

# MANDANTEN- INFORMATIONSBRIEF

zum 01. März 2025

Sehr geehrte Mandantin,  
sehr geehrter Mandant,

mit dem vorliegenden Mandanten-Informationsbrief möchten wir Sie wieder über verschiedene interessante und aktuelle Themen aus dem Bereich des Steuerrechts informieren.

Wir stellen Ihnen hier einen Querschnitt interessanter Gesetzesvorhaben, Veröffentlichungen der Finanzverwaltung und Rechtsprechung des obersten Finanzgerichts – BFH – vor.

Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre!

Der nächste Mandanten-Informationsbrief wird am **01. Mai 2025** erscheinen.

**Inhalt**

- 1 Update Grundsteuer**
- 2 Hausgeldzahlungen in die Erhaltungsrücklage – BFH nimmt Stellung**
- 3 Mitgliedsbeiträge für ein Fitnessstudio – BFH bleibt seiner Linie treu**
- 4 Reisekosten oder EFP bei Teilzeitstudierenden?**
- 5 Weitere Informationen**

**1 Update Grundsteuer**

Im Rahmen der Reform der Grundsteuer waren von Grundstückseigentümern bis zum 31.10.2022 auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 Grundsteuererklärungen beim Finanzamt einzureichen. In der Folge ergingen abhängig vom Bundesland verschiedene Grundlagenbescheide (z.B. in Bayern: Bescheid über Grundsteueräquivalenzbeträge und Bescheid über den Grundsteuermessbetrag). Auf Basis der damals erklärten und in den Grundlagenbescheiden festgestellten Werte wird die Grundsteuer nun ab dem 01.01.2025 von den Gemeinden durch entsprechende Grundsteuerbescheide erhoben.

**Fehlerhafte Berechnungsgrundlagen**

Basieren die nun erlassenen Grundsteuerbescheide auf fehlerhaften Angaben in den Grundsteuererklärungen aus 2022 (z.B. weil damals versehentlich zu viele Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben worden sind), so können diese Fehler auch jetzt noch berichtigt werden. Dies gilt unabhängig davon, ob damals Einspruch gegen den Grundlagenbescheid eingelegt wurde oder nicht.

Die Finanzverwaltung ermöglicht für solche Fälle einen Antrag auf fehlerbeseitigende Fortschreibung des Grundsteuerwertes. Die Fehlerberichtigung wirkt dann auf den Beginn des Kalenderjahres zurück, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird. Wird der Fehler also noch in 2025 dem Finanzamt mitgeteilt, so können auch noch die für

2025 von der Gemeinde versandten Grundsteuerbescheide geändert werden.

**Grundsteueränderungsanzeigen**

Waren die ergangenen Grundlagenbescheide zwar ursprünglich richtig, sind aber mittlerweile überholt, weil sich am betroffenen Grundstück seit dem 01.01.2022 etwas geändert hat, kann dieser Umstand anzeigenpflichtig ggü. der Finanzbehörde sein. Eine Grundsteueränderungsanzeige ist insbesondere erforderlich, wenn

- eine wirtschaftliche Einheit neu entstanden ist (z. B. weil ein Grundstück geteilt wurde),
- eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit erstmals besteuert wird (z. B. weil eine Steuerbefreiung wegfällt) oder
- sich die **tatsächlichen Verhältnisse** geändert haben, die sich auf
  - die Höhe des Grundsteuerwerts (z. B. Baumaßnahmen, die die Größe der Flächen verändert),
  - die Vermögensart (z.B. Bebauung land- und forstwirtschaftliche Fläche mit Wohnhaus) oder
  - die Grundstücksart auswirken (z.B. Nutzungsänderung eines Gebäudes von Wohnzwecken zu gewerblichen Zwecken).

**Beispiele:**

- Errichtung oder Abriss eines Gebäudes
- Anbau eines Wintergartens
- Gebäude ist erstmals denkmalgeschützt
- Die bisherige Wohnung wird jetzt an eine Arztpraxis vermietet
- Ein Teil des Flurstücks wurde an einen Nachbarn verkauft
- Ein Mietshaus wurde in Wohnungs-/Teileigentum aufgeteilt

**Hinweis:**

Ändert sich in einem Jahr „nur“ der Eigentümer, weil der ganze, vollständig steuerpflichtige Grundbesitz verkauft, verschenkt oder vererbt wurde, wird das Finanzamt von sich aus tätig. Eine Anzeige ist dann nicht erforderlich.

### Fristen beachten!

Grundsteueränderungsanzeigen müssen dem Finanzamt bis zum 31. März des Folgejahres der Änderung vorliegen.

**Beispiel:** Anbau eines Wintergartens in 2024; Anzeige der Änderung beim Finanzamt bis 31. März 2025.

Bei Nichtabgabe oder verspäteter Abgabe der Grundsteueränderungsanzeige kann ein Verspätungszuschlag festgesetzt werden. Die Höhe des Verspätungszuschlags ist maßgeblich von der Dauer der Fristüberschreitung abhängig. Bei Nichtabgabe der Grundsteueränderungsanzeige kann das Finanzamt darüber hinaus die Besteuerungsgrundlagen schätzen.

#### Hinweis:

Für Grundsteueränderungserklärungen, die die Jahre 2022 und 2023 betreffen, galt grundsätzlich eine verlängerte Anzeigepflicht. Auch diese ist aber zum 31.12.2024 ausgelaufen.

## 2 Hausgeldzahlungen in die Erhaltungsrücklage – BFH nimmt Stellung

Wohnungseigentümergemeinschaften sind durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16.10.2020 als rechtsfähig anerkannt und damit grundsätzlich im Rechtsverkehr den Personengesellschaften (bspw. GbR) gleichgestellt. Neu ist seit dem Jahr auch, dass die Erhaltungsrücklage (früher: Instandhaltungsrücklage) der Wohnungseigentümergemeinschaft selbst zusteht.

### Sofortabzug bei Einzahlung möglich?

Fraglich war nun, ob diese Rechtsänderung auch steuerliche Auswirkungen hat. Dahingehend wurde teilweise die Auffassung vertreten, dass aufgrund der nunmehr eigenen Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft bereits die Einstellungen in die Erhaltungsrücklage bei den Gemeinschaftern steuermindernd zu berücksichtigen seien, soweit diese ihr Sondereigentum mit Einkünfterzielungsabsicht nutzen würden (klassischerweise: Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung). Insbesondere bei Leistung einer Sonderumlage bspw. für anstehende größere Sanierungen der Immobilie würden sich hiermit sofort zu berücksichtigende Aufwendungen der Gemeinschafter ergeben.

### Aktuelle Entscheidung des BFH

Nein, entschied nun ganz aktuell der Bundesfinanzhof! Ein Zusammenhang zur Vermietung entsteht erst, wenn die Gemeinschaft die angesammelten Mittel für Erhaltungsmaßnahmen verausgibt. Erst dann kommen die Mittel der Immobilie zugute und erst zu diesem Zeitpunkt könnten diese (anteilig) steuerlich berücksichtigt werden.

#### Hinweis:

Nach wie vor kommt daher eine Berücksichtigung der Zahlungen als Betriebsausgaben oder Werbungskosten erst im Zeitpunkt der konkreten Verwendung der Mittel in Betracht. Hierbei ist die entsprechende Bescheinigung des Hausverwalters maßgebend.

Damit ist auch ein Gestaltungstipp von „Youtube-Steuerprofis“ obsolet, dass bei einer Veräußerung von WEG-Einheiten der Verkäufer zunächst einen hohen freiwilligen Zuschuss zur Erhaltungsrücklage leisten soll und diesen mit einem Kaufpreisaufschlag „einzupreisen“. Sollte nun bei Veräußerung bereits die 10-jährige Spekulationsfrist des Veräußerers abgelaufen sein, würde sich ein deutlicher Steuerspareffekt ergeben.

**Beachten Sie** bitte darüber hinaus, dass das in der Erhaltungsrücklage angesammelte Kapital bei einem

Erwerb einer WEG-Einheit zwar nicht zu Anschaffungskosten der Immobilien führt, jedoch dennoch in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einbezogen wird.

### **3 Mitgliedsbeiträge für ein Fitnessstudio – BFH bleibt seiner Linie treu**

Mitgliedsbeiträge für Fitnessstudios sind gemäß etablierter Rechtsprechung des BFH nur dann abzugsfähig, wenn das dortige Angebot ausschließlich aus gesundheitlichen Gründen genutzt wird, d.h. es muss ein amtsärztliches Attest vorliegen und das Training muss unter Anleitung einer fachkundigen Person erfolgen.

Parallel dazu darf das Studio bzw. die Mitgliedschaft in diesem nicht auch Leistungen abdecken, welche nicht ausschließlich von kranken Menschen, sondern auch von gesunden genutzt werden können, wie z.B. Saunanutzungen oder Schwimmbäder.

#### **Beitrag bei zwingender Mitgliedschaft abzugsfähig?**

Im vorliegenden Fall musste die Steuerpflichtige zum Besuch der gesundheitlich erforderlichen Kurse eine allgemeine Mitgliedschaft im Fitnessstudio abschließen, welche ebenfalls Leistungen umfasste, welche nicht zwingend aus gesundheitlichen Gründen erforderlich waren.

Die Steuerpflichtige litt an einer schmerhaften Bewegungseinschränkung und es lag eine entsprechende ärztliche Verordnung für ein der Schmerzreduktion erforderliches Funktionstraining vor.

Dieses Training konnte die Steuerpflichtige auch in einem Kneipp-Verein durchführen, welcher allerdings weiter entfernt war und zudem für die Steuerpflichtige ungünstige Trainingszeiten angeboten hat.

Daher entschied sie sich, das Training unter Aufsicht von qualifizierten Übungsleitern in dem fraglichen

Fitnessstudio durchzuführen, welches den Abschluss der allgemeinen Mitgliedschaft verlangte.

Parallel dazu zahlte sie noch Mitgliedsbeiträge für den Kneipp-Verein, welcher die Trainer stellte und machte Fahrtkosten zu der Einrichtung geltend, welche das FG bereits als abzugsfähige agB's anerkannt hatte.

Fraglich war nun, ob die Aufwendungen für die Mitgliedschaftsbeiträge ebenfalls als agB abzugsfähig sind.

#### **Aktuelle Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH)**

Wie zu erwarten, lautete die Antwort des BFH auch in diesem Fall ganz entschieden: Nein!

Um als agB abzugsfähig zu sein, müssen die Aufwendungen zwangsläufig sein, d.h. die Steuerpflichtige kann sich diesen aus tatsächlichen, rechtlichen oder sittlichen Gründen nicht entziehen.

Im Urteilsfall war die Mitgliedschaft im Fitnessstudio allerdings nicht zwangsläufig, da es alternative Angebote, wie z.B. den Kneipp-Verein gab, dessen Mitgliedsbeiträge zu Recht als agB's anerkannt wurden.

Vielmehr beruhte die Mitgliedschaft im Studio auf einer freien Willensentscheidung der Steuerpflichtigen. Die vorgebrachten Gründe einer Zeit- und Kostenersparnis aufgrund der geringeren Entfernung, sowie die ungünstigen Trainingszeiten des Kneipp-Vereines stellen keine steuererhebliche Zwangsläufigkeit dar.

Zusätzlich beinhaltete die Fitnessstudiomitgliedschaft Leistungen, welche nicht medizinisch erforderlich waren. Die Tatsache, dass diese nicht genutzt wurden, war für den BFH nicht entscheidungserheblich, da sie hätten genutzt werden können.

#### **Hinweis:**

Der BFH hat in seinem Urteil offengelassen, ob er die Beiträge des Fitnessstudios (zumindest anteilig) anerkannt hätte, sofern es keine alternativen Angebote in akzeptabler räumlicher Distanz zum Wohnort der Steuerpflichtigen gegeben hätte.

Dem steht jedoch das in diesem Bereich weiterhin gültige Aufteilungs- und Abzugsverbot entgegen, sofern die Mitgliedsbeiträge auch Leistungen enthalten, welche nicht ausschließlich aus gesundheitlichen Gründen erfolgen und somit der privaten Sphäre zuzuordnen sind.

Um eine Abzugsfähigkeit der Kosten als agB zu ermöglichen, sollte daher stets darauf geachtet werden, dass der Leistungsumfang der Mitgliedschaft sich nur auf die aus gesundheitlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen und Leistungen beschränkt.

Da die regulären Tarife der allermeisten Fitnessstudios dies jedoch nicht vorsehen, ist eine Abzugsfähigkeit der Beiträge daher in aller Regel nicht gegeben und es sollte auf spezialisierte Anbieter und Vereine ausgewichen werden.

#### **4 Reisekosten oder EFP bei Teilzeitstudierenden?**

Mit der Einführung des „neuen“ Reisekostenrechts zum 01.01.2015 wurden Vollzeitstudierende regulären Arbeitnehmern insoweit gleichgestellt, als dass auch diese eine erste Tätigkeitsstätte am Ort des Studiums begründen, wodurch die vorherige Ungleichbehandlung zwischen Vollzeitstudenten und Arbeitnehmern aufgehoben werden sollte.

Durch die Begründung der ersten Tätigkeitsstätte am Studienort greift seitdem auch für Vollzeitstudenten die Entfernungspauschale anstelle der zuvor gewährten Reisekosten.

#### **Gilt dies auch für Teilzeitstudierende ohne Erwerbstätigkeit?**

Die gesetzliche Regelung stellt eindeutig auf ein Vollzeitstudium bzw. eine Vollzeitbildungsmaßnahme ab.

Im Urteilsfall des BFH lag jedoch kein Vollzeitstudium mit 40 Wochenstunden vor, sondern nachgewiesenermaßen ein Teilzeitstudium mit nur 20 Wochenstunden, welches eigentlich für ein Studium neben dem Beruf gedacht ist. Übt der Steuerpflichtige in diesem Fall einen Beruf parallel

zum Studium aus, gelten für seinen Beruf die ganz normalen Regelungen zur ersten Tätigkeitsstätte.

Was passiert jedoch in dem Fall, wenn eben kein Beruf neben dem Teilzeitstudium ausgeübt wird?

#### **Aktuelle Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH)**

Es liegt eine legale Steuergestaltungsmöglichkeit vor!

Rein gesetzlich wird eine Bildungseinrichtung nur dann zur einer ersten Tätigkeitsstätte, sofern es sich um ein Vollzeitstudium handelt.

Der Steuerpflichtige hat jedoch nachweislich nur ein Teilzeitstudium absolviert, sodass keine erste Tätigkeitsstätte an der Bildungseinrichtung begründet wird.

Auch die Tatsache, dass der Steuerpflichtige nicht wie üblich eine Erwerbstätigkeit neben dem Studium ausübt, steht dem nicht entgegen, da dies kein gesetzliches erforderliches Tatbestandsmerkmal ist.

Auch wird ein Teilzeitstudium wegen des Fehlens einer Erwerbstätigkeit nicht allein hierdurch zum Vollzeitstudium.

Der Kläger hat folglich ein steuerliches Schlupfloch genutzt, welches der Gesetzgeber nicht bedacht hatte und ihm wurden völlig zu Recht die Werbungskosten nach Reisekostengrundsätzen anerkannt.

#### **Hinweis:**

Weiterhin sind natürlich nur dann Werbungskosten abzugsfähig, sofern es sich um ein Zweitstudium handelt.

Die Grundsätze sind bei einem Erststudium ebenfalls anwendbar, beschränken sich dann aber auf die Abzugsfähigkeit als Sonderausgabe.

#### **5 Weitere Informationen**

Die vorstehenden Ausführungen und Beiträge sind nach bestem Wissen und Kenntnisstand verfasst worden. Es handelt sich nicht um abschließende Informationen und ersetzt keine Beratung. Eine

Haftung für den Inhalt dieses Informationsbriefs kann daher nicht übernommen werden.

Gerne beraten wir Sie zu diesen und anderen Themen.

Bitte vereinbaren Sie bei Interesse einen Besprechungstermin. Wir analysieren individuell Ihre persönliche Situation, zeigen Ihnen Vor- und Nachteile auf und geben Ihnen Gestaltungsempfehlungen.