbar sind.

Hintergrund: Gewerbesteuerlich werden bestimmte Aufwendungen dem Gewinn wieder hinzugerechnet. So werden beispielsweise 12,5 % der Grundstücksrente dem Gewinn hinzugerechnet, sofern das Grundstück bei unterstelltem Eigentum des Unternehmers zum Anlagevermögen gehören würde (sog. fiktives Anlagevermögen). Allerdings wird seit 2020 ein Freibetrag von 200.000 € gewährt (bis einschließlich 2019: 100.000 €).

Sachverhalt: Die Klägerin betrieb ein Unternehmen für Personaldienstleistungen. Sie setzte ihre Arbeitnehmer in Supermärkten ihrer Auftraggeber bundesweit flexibel für Hilfsarbeiten ein, wo gerade Personal fehlte. Für ihre Arbeitnehmer mietete sie an den jeweiligen Tätigkeitsorten Unterkünfte in Hotels an. Das Finanzamt war der Auffassung, dass die Kosten für die Unterkünfte gewerbesteuerlich hinzuzurechnen seien. Hiergegen wehrte sich die Klägerin.

Entscheidung: Der Bundesfinanzhof (BFH) verwies die Sache zur weiteren Aufklärung an das Finanzgericht (FG) zurück:

- Voraussetzung für die gewerbesteuerliche Hinzurechnung ist, dass die angemieteten Unterkünfte zum Anlagevermögen der Klägerin gehören würden, wenn die Klägerin Eigentümerin der Hotelzimmer wäre (sog. fiktives Anlagevermögen). Das fiktive Anlagevermögen müsste also dazu bestimmt sein, dauernd dem Geschäftsbetrieb der Klägerin zu „dienen“.
- Diese Prüfung hängt von der **Zweckbestimmung des Wirtschaftsguts** (Hotelzimmer) ab. Die Zweckbestimmung ist wiederum **subjektiv** vom Willen des Steuerpflichtigen abhängig, hängt aber auch von objektiven Merkmalen wie z. B. der Art des Wirtschaftsguts oder der Art und Dauer der Verwendung im Betrieb und der Art des Betriebs ab.
- Fiktives Anlagevermögen kann auch bei einer kurzfristigen (also nur wenige Tage umfassenden) Anmietung von Wirtschaftsgütern vorliegen. Dies ist der Fall, wenn der Steuerpflichtige das Wirtschaftsgut ständig für seinen Betrieb benötigt, so dass die wiederholte kurzfristige Anmietung ein **Ersatz für eine langfristige Anmietung** ist.
- Für den Streitfall bedeutet dies konkret, dass fiktives Anlagevermögen anzunehmen ist, wenn die Klägerin nach ihren speziellen betrieblichen Verhältnissen derartige Unterkünfte ständig für ihren Betrieb vorhalten muss und es sich entweder immer um dieselben Unterkünfte handelt oder

die Unterkünfte untereinander austauschbar sind, so dass die wiederholte kurzfristige Anmietung verschiedener Immobilien einer **längerfristigen Anmietung gleichkommt**.

- Bei der Frage der **Austauschbarkeit** sind die Art der Immobilie, die Ausstattung, mögliche Zusatzleistungen sowie die Lage von Bedeutung. Daher ist zu prüfen, ob entsprechende Unterkünfte immer wieder in der jeweiligen Lage oder im Einzugsbereich eines bestimmten Ortes benötigt werden.

Hinweise: Das FG muss nun aufklären, ob die Unterkünfte zum sog. fiktiven Anlagevermögen gehören, mit der Folge, dass die Unterkunftskosten anteilig dem Gewinn hinzuzurechnen sind, oder ob sie dem Umlaufvermögen zuzurechnen sind. Fiktives Anlagevermögen wäre anzunehmen, wenn die Klägerin immer wieder an denselben Orten bestimmte oder austauschbare Unterkünfte angemietet hat. Hingegen würde eine Hinzurechnung unterbleiben, wenn die Anmietung nur ausnahmsweise auf konkrete Kundenanforderung erfolgt wäre, z. B. zur Unterbringung der Mitarbeiter der Klägerin für eine kurze Zeit als Ersatz für krankes Stammpersonal der Auftraggeber.

Nach Ansicht der Finanzverwaltung kann bei Verträgen über kurzfristige Hotelnutzungen eine Hinzurechnung aus Vereinfachungsgründen unterbleiben. Der BFH macht in seinem Urteil jedoch deutlich, dass er an die Auffassung der Finanzverwaltung nicht gebunden ist.

Vermieter

Aktivierung eines Rückbauanspruchs des Vermieters

Hat ein bilanzierender Vermieter einen Anspruch gegenüber dem Mieter auf Rückbau der vom Mieter errichteten Infrastrukturanlagen, kann er eine Forderung aus seinem Rückbauanspruch erst dann aktivieren, wenn die Entstehung des Anspruchs sicher ist. Anderenfalls würde die Aktivierung gegen das bilanzrechtliche Realisationsprinzip verstoßen.

Hintergrund: Zu den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung gehört das sog. Realisationsprinzip. Danach dürfen Gewinne nur dann berücksichtigt werden, wenn sie am Bilanzstichtag realisiert sind. Dies ist der Fall, wenn der Kaufmann seine Leistung, zu der er sich vertraglich verpflichtet hat, wirtschaftlich erfüllt hat und wenn die Forderung auf Bezahlung – unabhängig von den bei jeder Zahlung bestehenden Risiken – so gut wie sicher ist.

Sachverhalt: Die Klägerin war eine GmbH, die zu einem Konzern gehörte. Ebenfalls zum Konzern gehörte die Grundstückseigentümerin, die Grundstücke an die gleichfalls zum Konzern gehörige Y-GmbH vermietet hatte. Die Y-GmbH hatte auf den von ihr gemieteten Grundstücken Infrastrukturanlagen errichtet, die in ihrem Eigentum standen. Die Klägerin wurde nun als gewerbliche Zwischenmieterin eingeschaltet und war damit (Zwischen-)Vermieterin der an die Y-GmbH überlassenen Grundstücke. Die Klägerin, die Grundstückseigentümerin und die Y-GmbH schlossen einen Rahmenmietvertrag, in dem u. a. auch eine Rückbauverpflichtung der Y-GmbH geregelt wurde. Danach sollte die Y-GmbH zum Rückbau der Infrastrukturanlagen verpflichtet

sein, wenn die Klägerin und die Grundstückseigentümerin dies gemeinsam verlangen. In diesem Fall sollten die Kosten für einen Rückbau von der Grundstückseigentümerin und der Y-GmbH auf der Grundlage eines genau festgelegten zeitlichen Aufteilungsschlüssels getragen werden. Für den Fall, dass die Klägerin und die Grundstückseigentümerin den Rückbau nicht gemeinsam verlangen, hatte die Y-GmbH das Recht, die Infrastrukturanlagen auf eigene Kosten zurückzubauen; die Y-GmbH war dann nicht verpflichtet, Zahlungen an die Klägerin oder an die Grundstückseigentümerin zu leisten. Die Y-GmbH bildete für die Rückbauverpflichtung Rückstellungen in ihren Bilanzen. Das Finanzamt verlangte nun von der Klägerin, dass sie entsprechende Forderungen gewinnerhöhend aktiviert.

Entscheidung: Der Bundesfinanzhof (BFH) lehnte eine Aktivierung ab und gab der Klage statt:

- Die Aktivierung einer Forderung setzt eine **Realisierung des Anspruchs** voraus. Die Klägerin musste also so gut wie sicher sein, einen Anspruch gegen die Y-GmbH durchsetzen zu können. Hieran fehlte es im Streitfall.
- Ein **Anspruch** der Klägerin auf Rückbau bzw. auf Erstattung der fiktiv berechneten Rückbaukosten **bestand an den Bilanzstichtagen nicht**. Denn die Y-GmbH hatte nach dem Rahmenmietvertrag das Recht, die von ihr errichteten und ihr gehörenden Infrastrukturanlagen bereits während der Mietzeit auf eigene Kosten zu entfernen. In diesem Fall hatte die Klägerin weder einen Rückbau- noch Zahlungsanspruch.

Hinweise: Dem BFH zufolge standen etwaige Ansprüche der Klägerin unter einer **aufschiebenden Bedingung**, die am Bilanzstichtag noch nicht eingetreten war. Bei dieser Bedingung handelte es sich um den beim Mietvertragsende noch nicht erfolgten Rückbau durch die Y-GmbH.

Der BFH geht nicht auf den Umstand ein, dass ein Anspruch der Klägerin zudem vorausgesetzt hätte, dass der Mietvertrag beendet wird. Solange der Mietvertrag läuft, kann die Klägerin zusammen mit der Grundstückseigentümerin ohnehin keinen Rückbau der von der Y-GmbH errichteten Infrastrukturanlagen verlangen, da die Y-GmbH diese Anlagen als Mieterin benötigte.

Alle Steuerzahler

Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg nicht verfassungswidrig

Der Bundesfinanzhof (BFH) hält das Grundsteuergesetz des Landes Baden-Württemberg – wie auch das sog. Bundesmodell, das für die Länder Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen gilt (s. hierzu unsere Mandanten-Information Februar 2026) – für verfassungsgemäß.

Die Richter sehen in dem baden-württembergischen „modifizierten Bodenwertmodell“ insbesondere keinen Verstoß gegen den allgemeinen Gleichheitssatz:

- Die alleinige Anknüpfung an Grundstücksfläche und Bodenrichtwert ist als **zulässige Typisierung** und

DIE MANDANTEN | INFORMATION

pauschalierende Bewertung im Rahmen des gesetzgeberischen Gestaltungsspielraums **sachlich gerechtfertigt**.

- Unterschiede in der Bebauung dürfen aus Gründen der **Praktikabilität** und aus **Vereinfachungsgründen** in einem Massenverfahren vernachlässigt werden.
- Insgesamt sind die aus dem Gesetz resultierenden Belastungsunterschiede nicht gleichheitswidrig, zumal Steuerpflichtige die Möglichkeit haben, in bestimmten Fällen einen **niedrigeren Grundsteuerwert nachzuweisen**.

Hinweise: Damit steht den Klägern nur noch der Weg zum Bundesverfassungsgericht offen.

Derzeit sind beim BFH noch Verfahren gegen die Landesgrundsteuermodelle Hamburg, Hessen und Bayern anhängig, über die noch nicht entschieden worden ist. Der BFH plant mündliche Verhandlungen für die Ländermodelle Hamburg und Hessen voraussichtlich im November 2026 und für das Landesmodell Bayern in der ersten Jahreshälfte 2027.

Schenkungssteuer: Zinssatz von 5,5 % für die Bewertung von Leibrenten verfassungsgemäß

Der Bundesfinanzhof (BFH) hält den Zinssatz von 5,5 %, der bei der Bewertung von lebenslang gezahlten Geldrenten im Bereich der Erbschaft- und Schenkungssteuer angewendet wird, für verfassungsgemäß. Der Zinssatz ist mit dem deutlich niedrigeren Zinssatz von 1,8 %, der für Nachzahlungs- und Erstattungszinsen gilt, nicht vergleichbar, da damit kein wirtschaftlicher Vorteil abgeschöpft werden soll.

Hintergrund: Wird eine Immobilie gegen Zahlung einer lebenslangen Geldrente übertragen, kann dies zu einer Schenkung führen, wenn der Wert der Geldrentenlast niedriger ist als der Immobilienwert. Der Kapitalwert der lebenslangen Geldrente wird in der Weise ermittelt, dass der Jahreswert der Rente mit einem Vervielfältiger multipliziert wird. Der Vervielfältiger richtet sich nach der statistischen Lebenserwartung des Rentenberechtigten und dessen Alter zum Bewertungsstichtag. In dem Vervielfältiger ist ein gesetzlich vorgegebener Zinssatz von 5,5 % berücksichtigt.

Sachverhalt: Die Klägerin erhielt von ihrem Onkel im Jahr 2019 ein Grundstück und verpflichtete sich im Gegenzug zur Zahlung einer monatlichen Rente von 1.000 € bis zum Tod des Onkels. Nach der Vereinbarung zwischen Onkel und Klägerin sollte die Rentenzahlung mit einem Zinssatz von 0,5 % pro Jahr kapitalisiert werden. Das Finanzamt ging von einer Schenkung aus und setzte Schenkungssteuer in Höhe von rund 6.500 € fest. Den Kapitalwert der Rente berechnete

das Finanzamt in der Weise, dass es den jährlichen Rentenbetrag von 12.000 € mit dem damals geltenden Vervielfältiger von 7,242 multiplizierte; hierbei handelte es sich um den Vervielfältiger laut amtlicher Sterbetafel aufgrund des vom Onkel vollendeten 78. Lebensjahres. Auf diese Weise ergab sich ein Kapitalwert von 86.904 €, den das Finanzamt vom Grundstückswert abzog; der verbleibende Betrag unterlag der Schenkungssteuer. Die Klägerin vertrat die Ansicht, dass der gesetzlich vorgesehene Zinssatz von 5,5 %, der im Vervielfältiger berücksichtigt war, zu hoch sei. Sie begehrte den Ansatz eines Zinssatzes von 0,5 %.

Entscheidung: Der BFH wies die Klage aus den folgenden Gründen ab:

- Die Grundstücksübertragung unterlag der Schenkungssteuer, da die Klägerin hierdurch bereichert wurde. Denn der Wert des Grundstücks war höher als der Kapitalwert der lebenslangen Rente, die sie an ihren Onkel zahlen musste.
- Die Ermittlung des Kapitalwerts erfolgte fehlerfrei, da das Finanzamt zu Recht den Jahresbetrag mit dem Vervielfältiger laut Sterbetafel multipliziert hat; dabei hat das Finanzamt zutreffend auf das vollendete 78. Lebensjahr des Onkels abgestellt, da dieser im Zeitpunkt der erstmaligen Rentenzahlung das 78. Lebensjahr vollendet hatte.
- Entgegen der Auffassung der Klägerin war bei der Bewertung des Kapitalwerts ein Zinssatz von 5,5 % – wie im Gesetz vorgesehen – anzusetzen. Soweit das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) die Höhe des Zinssatzes für Nachzahlungs- und Erstattungszinsen von 6 % jährlich ab dem 1.1.2014 für verfassungswidrig angesehen hat, lässt sich dies nicht auf die Bewertung eines Kapitalrechts bei der Schenkungssteuer übertragen. Denn Nachzahlungs- und Erstattungszinsen sind ein Ausgleich für die Kapitalnutzung und dienen der Abschöpfung wirtschaftlicher Vorteile. Hingegen soll der Zinssatz von 5,5 %, der bei der Ermittlung von Kapitalwerten angewendet wird, die üblichen **Schwankungen des Zinsniveaus** berücksichtigen; dabei ist zu beachten, dass Zinsschwankungen bei Geldrenten regelmäßig vorkommen, da die Zeiträume oft sehr lang sind.

Hinweise: Dass Zinsschwankungen eintreten, wird an der letzten Zinswende, die Mitte 2022 eingesetzt hat, deutlich.

Eine verbindliche Entscheidung über die Verfassungsmäßigkeit des Zinssatzes von 5,5 % kann nur das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) treffen, nicht jedoch der BFH oder die Finanzgerichte. Wäre der BFH von der Verfassungswidrigkeit des Zinssatzes von 5,5 % überzeugt gewesen, hätte er das BVerfG anrufen müssen.

Wichtige Termine: Steuer und Sozialversicherung im August 2026

10.8.2026	Umsatzsteuer; Lohnsteuer, Kirchensteuer zur Lohnsteuer, Solidaritätszuschlag Zahlungsschonfrist bis zum 13.8.2026 (gilt nicht bei Barzahlungen und Zahlungen per Scheck)
17.8.2026	Gewerbesteuer, Grundsteuer Zahlungsschonfrist bis zum 20.8.2026 (gilt nicht bei Barzahlungen und Zahlungen per Scheck)
27.8.2026	Fälligkeit der Beitragsgutschrift der Sozialversicherungsbeiträge beim Sozialversicherungsträger am 27.8.2026 Einreichen der Beitragsnachweise bei der jeweiligen Krankenkasse (Einzugsstelle) bis zum 25.8.2026
