PARBS OSTERLOH
Steuerberater & Rechtsanwalt

Journal

Büro **Bordesholm**
Lüttenheisch 4
24582 Bordesholm
Fon: 04322-690 80
Fax: 04322-690 82 4
bordesholm@parbs-osterloh.de

Ausgabe 3 / 2026

© Puttachat | Adobe Stock

Mehr Klarheit bei Share Deals – neue Regeln reduzieren den Verwaltungsaufwand.

GRUNDERWERBSSTEUER

Grunderwerbsteuer: Erleichterungen bei Share Deals

Beim Erwerb von Anteilen an grundbesitzenden Gesellschaften („Share Deals“) gab es in der Vergangenheit häufig Unsicherheiten, wenn zwischen dem Abschluss des Kaufvertrags (Signing) und dem tatsächlichen Übergang der Anteile (Closing) einige Zeit lag.

Mit einer Gesetzesänderung hat der Gesetzgeber diese seit Jahren kritisierte Problematik nun beseitigt. Die neuen Regelungen gelten grundsätzlich für alle Erwerbsvorgänge ab dem 3. Juli 2026.

Nach der bisherigen Verwaltungsauffassung konnten sowohl das Signing als auch das Closing grunderwerbsteuerliche Folgen auslösen. Dadurch entstand erheblicher Verwaltungsaufwand. Die Neuregelung schafft hier mehr Rechtssicherheit und vermeidet, dass ein Anteilserwerb aufgrund des zeitlichen Auseinanderfallens von Signing und Closing mehrfach grunderwerbsteuerlich erfasst wird.

Längere Fristen und neue Pflichten

Zusätzlich wurde die Anzeigefrist für inländische Erwerbsvorgänge von zwei Wochen auf einen Monat verlängert. Gleichzeitig wird die grundbesitzende Gesellschaft in bestimmten Fällen selbst zur Steuerschuldnerin und muss die neuen Anzeige- und Mitwirkungspflichten beachten.

Fazit: *Die Reform vereinfacht Share Deals erheblich und sorgt für mehr Rechtssicherheit. Trotz längerer Fristen sollten Unternehmen die neuen Anzeige- und Mitwirkungspflichten frühzeitig in ihre Transaktionsplanung einbeziehen.* ■

Editorial

Die jüngsten steuerlichen Entwicklungen senden ein positives Signal: Gesetzgeber und Rechtsprechung orientieren sich stärker an den Bedürfnissen der Praxis. Das sorgt für mehr Rechtssicherheit und schafft praktikablere Lösungen.

Gleichzeitig zeigt sich, dass eine sorgfältige steuerliche Gestaltung unverzichtbar bleibt.

Ein gutes Beispiel sind die Neuregelungen bei Share Deals. Die bislang problematische Unterscheidung von Signing und Closing wird entschärft. Gleichzeitig verlangen neue Anzeige- und Mitwirkungspflichten weiterhin eine frühzeitige Transaktionsplanung.

Auch bei häuslichen Arbeitszimmern von Gesellschafter-Geschäftsführern werden die Spielräume größer. Großzügigere Schwellenwerte erleichtern die Zuordnung zum Privatvermögen. Voraussetzung bleibt jedoch, dass Wahlrechte bewusst ausgeübt und Vertragsgestaltungen einem Fremdvergleich standhalten.

Demgegenüber verdeutlichen die aktuellen Entscheidungen des Bundesfinanzhofs zur Gewerbesteuer, dass die wirtschaftliche Betrachtungsweise weiterhin im Mittelpunkt steht. Werden Mitarbeiterunterkünfte dauerhaft benötigt, können selbst Hotelkosten der gewerbesteuerlichen Hinzurechnung unterliegen.

Die Botschaft ist eindeutig: Mehr Klarheit erleichtert unternehmerische Entscheidungen. Doch erst eine vorausschauende Planung sorgt dafür, dass Rechtssicherheit auch wirtschaftlich zum Erfolg wird.

EINKOMMENSTEUER

Häusliches Arbeitszimmer in GmbH

Viele Gesellschafter-Geschäftsführer nutzen für ihre GmbH ein häusliches Arbeitszimmer. Wird dieses an die GmbH vermietet, konnte dies bislang unter bestimmten Voraussetzungen erhebliche steuerliche Folgen haben (sog. Betriebsaufspaltung). Die Neufassung des § 8 EStDV schafft hier seit Ende 2025 mehr Rechtssicherheit.

© Lyntsa | Adobe Stock

Hintergrund ist, dass die Überlassung eines Arbeitszimmers in bestimmten Fällen dazu führen kann, dass das Arbeitszimmer steuerlich dem steuerverhafteten Betriebsvermögen zugerechnet wird und dass die GmbH-Anteile Betriebsvermögen darstellen. Dies kann unter anderem bei einer späteren Beendigung der Nutzung zu einer unerwarteten und evtl. sehr hohen Steuerbelastung führen, als sowohl eine Wertsteigerung des Arbeitszimmers zu versteuern ist, also auch die Gesellschaftsanteile steuerpflichtig entnommen werden müssen.

Neue Regelung erleichtert die Praxis

Die Neuregelung erweitert die Möglichkeiten, ein häusliches Arbeitszimmer weiterhin dem Privatvermögen zuzuordnen. Begünstigt sind insbesondere kleinere Arbeitszimmer. Künftig reicht es aus, wenn entweder die Fläche von 30 m² oder der Wert von € 40.000 nicht überschritten wird. Bislang mussten mehrere Voraussetzungen gleichzeitig erfüllt sein, nämlich nicht mehr als 20 % des Werts und nicht mehr als € 20.500. Voraussetzung ist jedoch, dass der Gesellschafter das gesetzlich vorgesehene Wahlrecht zur Behandlung als Privatvermögen ausdrücklich ausübt und eine vertragliche Gestaltung der Vermietung an die GmbH vornimmt, die dem Fremdvergleich standhält. Sind diese Voraussetzungen gegeben, sinkt das Risiko unerwünschter steuerlicher Folgen für viele Gesellschafter deutlich.

Fazit: *Die Gesetzesänderung erleichtert die steuerliche Behandlung häuslicher Arbeitszimmer erheblich. Dennoch sollten Mietvertrag und Nutzung weiterhin sorgfältig gestaltet werden, damit die steuerlichen Vorteile nicht verloren gehen.* ■

Die Neuregelung ersetzt keine sorgfältige Vertragsgestaltung. Soll das Arbeitszimmer an die GmbH vermietet werden, sollten Mietvertrag, Miethöhe und tatsächliche Nutzung dem Fremdvergleich standhalten. Andernfalls kann das Finanzamt die Vereinbarung steuerlich nicht anerkennen oder eine verdeckte Gewinnausschüttung annehmen – trotz der neuen Begünstigung nach § 8 EStDV. Schriftliche Verträge helfen, Rückfragen des Finanzamts zu vermeiden.

EINKOMMENSTEUER

Ungenutzter Firmenwagen verhindert Steuervorteil

Wer für Dienstreisen den eigenen Pkw nutzt, obwohl ein Firmenwagen zur Verfügung gestanden hätte, kann die dadurch entstehenden Fahrtkosten nicht ohne Weiteres steuerlich geltend machen. Das hat der Bundesfinanzhof (BFH) kürzlich entschieden.

Im entschiedenen Fall nutzte ein Arbeitnehmer für Dienstreisen seinen privaten Pkw, obwohl ihm auch ein Firmenwagen zur Verfügung stand. Die Kosten für die Fahrten mit seinem Privatauto machte er als Werbungskosten in seiner Einkommensteuererklärung geltend.

© Louis-Paul Photo | Adobe Stock

Firmenwagen hat Vorrang

Der BFH lehnte den Werbungskostenabzug ab. Zwar können beruflich veranlasste Fahrtkosten grundsätzlich steuerlich berücksichtigt werden. Entstehen dem Arbeitnehmer bei der Nutzung des Firmenwagens jedoch keine eigenen Fahrtkosten, ist die freiwillige Nutzung des Privatwagens regelmäßig unangemessen. Die dadurch verursachten Aufwendungen sind daher steuerlich nicht abzugsfähig.

Fazit: *Arbeitnehmer können grundsätzlich selbst entscheiden, welches Fahrzeug sie für Dienstreisen nutzen. Führt die Entscheidung jedoch zu vermeidbaren Mehrkosten, obwohl ein kostenfrei nutzbarer Firmenwagen bereitsteht, bleiben die zusätzlichen Ausgaben regelmäßig steuerlich unberücksichtigt. Dies gilt umso mehr, wenn der zur Verfügung stehende Dienstwagen in der Zwischenzeit vom Ehepartner genutzt wurde.* ■

info@parbs-osterloh.de

PARBS OSTERLOH
Steuerberater & Rechtsanwalt

GEWERBESTEUER

Hotelkosten können Gewerbesteuer erhöhen

Ob auf Baustellen, bei Montageeinsätzen oder an Kundenstandorten – Unternehmen müssen ihre Mitarbeiter häufig auswärts unterbringen. Das kann unter bestimmten Voraussetzungen gewerbesteuerliche Folgen haben. Der Bundesfinanzhof hat dies mit drei Urteilen vom 15.01.2026 klargestellt.

Die Verfahren betreffen unter anderem einen Personaldienstleister, einen Veranstalter von Konferenzen und ein Unternehmen, das Mitarbeiter auf auswärtigen Baustellen unterbrachte. In allen Fällen stellte sich die Frage, ob die Aufwendungen für die Unterkünfte bei der Gewerbesteuer hinzugerechnet werden müssen. Hintergrund ist die sogenannte gewerbesteuerliche Hinzurechnung. Bestimmte Miet- und Pachtaufwendungen werden dem Gewinn teilweise wieder hinzugerechnet. Dadurch sollen Unternehmen, die Wirtschaftsgüter anmieten, gewerbesteuerlich nicht besser gestellt werden als Unternehmen, die diese im Eigentum nutzen.

Dauerhafte Nutzung ist entscheidend

Nach Auffassung des Bundesfinanzhofs kommt es darauf an, ob Hotelzimmer, Ferienwohnungen oder Mitarbeiterunterkünfte nach dem Betriebskonzept dauerhaft für den Geschäftsbetrieb benötigt werden. Ist dies der Fall, würden sie bei unterstelltem Eigentum zum Anlagevermögen gehören. Dann können die Aufwendungen der gewerbesteuerlichen Hinzurechnung unterliegen.

© Jacob Lund / Adobe Stock

Einmalige oder gelegentliche Übernachtungen, etwa bei Fortbildungen oder Messen, reichen hierfür regelmäßig nicht aus. Zudem greift die Hinzurechnung erst, wenn die maßgeblichen Entgelte insgesamt den Freibetrag von € 200.000 überschreiten.

Fazit: *Unternehmen sollten die regelmäßige Anmietung von Unterkünften steuerlich prüfen. Entscheidend ist nicht die Art der Unterkunft, sondern ihre dauerhafte betriebliche Nutzung.* ■

ARBEITSRECHT

Kündigungsschutz vor jedem Elternzeit-Abschnitt

Wer seine Elternzeit auf mehrere Zeitabschnitte verteilt, genießt den besonderen Kündigungsschutz nicht nur vor dem ersten, sondern auch vor jedem weiteren Abschnitt. Das hat das Bundesarbeitsgericht mit einem Urteil klargestellt.

Der besondere Kündigungsschutz beginnt mit Einreichen der Elternzeit, frühestens jedoch acht Wochen vor dem geplanten Start der Elternzeit (bei Elternzeit bis zum vollendeten dritten Lebensjahr des Kindes). Er soll sicherstellen, dass Arbeitnehmer ihre Elternzeit planen und in Anspruch nehmen können, ohne aus Angst vor einer Kündigung auf dieses gesetzlich geschützte Recht verzichten zu müssen.

Im entschiedenen Fall befand sich der Arbeitnehmer noch in der Probezeit. Er hatte seine Elternzeit für mehrere Zeiträume mit nur einem einzigen Antrag angemeldet. Nachdem der erste Abschnitt beendet war, kündigte der Arbeitgeber noch vor Beginn des zweiten Abschnitts – ohne die nach dem Bundeselterngeld- und Elternzeitgesetz erforderliche behördliche Zustimmung. Er war der Ansicht, der besondere ▶

MIETRECHT

Keine Untervermietung mit Gewinn

Mieter dürfen ihre Wohnung unter bestimmten Voraussetzungen untervermieten. Wer damit jedoch gezielt Gewinne erzielen möchte, kann sich nicht auf den gesetzlichen Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung berufen. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden.

Im entschiedenen Fall hatte der Vermieter einer Untervermietung zunächst zugestimmt. Für eine spätere weitere Untervermietung verweigerte er jedoch seine Zustimmung.

Der Mieter wollte seine Wohnung zu einem deutlich höheren Preis untervermieten, als er selbst an Miete zahlte. Die verlangte Untermiete hätte zudem die am Wohnort geltende Mietpreisbremse überschritten. Der Mieter war der Ansicht, sein Interesse an geringeren Wohnkosten begründe dennoch einen Anspruch auf die erneute Zustimmung.

Keine Zustimmung bei Gewinnerzielung

Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass der Wunsch, die eigenen Wohnkosten zu senken, grundsätzlich ein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung sein kann.

Dient die Untervermietung jedoch überwiegend der Gewinnerzielung – insbesondere unter Umgehung der am Ort geltenden Mietpreisbremse –, besteht kein Anspruch auf Zustimmung des Vermieters. Dass dieser einer früheren Untervermietung zugestimmt hatte, änderte daran nichts.

Fazit: *Eine frühere Zustimmung des Vermieters begründet keinen Anspruch auf jede weitere Untervermietung. Soll diese vor allem Gewinne erzielen oder die Mietpreisbremse umgehen, darf der Vermieter seine Zustimmung verweigern.* ■

- Kündigungsschutz gelte nur vor dem ersten Abschnitt.

Probezeit schützt Arbeitgeber nicht

Das Bundesarbeitsgericht entschied, dass der besondere Kündigungsschutz vor jedem einzelnen angemeldeten Elternzeit-Abschnitt erneut beginnt. Dies gilt auch dann, wenn sich der Arbeitnehmer noch in der Probezeit befindet. Da die Kündigung innerhalb des geschützten Zeitraums erfolgte und keine behördliche Zustimmung vorlag, war sie unwirksam.

Fazit: *Auch während der Probezeit gilt der besondere Kündigungsschutz vor der Elternzeit. Arbeitgeber müssen daher beachten, dass eine Kündigung in diesem Zeitraum grundsätzlich nur mit behördlicher Zustimmung möglich ist.* ■

ERBSCHAFTSSTEUER

Erbschaftsteuer trotz verlorenem Erbe?

Für die Erbschaftsteuer kommt es grundsätzlich auf den Wert des Nachlasses zum Zeitpunkt des Todes an. Spätere Entwicklungen bleiben zunächst außer Betracht. Das kann dazu führen, dass Erben Erbschaftsteuer zahlen müssen, obwohl sie den Nachlass letztlich gar nicht oder nur teilweise erhalten. In besonderen Ausnahmefällen kann dies aus Billigkeitsgründen korrigiert werden. Zu einem solchen Fall hat der Bundesfinanzhof entschieden.

Im entschiedenen Fall war ein handschriftliches Testament des Erblassers zunächst nicht bekannt. Deshalb beantragten die Mutter und die Schwester des Erblassers einen Erbschein als gesetzliche Erbinnen, der ihnen auch erteilt wurde. Erst später wurde ein Testament aufgefunden. Danach gehörte auch der Kläger zu den Erben. Er bemühte sich über einen längeren Zeitraum, seine Erbenstellung feststellen zu lassen und den Nachlass zu sichern. Als dies schließlich gelang, war das Vermögen jedoch bereits verbraucht. Deshalb beantragte er, die festgesetzte Erbschaftsteuer aus Billigkeitsgründen auf 0€ zu reduzieren.

Herabsetzung nur in besonderen Ausnahmefällen

Der Bundesfinanzhof stellte klar, dass für die Erbschaftsteuer grundsätzlich die Vermögensverhältnisse im Zeitpunkt des Erbfalls maßgeblich sind. Nur wenn den Erben kein Verschulden trifft und er wirtschaftlich tatsächlich nicht bereichert ist, kann eine Billigkeitsmaßnahme gerechtfertigt sein. Voraussetzung ist, dass der Erbe alles Zumutbare unternommen hat, um den Nachlass zu sichern und mögliche Ersatzansprüche verfolgt hat.

Fazit: *Der spätere Verlust eines Nachlasses führt nicht automatisch zu einer geringeren Erbschaftsteuer. Wer den Nachlass unverschuldet nicht erhält, kann aber unter engen Voraussetzungen eine Billigkeitsentscheidung beantragen.* ■

KURIOS

Eimer Wasser rechtfertigt fristlose Kündigung

Ein Nachbarschaftsstreit kann schnell eskalieren – mit erheblichen mietrechtlichen Folgen. Das zeigt ein Urteil, bei dem eine Mieterin ihre Vermieterin mit einem Eimer Wasser übergoss.

Im konkreten Fall schüttete die Mieterin während eines Streits Wasser aus einem Fenster. Die Vermieterin wurde dabei vollständig durchnässt. Das Gericht verglich den Vorfall mit der bekannten „Ice Bucket Challenge“, bei der man anderen einen Eimer Wasser über den Kopf schüttete, weitere Personen zum Nachmachen motivierte und dafür dann Spenden sammelte. Die Mieterin bestritt, dass sie die Vermieterin absichtlich getroffen hätte. Nach Auffassung des Gerichts nahm sie jedoch zumindest billigend in Kauf, dass die Vermieterin getroffen wird.

Das Gericht hielt die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses für wirksam. Ein tätlicher Angriff oder eine vergleichbare erhebliche Beeinträchtigung des Hausfriedens kann einen wichtigen Grund für eine außerordentliche Kündigung darstellen. Eine vorherige Abmahnung war in diesem Fall entbehrlich, da das Vertrauensverhältnis nachhaltig zerstört war.

Fazit: *Auch vermeintliche Scherze können schwerwiegende rechtliche Konsequenzen haben. Wer Vermieter oder andere Hausbewohner körperlich angreift oder bewusst gefährdet, riskiert den Verlust seiner Wohnung.* ■

Impressum: Parbs Osterloh · Steuerberater · Rechtsanwalt
Lüttenheisch 4 · 24582 Bordesholm · Fon: 04322 . 69 08 - 0 · Fax: 04322 . 69 08 - 24
Email: bordesholm@parbs-osterloh.de · www.parbs-osterloh.de
Die veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt, ohne Gewähr und können eine persönliche Beratung durch uns nicht ersetzen!
Redaktion und Gestaltung: InfoMedia News & Content GmbH, www.infomedia.co.at

PARBS OSTERLOH
Steuerberater & Rechtsanwalt