

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

Tannenbergr. 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

- Änderungen bei der Gewerbe- und Grunderwerbsteuer
- Abzug von Rechtsanwaltskosten beim Streit über Erbauseinandersetzung
- Keine Zinseinnahmen bei Verkauf eines Privatgrundstücks gegen Ratenzahlung ohne Verzinsung
- Kein Übergang der Abschreibungsbeträge für selbstgenutzte Baudenkmäler auf Erben
- Betrügerische Phishing-E-Mails zu angeblichen Betriebsprüfungen
- Termine: Steuer und Sozialversicherung

Ausgabe September 2026

*Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,*

auch mit unserer September-Ausgabe möchten wir Sie wieder über wichtige aktuelle Neuerungen aus dem Steuer- und Wirtschaftsrecht informieren (Rechtsstand: 28.7.2026).

STEUER- UND WIRTSCHAFTSRECHT

Unternehmer

Änderungen bei der Gewerbe- und Grunderwerbsteuer

Am 2.7.2026 wurde das sog. „Neunte Gesetz zur Änderung von Vorschriften im Steuerberatungsrecht sowie im Steuerrecht“ verkündet, welches neben diversen Änderungen im

Bereich des Steuerberatungsrechts auch zu einer Änderung bei der Gewerbebesteuer sowie zu Änderungen bei der Grunderwerbsteuer geführt hat.

Hintergrund: Bei der **Gewerbebesteuer** setzt das Finanzamt auf Grundlage des Gewerbeertrags einen Gewerbebesteuermessbetrag fest. Dieser beträgt 3,5 % des maßgeblichen Gewerbeertrags. Anschließend setzt die Gemeinde die eigentliche Gewerbebesteuer fest, indem sie den Gewerbebesteuermessbetrag mit dem in der jeweiligen Gemeinde geltenden Hebesatz multipliziert. Nach der derzeit noch geltenden

DIE MANDANTEN | INFORMATION

Gesetzesfassung muss der Hebesatz mindestens 200 % betragen.

Grunderwerbsteuer entsteht nicht nur beim unmittelbaren Erwerb eines Grundstücks, sondern auch bei bestimmten Übertragungen von Anteilen an einer grundbesitzenden Gesellschaft. Dies gilt insbesondere, wenn innerhalb von zehn Jahren mindestens 90 % der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen oder wenn mindestens 90 % der Anteile in der Hand eines Erwerbers vereinigt werden. Je nach einschlägigem Erwerbstatbestand knüpft das Gesetz entweder an den Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts (Signing) oder an den Übergang der Anteile (Closing) an. Dadurch können mehrere grunderwerbsteuerliche Erwerbstatbestände verwirklicht werden. Das Gesetz enthält jedoch Regelungen, durch die eine endgültige Mehrfachbelastung unter bestimmten Voraussetzungen vermieden wird, sodass die Anteilsübertragung im Ergebnis regelmäßig nur einmal mit Grunderwerbsteuer belastet wird.

Wesentliche Änderungen durch das Gesetz:

1. Gewerbesteuer

Der **Mindesthebesatz** bei der Gewerbesteuer wird von 200 % auf 280 % angehoben, und zwar ab dem **Erhebungszeitraum 2027**.

Hinweis: Beträgt der Gewinn nach Abzug eines etwaigen Freibetrags 100.000 €, ergäbe sich somit ein Gewerbesteuerermessbetrag von 3.500 € (3,5 %), auf den mindestens ein Hebesatz von 280 % angewendet werden muss, so dass die Gewerbesteuer mindestens 9.800 € beträgt. Der gesetzliche Mindesthebesatz soll sog. Gewerbesteueroasen verhindern, mit denen Gemeinden Unternehmen mit zu niedrigen Gewerbesteuersätzen locken.

2. Grunderwerbsteuer

Bei der Grunderwerbsteuer soll künftig eine Doppelbesteuerung vermieden werden, die dadurch eintreten kann, dass sowohl der Anteilskaufvertrag als auch die spätere Abtretung der Anteile besteuert werden.

So soll künftig vorrangig das **Verpflichtungsgeschäft**, also der Kaufvertrag (sog. **Signing**), **besteuert** werden und nicht mehr die Abtretung (Closing).

Eine grunderwerbsteuerliche Anzeige ist damit nur noch für das Verpflichtungsgeschäft (Anteilskaufvertrag) erforderlich, nicht aber mehr für die Abtretung der Anteile.

Allerdings sind sowohl der Anteilserwerber als auch die grundbesitzende Gesellschaft Steuerschuldner.

Darüber hinaus wird die **grunderwerbsteuerliche Anzeigefrist** für die Beteiligten, also die Vertragspartner der Anteilsübertragung, von zwei Wochen auf einen Monat **verlängert**.

Hinweis: Die Frist für die grunderwerbsteuerliche **Anzeigepflicht des Notars** wird nicht geändert. Sie beträgt weiterhin zwei Wochen.

Die bisherige Möglichkeit einer Aufhebung der Grunderwerbsteuer, die für das Verpflichtungsgeschäft festgesetzt worden ist (sog. Signing), entfällt, weil eine Doppelbesteuerung künftig nicht mehr droht.

Hinweis: Die hier dargestellten Neuregelungen bei der Grunderwerbsteuer gelten für Anteilsübertragungen, die ab

dem 3.7.2026 verwirklicht werden. Die Erhöhung des Mindesthebesatzes bei der Gewerbesteuer gilt ab dem Erhebungszeitraum 2027 (s. o.).

Alle Steuerzahler

Abzug von Rechtsanwaltskosten beim Streit über die Erbauseinandersetzung

Kosten für einen Rechtsstreit im Zusammenhang mit einer Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft sind als Nachlassverbindlichkeiten bei der Erbschaftsteuer abziehbar. Dies gilt auch dann, wenn der Rechtsstreit erst einige Jahre nach dem Erbfall entsteht und die Erbengemeinschaft zu diesem Zeitpunkt bereits zur Verwaltung des Nachlasses übergegangen war.

Hintergrund: Nach dem Gesetz sind Nachlassverbindlichkeiten abziehbar, mindern also den Wert des zu versteuernden Nachlasses. Nachlassverbindlichkeiten sind Kosten, die dem Erben unmittelbar im Zusammenhang mit der Abwicklung, Regelung oder Verteilung des Nachlasses oder mit der Erlangung des Erbes entstehen. Kosten für die Verwaltung des Nachlasses sind keine Nachlassverbindlichkeiten und damit nicht abziehbar.

Sachverhalt: Der Vater des Klägers starb im Jahr 2010. Erben waren der Kläger und dessen Bruder, so dass eine Erbengemeinschaft bestand. Das Finanzamt setzte Erbschaftsteuer gegen den Kläger und dessen Bruder fest. Im Jahr 2019 erging ein geänderter Erbschaftsteuerbescheid, nachdem das Finanzamt von ausländischem Kapitalvermögen erfahren hatte, das zum Nachlass gehörte. Im anschließenden Einspruchsverfahren machte der Kläger Rechtsanwaltskosten aus den Jahren 2016 und 2018 als Nachlassverbindlichkeiten geltend. Zwischen ihm und seinem Bruder war es im Zeitraum von 2012 bis 2018 zu mehreren Rechtsstreitigkeiten gekommen, u. a. wegen eines Teilungsversteigerungsverfahrens zur Auflösung der Erbengemeinschaft bezüglich der geerbten Mietwohngrundstücke (Rechtsanwaltskosten 95.200 €) sowie wegen der Aufteilung der für diese Grundstücke geführten Mietkonten (Rechtsanwaltskosten ca. 9.000 €). Das Finanzamt erkannte die Nachlassverbindlichkeiten in Höhe von 104.200 € nicht an. Das Finanzgericht berücksichtigte hingegen einen Betrag von 95.200 €. Hiergegen legte das Finanzamt Revision ein.

Entscheidung: Der Bundesfinanzhof (BFH) wies die Revision zurück, so dass die Rechtsanwaltskosten in Höhe von 95.200 €, die wegen des Rechtsstreits bezüglich des Teilungsversteigerungsverfahrens zur Auflösung der Erbengemeinschaft entstanden waren, als Nachlassverbindlichkeiten berücksichtigt wurden:

- Zu den Kosten für die Verteilung des Nachlasses gehören insbesondere auch Aufwendungen für die Auseinandersetzung einer Erbengemeinschaft. Mit der Auseinandersetzung wird der Nachlass ordnungsgemäß abgewickelt und geregelt.
- Kommt es im Rahmen der Erbauseinandersetzung zu einer anwaltlichen Beratung, etwa aufgrund eines Rechtsstreits unter den Miterben, stellen die Rechtsanwalts- und Gerichtskosten Nachlassverbindlichkeiten dar.

- Zwar sind Kosten für die Verwaltung des Nachlasses nicht abziehbar. Die streitigen Anwaltskosten waren jedoch **keine Kosten für die Verwaltung des Nachlasses**. Zwar kann eine Erbengemeinschaft den Nachlass in Besitz nehmen und verwalten. Sobald aber ein Miterbe die Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft verlangt, beginnt die Phase der Erbauseinandersetzung, so dass ab diesem Zeitpunkt auch wieder Kosten anfallen können, die unmittelbar im Zusammenhang mit der Verteilung des Nachlasses auf die Miterben stehen und damit Nachlassverbindlichkeiten darstellen.
- In den Jahren 2016 und 2018, als die Rechtsanwaltskosten entstanden sind, befand sich die Erbengemeinschaft in der Auseinandersetzung, nachdem einer der Miterben die Auseinandersetzung verlangt und die Teilungsversteigerung beantragt hatte. Die Rechtsanwaltskosten standen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Rechtsberatung während der Erbauseinandersetzung und dem Teilungsversteigerungsverfahren. Die Anwaltskosten waren daher abziehbare Kosten der Nachlassverteilung.

Hinweise: Für den Abzug der Rechtsanwaltskosten als Nachlassverbindlichkeiten ist nicht erforderlich, dass die Kosten auf dem Willen des Erblassers beruhen. Vielmehr genügt es und ist zudem auch typisch, dass der Erbe die Kosten selbst ausgelöst hat, indem er z. B. den Rechtsstreit begonnen hat oder sich gegen Ansprüche eines Miterben wehrt.

Unschädlich war ferner, dass die Erbengemeinschaft die Grundstücke bereits in Besitz genommen und zunächst weitervermietet hatte, den Nachlass also schon verwaltet hatte. Dies schließt es nicht aus, dass danach die Phase der Nachlassverteilung kommt, indem die Auseinandersetzung verlangt wird, und damit auch wieder abziehbare Nachlassverbindlichkeiten entstehen.

Keine Zinseinnahmen bei Verkauf eines Privatgrundstücks gegen Ratenzahlung ohne Verzinsung

Verkauft ein Steuerpflichtiger ein privates Grundstück nach Ablauf der Spekulationsfrist gegen Ratenzahlung und vereinbart er mit dem Erwerber ausdrücklich, dass eine Verzinsung nicht erfolgt, so muss der Verkäufer keine Zinseinnahmen versteuern.

Hintergrund: Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören insbesondere Zinsen, die für die Überlassung von Kapital gezahlt werden. Hingegen gehört zu den sonstigen Einkünften ein Ertragsanteil aus einem Leibrentenrecht.

Sachverhalt: Die Kläger waren Eigentümer eines bebauten Grundstücks, das sich seit mehr als zehn Jahren in ihrem Privatvermögen befand. Sie verkauften das Grundstück im April 2021 an ihre Tochter. Der Kaufpreis sollte in monatlichen Raten gezahlt werden; dabei war eine Verzinsung ausdrücklich nicht vereinbart. Sollte eines der Elternteile versterben, sollte die Tochter den Vertrag mit den Erben des verstorbenen Elternteils fortsetzen. Die Kläger erklärten in ihrer Steuererklärung für 2021 keine Zinseinnahmen. Das Finanzamt setzte hingegen Zinseinnahmen an, die es aus den Raten herausrechnete und der Abgeltungsteuer von 25 % unterwarf.

Entscheidung: Der Bundesfinanzhof (BFH) gab der hiergegen gerichteten Klage statt:

Die Kläger haben **keine Zinseinnahmen** erzielt. Nach dem Inhalt der Kaufpreisvereinbarung waren keine Zinsen vereinbart. Vielmehr handelte es sich bei der Ratenvereinbarung um die **unentgeltliche Stundung der Kaufpreisforderung**. Die Kläger haben auf die Vereinbarung von Stundungszinsen verzichtet, weil ihre Tochter nicht genug Geld hatte.

Eine Verzinsung käme angesichts der ausdrücklichen Vereinbarung der Unverzinslichkeit nur dann in Betracht, wenn die Kaufpreisvereinbarung aus allgemeinen Gründen nicht der Besteuerung zugrunde gelegt werden könnte oder wenn die Annahme einer entgeltlichen (also verzinslichen) Stundung kraft Gesetzes angeordnet wäre. Beides ist im Streitfall nicht anzunehmen:

- Eine Stundung ist zivilrechtlich zinslos möglich. Dies ist steuerlich grundsätzlich anzuerkennen, auch wenn eine Zinslosigkeit unter fremden Dritten nicht üblich ist. Im Steuerrecht wird jedoch nicht jede Abweichung vom Fremdüblichen beanstandet. Es handelte sich im Streitfall insbesondere nicht um eine steuerlich motivierte Steuergestaltung; denn die Ratenzahlungen sollten der Tochter den Erwerb des Grundstücks überhaupt erst ermöglichen.
- Die Annahme einer verzinslichen Stundung war auch nicht kraft Gesetzes angeordnet. Zwar enthält das Bewertungsgesetz eine Verzinsungsregel für Forderungen; diese Vorschrift dient jedoch lediglich Bewertungszwecken und führt nicht dazu, dass eine zivilrechtlich ausdrücklich zinslos vereinbarte Kaufpreisstundung einkommensteuerlich als verzinslich behandelt werden muss.

Die Kläger haben auch **keine sonstigen Einkünfte** in Gestalt eines Ertragsanteils aus einem Leibrentenrecht erzielt. Denn die Kläger und ihre Tochter haben keine Leibrente vereinbart; die Rente war nämlich nicht auf die Lebenszeit der Kläger oder der Tochter bezogen. Vielmehr hätte die Tochter die Raten im Fall des Todes der Eltern an deren Erben leisten müssen. Im Übrigen gab es auch kein relevantes Versorgungsmotiv, wie dies für Leibrenten üblich wäre, sondern die Ratenzahlung sollte der Tochter den Grundstückserwerb zum Verkehrswert ermöglichen.

Hinweise: Der BFH **ändert** mit dem Urteil seine **Rechtsprechung**. Denn bisher hat er bei unverzinslichen Ratenzahlungen einen Zinsanteil von 5,5 % herausgerechnet.

Im Übrigen verneint der BFH im Streitfall eine schenkungsteuerpflichtige Zuwendung der Eltern an ihre Tochter, obwohl die Schenkungsteuer gar nicht im Streit war. Die Eltern haben ihrer Tochter das Grundstück übertragen und hierfür den Gegenwert bekommen. Anders wäre dies gewesen, wenn die Eltern ihrer Tochter ein zinsloses oder zinsverbilligtes Darlehen gewährt hätten; der Zinsvorteil wäre dann schenkungsteuerbar gewesen.

Kein Übergang der Abschreibungsbeträge für selbstgenutzte Baudenkmäler auf Erben

Verstirbt ein Steuerpflichtiger, der Erhaltungsaufwendungen für ein selbst genutztes Baudenkmal getätigt hat, vor Ablauf des zehnjährigen Abschreibungszeitraums, geht der noch

DIE MANDANTEN | INFORMATION

nicht vollständig genutzte Abschreibungsbetrag nicht auf den Erben über. Eine Ausnahme gilt nur für zusammenveranlagte Ehegatten.

Hintergrund: Tätigt ein Steuerpflichtiger Aufwendungen an einem selbstgenutzten Gebäude, das unter Denkmalschutz steht, so kann er die Aufwendungen im Jahr der Beendigung der Baumaßnahmen sowie in den neun Folgejahren jeweils mit 9 % der begünstigten Aufwendungen wie Sonderausgaben abziehen, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen (insbesondere die Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde) erfüllt sind.

Sachverhalt: Die Eltern des Klägers hatten im Zeitraum 2009 bis 2015 ein Gebäude, das unter Denkmalschutz stand, saniert und seit 2016 selbst genutzt. Im Jahr 2017 verstarb der Vater, und anschließend gehörte das Grundstück dem Kläger sowie seiner Mutter jeweils zur Hälfte. Der zehnjährige Abschreibungszeitraum für die im Zeitraum 2009 bis 2015 durchgeführte Sanierung war im Streitjahr 2018 noch nicht abgelaufen, und es stand rechnerisch im Jahr 2018 noch ein Abschreibungsbetrag (sog. Abzugsbetrag) von ca. 105.000 € zur Verfügung. Das Finanzamt stellte diesen Betrag aber nur in Höhe von ca. 52.500 € fest und rechnete ihn ausschließlich der Mutter zu. Es begründete dies damit, dass der Abzugsbetrag nicht auf den Erben übergehe.

Entscheidung: Der Bundesfinanzhof (BFH) wies die hiergegen gerichtete Klage ab:

- Das Gesetz enthält keine Regelung, ob der vom Erblasser nicht genutzte Abzugsbetrag auf den Erben übergeht.
- Der sog. Große Senat des BFH hat jedoch vor einiger Zeit entschieden, dass ein verbleibender Verlustvortrag nicht vom Erblasser auf den Erben übergeht, sondern dass diese Verluste untergehen. Die Leistungsfähigkeit des Erben, die für die Einkommensbesteuerung maßgeblich ist, wird durch die Verluste, die der Erblasser erlitten hat, nämlich nicht gemindert.
- Auch der Abzugsbetrag, der Aufwendungen für ein denkmalgeschütztes Gebäude enthält, ist eine höchstpersönliche Position, die nicht auf den Erben übergeht, da sie die Leistungsfähigkeit des Erben nicht mindert; denn der Erbe hat keine Bauaufwendungen getätigt.

Hinweise: Im Ergebnis sind damit die hälftigen Bauaufwendungen ab 2018 nicht mehr steuerlich nutzbar.

Das Gesetz enthält eine Sonderregelung für zusammenveranlagte Ehegatten. Stirbt ein Ehegatte, kann der andere Ehegatte den Abzugsbetrag, der auf den verstorbenen Ehegatten entfällt, weiterführen. Diese Sonderregelung gilt aber nicht für andere Hinterbliebene wie z. B. die Kinder.

Sonderregelungen gibt es auch für den Bereich der Einkünfte: So kann z. B. ein Rechtsnachfolger nach der unentgeltlichen Übertragung des Betriebs auf ihn die Buchwerte fortführen. Der streitige Abzugsbetrag betraf aber nicht den Einkünftebereich, da das Gebäude selbstgenutzt wurde.

Betrügerische Phishing-E-Mails zu angeblichen Betriebsprüfungen

U. a. das Finanzministerium Schleswig-Holstein (FinMin) warnt vor Phishing-E-Mails, die aktuell dem ersten Anschein nach von der vermeintlichen Absenderadresse der Poststelle des Finanzministeriums an Steuerpflichtige versendet werden.

Tatsächlich handelt es sich hierbei um einen Betrugsversuch.

Die Nachrichten kündigen eine angebliche „**Außenprüfung gemäß § 193 Abgabenordnung**“ an. Faktisch versendet das Finanzministerium solche sog. Prüfungsanordnungen nicht, hierfür sind ausschließlich die Finanzämter zuständig. Zudem weichen echte Prüfungsanordnungen der Finanzämter in Form und Inhalt deutlich von den betrügerischen E-Mails ab, da sie beispielsweise den Namen des Außenprüfers enthalten.

Im Text der E-Mails wird auf einen PDF-Anhang verwiesen, bei dem es sich allerdings um eine HTML-Datei handelt, die nach dem Öffnen zur Eingabe eines Passworts auffordert. **Betroffene sollten diese Datei weder öffnen noch persönliche Daten eingeben oder etwaigen Zahlungsaufforderungen nachkommen.** Grundsätzlich fordert das Finanzministerium niemals über ein solches Format zur Eingabe eines Passworts oder zu einer Zahlung auf.

Den Betroffenen wird daher dringend empfohlen, die E-Mails umgehend zu löschen.

Hinweis: Vor einer vergleichbaren Betrugsmasche warnt auch das **Thüringer** Finanzministerium. Dort sind E-Mails mit dem Titel „Prüfungsanordnung gemäß § 193 AO – 2026-07-13“ im Umlauf. Mit der E-Mail wird im Namen des jeweils zuständigen Finanzamtes mit Bezug auf § 193 AO behauptet, man wolle eine Außenprüfung des angeschriebenen Unternehmens durchführen. Es wird auch ein genaues Datum genannt und zu weiteren Einzelheiten auf eine angehängte Datei verwiesen. Die Absender-E-Mail-Adresse ist dabei die E-Mail-Adresse der Poststelle des Thüringer Finanzministeriums poststelle@tfm.thueringen.de.

Ähnliche Mails sind auch in **Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Baden-Württemberg, Sachsen und Bayern** und **NRW** im Umlauf. Es ist davon auszugehen, dass weitere Bundesländer betroffen sind.

Wichtige Termine: Steuer und Sozialversicherung im September 2026

10.9.2026	Umsatzsteuer; Lohnsteuer; Solidaritätszuschlag; Kirchenlohnsteuer; Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer; Solidaritätszuschlag; Kirchensteuer Zahlungsschonfrist bis zum 14.9.2026 (gilt nicht bei Barzahlungen und Zahlungen per Scheck)
28.9.2026	Fälligkeit der Beitragsgutschrift der Sozialversicherungsbeiträge beim Sozialversicherungsträger am 28.9.2026 Einreichen der Beitragsnachweise bei der jeweiligen Krankenkasse (Einzugsstelle) bis zum 24.9.2026