

# SteuerBlick

Aktuelle Informationen aus dem Steuerrecht

August 2025

## Inhaltsübersicht

|                                                                                                                                                   |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1. Elterneigenschaft sowie die Anzahl der berücksichtigungsfähigen Kinder in der Pflegeversicherung: digitales Nachweisverfahren ab 1.7.2025..... | 1 |
| 2. Erweiterte Grundstückskürzung und gewerblicher Grundstückshandel .....                                                                         | 2 |
| 3. Erweiterte Grundstückskürzung: Vermietung fremden Grundbesitzes ist schädlich.....                                                             | 3 |
| 4. Vorsteuerabzug und Vorsteuerberichtigung bei größeren Bauvorhaben .....                                                                        | 4 |

## 1. Elterneigenschaft sowie die Anzahl der berücksichtigungsfähigen Kinder in der Pflegeversicherung: digitales Nachweisverfahren ab 1.7.2025

Um die Pflegeversicherungsbeiträge zu berechnen, gibt es ab dem 1.7.2025 das digitale Nachweisverfahren für alle Arbeitgeber. Damit werden die Elterneigenschaft sowie die Anzahl der berücksichtigungsfähigen Kinder für alle Beschäftigten automatisch erfasst. Damit brauchen die Arbeitgeber in den meisten Fällen von ihren Beschäftigten keine Nachweise mehr anzufordern. Das digitale Nachweisverfahren ist für alle beitragsführenden Stellen verpflichtend.

### Start des Verfahrens zum 1.7.2025:

- » Gestartet wird das Verfahren durch eine Anmeldung oder einen Initialabruf:
  - » Bei Eintritt einer oder eines neuen Beschäftigten meldet der Arbeitgeber die Person neben der Sozialversicherung auch zum digitalen Nachweisverfahren bei der Datenstelle der Rentenversicherung (DSRV) an. Das erfolgt über sein Entgeltabrechnungssystem oder das SV-Meldeportal.
  - » Für alle Beschäftigten, die bereits vor dem 1.7.2025 in einem laufenden Beschäftigungsverhältnis stehen, nimmt der Arbeitgeber ab dem 1.7.2025 einen Initialabruf (Bestandsabfrage) vor. Dies kann bis zum 31.12.2025 erfolgen.
  - » Sowohl die Anmeldung als auch der Initialabruf lösen eine unmittelbare Rückmeldung durch das Bundeszentralamt für Steuern aus, welches auf den für Zwecke des Lohnsteuerabzugs vorhandenen Datenbestand zurückgreift. Dem Arbeitgeber wird die Elterneigenschaft sowie die chronologische Entwicklung der Kinderanzahl der oder des Beschäftigten übermittelt. Die Berücksichtigung eines Kindes endet mit Ablauf des Monats, in dem das Kind das 25. Lebensjahr vollendet.

### Daten im Abonnement:

- » Die Anmeldung und der Initialabruf führen automatisch zu einem Abonnement. Damit wird der Arbeitgeber vom Bundeszentralamt für Steuern proaktiv digital über Änderungen bei der Elterneigenschaft und der Anzahl der berücksichtigungsfähigen Kinder seiner Beschäftigten informiert (sogenanntes „Push-Verfahren“).
- » Vollendet ein Kind z.B. das 25. Lebensjahr, führt das nicht zu einer proaktiven Meldung des BZSt, weil dieser Sachverhalt bereits durch die Angabe einer Gültigkeit für die Kinderanzahl übermittelt wurde und im Datenbestand des Entgeltabrechnungsprogramms berücksichtigt werden kann.
- » Endet die pflegeversicherungspflichtige Beschäftigung, nimmt der Arbeitgeber eine elektronische Abmeldung vom digitalen Verfahren vor.

### Abfrage der Historie:

- » Arbeitgeber können eine Anfrage für abgeschlossene vergangene Zeiträume stellen (Historienanfrage). Das frühestmögliche Datum für die Anfrage zur Elterneigenschaft und zur Kinderanzahl ist der 1.7.2023. Ein Abonnement wird durch die Historienabfrage nicht ausgelöst.

### Wirkung von erbrachten Nachweisen/Vorgehen bei Differenzen:

- » Bisher konnten Arbeitgeber ein vereinfachtes Nachweisverfahren zu Elterneigenschaft und Kinderanzahl nutzen, um die Beiträge zur Pflegeversicherung zu berechnen. Solche Nachweise wirken unabhängig vom Ergebnis der Rückmeldung des BZSt im digitalen Nachweisverfahren bis zum 30.6.2025. Für diese Zeit gilt ein Bestandsschutz. Es erfolgt keine rückwirkende Korrektur zulasten der oder des Beschäftigten.
- » Falls Beschäftigte außerhalb des digitalen Nachweisverfahrens ab dem 1.7.2025 eine Elterneigenschaft oder die Anzahl der Kinder nachweisen müssen (hierzu nachfolgend), wirkt der Nachweis auch ab der Geburt des Kindes beziehungsweise

ab dem Ereignistag (z.B. bei einer Adoption). Vorausgesetzt, der Nachweis erfolgt innerhalb von drei Monaten nach der Geburt des Kindes beziehungsweise nach dem Ereignistag gegenüber dem Arbeitgeber. Ansonsten wirkt der Nachweis mit dem Folgemonat nach Einreichung der Unterlagen.

- » Bei Abweichungen infolge des digitalen Nachweisverfahrens haben Beschäftigte für den Zeitraum ab dem 1.7.2025 entsprechende Nachweise für eine Elterneigenschaft und die Anzahl der Kinder zu erbringen. Das kann z.B. eine Geburtsurkunde des Kindes sein. Der Arbeitgeber berücksichtigt diese Kinder dann bei der Beitragsabrechnung.
- » Wenn das BZSt mehr Kinder meldet, als Beschäftigte im vereinfachten Nachweisverfahren mitgeteilt haben, nimmt der Arbeitgeber tatsächlich eine Rückrechnung vor.

#### Übergangsregelung: Warten auf das digitale Verfahren:

- » Arbeitgeber dürfen für die Berücksichtigung der Kinderanzahl zur Feststellung des Beitragsabschlags in der Zeit vom 1.7.2023 bis zum 30.6.2025 auf die Bereitstellung des digitalen Nachweisverfahrens warten, anstatt das vereinfachte Nachweisverfahren zu nutzen.

#### Nachweise bei Stief-, Adoptiv- und Pflegekindern:

- » Nicht in allen Fallkonstellationen sind die Daten des BZSt vollständig. Daten für steuerlich nicht erfasste Kinder, die aber für die Bemessung des Pflegeversicherungsbeitrags zu berücksichtigen sind, können über das digitale Nachweisverfahren nicht erhoben werden. In diesen Fällen ist der Arbeitgeber berechtigt und verpflichtet, entsprechende Nachweise von seinen Beschäftigten anzufordern, um sie bei der Beitragsberechnung zu berücksichtigen. Anwendungsfälle sind insbesondere Stief-, Adoptiv- und Pflegekinder.
- » Hinsichtlich der Berücksichtigung von Pflegekindern gilt: Voraussetzung ist, dass das Kind in der Familie der betreuenden Person durchgängig, d.h. nicht nur für einen Teil des Tages oder nur für einige Tage der Woche, Versorgung, Erziehung und Heimat findet. Voraussetzung für ein Pflegekindschaftsverhältnis ist, dass das Obhuts- und Pflegeverhältnis zu den leiblichen Eltern nicht mehr besteht, also die familiären Bindungen dauerhaft aufgegeben sind. Gelegentliche Besuchskontakte stehen dem nicht entgegen. Es kommt nicht darauf an, ob die Pflegeeltern den Unterhalt des Kindes ganz oder überwiegend oder mindestens teilweise tragen. Wenn das Pflegekind einen eigenen Haushalt gründet, liegen die Voraussetzungen für die Abschlüsse nicht mehr vor. Die Elterneigenschaft bleibt allerdings erhalten, wenn das Verhältnis zuvor dauerhaft war.

#### Handlungsempfehlung:

Die Abwicklung des Verfahrens erfolgt in aller Regel über das Entgeltabrechnungsprogramm. Es gibt Konstellationen, in denen die vom BZSt gemeldete Kinderzahl nicht der beitragsrechtlich zu berücksichtigenden Kinderzahl entspricht. In diesem Fall kann weiterhin der Einzelnachweis erfolgen. Insoweit gilt aber, dass wenn der beitragsabführenden Stelle keine Abweichungen bekannt sind und keine Indizien für berechtigte Zweifel an den Daten des BZSt vorliegen, die von dem BZSt mitgeteilte Kinderanzahl und die übermittelten Zeiträume für die Arbeitgeber verbindlich sind. Ergänzende Ermittlungen sind nicht erforderlich. Es gibt keine generalisierende Verpflichtung, auf Abweichungen zu prüfen.

## 2. Erweiterte Grundstücks kürzung und gewerblicher Grundstückshandel

Bestimmte Unternehmen unterliegen allein auf Grund ihrer Rechtsform der Gewerbesteuer, so z.B. die GmbH oder eine klassische GmbH & Co. KG. In diesen Fällen besteht die Gewerbesteuerpflicht auch bei einer rein vermögensverwaltenden Tätigkeit. Allerdings bietet dann die sog. **erweiterte Grundstücks kürzung** die Möglichkeit, eine Belastung mit Gewerbesteuer zu vermeiden. Auf Antrag können Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwalten und nutzen oder daneben Wohnungsbauten betreuen oder Ein-/Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen errichten und veräußern, die Bemessungsgrundlage der Gewerbesteuer kürzen um jenen Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt. Im Ergebnis entsteht dann bei solchen Grundstücksunternehmen regelmäßig keine Gewerbesteuerbelastung.

Notwendige Voraussetzung für ein Grundstücksunternehmen in diesem Sinne ist, dass die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes nicht den Rahmen bloßer Vermögensverwaltung überschreiten. Die Grenze von der Vermögensverwaltung zur Gewerblichkeit wird aber überschritten, wenn die Ausnutzung substanzieller Vermögenswerte durch Umschichtung gegenüber der Nutzung von Grundbesitz im Sinne einer Fruchtziehung aus zu erhaltenden Substanzwerten (z.B. durch Vermietung) entscheidend in den Vordergrund tritt. Insoweit ist die Abgrenzung zum sog. **gewerblichen Grundstücks handel** von Bedeutung, da dieser als gewerbliche Tätigkeit anzusehen ist und damit die erweiterte Gewerbesteuerkürzung ausschließt.

Der Rahmen der Vermögensverwaltung ist ohne Zweifel überschritten bei einem klassischen Grundstückshandel. Allerdings ist die Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und gewerblicher Tätigkeit feiner. Schon die Veräußerung einiger weniger Immobilienobjekte kann dazu führen, dass die Tätigkeit insgesamt als gewerbliche Tätigkeit eingestuft wird. Die Rechtsprechung hat zur Abgrenzung die sog. **„Drei-Objekt-Grenze“** entwickelt. Nach der typisierenden Drei-Objekt-Grenze kann von einem gewerblichen Grundstückshandel ausgegangen werden, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs von i.d.R. fünf Jahren (zwischen der An-

schaffung oder Errichtung und dem Verkauf) mehr als drei Objekte veräußert werden. Solche Veräußerungen lassen typischerweise darauf schließen, dass es dem Stpfl. auf die Ausnutzung substanzieller Vermögenswerte durch Umschichtung ankommt. Diese Drei-Objekt-Grenze hat die Bedeutung eines Anscheinsbeweises, der den Schluss auf diese innere Tatsache der bedingten Veräußerungsabsicht zulässt. Im Einzelfall kann dieser Anscheinsbeweis allerdings auch verworfen werden durch Nachweis eines atypischen Sachverhaltsverlaufs.

Dieser von der Rechtsprechung zur Abgrenzung herangezogene **Fünf-Jahres-Zeitraum** ist zwar keine starre Grenze. Bei Grundstücksveräußerungen nach Ablauf von mehr als fünf Jahren und in besonderem Maße bei erstmaligen Veräußerungen danach müssen jedoch weitere Beweisanzeichen hinzutreten, um von Anfang an einen gewerblichen Grundstückshandel annehmen zu können. So hatte z.B. die Rechtsprechung eine zumindest bedingte Veräußerungsabsicht im Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung bei branchenkundigen Stpfl. (z.B. Grundstücksmakler) für gegeben erachtet, wenn innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren nach der Errichtung weniger als vier, danach aber in relativ kurzer Zeit planmäßig weitere Objekte veräußert werden (im damaligen Fall zwölf Objekte innerhalb von neun Jahren). Ferner können eine hohe Zahl von Veräußerungen außerhalb des Fünf-Jahres-Zeitraums oder eine hauptberufliche Tätigkeit im Baubereich eine zumindest bedingte Veräußerungsabsicht im Zeitpunkt der Anschaffung und Errichtung indizieren.

Andererseits betont der BFH nun in der Entscheidung vom 20.3.2025 (Az. III R 14/23), dass im Regelfall sehr wohl auf diesen Fünf-Jahres-Zeitraum abzustellen ist. Entschieden wurde, dass wenn innerhalb von fünf Jahren nach dem jeweiligen Grundstückserwerb weder Grundstücksveräußerungen noch diese vorbereitende Maßnahmen erfolgen, bei Veräußerung einer zweistelligen Anzahl von Objekten im sechsten Jahr auf Grund der besonderen Umstände des Einzelfalls ein gewerblicher Grundstückshandel zu verneinen sein kann.

Im Streitfall ging es – stark verkürzt dargestellt – um ein Immobilienunternehmen in der Rechtsform der GmbH, welches die erweiterte Grundstückskürzung begehrte. Im Anlagevermögen der Stpfl. befanden sich in den Streitjahren 2011 und 2013 Grundstücke, die die Stpfl. 2007 erworben hatte. Im März 2013 veräußerte sie 13 Grundstücke, die mit insgesamt 133 Wohneinheiten und zwölf Gewerbeeinheiten bebaut waren. Zwei weitere im Jahr 2007 erworbene Grundstücke, die die GmbH ebenfalls im Anlagevermögen hielt, veräußerte sie im Jahr 2015. Das Finanzamt sah insoweit einen gewerblichen Grundstückshandel und versagte die erweiterte Grundstückskürzung, was zu einer Belastung mit Gewerbesteuer führte. Der BFH entschied dagegen nun, dass kein gewerblicher Grundstückshandel vorliege. Im konkreten Fall könne im Erwerbszeitpunkt der Immobilien keine Veräußerungsabsicht festgestellt werden. Insoweit entsprach

der zu entscheidende Sachverhalt nicht den bisher durch Rechtsprechung entschiedenen Fällen, da es vorliegend an die Objektveräußerungen vorbereitenden Maßnahmen innerhalb des Fünf-Jahres Zeitraums fehlte. Bei der durch das Gericht vorgenommenen Einzelfallbetrachtung wurde auch berücksichtigt, dass die Veräußerungen nach Ablauf des Fünf-Jahres-Zeitraums auf den nicht vorhersehbaren Todesfall eines Gesellschafter-Geschäftsführers im Jahr 2012 zurückzuführen waren.

#### • Handlungsempfehlung:

Diese Entscheidung zeigt zum einen, wie schwierig die Abgrenzung eines gewerblichen Grundstückshandels ist, da eine gesetzliche Definition fehlt. Die Abgrenzung kann letztlich nur für den Einzelfall erfolgen. Dabei ist die Drei-Objekt-Grenze zwingend zu beachten. Derartige Fälle sollten zeitlich möglichst gut geplant werden und die einzelnen Schritte sollten hinsichtlich der Entwicklung und Beweggründe sorgfältig dokumentiert werden. Generell sollte in solchen Fällen steuerlicher Rat eingeholt werden.

### 3. Erweiterte Grundstückskürzung: Vermietung fremden Grundbesitzes ist schädlich

Die erweiterte Grundstückskürzung, die bei reinen Immobilienunternehmen im besten Fall eine Belastung mit Gewerbesteuer ganz vermeiden kann, wird nur unter sehr engen Voraussetzungen gewährt. Dies zeigt auch das Urteil des Finanzgerichts Münster v. 26.3.2025 (Az. 13 K 391/23 G). Das Gericht hat entschieden, dass die erweiterte Grundstückskürzung nur gewährt wird, wenn ausschließlich eigener Grundbesitz oder eigenes Kapitalvermögen verwaltet und genutzt wird. Die Vermietung fremden Grundbesitzes schließt die erweiterte Kürzung insgesamt aus. Dies gilt auch dann, wenn die Vermietung des fremden Grundbesitzes ohne Gewinnerzielungsabsicht erfolgt.

Im Urteilsfall verwaltete eine GmbH überwiegend eigenen Grundbesitz. Zusätzlich mietete sie gewerbliche Räume zum Betrieb einer Gaststätte an und verpachtete diese an eine andere GmbH weiter. Die Stpfl. trug vor, dass die Vermietung der selbst gepachteten Gaststätte nicht kostendeckend sei. Das Finanzamt versagte die von der Stpfl. geltend gemachte erweiterte Kürzung nach einer Betriebsprüfung unter Hinweis auf die schädliche Vermietung fremden Grundbesitzes und die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen (u.a. Blockheizkraftwerk, Kühlanlagen, Lastenaufzug).

Das FG bestätigte die Auffassung und versagte die erweiterte Grundbesitzkürzung. Die Vermietung fremden Grundbesitzes schließe die erweiterte Kürzung aus. Anders als bei natürlichen Personen oder vermögensverwaltenden Personengesellschaften spiele die Frage, ob eine Gewinnerzielungsabsicht besteht, bei Kapitalgesellschaften keine Rolle, da deren gesamte Tätigkeit per gesetzlicher Fiktion stets als gewerblich gilt.

#### Handlungsempfehlung:

Die erweiterte Grundstückskürzung kann materiell sehr große Vorteile mit sich bringen. Jedoch sind die Anwendungsvoraussetzungen sehr restriktiv. Die An- und Weitervermietung fremden Grundbesitzes neben der Überlassung eigenen Grundbesitzes wurde nur ausnahmsweise dann als unschädlich für die erweiterte Grundstückskürzung angesehen, wenn sie zwingend notwendiger Teil der wirtschaftlich sinnvoll gestalteten Überlassung des eigenen Grundbesitzes ist und nur einen geringfügigen Umfang hat. In solchen Fällen sollte stets steuerlicher Rat eingeholt werden.

#### 4. Vorsteuerabzug und Vorsteuerberichtigung bei größeren Bauvorhaben

Bei Bauvorhaben ist ein Vorsteuerabzug zulässig, soweit später eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung erfolgt, so z.B. bei der Vermietung für gewerbliche Zwecke. Dagegen ist kein Vorsteuerabzug möglich, wenn Wohnungen an Privatpersonen oder z.B. Flächen an Ärzte oder Versicherungsvertreter vermietet werden, die ihrerseits nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt sind. Nun besteht bei Bauvorhaben die Problematik, dass die **spätere Vermietung** nicht in jedem Fall bereits feststeht. Umsatzsteuerlich wird dies in Bezug auf den Vorsteuerabzug wie folgt gelöst:

- » Im Zeitpunkt des Bezugs der Eingangsleistungen ist eine Prognose der späteren Verwendung erforderlich und diese ist für den Vorsteuerabzug maßgebend. Ändert sich später die Verwendungsabsicht innerhalb des Bauvorhabens, so wirkt dies nicht zurück und führt deshalb z.B. nicht dazu, dass Steuerbeträge nachträglich als Vorsteuer abgezogen werden können oder der Vorsteuerabzug nachträglich zu versagen ist.
- » Vielmehr ist die Vorsteuer nach einer gesonderten Korrekturvorschrift ab dem Zeitpunkt der erstmaligen Verwendung zu berichtigen, wenn die tatsächliche Verwendung von der beim Vorsteuerabzug zu Grunde gelegten Prognose abweicht. Bei Immobilien ist insoweit ein zehnjähriger Berichtigungszeitraum vorgesehen.

Die OFD Baden-Württemberg hat nun mit Schreiben vom 27.3.2025 (Az. S 7316 Karte 5) Stellung genommen, wie zu verfahren ist, wenn Bauten in mehreren Bauabschnitten errichtet werden und die einzelnen Bauabschnitte zu unterschiedlichen Zeitpunkten in

die Nutzung übergehen. Insoweit ist die Vorsteuer ab dem Zeitpunkt der erstmaligen Verwendung zu berichtigen. Das heißt, wenn ein Gebäude bereits entsprechend dem Baufortschritt verwendet wird, noch bevor es insgesamt fertiggestellt ist, liegt für jeden gesondert in Verwendung genommenen Teil des Wirtschaftsguts ein besonderer Berichtigungszeitraum vor. Diese Berichtigungszeiträume laufen jeweils ab dem Zeitpunkt, zu dem der einzelne Teil des Wirtschaftsguts erstmalig verwendet wird.

#### Beispiel:

U hat zu Beginn des Jahres 01 mit der Errichtung eines Bürogebäudes begonnen, welches aus vier vergleichbar ausgestatteten Mieteinheiten (ME) mit jeweils 100 m<sup>2</sup> besteht. U hatte im Jahr 01 die Absicht, das Gebäude zu 100 % steuerpflichtig zu vermieten. Ab dem 1.1.2 hat U jedoch auf Grund der Absage des Architekten A als zukünftigem Mieter geplant, diese ME an den Versicherungsvertreter V zu vermieten (ME 1). Die zu vermietende Bürofläche an V wird vorzeitig fertiggestellt und bereits ab dem 1.7.2 an ihn vermietet. Die restlichen Gebäudeteile werden zum 1.4.3 fertiggestellt.

#### Lösung:

Im Jahr 01 hatte U die Absicht, das Gebäude in vollem Umfang für vorsteuerunschädliche Zwecke zu nutzen. Die in diesem Jahr in Rechnung gestellte Umsatzsteuer kann vollumfänglich als Vorsteuer geltend gemacht werden.

Da U im Jahr 02 beabsichtigt, ME 1 an V zu vermieten, liegt hierin keine Nutzung mehr zu vorsteuerunschädlichen Zwecken vor. Vielmehr wird dieser Gebäudeteil für steuerfreie Umsätze verwendet, die zum Vorsteuerauschluss führen. Die Vorsteuer ist ab diesem Zeitpunkt auf die einzelnen Gebäudeteile aufzuteilen. Als sachgerechter Aufteilungsmaßstab kommt hierbei regelmäßig die Aufteilung nach dem Verhältnis der Nutzflächen in Betracht. In den Jahren 02 und 03 sind somit lediglich 75 % der Vorsteuerbeträge abzugsfähig.

Die Absichtsänderung des U wirkt nicht auf das Jahr 01 zurück. Vielmehr ist die Vorsteuer ab dem Zeitpunkt der erstmaligen Verwendung zu berichtigen. ME 1 ist ein gesondertes Berichtigungsobjekt, da sie bereits vor dem Gesamtgebäude fertiggestellt und an V vermietet wird. Für diesen Gebäudeteil beginnt der besondere Berichtigungszeitraum ab dem 1.7.2.

#### Handlungsempfehlung:

In diesen Fällen ist eine sorgfältige Dokumentation der Verwendungsabsicht der Flächen und eine sorgfältige Zuordnung der Vorsteuerabzugsbeträge zu den einzelnen Flächen erforderlich.