



**Mit
Sonderausgabe**
Die vermietete Immobilie:
Steuertipps kennen
und nutzen!

MANDANTENRUNDSCHREIBEN

Mai 2026



Wirtschaftstreuhand

INHALT

SEITE 3

FÜR GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

**Grundsteuer:
Verfassungsbeschwerde anhängig**

FÜR ALLE STEUERPFLLICHTIGEN

Renten sollen im Juli um 4,24 % steigen

SEITE 4

FÜR ALLE STEUERPFLLICHTIGEN

Neue Meldepflicht für Kryptowerte

FÜR ALLE STEUERPFLLICHTIGEN

**Keine Einkommensteuer für ratenweise
Abfindung eines Pflichtteilsverzichts**

SEITE 5

FÜR VERMIETER

**Vermietetes Grundstück:
Entgelt für Nießbrauchsverzicht ist
als Entschädigung zu versteuern**

FÜR UNTERNEHMER

**Update zum Zeitpunkt des
Vorsteuerabzugs**

SEITE 6

FÜR UNTERNEHMER

**Bauabzugsteuer:
Bescheinigung über Freistellung
beim Finanzamt beantragen**

FÜR GMBH-GESELLSCHAFTER

**Verdeckte Gewinnausschüttung:
Anscheinsbeweis für Privatnutzung
eines betrieblichen Pkw**

SEITE 7

FÜR ARBEITGEBER

**Kein Arbeitslohn:
Abschiedsfeier des Arbeitgebers**

FÜR ARBEITGEBER

Minijob-Rechner 2026

Mai - Juli

| | Mai | Juni | Juli |
|---|-----|------|------|
| Umsatzsteuer mtl. | 11. | 10. | 10. |
| Umsatzsteuer viertelj. | | | 10. |
| Lohnsteuer | 11. | 10. | 10. |
| Einkommensteuer | | 10. | |
| Körperschaftsteuer | | 10. | |
| Schonfrist für Zahlungen zu obigen Steuern | 15. | 15. | 13. |
| Gewerbsteuer | 15. | | |
| Grundsteuer | 15. | | |
| Schonfrist für Zahlungen zur Gewerbe-/Grundsteuer | 18. | | |
| SV-Beitragsnachweis | 22. | 24. | 27. |
| Fälligkeit der SV-Beiträge | 27. | 26. | 29. |

SCHECKZAHLUNGEN

Bei Scheckzahlung muss der Scheck dem Finanzamt spätestens drei Tage vor dem Fälligkeitstag vorliegen!

VERBRAUCHERPREISINDEX

Veränderung gegenüber Vorjahr

| 3/25 | 8/25 | 11/25 | 3/26 |
|---------|---------|---------|---------|
| + 2,2 % | + 2,2 % | + 2,3 % | + 2,7 % |

ÜBERSICHT

Steuerinformationen für Mai 2026

Trägt der Arbeitgeber die Kosten für einen Empfang anlässlich **der Verabschiedung seines Arbeitnehmers in den Ruhestand**, führen diese Kosten bei dem Ausscheidenden **nicht zu Arbeitslohn**. Dies gilt nach Ansicht des Bundesfinanzhofs dann, wenn es sich bei der Veranstaltung um ein Fest des Arbeitgebers handelt.

Darüber hinaus ist in diesem Monat auf folgende Aspekte hinzuweisen:

- Eine Entscheidung des Bundesfinanzhofs schafft Rechtssicherheit für Eltern, die im Zuge **der vorweggenommenen Erbfolge** zu Lebzeiten **Pflichtteilsverzichte mit Abfindungsregelungen** mit ihren Kindern vereinbaren. Denn solche Abfindungszahlungen müssen **nicht als Kapitalerträge oder sonstige Einkünfte versteuert werden**. Schenkungsteuer kann aber mitunter anfallen.
- Der Anscheinsbeweis spricht dafür, dass **ein Gesellschafter-Geschäftsführer** einer Kapitalgesellschaft einen ihm zur Verfügung stehenden **betrieblichen Pkw auch privat nutzt**. Dies kann, so ein Beschluss des Bundesfinanzhofs, auch bei einem **vertraglich vereinbarten Privatnutzungsverbot gelten**.
- Das Europäische Gericht hat mit einer Entscheidung für Aufregung gesorgt. Danach soll **der Vorsteuerabzug** abweichend von den bisherigen Regeln **früher geltend gemacht werden können bzw. müssen**. Auf Vorschlag des ersten Generalanwalts hat der Europäische Gerichtshof **eine Überprüfung** des Urteils beschlossen. Zudem gibt es zu dieser Thematik **eine aktuelle Entscheidung** des Europäischen Gerichtshofs in einem anderen Verfahren.

Diese und weitere interessante Informationen finden Sie in der Ausgabe für Mai 2026. Viel Spaß beim Lesen!

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

nachdem alle Grundstückseigentümer im Zuge der Grundsteuerreform bis zum 31. Januar 2023 zur Abgabe einer Grundsteuererklärung verpflichtet waren, wurde die Grundsteuer ab dem Jahr 2025 neu festgesetzt. Seither beschäftigen die Neuregelungen die Finanzgerichte.

Im Zentrum steht dabei die Frage nach der Verfassungsmäßigkeit der reformierten Grundsteuer. In einer aktuellen Entscheidung hat der Bundesfinanzhof die Verfassungsmäßigkeit des Bundesmodells bestätigt. Gegen dieses Urteil wurde jedoch Verfassungsbeschwerde beim Bundesverfassungsgericht eingelegt, sodass die abschließende Klärung nun in Karlsruhe erfolgen wird.

Neben dem Bundesmodell sind weitere Verfahren beim Bundesfinanzhof anhängig. So wurden am 22. April 2026 zwei Verfahren zum sogenannten Bodenwertmodell verhandelt, das in Baden-Württemberg Anwendung findet.

Im Unterschied zum Bundesmodell wird der Grundsteuerwert im Bodenwertmodell ausschließlich anhand der Grundstücksfläche und des Bodenrichtwerts ermittelt. Weder die Art der Bebauung noch der Gebäudewert fließen in die Bewertung ein. Dies führt dazu, dass die Grundsteuer in Ballungsgebieten häufig sinkt, während sie im ländlichen Raum steigt. Die oftmals größeren Grundstücksflächen im ländlichen Raum fallen somit stärker ins Gewicht als die höheren Bodenrichtwerte bei kleineren Grundstücksflächen in Ballungsgebieten.

Es bleibt abzuwarten, ob der pauschale Ansatz des Bodenwertmodells vom Bundesfinanzhof als verfassungskonform angesehen wird oder ob dieser die Frage dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorlegt. Eine Entscheidung in den beiden anhängigen Verfahren wird für den 20. Mai 2026 erwartet.

Weitere interessante Themen finden Sie in dieser Ausgabe für Mai 2026.



Mirco Hagemeyer
Steuerberater

Geschäftsführender
Gesellschafter



FÜR GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Grundsteuer: Verfassungsbeschwerde anhängig

Der Bundesfinanzhof hält das Bundesmodell der reformierten Grundsteuer für verfassungskonform. Der Bund der Steuerzahler Deutschland und Haus & Grund Deutschland hatten bereits angekündigt, gemeinsam eine Verfas-

sungsbeschwerde beim Bundesverfassungsgericht zu unterstützen. Nun ist eine Klage (Az. 1 BvR 472/26) anhängig (Bund der Steuerzahler Deutschland, Mitteilung vom 5.3.2026, unter www.iww.de/s15310).

FÜR ALLE STEUERPFLICHTIGEN

Renten sollen im Juli um 4,24 % steigen

Die gesetzlichen Altersrenten sollen zum 1.7.2026 um 4,24 % steigen. Noch im Dezember 2025 wurden 3,73 % prognostiziert. Die nun höhere Anpassung ist vor allem auf eine bessere Lohnentwicklung in 2025 zurückzuführen, wie die Deutsche Rentenversicherung Bund jüngst berichtet hat.

➔ Mögliche steuerliche Folgen

Die Rentenanpassung kann dazu führen, dass Rentner erstmals in die Steuerpflicht „rutschen“ und eine Steuererklärung abgeben müssen. Eine Steuerpflicht tritt aber nur ein, wenn der steuerpflichtige Teil der Jahresbruttorente – zuzüglich weiterer Einkünfte (z. B. aus einer Vermietung) und unter Berücksichtigung etwaiger Freibeträge und sonstiger Abzugsbeträge – den steuerlichen Grundfreibetrag übersteigt. Für das Jahr 2025 beträgt der Grundfreibetrag 12.096 EUR pro Jahr, für 2026 sind es 12.348 EUR. Bei einer steuerlichen Zusammenveranlagung von Eheleuten gelten die doppelten Werte.

Neben dem Grundfreibetrag spielt der Rentenfreibetrag eine wichtige Rolle: Das ist der Teil der Rente, der nicht versteuert wird. Entscheidend für den Rentenfreibetrag ist das Jahr des Rentenbeginns. Der Rentenfreibetrag ist ein fester Betrag, der in den Folgejahren für den Rentner unverändert bleibt. Die jährlichen Rentenerhöhungen, die im Laufe der Rente folgen, müssen in voller Höhe versteuert werden.

Der steuerpflichtige Teil der Rente aus einer Basisversorgung beträgt bei einem Rentenbeginn im Jahr 2005 oder früher 50 %. Der Besteuerungsanteil wird für jeden neuen Rentnerjahrgang sukzessive erhöht. Wer z. B. 2023 in Rente gegangen ist, dem steht nur noch ein Rentenfreibetrag von 17,5 % zu. Das bedeutet: 17,5 % der Rente bleiben steuerfrei und 82,5 % der Rente unterliegen der Besteuerung. Da der Besteuerungsanteil für jeden neuen Rentnereintrittsjahrgang ab 2023 um einen halben Prozentpunkt erhöht wird, gelten 100 % Besteuerungsanteil dann erstmals für 2058 (= Jahr des Rentenbeginns).



FÜR ALLE STEUERPF LICHTIGEN

Neue Meldepflicht für Kryptowerte

Durch das Gesetz über die Meldepflicht von Anbietern und den automatischen Austausch von Informationen in Steuersachen bei Kryptowerte-Dienstleistungen (Kryptowerte-Steuertransparenz-Gesetz) wurde eine EU-Richtlinie in nationales Recht umgesetzt. Die Meldung der Anbieter an das Bundeszentralamt für Steuern hat nach amtlich vor-

geschriebenem Datensatz elektronisch zu erfolgen. Das Bundesfinanzministerium hat diesen Datensatz jüngst bekannt gegeben.

Beachten Sie | Die in den jeweiligen Mitgliedstaaten ab 2026 gemeldeten Daten werden innerhalb der EU automatisch ausgetauscht, erstmals im Jahr 2027. Inner-

halb Deutschlands regelt das Gesetz zudem die Weiterleitung der Transaktionsdaten an die Landesfinanzbehörden. Ein Abgleich etwaiger Krypto-Gewinne mit den in Steuererklärungen angegebenen Einkünften ist dann, so das Finanzministerium Nordrhein-Westfalen, ohne Weiteres möglich.

Quelle | Kryptowerte-Steuertransparenz-Gesetz, BGBl I 2025, Nr. 352; BMF-Schreiben vom 14.1.2026, Az. IV D 3 - S 1316/00708/051/004; FinMin NRW, Mitteilung vom 29.12.2025: Meldepflicht für Kryptowerte bringt „Schub für Transparenz bei Deals mit digitalem Geld“

FÜR ALLE STEUERPF LICHTIGEN

Keine Einkommensteuer für ratenweise Abfindung eines Pflichtteilsverzichts

Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass Abfindungen, die für einen lebzeitigen Pflichtteils- und Pflichtteilsergänzungsverzicht gezahlt werden, nicht der Einkommensteuer unterliegen. Die Zahlungen stellen kein erzieltetes Einkommen dar, auch wenn sie in Raten geleistet werden. Damit hat der Bundesfinanzhof seine Rechtsprechung zur fehlenden Einkommensteuerbarkeit solcher Abfindungen in Form von Einmalzahlungen und wiederkehrenden Leistungen bestätigt.

Sachverhalt

Eltern hatten ihrem Sohn (A) im Jahr 2002 und im Juli 2014 Mitunternehmeranteile, GmbH-Anteile und Miteigentumsanteile an einem Betriebsgrundstück im Zuge der vorweggenommenen Erbfolge übertragen.

A verpflichtete sich im Übergabevertrag (Juli 2014), seiner Schwester (S) ein Gleichstellungsgeld zu zahlen. Dieses war in zwei Raten fällig (Teilbetrag 1 am 30.12.2014; Teilbetrag 2 am 30.12.2015), ohne dass ein Zins zu entrichten war.

S verzichtete im Übergabevertrag gegenüber den Eltern für das im Jahr 2002 und im Jahr 2014 an A übertragene Vermögen auf

ihre Pflichtteils- und Pflichtteilsergänzungsansprüche. Die Eltern traten ihre Forderung gegen A auf Zahlung des Gleichstellungsgeldes an S ab, ohne für deren Erfüllung einzustehen.

Das Finanzamt und das Finanzgericht Hessen nahmen an, dass die im Streitjahr 2015 zu geflossene zweite Teilzahlung wegen der Unverzinslichkeit der Forderung und deren Laufzeit von mehr als zwölf Monaten (bis zur Fälligkeit am 30.12.2015) nach § 12 Abs. 3 des Bewertungsgesetzes (BewG) in einen Tilgungs- und einen Zinsanteil aufzuteilen sei. In Höhe der Differenz zwischen dem Tilgungsanteil und dem Nennbetrag der zweiten Teilzahlung habe S Kapitalerträge erzielt.

Diese Ansicht teilte der Bundesfinanzhof aber nicht und verneinte die Einkommensteuerbarkeit der gesamten Abfindungszahlung.

Der Bundesfinanzhof hat seine Entscheidung u. a. wie folgt begründet: Rechtsgrund für den Erhalt der zweiten Teilzahlung ist allein der seitens der S gegenüber den Eltern erklärte lebzeitige Pflichtteils- und Pflichtteils-

ergänzungsverzicht. Abfindungen für einen solchen Verzicht unterliegen, auch wenn sie in (unter § 12 Abs. 3 BewG fallenden) Raten geleistet werden, nicht der Einkommensteuer. Denn die Abfindung wurde der S außerhalb eines Leistungsaustausches unentgeltlich zugewendet und ist deshalb der Auszahlung eines durch einen Erbgang erworbenen Vermögensrechts (zum Beispiel Erb- oder Pflichtteil, Vermächtnis) gleichzustellen. Solche Zahlungen können „nur“ der Schenkungsteuer unterliegen.

Merke | Die Entscheidung bringt Sicherheit für Eltern, die im Zuge der vorweggenommenen Erbfolge Pflichtteilsverzichte mit Abfindungsregelungen mit ihren Kindern vereinbaren. Danach müssen derartige Abfindungszahlungen nicht als Kapitalerträge oder sonstige Einkünfte versteuert werden.

Abfindungszahlungen können aber mitunter dann der Einkommensteuer unterliegen, wenn der Erbfall bereits eingetreten ist und ein Pflichtteilsberechtigter vom Erben unter Anrechnung auf seinen Pflichtteil wiederkehrende Leistungen oder eine Einmalzahlung erhält.

Quelle | BFH-Urteil vom 20.1.2026, Az. VIII R 6/23, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 252931; BFH, PM Nr. 14/26 vom 12.3.2026



FÜR VERMIETER

Vermietetes Grundstück: Entgelt für Nießbrauchsverzicht ist als Entschädigung zu versteuern

Das Entgelt für den Verzicht auf die Ausübung eines Nießbrauchsrechts an einem dem Privatvermögen zugehörigen Grundstück ist eine steuerbare Entschädigung nach § 24 Nr. 1 Buchst. a des Einkommensteuergesetzes (EStG), wenn der Nießbraucher das Grundstück zum Zeitpunkt des Verzichts tatsächlich vermietet und hieraus Einkünfte

aus Vermietung und Verpachtung erzielt. Mit dieser Entscheidung hat der Bundesfinanzhof seine bisherige Rechtsprechung zulasten der Steuerpflichtigen geändert.

In seiner Entscheidung hat der Bundesfinanzhof zudem herausgestellt, dass es für die Steuerbarkeit derartiger Ablösezahlungen

nach § 24 Nr. 1 Buchst. a EStG nicht darauf ankommt, aus welchen Gründen (Druck-/Zwangssituation versus freiwilliger Verzicht) auf das Nießbrauchsrecht verzichtet wird.

Quelle | BFH-Urteil vom 10.10.2025, Az. IX R 4/24, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 251496

FÜR UNTERNEHMER

Update zum Zeitpunkt des Vorsteuerabzugs

Ein Vorsteuerabzug kann geltend gemacht werden, wenn der Umsatz ausgeführt wurde und der Leistungsempfänger eine ordnungsgemäße Rechnung besitzt. Fallen der Empfang der Leistung und der Empfang der Rechnung zeitlich auseinander, ist der Vorsteuerabzug für den Besteuerungszeitraum zulässig, in dem erstmalig beide Voraussetzungen erfüllt sind. Für einige Aufregung hat kürzlich das Europäische Gericht gesorgt. Nach der Entscheidung soll der Vorsteuerabzug nämlich bereits früher geltend gemacht werden können bzw. müssen. Doch das sieht der erste Generalanwalt beim Europäischen Gerichtshof offenbar kritisch und hat eine Überprüfung vorgeschlagen. Zudem gibt es ein aktuelles Urteil in einem anderen Verfahren.

➔ Hintergrund und Empfehlung

Das Europäische Gericht hat in seiner Entscheidung vom 11.2.2026 (vereinfacht) folgende Sichtweise vertreten: Der Vorsteuerabzug steht einem Unternehmer bereits in dem Voranmeldungszeitraum zu, in dem der Umsatz ausgeübt worden ist, und nicht erst in dem Zeitraum, in dem ihm auch die

Rechnung zugegangen ist – vorausgesetzt, die Rechnung liegt bis zur Erklärungsabgabe vor.

Das Urteil ist aber nicht wirksam, da der erste Generalanwalt des Europäischen Gerichtshofs eine Überprüfung vorgeschlagen hat. Entsprechend den Regularien hat daraufhin der Europäische Gerichtshof mit Entscheidung vom 26.3.2026 beschlossen, das Urteil zu überprüfen.

Zudem gibt es ein aktuelles Urteil des Europäischen Gerichtshofs in einem anderen Verfahren. Danach ist der Vorsteuerabzug grundsätzlich für den Erklärungszeitraum auszuüben, in dem beide kumulativen Voraussetzungen erfüllt sind, also das Recht auf Vorsteuerabzug entstanden ist und der Steuerpflichtige die betreffenden Rechnungen besitzt.

Beachten Sie | Solange das Überprüfungsverfahren anhängig ist, wird das Urteil vom 11.2.2026 nicht wirksam und Steuerpflichtige können sich noch nicht darauf berufen. Streitige Fälle sollten gegebenenfalls offen gehalten werden.

Quelle | EuG, Urteil vom 11.2.2026, Rs. T-689/24; Überprüfungsverfahren: C-167/26 RX; EuGH, Urteil vom 12.3.2026, Rs. C-521/24



Bauabzugsteuer: Bescheinigung über Freistellung beim Finanzamt beantragen

Das Bundeszentralamt für Steuern hat darauf hingewiesen, dass vermehrt Anfragen zur Ausstellung von Freistellungsbescheinigungen nach § 48b des Einkommensteuergesetzes (EStG) im Zusammenhang mit der Bauabzugsteuer eingehen. Das Bundeszentralamt für Steuern ist dafür aber nicht zuständig. Es stellt keine Freistellungsbescheinigungen aus und versendet diese auch nicht. Anfragen zur Ausstellung von Freistellungsbescheinigungen sind ausschließlich an das zuständige Finanzamt zu richten.

→ Hintergrund

Bestimmte Leistungsempfänger (insbesondere Unternehmer i. S. des § 2 des Umsatzsteuergesetzes) haben für inländische Bauleistungen einen Steuerabzug i. H. von 15 % der Gegenleistung einzubehalten. Der einbehaltene Betrag wird an das Finanzamt des Leistenden abgeführt.

Beachten Sie | Bauleistungen sind alle Leistungen, die der Herstellung, Instandsetzung,

Instandhaltung, Änderung oder Beseitigung von Bauwerken dienen.

Vom Steuerabzug kann abgesehen werden, wenn die in § 48 EStG genannten Bagatellgrenzen unterschritten werden oder der Leistende eine vom Finanzamt ausgestellte Freistellungsbescheinigung vorlegt.

Beachten Sie | Weitere Informationen erhalten Sie u. a. auf der Website des Bundeszentralamts für Steuern (www.iww.de/s14345).

Quelle | BZSt, Mitteilung vom 2.2.2026: „Bauabzugsteuer – Informationen zu Freistellungsbescheinigungen nach § 48b EStG“

Verdeckte Gewinnausschüttung: Anscheinsbeweis für Privatnutzung eines betrieblichen Pkw

Der Anscheinsbeweis spricht dafür, dass ein Gesellschafter-Geschäftsführer einer Kapitalgesellschaft einen ihm zur Verfügung stehenden betrieblichen Pkw auch privat nutzt. Dies kann, so ein Beschluss des Bundesfinanzhofs, auch bei einem vertraglich vereinbarten Privatnutzungsverbot gelten.

→ Sachverhalt

Eine GmbH mit einem alleinigen Gesellschafter-Geschäftsführer hatte mehrere hochwertige Pkw im Betriebsvermögen. Durch diverse Gesellschafterbeschlüsse wurde die ausschließlich betriebliche Nutzung der Pkw beschlossen. Fahrtenbücher wurden für die Pkw nicht geführt.

Im Zuge einer Außenprüfung nahm das Finanzamt eine verdeckte Gewinnausschüttung (vGA) wegen einer privaten Nutzung der Pkw an. Den außerbilanziell hinzuzurechnenden Betrag schätzte es mit 25 % der Gesamtnettoaufwendungen (Abschreibungen,

Steuern, Versicherungen, laufende Kfz-Kosten, Reparaturen) für die Fahrzeuge (20 % privater Nutzungsanteil zuzüglich Gewinnaufschlag 5 %).

Diese Sichtweise beanstandeten weder das Finanzgericht Hessen noch der Bundesfinanzhof.

Beachten Sie | Bei einer vGA handelt es sich – vereinfacht – um Vermögensvorteile, die dem Gesellschafter einer Kapitalgesellschaft außerhalb der gesellschaftsrechtlichen Gewinnverteilung gewährt werden. Eine vGA darf den Gewinn der Kapitalgesellschaft nicht mindern.

Der Anscheinsbeweis spricht dafür, dass ein (Allein-)Gesellschafter-Geschäftsführer einen ihm zur Verfügung stehenden betrieblichen Pkw auch für private Fahrten nutzt. Dies gilt auch bei einem im Anstellungsvertrag vereinbarten Privatnutzungsverbot – und zwar insbesondere dann, wenn

- der Gesellschafter-Geschäftsführer kein Fahrtenbuch führt,
- keine organisatorischen Maßnahmen getroffen werden, die eine Privatnutzung ausschließen, und
- eine unbeschränkte Zugriffsmöglichkeit des Gesellschafter-Geschäftsführers auf den Pkw besteht.

Beachten Sie | Der I. Senat des Bundesfinanzhofs führte aus, dass die Rechtsprechung des VI. Senats zu Arbeitnehmerfällen nicht auf den Streitfall übertragbar ist. Dieser hatte entschieden: „Der Ansatz eines lohnsteuerrechtlich erheblichen Vorteils rechtfertigt sich deshalb nur insoweit, als der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer auch gestattet, den Dienstwagen privat zu nutzen. Die unbefugte Privatnutzung des betrieblichen Pkw hat dagegen keinen Lohncharakter.“

Quelle | BFH, Beschluss vom 17.12.2025, Az. I B 17/24, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 252929; BFH-Urteil vom 21.4.2010, Az. VI R 46/08



FÜR ARBEITGEBER

Kein Arbeitslohn: Abschiedsfeier des Arbeitgebers

Trägt der Arbeitgeber die Kosten für einen Empfang anlässlich der Verabschiedung seines Arbeitnehmers in den Ruhestand, führen diese Kosten bei dem Ausscheidenden nicht zu Arbeitslohn, wenn es sich bei der Veranstaltung um ein Fest des Arbeitgebers handelt. Dies hat der Bundesfinanzhof entschieden.

➔ Sachverhalt

Ein Geldinstitut veranstaltete 2019 einen Empfang in seinen Geschäftsräumen, um den Vorstandsvorsitzenden zu verabschieden und seinen Nachfolger vorzustellen.

Für die Organisation und die Umsetzung der Veranstaltung war ein Organisationsgremium (vor allem unter der Leitung einer Mitarbeiterin aus dem Personalbereich) zuständig. Die Gästeliste wurde nach geschäftsbezogenen Gesichtspunkten festgelegt. Unter den rund 300 geladenen Gästen befanden sich frühere und jetzige Vorstandsmitglieder der Bank, ausgewählte Mitarbeiter, der Verwaltungsrat, Angehörige des öffentlichen Lebens aus Politik, Verwaltung sowie bedeutenden Unternehmen und Institutionen aus der Region. Weiter waren Vertreter von Banken und Sparkassen, von Verbänden, Kammern und kulturellen Einrichtungen sowie Pressevertreter anwesend. Außerdem waren acht Familienangehörige des scheidenden Vorstandsvorsitzenden eingeladen. Die Kosten für den Empfang trug die Bank.

Das Finanzamt war der Ansicht, dass es sich bei dem Empfang nicht um eine Betriebsveranstaltung gehandelt habe, da nicht alle Arbeitnehmer der Bank eingeladen waren. Die Kosten seien dem ehemaligen Vorstandsvorsitzenden daher als Arbeitslohn zuzurechnen. Das Finanzamt nahm die Bank für die hierauf entfallende Lohnsteuer in Haftung. Dabei berief es sich auf die Lohnsteuerricht-

linien, wonach übliche Sachleistungen des Arbeitgebers aus Anlass der Verabschiedung eines Arbeitnehmers Arbeitslohn darstellen, wenn die Aufwendungen des Arbeitgebers 110 EUR pro Gast überschreiten.

Das Finanzgericht Niedersachsen und der Bundesfinanzhof beurteilten den Fall allerdings anders.

Finanziert der Arbeitgeber eine Feierlichkeit, liegt Arbeitslohn nur vor, wenn es sich um eine private Feier des Arbeitnehmers handelt, nicht aber, wenn die Gäste anlässlich eines Festes des Arbeitgebers bewirtet werden. Ob es sich um ein Fest des Arbeitgebers oder ein solches des Arbeitnehmers handelt, ist unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls zu entscheiden. Dabei ist neben dem Anlass der Feierlichkeit auch von Bedeutung, wer als Gastgeber auftritt, wer die Gästeliste bestimmt, wer eingeladen ist, wo gefeiert wird und welchen Charakter das Fest hat (betrieblich oder privat).

Beachten Sie | Diese Grundsätze hatte der Bundesfinanzhof bereits vor über 20 Jahren zur Geburtstagsfeier eines Vorstandsmitglieds einer Genossenschaftsbank aufgestellt und sie nun auf den Fall der Verabschiedung des Vorstandsvorsitzenden in den Ruhestand übertragen.

Die Verabschiedung hat ganz überwiegend beruflichen Charakter. Sie stellt den letzten Akt im aktiven Dienst des Arbeitnehmers bei seinem Arbeitgeber dar und ist folglich (noch) Teil der Berufstätigkeit. Mit der Verabschiedung des scheidenden Vorstandsvorsitzenden ging zudem die Amtseinführung seines Nachfolgers einher. Die Bank selbst trat als Gastgeberin des Empfangs auf und bestimmte die Gästeliste. Der Empfang fand in den Räumlichkeiten der Bank statt.

Der Bundesfinanzhof hat außerdem geklärt, dass (entgegen der Auffassung des Finanzgerichts Niedersachsen) auch die auf den Vorstandsvorsitzenden selbst und seine Familienangehörigen entfallenden Kosten kein Arbeitslohn sind, wenn die Teilnahme der Familienangehörigen (wie im Streitfall) gesellschaftsüblich ist.

Merke | Die aktuelle Entscheidung macht Folgendes deutlich: Unternehmen können die Kosten für die Verabschiedung ihrer ausscheidenden Mitarbeiter ohne lohnsteuerliche Nachteile übernehmen, solange die Veranstaltung als betriebliche Feierlichkeit ausgestaltet ist.

Quelle | BFH-Urteil vom 19.11.2025, Az. VI R 18/24, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 252714; BFH, PM Nr. 10/26 vom 24.2.2026; entgegen R 19.3 Abs. 2 Nr. 3 LStR; BFH-Urteil vom 28.1.2003, Az. VI R 48/99

FÜR ARBEITGEBER

Minijob-Rechner 2026

Die Minijob-Zentrale hat einen Minijob-Rechner veröffentlicht. Damit lassen sich die Abgaben für Minijobs im gewerblichen Bereich berechnen.

Nach einigen Angaben zur beschäftigten Person (vor allem: monatlicher Verdienst, Status in der Krankenversicherung, eventuelle Befreiung von der Rentenversicherungspflicht) liefert das Tool eine Übersicht über alle Abgaben im Jahr 2026 – von der Kranken- und Rentenversicherung bis zur Pauschalsteuer.

Beachten Sie | Der Minijob-Rechner ist unter www.iww.de/s15322 abrufbar.

Quelle | Minijob-Zentrale, Mitteilung vom 18.2.2026: „Minijob-Rechner 2026 – Abgaben für Minijobs einfach berechnen“



SONDERAUSGABE

**Die vermietete Immobilie:
Steuertipps kennen und nutzen!**



WirtschaftsTreuhand

INHALT

FÜR VERMIETER

Die vermietete Immobilie: Steuertipps kennen und nutzen!

SEITE 9

1. Erwerb

1.1 Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten

SEITE 10

1.2 Optimale Schuldzinsenaufteilung

SEITE 11

2. Werbungskosten

2.1 Schuldzinsen nach Verkauf

2.2 Erhaltungsaufwand

SEITE 12

3. Steuerfalle anschaffungsnahe Herstellungskosten

4. Handwerkerleistungen

SEITE 13

5. Leerstandszeiten

6. Einkünfterzielungsabsicht bei Ferienwohnungen

SEITE 14

7. Verbilligte Vermietung an Angehörige

SEITE 15

8. Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsneubau

9. Grundsteuererlass



FÜR VERMIETER

Die vermietete Immobilie: Steuertipps kennen und nutzen!

Immobilien zählen in Deutschland seit Jahren zu den beliebtesten Anlageformen. Soll eine Immobilie nach dem Erwerb vermietet werden, gilt es, die steuerlichen Regelungen zu beachten, um mögliche Steuernachteile zu vermeiden. Die Sonderausgabe bietet einen kompakten Überblick und gibt Steuertipps vom Erwerb bis zum Verkauf der Mietimmobilie.

→ Vorbemerkungen

Bei den folgenden Ausführungen wird unterstellt, dass eine umsatzsteuerfreie Vermietung vorliegt. Auf Umsatz- und Vorsteuerbeträge wird demzufolge nicht näher eingegangen.

→ 1. Erwerb

→ 1.1 Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten

Zu den Anschaffungskosten zählen die Aufwendungen, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen. Hierzu gehören auch

die jeweiligen Nebenkosten sowie nachträgliche Anschaffungskosten. Anschaffungspreisminderungen sind abzuziehen.

→ Nebenkosten

Zu den Nebenkosten gehören z. B. Gutachterkosten, Grundbuch- und Notarkosten, Grunderwerbsteuer und Vermessungskosten.

Die Herstellungskosten eines Gebäudes umfassen Aufwendungen für die Herstellung und Erweiterung eines Gebäudes sowie die über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung eines Gebäudes (zur weiteren Abgrenzung vgl. insbesondere unter 2.2 „Erhaltungsaufwand“).

Die Unterscheidung (Anschaffungs- und Herstellungskosten versus laufende Aufwendungen) ist deshalb so entscheidend, weil Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht sofort steuerwirksam geltend gemacht werden können. Diese Aufwendungen wirken sich in der Steuererklärung „nur“ über die langjährige Gebäudeabschreibung als Werbungskosten aus.

Da es sich bei dem Grund und Boden um ein nicht abnutzbares Wirtschaftsgut handelt, ist es erforderlich, einen Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück auf das Gebäude und den nicht abnutzbaren Grund und Boden aufzuteilen. Es empfiehlt sich, eine eindeutige Aufteilung im Kaufvertrag vorzunehmen, wobei die Beurteilungsmaßstäbe dokumentiert werden sollten.

Merke | Die Finanzverwaltung hat eine Arbeitshilfe zur Verfügung gestellt, die es ermöglicht, in einem typisierten Verfahren entweder eine Kaufpreisaufteilung selbst vorzunehmen oder die Plausibilität einer vorliegenden Kaufpreisaufteilung zu prüfen. Die Arbeitshilfe wird regelmäßig aktualisiert (letzter Stand 16.3.2026) und ist unter www.iww.de/s12481 abrufbar.

➔ 1.2 Optimale Schuldzinsenaufteilung

Oftmals werden Immobilien gemischt genutzt. Dies bedeutet, dass z. B. das Erdgeschoss für eigene Wohnzwecke verwendet und das Obergeschoss vermietet wird. Soll eine gemischt genutzte Immobilie fremdfinanziert werden, gibt es einige Spielregeln zu beachten, um den optimalen Schuldzinsenabzug bei den Werbungskosten zu erhalten.

Die Art der Finanzierung (Eigen- oder Fremdfinanzierung) und die damit verbundene Zuordnung auf die unterschiedlichen Gebäudeteile liegt im Ermessen des Steuerpflichtigen. Um den Schuldzinsenabzug zu optimieren, müssen die Kredite den vermieteten Gebäudeteilen und die Eigenmittel den zu eigenen Wohnzwecken genutzten Bereichen zugeordnet werden. Diese Gestaltung haben die Rechtsprechung (vgl. u. a. das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 25.3.2003, Az. IX R 22/01) und auch die Finanzverwaltung anerkannt.

Bei der Dokumentation der Zuordnung sind allerdings wichtige Punkte zu beachten. Die erste Voraussetzung ist, dass die Baukosten für die unterschiedlichen Gebäudeteile getrennt erfasst werden. Aus diesem Grund ist darauf zu achten, dass – soweit möglich – separate Baurechnungen ausgestellt werden. Dies betrifft sowohl große Handwerkerrechnungen als auch kleinere Belege wie beispielsweise aus Bau- und Gartenmärkten. Handelt es sich jedoch um Aufwendungen, die nur dem Gesamtgebäude zugeordnet werden können (z. B. die Kosten für das Grundstück), müssen sie nach dem Verhältnis der Nutz- und Wohnflächen auf die unterschiedlichen Gebäudeteile aufgeteilt werden.

Um den tatsächlichen Zusammenhang zwischen Eigen- und Kreditmitteln auf der einen Seite und den zugeordneten Baukosten auf der anderen Seite zu dokumentieren, müssen die Rechnungen von unterschiedlichen Bankkonten (Baukonten) bezahlt werden. Für jeden Gebäudeteil sollte demzufolge ein separates Konto angelegt werden: Auf das 1. Konto werden dann die Eigenmittel und auf das 2. Konto die Darlehensmittel eingezahlt.

Beachten Sie | Die nicht direkt zuordnenbaren Kosten (z. B. Aushub der Baugrube) sollten vom Konto für den zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäudeteil bezahlt werden.

Reichen die Eigenmittel nicht aus, um die Baukosten der eigenen Wohnung zu finanzieren, müssen die Kredite aufgeteilt werden. Nach Möglichkeit sind getrennte Darlehen einzurichten.

➔ Praxistipp

In diesem Fall sollte darauf geachtet werden, dass das Darlehen für die eigenen Wohnzwecke vorrangig getilgt wird, um so viele

Zinsen wie möglich steuerlich geltend machen zu können. Wenn das Kreditinstitut einer Aufteilung der Darlehen nicht zustimmen sollte, ist darauf zu achten, dass die Kredite zumindest separat auf die unterschiedlichen Baukonten ausgezahlt werden.

Beachten Sie | Auch bei der Anschaffung eines Gebäudes liegt die Art der Finanzierung im Ermessen des Steuerpflichtigen. Nach einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs (1.4.2009, Az. IX R 35/08) scheidet der Zuordnungszusammenhang, wenn die Valuten sämtlicher Darlehen auf ein Girokonto fließen, von dem der Steuerpflichtige den gesamten Kaufpreis an den Verkäufer überweist.

➔ Die Folge

Der abziehbare Teil der Schuldzinsen ist grundsätzlich nach den Flächenanteilen aufzuteilen.

Sofern der Kaufpreis im Kaufvertrag allerdings auf die Wirtschaftsgüter aufgeteilt worden ist, ist dieser Maßstab steuerlich bindend, sofern er nicht missbräuchlich gebildet wurde. Die Schuldzinsen können somit im Verhältnis des Kaufpreises des vermieteten Teils zum gesamten Grundstück abgezogen werden.

➔ Praxistipp

Entscheidend ist, dass der Steuerpflichtige eine objektiv erkennbare Zuordnung trifft und sein Auszahlungsverhalten damit übereinstimmt. Der Kaufpreis sollte im notariellen Kaufvertrag aufgeteilt und durch zwei getrennte Überweisungen geleistet werden. Darüber hinaus sollten separate Darlehensverträge für die einzelnen Gebäudeteile abgeschlossen werden.





→ 2. Werbungskosten

Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sind grundsätzlich alle durch diese Einkunftsart veranlassten Aufwendungen.

→ Beispiele

Zu den Werbungskosten gehören beispielsweise Gebäudeabschreibungen, Schuldzinsen, Anzeigen- und Maklerkosten für die Mietersuche, Bewirtschaftungskosten, Grundsteuer, Erhaltungsaufwand, Fahrtkosten zur gelegentlich erforderlichen Besichtigung des Mietobjekts.

→ 2.1 Schuldzinsen nach Verkauf

Schuldzinsen für ein Darlehen, das ursprünglich zur Finanzierung von Anschaffungskosten einer zur Vermietung bestimmten Immobilie aufgenommen wurde, können grundsätzlich auch dann noch als nachträgliche Werbungskosten abgezogen werden, wenn das Gebäude veräußert wird, der Veräußerungserlös aber nicht ausreicht, um die Darlehensverbindlichkeit zu tilgen.

Auch auf Refinanzierungs- oder Umschuldungsdarlehen gezahlte Schuldzinsen erkennt der Bundesfinanzhof (Urteil vom 8.4.2014, Az. IX R 45/13) grundsätzlich an, soweit die Valuta des Umschuldungsdarlehens nicht über den abzulösenden Restdarlehensbetrag hinausgeht und die Umschuldung sich im Rahmen einer marktüblichen Finanzierung – wozu regelmäßig auch eine vertraglich fixierte Tilgungsvereinbarung gehört – bewegt.

→ 2.2 Erhaltungsaufwand

Wenn an einem vermieteten Gebäude etwas bereits Vorhandenes instand gesetzt oder modernisiert wird, handelt es sich grundsätzlich um sofort abziehbaren Erhaltungsaufwand.

→ Praxistipp

Sofern größere Erhaltungsaufwendungen vorliegen, dürfen diese grundsätzlich auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden, was zur längerfristigen Progressionsminderung sinnvoll sein kann. Voraussetzung ist, dass es sich um Aufwendungen für ein Gebäude im Privatvermögen handelt, das überwiegend Wohnzwecken dient.

Viele Immobilien können nicht unmittelbar nach dem Erwerb vermietet werden. Daher werden vielfach umfangreiche Maßnahmen vorgenommen, die nicht selten zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten führen und sich somit nicht im Jahr ihrer Bezahlung, sondern nur über die Gebäudeabschreibung als Werbungskosten auswirken.

Dies gilt insbesondere für nachfolgende Fälle:

→ Aufwendungen, die zur Herstellung der Funktions- und Betriebsbereitschaft geleistet werden.

Beispiel: Bisher als Anwaltskanzlei genutzte Büroräume werden zu einer Arztpraxis umgebaut.

→ Aufwendungen, die für eine Erweiterung des Gebäudes gezahlt werden.

Beispiel: An einem Gebäude wird ein Anbau errichtet.

→ Aufwendungen, die zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führen (sogenannte Standardhebung).

Beispiel: Ein Bündel von Baumaßnahmen in mindestens drei Bereichen der zentralen Ausstattungsmerkmale (Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen und Fenster) führt zur Erhöhung und Erweiterung des Gebrauchswerts.

Betragen die Aufwendungen nach Fertigstellung eines Gebäudes für die einzelne Baumaßnahme nicht mehr als 4.000 EUR (Rechnungsbetrag ohne Umsatzsteuer) je Gebäude, ist dieser Aufwand auf Antrag stets als Erhaltungsaufwand sofort steuerlich abzugsfähig.

Beachten Sie | Zur Abgrenzung von Anschaffungskosten, Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden gab es bislang ein Schreiben des Bundesfinanzministeriums aus dem Jahr 2003. Dieses Schreiben wurde nun aktualisiert und um Ausführungen zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten i. S. des § 6 Abs. 1 Nr. 1a Einkommensteuergesetz (EStG) ergänzt (BMF-Schreiben vom 26.1.2026, Az. IV C 1 - S 2253/00082/001/064).



→ 3. Steuerfalle anschaffungsnahe Herstellungskosten

Zu den anschaffungsnahe Herstellungskosten gehören Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die

- innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung eines Gebäudes durchgeführt werden, wenn
- die Aufwendungen ohne die Umsatzsteuer 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen.

Nicht zu den anschaffungsnahe Herstellungskosten gehören Aufwendungen für Erweiterungen sowie Aufwendungen für Erhaltungsaufwendungen, die jährlich üblicherweise anfallen (z. B. für die laufende Wartung von Aufzugs- oder Heizungsanlagen).

Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen können nur anschaffungsnahe Herstellungskosten sein, wenn sie innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung durchgeführt werden. Der Dreijahreszeitraum wird taggenau ausgehend vom Übergang des wirtschaftlichen Eigentums berechnet, d. h. ab dem Übergang von Besitz, Gefahr, Nutzungen und Lasten.

Zum Ende des Dreijahreszeitraums müssen die Maßnahmen weder abgeschlossen noch abgerechnet oder bezahlt sein. Bei nicht innerhalb des Dreijahreszeitraums abgeschlossenen Maßnahmen sind jedoch nur die bis zum Ablauf des Dreijahreszeitraums erbrachten Bauleistungen zu berücksichtigen. Die auf diesen Zeitraum entfallenden Aufwendungen sind ggf. im Schätzungswege zu ermitteln.

Beachten Sie | Unerheblich ist, ob die Aufwendungen für den Steuerpflichtigen vorhersehbar waren. Zu berücksichtigen sind daher auch Maßnahmen zur Beseitigung verdeckter (bzw. altersüblicher) Mängel, die dem Steuerpflichtigen im Zeitpunkt der An-

schaffung des Gebäudes verborgen geblieben sind, aber bereits vorhanden waren.

Merke | Wird ein Gebäude in unterschiedlicher Weise genutzt und besteht es deshalb aus mehreren Wirtschaftsgütern, ist bei der Prüfung, ob eine Baumaßnahme zu anschaffungsnahe Herstellungskosten führt, nicht auf das gesamte Gebäude, sondern nur auf den entsprechenden Gebäudeteil abzustellen. Maßgeblich für das Vorliegen verschiedener Wirtschaftsgüter ist, dass die einzelnen Gebäudeteile in verschiedenen Nutzungs- und Funktionszusammenhängen stehen.

→ Beispiel

A hat Anfang 2024 ein Zweifamilienhaus (Anschaffungskosten ohne Grund und Boden 220.000 EUR) gekauft. Die Wohnung im Erdgeschoss (60 qm) nutzt er zu eigenen Wohnzwecken. Die Wohnung im Obergeschoss (40 qm) soll vermietet werden. Zuvor lässt A die Mietwohnung für 12.000 EUR (netto) sowie die Erdgeschosswohnung für 25.000 EUR (netto) renovieren. Die Maßnahmen sind Ende 2025 abgeschlossen.

Hier erfolgt keine gebäudebezogene Berechnung, vielmehr ist auf das einzelne Wirtschaftsgut abzustellen:

- Anschaffungskosten Obergeschoss (40/100) = 88.000 EUR
- davon 15 % = 13.200 EUR
- Netto-Instandhaltungskosten = 12.000 EUR

Da die 15%-Grenze nicht überschritten ist, kann A die Aufwendungen grundsätzlich sofort als Werbungskosten absetzen.

Beachten Sie | Bei einem teilentgeltlichen Erwerb (z. B. vorweggenommene Erbfolge mit Gleichstellungsgeld) können anschaffungsnahe Herstellungskosten lediglich im Verhältnis zum entgeltlichen Teil des Erwerbsvorgangs gegeben sein.



→ 4. Handwerkerleistungen

Für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gewährt der Fiskus eine Steuerermäßigung in Höhe von 20 % der Arbeitskosten (kein Material), maximal 1.200 EUR im Jahr.

Vermieter sollten hierbei jedoch beachten, dass diese Steuerermäßigung nur in Betracht kommt, soweit die Aufwendungen keine Werbungskosten darstellen, d. h., der Abzug von Werbungskosten hat insoweit Vorrang. Bei Aufwendungen, die sowohl die vermietete als auch die selbst genutzte Wohneinheit betreffen, muss eine sachgerechte Aufteilung erfolgen.





5. Leerstandszeiten

Das Finanzamt lässt den Werbungskostenabzug für die Dauer des Leerstands der Mietimmobilie nur dann zu, wenn der Vermieter eine Einkünfteerzielungsabsicht hat.

Wenn Aufwendungen für eine zunächst selbst bewohnte, anschließend leerstehende und noch nicht vermietete Wohnung als vorab entstandene Werbungskosten geltend gemacht werden, ist es erforderlich, dass der endgültige Entschluss, dieses Objekt zu vermieten, durch ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühungen belegt wird. Hervorzuheben ist, dass sich ein Steuerpflichtiger noch nicht endgültig zur Einkünfteerzielung entschieden hat, wenn er alternativ auch einen Verkauf des Objekts erwägt.

Anders ist der Fall jedoch zu beurteilen, wenn es sich um einen Leerstand nach vorangegangener Vermietung handelt. Auch wenn der Steuerpflichtige die Wohnung zugleich zum Verkauf anbietet, ist hier regelmäßig nicht von einer endgültigen Aufgabe der Einkünfteerzielungsabsicht auszugehen, solange er sich ernsthaft und nachhaltig um eine Vermietung bemüht.

Aber auch hier ist Vorsicht geboten, wie ein Urteil des Bundesfinanzhofs (11.12.2012, Az. IX R 9/12) zeigt. Dass der Steuerpflichtige den Maklerauftrag im Streitfall vorrangig zur Veräußerung der Wohnung erteilt hatte und er die Wohnung auch in selbst geschalteten Anzeigen als Verkaufsobjekt bewarb, wertete der Bundesfinanzhof nämlich als Beweiszeichen für die Aufgabe der Einkünfteerzielungsabsicht.

Merke | Sind die vom Steuerpflichtigen unternommenen Vermietungsbemühungen erkennbar nicht erfolgreich, dann muss er sein Verhalten anpassen und sowohl geeignetere Wege der Vermarktung suchen als auch seine Vermarktungsbemühungen – z. B. durch Einschaltung eines Maklers oder durch Nutzung alternativer Bewerbungsmöglichkeiten – intensivieren (so der Bundesfinanzhof mit Urteil vom 11.12.2012, Az. IX R 14/12).

6. Einkünfteerzielungsabsicht bei Ferienwohnungen

Bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit ist grundsätzlich und typisierend von der Absicht des Steuerpflichtigen aus-

zugehen, einen Einnahmeüberschuss zu erwirtschaften. Dies gilt bei ausschließlich an Feriengäste vermieteten und in der übrigen Zeit hierfür bereitgehaltenen Ferienwohnungen, wenn das Vermieten die ortsübliche Vermietungszeit von Ferienwohnungen – abgesehen von Vermietungshindernissen – nicht erheblich (das heißt um mindestens 25 %) unterschreitet.

Beachten Sie | Wird die ortsübliche Vermietungszeit erheblich unterschritten, dann liegt keine auf Dauer ausgerichtete Vermietungstätigkeit vor. Die Einkünfteerzielungsabsicht muss dann durch eine Prognoserechnung überprüft werden.

Merke | Um den Einfluss temporärer Faktoren möglichst gering zu halten und ein einheitliches Bild zu erlangen, ist auf die durchschnittliche Auslastung der Ferienwohnung über einen längeren Zeitraum abzustellen – und dies ist ein zusammenhängender Zeitraum von drei bis fünf Jahren (Urteil des Bundesfinanzhofs vom 12.8.2025, Az. IX R 23/24).

→ 7. Verbilligte Vermietung an Angehörige

Bei der verbilligten Vermietung an Angehörige schaut das Finanzamt regelmäßig ganz genau hin. Werden gewisse Spielregeln eingehalten, können die Werbungskosten nämlich in voller Höhe geltend gemacht werden.

Bei der Aufteilung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil ist nach § 21 Abs. 2 EStG wie folgt zu unterscheiden:

→ Beträgt die vereinbarte Miete weniger als 50 % der ortsüblichen Miete, ist die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Dies hat zur Folge, dass nur die auf den entgeltlich überlassenen Teil ent-

fallenden Aufwendungen als Werbungskosten abziehbar sind.

→ Beträgt das Entgelt mindestens 66 % der ortsüblichen Miete, gilt die Wohnungsüberlassung als entgeltlich, sodass die mit der Wohnungsüberlassung zusammenhängenden Kosten in vollem Umfang abziehbar sind.

→ Bei einer Nutzungsüberlassung zu mindestens 50 %, aber weniger als 66 % der ortsüblichen Miete, ist ein ungekürzter Werbungskostenabzug nur dann möglich, wenn sich bei einer Totalüberschussprognose auf Dauer ein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ergibt. Ist dies nicht der Fall, ist ein Werbungskostenabzug nur entsprechend dem entgeltlichen Anteil der Vermietung möglich.

Beachten Sie | Bei einem Vergleich der vereinbarten Miete mit der ortsüblichen Miete ist die Kaltmiete zuzüglich der umlagefähigen Betriebskosten, dementsprechend die ortsübliche Warmmiete, maßgebend.

Merke | Durch den fortschreitenden Mietniveauanstieg muss die Grenze von 66 % im Auge behalten werden. Wird die Grenze unterschritten, sollte die Miete angepasst werden, um den vollen Werbungskostenabzug weiter zu sichern.

Die Regelung in § 21 Abs. 2 EStG bezieht sich lediglich auf Fälle der Wohnungsüberlassung, sie gilt jedoch nicht für die Verpachtung von Gewerbeflächen.





➔ 8. Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsneubau

Die Sonderabschreibung nach § 7b EStG soll für private Investoren ein Anreiz sein, Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment zu schaffen.

Im Jahr der Anschaffung oder Herstellung einer neuen Mietwohnung und in den folgenden drei Jahren können neben der „normalen“ Abschreibung bis zu 5% Sonderabschreibungen geltend gemacht werden. Insgesamt können damit in den ersten vier Jahren bis zu 20% zusätzlich zur regulären Abschreibung abgeschrieben werden.

Voraussetzung ist u. a., dass durch Baumaßnahmen aufgrund eines

- ➔ nach dem 31.8.2018 und vor dem 1.1.2022 oder
- ➔ nach dem 31.12.2022 und vor dem 1.10.2029

gestellten Bauantrags neue, bisher nicht vorhandene Wohnungen entstehen.

Zudem setzt die Abschreibung voraus, dass die Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren entgeltlich zu Wohnzwecken vermietet wird. Nach § 7b Abs. 2 und Abs. 3 EStG sind Baukostenobergrenzen und maximal förderfähige Bemessungsgrundlagen zu beachten.

➔ 9. Grundsteuererlass

Bei Mietausfällen besteht die Möglichkeit, einen teilweisen Erlass der Grundsteuer zu beantragen. Voraussetzung ist eine wesentliche Ertragsminderung, die der Steuerpflichtige nicht zu vertreten hat. Diese liegt vor, wenn der normale Rohertrag um mehr als die Hälfte gemindert ist. Ist dies der Fall, kann die Grundsteuer um 25% erlassen werden. Fällt der Ertrag in voller Höhe aus, ist ein Erlass von 50% vorgesehen.

Der Erlass wird nur auf Antrag gewährt und ist bis zu dem auf den Erlasszeitraum folgenden 31. März zu stellen.

Rechtsstand der Ausgabe: April 2026

WirtschaftsTreuhand GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Schulze-Delitzsch-Straße 28
70565 Stuttgart
+49 711 48931-0
info@wirtschaftstreuhand.de

Standort München

Gisela-Stein-Straße 6
81671 München
+49 89 520337-0
info-muc@wirtschaftstreuhand.de

Standort Schorndorf

Rehhaldenweg 60
73614 Schorndorf
+49 7181 99028-0
info-sdf@wirtschaftstreuhand.de

Standort Ludwigsburg

Schultheiß-Köhle-Straße 7
71636 Ludwigsburg
+49 7141 14187-0
info@wirtschaftstreuhand.de



IMPRESSUM

Das Mandantenrundschreiben erscheint einmal im Monat für Mandanten und Geschäftsfreunde der WirtschaftsTreuhand-Gruppe. Wir bitten Sie zu beachten, dass die Beiträge eine Auswahl aus der aktuellen wirtschaftlichen und steuerrechtlichen Gesetzeslage darstellen. In den einzelnen Beiträgen können die angesprochenen Themen nur in gedrängter Form dargestellt werden und ersetzen nicht das den individuellen Verhältnissen angepasste Beratungsgespräch. Das Mandantenrundschreiben wurde mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann dennoch nicht übernommen werden.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS | Der Inhalt des Rundschreibens ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Das Rundschreiben ersetzt nicht die individuelle persönliche Beratung.

Auch über die Inhalte dieses Rundschreibens hinaus stehen Ihnen unsere Experten jederzeit gerne für Fragen oder eine Beratung zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Carsten Ernst
Wirtschaftsprüfer |
Steuerberater
Geschäftsführender
Gesellschafter



Daniel Faust
Wirtschaftsprüfer |
Steuerberater
Geschäftsführender
Gesellschafter



Dr. André Fiebiger
Wirtschaftsprüfer |
Steuerberater
Geschäftsführender
Gesellschafter



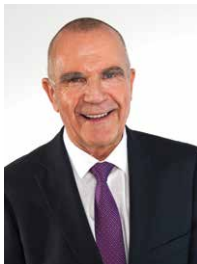
Mirco Hagemeyer
Steuerberater
Geschäftsführender
Gesellschafter



Ralf Heinsteine
Wirtschaftsprüfer |
Steuerberater
Geschäftsführender
Gesellschafter



Philipp Kraiss
Wirtschaftsprüfer |
Steuerberater
Geschäftsführender
Gesellschafter



Martin Lucas
Steuerberater
Geschäftsführender
Gesellschafter



Andreas Weinberger
Wirtschaftsprüfer |
Steuerberater
Geschäftsführender
Gesellschafter

Deutschlands beste Wirtschaftsprüfer 2026/27 manager magazin
Beste Wirtschaftsprüfer 2026 Handelsblatt
Beste Steuerberater 2026 Handelsblatt
Aufnahme ins Ranking der Region Süden im JUVE Steuerhandbuch 2026



 **WirtschaftsTreuhand**

WIRTSCHAFTSPRÜFUNG | STEUERBERATUNG | RECHTSBERATUNG | UNTERNEHMENSBERATUNG
www.wirtschaftstreuhand.de

