

Im Dezember 2025
KB 219/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorliegende Mandantenbrief startet mit drei Urteilen, die sich mit der Vermietung von Immobilien, insbesondere Ferienwohnungen, befassen. Danach geht es u.a. darum, ob der Verkauf eines Wohnmobils steuerlich relevant ist, ob Vermögensschäden nach Schockanrufen steuerlich geltend gemacht werden können und wie Gestaltungen im Bereich der Umsatzsteuer genutzt werden können.

Zur Jahreswende sei Ihnen herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen im Jahr 2025 gedankt, verbunden mit den besten Wünschen für das neue Jahr 2026.

Mit freundlicher Empfehlung

Büroräume: Anerkennung eines Mietverhältnisses zwischen Ehegatten

Mietverhältnisse zwischen Ehegatten sind steuerlich grundsätzlich anzuerkennen, wenn ein fremdüblicher Mietvertrag abgeschlossen und entsprechend diesem Vertrag auch verfahren wurde. Wurde von den Hauptpflichten des Vertrags abgewichen, muss damit gerechnet werden, dass das Finanzamt das Mietverhältnis nicht anerkennt und den Abzug der Mietaufwendungen versagt.

Letzteres widerfuhr einem Rechtsanwalt, der von seiner Ehefrau Räume für seine weniger erfolgreiche Kanzlei gemietet hatte. Die monatlichen Mietzahlungen waren zwar vom Kanzleikonto auf ein Einzelkonto der Ehefrau überwiesen worden, in zeitlicher Nähe zu diesen Zahlungen war das Kanzleikonto aber durch Einlagen zu Lasten eines Gemeinschaftskontos der Eheleute wieder aufgefüllt worden. Dies sprach aus Sicht eines Betriebsprüfers gegen die tatsächliche Durchführung des Vertrags und gegen eine wirtschaftliche Belastung des Ehemanns. Zudem waren Nebenkosten nicht vertragsgemäß abgerechnet und eine teilweise Nutzungsänderung der Büroräume nicht schriftlich dokumentiert worden. Das Finanzgericht war der Auffassung des Finanzamts gefolgt, der BFH (Bundesfinanzhof) hat die Vorentscheidung

allerdings aufgehoben und das Verfahren aus den folgenden Gründen zurückverwiesen:

- Das Mietverhältnis ist hinsichtlich der Hauptpflichten fremdüblich durchgeführt worden, da der Ehemann sämtliche Mieten gezahlt hatte und die Ehefrau alleine über die Zahlungen verfügen konnte. Die Verwendung dieser Mittel für Einlagen in den Betrieb des Ehemanns steht der Durchführung des Mietverhältnisses nicht entgegen.
- Die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung der Nebenkosten zählt grundsätzlich nicht zu den mietvertraglichen Hauptpflichten. Eine nicht fremdübliche Vereinbarung zur Tragung und Abrechnung der Nebenkosten ist im Zusammenhang mit sämtlichen weiteren Umständen zu würdigen, die für oder gegen die private Veranlassung des Mietverhältnisses und einen fehlenden Rechtsbindungs willen der Vertragsparteien sprechen können.
- Die fehlende schriftliche Fixierung der von den Ehegatten praktizierten Tragung der Nebenkosten, die nicht als fremdüblich anzusehen ist, darf nach den verfassungsrechtlichen Vorgaben nicht überbewertet und zu einer „Schriftformklausel“ als Fremdüblichkeitskriterium erhoben werden.

- Soweit der Ehemann – was im zweiten Rechtsgang noch zu klären ist – einen Teil der Büroräume seiner Tochter zur privaten Verwendung überlassen hätte, läge eine Nutzungsentnahme vor; die Mietaufwendungen wären dann insoweit nicht betrieblich veranlasst und nicht abzugsfähig.
- Soweit unter Berücksichtigung des zulässigen Betriebsausgabenabzugs in den Streit- und Vorjahren von langjährigen Verlusten des Ehemanns aus der Anwaltstätigkeit auszugehen ist, stellt sich die Frage, ob die Kanzlei noch mit Gewinnerzielungsabsicht betrieben wurde.

Mietverträge zwischen nahen Angehörigen sollten vor Beginn des Mietverhältnisses fremdüblich abgefasst werden, da die Finanzämter derartige Verträge bei Bekanntwerden des Mietverhältnisses aufgrund der Angaben zur Anlage V zur Einkommensteuererklärung im Regelfall anfordern.

Ferienwohnung: Voller Verlustabzug erst ab 75 % der ortsüblichen Vermietungszeit

Führt die Vermietung einer Ferienwohnung über mehrere Jahre zu Verlusten, neigen die Finanzämter dazu, deren Abzug von einer Totalüberschussprognose abhängig zu machen bzw. vollständig zu versagen. Das gilt auch dann, wenn eine Ferienwohnung – wie in einem vom BFH (Bundesfinanzhof) jüngst entschiedenen Fall – ausschließlich zur Vermietung bestimmt ist, also nicht selbst genutzt wird.

Das Urteil des BFH betrifft eine in Rheinland-Pfalz belegene Ferienwohnung, die in den Streitjahren 2017 und 2018 an 72 bzw. 44 Tagen vermietet worden war; die ortsübliche Vermietungszeit betrug allerdings 108 bzw. 87 Tage. Im Jahr 2019 wurde die ortsübliche Vermietungsdauer um 17,3 % unterschritten, im Jahr 2022 dagegen überschritten. Das Finanzamt hatte dennoch den Verlustabzug versagt, das Finanzgericht war dem gefolgt. Letzteres muss sich nun allerdings erneut mit der Sache befassen, denn der BFH hat die Vorentscheidung aus nachstehenden Gründen aufgehoben und das Verfahren zurückverwiesen:

- Bei einer auf Dauer angelegten Vermietung ist grundsätzlich davon auszugehen, dass ein Überschuss erwirtschaftet werden soll. Dies gilt bei ausschließlich vermieteten und sonst hierfür bereitgehaltenen Ferienwohnungen, wenn das Vermieten die ortsübliche Vermietungszeit nicht erheblich, d.h. um mindestens 25 %, unterschreitet. Denn das Vermieten einer Ferienwohnung ist mit einer auf Dauer angelegten Vermietung nur dann vergleichbar, wenn die Ferienwohnung im gesamten Jahr – bis auf ortsübliche Leerstandszeiten – vermietet wird.
- Zur Prüfung der Auslastung einer Ferienwohnung müssen die individuellen Vermietungszeiten des Objekts mit den ortsüblichen Zeiten verglichen werden. Unter Ort ist hierbei nicht allein das Gebiet einer Gemeinde zu verstehen; vielmehr kann – je nach Struktur des lokalen Markts – auch das Gebiet einer oder mehrerer vergleichbarer Gemeinden oder aber auch nur ein Gemeindeteil herangezogen werden.
- Die Grenze von 25 % ist kein starrer Wert, sondern wird aus Vereinfachungsgründen und zur Berücksichtigung von Unsicherheiten verwendet. Bei der Prüfung, ob ein Ferienwohnungsvermieter einem Dauervermieter entspricht, ist stets – um den Einfluss temporärer Faktoren möglichst gering zu halten und ein einheitliches Bild zu erlangen – auf die durchschnittliche Auslastung der Ferienwohnung über einen zusammenhängenden Zeitraum von drei bis fünf Jahren abzustellen. Dieser Zeitraum kann entweder mit dem streitigen Zeitraum starten, ihn umfassen oder mit ihm enden. Insoweit obliegt die

Darlegungslast dem Steuerpflichtigen, den Zeitraum zu benennen sowie die einschlägigen Werte darzustellen und nachzuweisen. Dieser Zeitraum ist zugrunde zu legen, es sei denn, es liegen außergewöhnliche Umstände vor. Liegt der Durchschnitt der jährlichen Auslastungen um höchstens 25 % unter dem Durchschnitt der ortsüblichen Vermietungszeiten in diesem Zeitraum, hat der Vermieter die Ferienwohnung in geeigneter Form angeboten und ist einem Dauervermieter gleichzustellen.

Im Urteilsfall stammten die zum Vergleich herangezogenen Belegungszahlen vom örtlichen Tourismusbüro. Ist keine derartige Einrichtung vorhanden und kann auch nicht auf Daten vergleichbarer Gemeinden zurückgegriffen werden, bleibt Vermietern nur die Erstellung einer Totalüberschussprognose.

Ferienwohnung: Werbungskostenabzug von gemischten Reisekosten

Zu den Werbungskosten in Zusammenhang mit der Vermietung einer Ferienwohnung gehören auch Reisekosten, die insbesondere dann anfallen, wenn die Ferienwohnung nicht in der Nähe des Wohnorts gelegen ist. So auch im Fall einer aus Vater und Sohn bestehenden GbR, die Eigentümerin von drei Eigentumswohnungen an einem Ort ist. Zwei Objekte wurden als Ferienwohnungen über eine Agentur vermietet, das dritte Objekt dagegen ausschließlich selbst genutzt. Insbesondere der Vater kümmerte sich um die Instandhaltung der Wohnungen, erledigte Grundreinigungen und nahm an Eigentümerversammlungen teil.

Den Abzug der daraus resultierenden Fahrt-, Verpflegungs- und Unterkunftskosten lehnte das Finanzamt allerdings mit der Begründung ab, die Aufenthalte und die damit verbundenen Aufwendungen seien nicht ausschließlich durch die Erzielung von Vermietungskosten veranlasst. Die private Mitveranlassung sei nicht von untergeordneter Bedeutung, so dass der Werbungskostenabzug insgesamt abzulehnen sei.

Der dagegen gerichteten Klage hat das FG Münster teilweise stattgegeben und entschieden, dass

- eine objektbezogene Betrachtung vorzunehmen ist,
- jede einzelne Reise für sich zu betrachten und zu prüfen ist, inwieweit die Reise auch privat bzw. durch die Einkünfterzielung veranlasst war und ob der jeweilige Veranlassungsbeitrag die Erheblichkeitsschwelle überschreitet;
- die beiden vermieteten Wohnungen beim Vater jeweils als erste Tätigkeitsstätte anzusehen sind und Fahrtkosten daher nur nach der Entfernungspauschale statt nach Reisekostengrundsätzen geltend gemacht werden können; dies setzt voraus, dass mindestens ein Drittel der Arbeitszeit auf das jeweilige Objekt entfällt;
- die Voraussetzungen für eine doppelte Haushaltsführung erfüllt seien, der Abzug von Verpflegungsmehraufwendungen aber ausscheide, weil der Höchstzeitraum von drei Monaten bereits in früheren Veranlagungszeiträumen ausgeschöpft worden sei;
- die Kosten der von den Gesellschaftern nur selbst genutzten Wohnung im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung als Werbungskosten zeitanteilig zu berücksichtigen seien.

Das Finanzamt hatte den Werbungskostenabzug in früheren Veranlagungszeiträumen wohl nie hinterfragt, so dass sich die beiden Gesellschafter in Beweisschwierigkeiten befanden, was ihnen letztlich vom Finanzgericht zugutegehalten wurde.

Wohnmobil: Veräußerungsgewinn infolge Spekulationsgeschäfts steuerpflichtig?

Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften unterliegen nach § 23 EStG der Einkommensteuer. Dies betrifft Geschäfte, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als ein Jahr beträgt. Bei Wirtschaftsgütern, die zumindest in einem Kalenderjahr zur Einkünfteerzielung genutzt wurden, verlängert sich der Zeitraum auf zehn Jahre. Ausgenommen sind Veräußerungen von Gegenständen des täglichen Gebrauchs. Der Begriff „Gegenstände des täglichen Gebrauchs“ ist gesetzlich nicht definiert. Laut Gesetzesbegründung sollen vor allem Verlustgeschäfte aus vorrangig zur Nutzung angeschafften Gebrauchsgegenständen, die – wie Fahrzeuge – einem Wertverlust unterliegen, steuerlich nicht berücksichtigt werden.

Letzteres gilt nach einem Urteil des Sächsischen Finanzgerichts auch für ein im Juni 2020 für 323.046 € netto von einem Ehepaar erworbenes Wohnmobil, das an die Steuerberatungsgesellschaft der Ehefrau vermietet und im März 2021 für 315.126 € netto von den Eheleuten veräußert wurde. Da der Buchwert bei Verkauf nur noch 300.612 € betrug, wurde ein Veräußerungsgewinn von 14.514 € erzielt. Um diesen Betrag erhöhte das Finanzamt letztlich die Einkünfte des Ehepaares. Dessen dagegen gerichtete Klage hatte allerdings Erfolg,

- weil der Verkauf des Wohnmobils als Gegenstand des täglichen Gebrauchs von der Besteuerung ausgenommen ist;
- weil das Wohnmobil einem Wertverzehr durch Gebrauch, Alter sowie technische Entwicklung unterlag und somit kein Wertsteigerungspotential hatte;
- obwohl es sich um einen Luxusgegenstand handelt, der üblicherweise nicht zu einem Haushalt gehört. Dies steht der Annahme, dass ein Gegenstand des täglichen Gebrauchs vorliegt, nicht entgegen, da das Gesetz keine derartige Einschränkung vorsieht.

Es bleibt abzuwarten, ob der BFH (Bundesfinanzhof) dieser Auffassung folgt, denn das Finanzamt hat die vom FG zugelassene Revision eingelegt.

Schockanruf: Keine außergewöhnliche Belastung durch Vermögensverlust?

Verluste im Bereich des Privatvermögens, das nicht der Erzielung von Einkünften dient, können nur dann steuerlich geltend gemacht werden, wenn sie zu einer außergewöhnlichen Belastung nach § 33 EStG führen. Das ist dann der Fall, wenn einem Steuerpflichtigen zwangsläufig größere Aufwendungen als der überwiegenden Mehrzahl der Steuerpflichtigen gleicher Einkommensverhältnisse, gleicher Vermögensverhältnisse und gleichen Familienstands erwachsen.

Dementsprechend machte eine 77-Jährige einen Verlust von 50.000 € als außergewöhnliche Belastung geltend, nachdem sie Opfer eines Schockanrufs geworden war. Ein „Rechtsanwalt“ hatte ihr mitgeteilt, dass ihre Tochter einen tödlichen Verkehrsunfall verursacht habe und in Untersuchungshaft müsse, sofern keine Kaution in Höhe von 50.000 € gestellt werde. Die ältere Dame hatte den Betrag von ihrem Konto abgeboben und anschließend einem Boten übergeben. Die daraufhin erstattete Strafanzeige blieb erfolglos, das Verfahren gegen den unbekannten Täter wurde eingestellt.

Ebenfalls erfolglos blieben Einspruch sowie Klage, nachdem das Finanzamt den Abzug einer außergewöhnlichen Belastung abgelehnt hatte. Das FG Münster begründet dies wie folgt:

- Die Voraussetzung der Außergewöhnlichkeit sei nicht erfüllt, weil es dem allgemeinen Lebensrisiko zuzurechnen sei, Opfer eines Trickbetrugs zu werden. Jeder Inhaber eines Telefonanschlusses könne Opfer eines solchen Betrugs werden.
- Der Verlust sei auch nicht deshalb abzugsfähig, weil es sich bei dem gezahlten Betrag um einen Gegenstand gehandelt habe, der zum lebensnotwendigen Bedarf gehört hat. Der Verlust betreffe nur Bargeld, das problemlos bei der Bank abgeboben werden konnte. Angesichts der positiven Einkünfte aus mehreren Mietobjekten sei die Klägerin finanziell abgesichert.
- Ebenso liege die weitere Voraussetzung der Zwangsläufigkeit nicht vor, weil für die Tochter keine Gefahr bestanden habe, da sie keinem Strafverfahren ausgesetzt war, so dass die Klägerin zumutbare Handlungsalternativen hatte, etwa Anrufe bei Tochter, Polizei, Staatsanwaltschaft oder einem Rechtsanwalt. Dass diese Möglichkeiten in der Stresssituation des Anrufs nicht erkannt wurden, sei aufgrund des allein objektiven Beurteilungsmaßstabs nicht von Bedeutung.

Gegen die Entscheidung wurde Revision eingelegt. Der BFH (Bundesfinanzhof) wird sich dabei insbesondere damit auseinandersetzen müssen, welcher Stellenwert der psychischen Ausnahmesituation, in der sich die Klägerin befunden hat, beizulegen ist.

Gestaltung: Entnahme und Veräußerung eines ohne Vorsteuerabzug erlangten Gegenstands

Legt ein Unternehmer einen Gegenstand aus seinem Privatvermögen in sein Unternehmen ein, kann er diesen zu einem späteren Zeitpunkt auch wieder umsatzsteuerfrei entnehmen. Gleiches gilt, wenn ein Gegenstand, etwa ein Fahrzeug, umsatzsteuerfrei von einer Privatperson erworben wurde. Soll der Gegenstand anschließend umsatzsteuerfrei veräußert werden, muss zwischen der Entnahme und dem Verkauf eine „gewisse Zeitspanne“ liegen, andernfalls ist die Veräußerung nach Auffassung des FG Niedersachsen umsatzsteuerpflichtig.

Das Urteil betrifft einen Kfz-Händler, der im Jahr 2015 einen Pkw und im Jahr 2018 ein Wohnmobil aus seinem Privatvermögen ohne Vorsteuerabzug in sein Unternehmen eingelegt hatte. Auf beide Fahrzeuge entfielen anschließend Reparatur- und Betriebskosten, aus denen der Vorsteuerabzug geltend gemacht wurde. Sowohl der Pkw als auch das Wohnmobil wurden später ohne Ausweis der Umsatzsteuer privat verkauft. Die Entnahmen wurden jeweils am Tag der Übergabe der Fahrzeuge gebucht. Ein Betriebsprüfer kam zu dem Ergebnis, dass die Fahrzeuge durch das Unternehmen veräußert worden waren, weil keine ausreichenden Nachweise für Entnahmehandlungen vorlägen und die Fahrzeuge bereits vor den gebuchten Entnahmen zum Kauf angeboten worden seien. Entsprechend wurde Umsatzsteuer nacherhoben.

Die dagegen gerichtete Klage wurde vom FG Niedersachsen aus den folgenden Gründen abgewiesen:

- Nach ständiger Rechtsprechung des BFH (Bundesfinanzhof) sei die Veräußerung eines Gegenstands nur dann nicht im Rahmen des Unternehmens erfolgt, wenn der Gegenstand vor der Veräußerung wirksam aus dem Unternehmen entnommen worden sei.
- Dies gelte auch für Gegenstände, die ohne Vorsteuerabzug in das Unternehmen eingelegt und später unverteuert entnommen und veräußert worden seien.

- Für eine nicht umsatzsteuerbare Entnahme müssten objektive Anhaltspunkte vorliegen. Die Entnahme müsse nach außen erkennbar sein und zeitlich vor dem Verkauf liegen. Hierbei sei auf den Zeitpunkt des ersten Verkaufs bzw. der ersten Verkaufsbemühungen abzustellen.
- Die bloße Verbuchung der Entnahme genüge nicht. Gleiches gelte für die Erklärung, dass es sich um einen Privatverkauf handele.

Obwohl das FG die Revision wegen grundsätzlicher Bedeutung und zur Fortbildung des Rechts zugelassen hat, wurde diese nicht eingelegt, das Urteil somit rechtskräftig. Daher ist davon auszugehen, dass es in Betriebsprüfungen künftig eine größere Rolle spielen wird. Von taggleichen Entnahmen und Veräußerungen ist daher nachdrücklich abzuraten.

Gestaltung: Ehegatten als jeweilige Kleinunternehmer in gleicher Branche

Die Einstufung als Kleinunternehmer ist regelmäßig dann vorteilhaft, wenn sich insbesondere Dienstleistungen eines Unternehmers an Privatpersonen richten und der Materialeinsatz gering ist, denn dann können die Leistungen um die Umsatzsteuer niedriger kalkuliert werden als die der umsatzsteuerpflichtigen Konkurrenz. Dies war wahrscheinlich auch das Motiv von Eheleuten, die binnen eines Jahres jeweils Einzelunternehmen mit dem Gegenstand „Grabpflege und Grabgestaltung“ angemeldet hatten und der Auslöser für das Finanzamt, für die drei darauffolgenden Jahre jeweils Betriebsprüfungen anzuordnen. Diese endeten mit der Feststellung, dass ein einheitliches Unternehmen vorliege, die Kleinunternehmergrenze überschritten sei und Umsatzsteuer entrichtet werden müsse.

Das FG Münster hat der dagegen gerichteten Klage aus den folgenden Gründen stattgegeben:

- Beide Unternehmen sind für Kunden erkennbar nach außen eigenständig aufgetreten. Es ist ohne Bedeutung, dass sich die Leistungsangebote beider Unternehmen überschneiden bzw. ergänzt haben.
- Es liegt keine missbräuchliche Inanspruchnahme der Kleinunternehmerregelung vor. Bei der Beurteilung, ob die Kleinunternehmerregelung zweckwidrig angewendet wird, ist nämlich auch zu beachten, dass der Steuerpflichtige das Recht hat, seine Tätigkeit so zu gestalten, dass seine Steuerschuld möglichst niedrig ausfällt. Solange beachtliche außersteuerliche Gründe für die Gestaltung vorliegen, ist die strittige Gestaltung nicht missbräuchlich. Derartige, im familiären und gesundheitlichen Bereich liegende Gründe konnten glaubhaft gemacht werden.
- Die Aufteilung nach verschiedenen Tätigkeitsbereichen entspricht einer zulässigen Steueroptimierung unter Eheleuten.

Das Urteil betrifft die Jahre 2017 bis 2019, in denen die Kleinunternehmergrenze noch bei 17.500 € pro Jahr lag. Nachdem diese zwischenzeitlich auf 25.000 € angehoben wurde, dürfte die Gestaltung noch attraktiver geworden sein.

Unterhaltsaufwendungen: Änderung der Abzugsvorsetzungen

Zahlungen an unterhaltsberechtigte Personen, meist an in gerader Linie verwandte Angehörige, können nach § 33a Abs. 1 EStG als außergewöhnliche Belastung abgesetzt

werden. Näheres hierzu ergibt sich aus zwei Schreiben des BMF, die jüngst aktualisiert wurden. Ein wesentlicher Grund hierfür war die Einfügung eines neuen Satzes 12 durch das Jahressteuergesetz 2024 (dazu bereits KB 216/25), wonach Geldzuwendungen ab dem Veranlagungszeitraum 2025 nur noch dann als außergewöhnliche Belastung abgesetzt werden können, wenn sie durch eine Banküberweisung auf ein Konto des Unterhaltsberechtigten geleistet wurden.

In dem Schreiben zum Abzug von Unterhaltsleistungen an im Ausland lebende Personen geht das BMF u.a. auf die Form der Zahlung und deren Nachweis ein. Danach werden Barzahlungen, Zahlungen über Mittelspersonen oder an digitale Geldbörsen (E-Wallets) nicht mehr anerkannt. Akzeptiert werden grundsätzlich nur noch Zahlungen auf ein Konto des Unterhaltsempfängers. Diese müssen durch Buchungsbestätigungen oder Kontoauszüge nachgewiesen werden. Leben mehrere unterhaltsberechtigte Personen in einem Haushalt, genügt der Nachweis einer Überweisung an eine Person.

Auch Zahlungen mittels abgekürzten Zahlungswegs, etwa an den Vermieter eines studierenden Kindes, werden anerkannt, wenn das Bestehen einer Verbindlichkeit des Kindes nachgewiesen werden kann, z.B. durch Vorlage des Mietvertrags.

Das zweite, allgemeine Schreiben des BMF befasst sich insbesondere mit der Frage der Bedürftigkeit, der Opfergrenze, der Bedarfsgemeinschaft im Sinne des Sozialrechts sowie der Berücksichtigung eigener Einkünfte und Bezüge des Unterhaltsberechtigten.

Grunderwerbsteuer: Erlass aus Billigkeitsgründen

Grunderwerbsteuer kann aus Billigkeitsgründen nach Ermessen des Finanzamts erlassen werden. Ein solcher Erlass ist laut FinMin Sachsen-Anhalt zu gewähren, wenn die Besteuerung mit Sinn und Zweck des Gesetzes nicht vereinbar ist. Umstände, die dem Besteuerungszweck entsprechen oder vom Gesetzgeber bewusst in Kauf genommen wurden, rechtfertigen keinen Erlass.

Soll ein Grundstück bei einer Zwangsversteigerung für einen anderen erworben werden, wird das Meistgebot aber irrtümlich im eigenen Namen abgegeben und das Grundstück dem anderen zugeschlagen, ist die eintretende zweimalige Besteuerung sachlich unbillig und die Steuer für das Meistgebot zu erlassen.

Auch ein Erlass aus persönlichen Gründen ist möglich. Allerdings ist die Grunderwerbsteuer nur ein Teil der beim Erwerb entstehenden, bei der Finanzierung zu berücksichtigenden Aufwendungen. Wird dies übersehen, scheidet ein Erlass auch dann aus, wenn die wirtschaftliche Notlage allein auf der Steuererhebung beruht. Eine durch die Steuerzahlung eintretende Existenzgefährdung rechtfertigt einen Erlass nur dann, wenn neben die Notlage zusätzliche Umstände treten, die im Erwerbszeitpunkt nicht vorhersehbar waren und die zu einem unverschuldeten Scheitern der Finanzierung führen, z.B. nicht gedeckte Brandschäden oder ein erheblicher Vermögensverlust des Erwerbers infolge Krankheit.

Infolge des Erlasses erlischt die Schuld des Antragstellers, nicht aber die der übrigen Gesamtschuldner. Sachliche Billigkeitsgründe gelten aber auch für diese, so dass ihre Inanspruchnahme ermessensfehlerhaft wäre.