

Mandanteninformation



zum Jahreswechsel 2025/2026

Bavaria Tax
Steuerberatungsgesellschaft mbH

Stollbergstraße 7
80539 München

Telefon: 089 290020-210

Telefax: 089 290020-299

E-Mail: tax@vddbayern.de
www.vddbayern-tax.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend geben wir im Rahmen unserer traditionellen vorweihnachtlichen Mandanteninformationen einen Überblick über die wichtigsten Änderungen für die Wohnungswirtschaft.

Wir - das Team der Bavaria Tax - danken Ihnen für Ihre Treue und Verbundenheit mit unserem Hause und wünschen Ihnen erholsame Festtage und ein erfolgreiches Jahr 2026.

Hinweis zur Änderung bei der Grundsteuer und Gewerbesteuer:

Bitte beachten Sie, dass jegliche **anzeigepflichtige Änderungen** (z.B. Neubau, Abriss, Veränderung der Wohn-/ Nutzfläche etc.) dem Finanzamt jeweils bis zum 31.03. des auf die Änderung folgenden Kalenderjahrs auf eigenen Erklärungsvordrucken zu melden sind. Bei diesbezüglichen Anfragen wenden Sie sich bitte an grundsteuer.tax@vddbayern.de.

Im Gefolge kommt es auch zu Änderungen bei der Gewerbesteuer (allgemeine Kürzung).

Ab dem Veranlagungszeitraum 2025 tritt an die Stelle der Kürzung des Gewerbeertrags um 1,2 v.H. der Einheitswerte die Summe der als Betriebsausgaben erfassten Grundsteuerbeträge.

In diesem Zusammenhang weisen wir auf die grundsätzliche Möglichkeit der sogenannten **erweiterten Gewerbesteuerkürzung** des § 9 S. 2 ff. GewStG hin. Diese steht allen Unternehmen offen, die die dort genannten gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen (im Wesentlichen: Beschränkung auf die Vermögensverwaltung).

Sofern Sie hierzu mehr Informationen wünschen bzw. unsicher sind, ob Ihr Unternehmen die Voraussetzungen erfüllt, bzw. Ihr Unternehmen entsprechend aufstellen wollen, um die Steuerersparnis zu erreichen, wenden Sie sich gerne an uns.

Gewerblicher Grundstückshandel: Ausnahme bei erweiterter Kürzung und Drei-Objekt-Grenze

Der Bundesfinanzhof hat klargestellt, dass die **sog. Drei-Objekt-Grenze** keine starre Regel ist. Nach der ständigen Rechtsprechung liegt ein der erweiterter Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 des Gewerbesteuergesetzes entgegenstehender gewerblicher Grundstückshandel im Regelfall dann vor, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs von in der Regel fünf Jahren mehr als drei Objekte veräußert werden (sog. Drei-Objekt-Grenze). Wie der Bundesfinanzhof entschied, kann aufgrund der besonderen Umstände des Einzelfalls ein gewerblicher Grundstückshandel zu verneinen und die erweiterte Kürzung zu gewähren sein, wenn innerhalb des Fünf-Jahres-Zeitraums weder Grundstücksveräußerungen noch diese vorbereitenden Maßnahmen erfolgen und erst im sechsten Jahr eine zweistellige Anzahl von Objekten veräußert wird (Az. III R 14/23).

Im Streitfall war die Klägerin eine in eine Immobilienkonzernstruktur eingegliederte GmbH. Zunächst hatte sie zwei Geschäftsführer, die Gesellschafter der Holdinggesellschaft waren. Nach dem Erwerb mehrerer Vermietungsobjekte im Jahr 2007 verstarb einer der Geschäftsführer im Jahr 2012 überraschend. Daraufhin veräußerte die Klägerin im Jahr 2013 dreizehn Immobilien. Das beklagte Finanzamt ging deshalb davon aus, dass die Klägerin von Beginn an einen gewerblichen Grundstückshandel betrieben habe und daher schon im Jahr 2011 keinen Anspruch auf die erweiterte Kürzung habe. Das Finanzgericht Münster gab der Klage statt und stellte insbesondere darauf ab, dass aus der hohen Anzahl von Veräußerungen allein noch keine bedingte Veräußerungsabsicht zum Erwerbszeitpunkt abzuleiten sei.

Der Bundesfinanzhof wies die Revision des Finanzamts als unbegründet zurück. Der Fünf-Jahres-Zeitraum sei zwar keine starre Grenze; bei Grundstücksveräußerungen nach Ablauf von mehr als fünf Jahren und besonders bei erstmaligen Veräußerungen danach müssten jedoch weitere Beweisanzeichen hinzutreten, um von Anfang an einen gewerblichen Grundstückshandel zu bejahen. Die Gesamtwürdigung aller Umstände des Einzelfalls durch das Finanzgericht sei nicht zu beanstanden und widerspreche nicht früheren Entscheidungen des Bundesfinanzhofs. Eine hohe Zahl von Veräußerungen außerhalb des Fünf-Jahres-Zeitraums oder eine hauptberufliche Tätigkeit im Baubereich führe nicht zwingend zu einem gewerblichen Grundstückshandel. Vielmehr habe das Finanzgericht auch den überraschenden Todesfall als besonderen Umstand des Einzelfalls berücksichtigen dürfen.

Anwendungsschreiben zur Sonderabschreibung für die Anschaffung oder Herstellung neuer Mietwohnungen nach § 7b EStG (BMF vom 21.05.2025 - IV C 3 S 2197/00009/011/024)

Das BMF-Schreiben vom 21. Mai 2025 regelt die Anwendung der Sonderabschreibung für die Anschaffung oder Herstellung neuer Mietwohnungen nach § 7b EStG. Diese Sonderabschreibung wurde eingeführt, um den Neubau von Mietwohnungen steuerlich zu fördern.

Hier sind die wichtigsten Punkte zusammengefasst:

1. Anspruchsvoraussetzungen:

Alle beschränkt und unbeschränkt Steuerpflichtigen können die Sonderabschreibung nutzen, wenn sie die beihilferechtlichen Voraussetzungen erfüllen.

Bei Mitunternehmerschaften oder Gemeinschaften ist der einzelne Beteiligte anspruchsberechtigt. Das Wahlrecht zur Inanspruchnahme muss einheitlich ausgeübt werden.

2. Fördergebiet:

Die Regelung gilt für neue Mietwohnungen im Inland sowie in EU-Mitgliedstaaten oder in Staaten, die Amtshilfe leisten.

3. Förderzeitraum:

Der Bauantrag oder die Bauanzeige muss nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 bzw. nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 1. Oktober 2029 gestellt worden sein.

Die Sonderabschreibung kann letztmalig im Veranlagungszeitraum 2026 in Anspruch genommen werden.

4. Förderobjekt:

Gegenstand der Sonderabschreibung ist die einzelne neue Mietwohnung einschließlich der zugehörigen Nebenräume.

Mietwohnungen müssen in einem Gebäude liegen, das die Voraussetzungen eines „Effizienzhaus 40“ mit Nachhaltigkeits-Klasse erfüllt.

5. Nutzungsvoraussetzung:

- Die Wohnung muss der entgeltlichen Überlassung zu fremden Wohnzwecken dienen.
- Selbstgenutzte oder unentgeltlich überlassene Wohnungen sind nicht förderfähig.

6. Abschreibungsfähige Kosten:

- Abschreibungsfähig sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Wohnung, jedoch nicht die Kosten für Grund und Boden.
- Die Baukostenobergrenze beträgt 3.000 EUR je m² Wohnfläche für Bauanträge vor dem 1. Januar 2022 und 5.200 EUR je m² für Bauanträge nach dem 31. Dezember 2022.

7. Bemessungsgrundlage:

- Die Bemessungsgrundlage ist auf maximal 2.000 EUR je m² Wohnfläche für Bauanträge vor dem 1. Januar 2022 und 4.000 EUR je m² für Bauanträge nach dem 31. Dezember 2022 begrenzt.

8. Begünstigungszeitraum und Höhe der Sonderabschreibung:

- Die Sonderabschreibung kann im Jahr der Anschaffung oder Fertigstellung und den folgenden drei Jahren in Anspruch genommen werden.
- Sie beträgt jährlich bis zu 5 % der Bemessungsgrundlage.

9. Einhaltung der Nutzungsvoraussetzung:

- Die Wohnung muss im Jahr der Anschaffung oder Fertigstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen.
- Bei Veräußerung innerhalb des zehnjährigen Nutzungszeitraums muss der Erwerber die Nutzungsvoraussetzung einhalten.

10. Rückgängigmachung der Sonderabschreibung:

- Bei Veräußerung oder Entzug vom Mietwohnungsmarkt innerhalb des Nutzungszeitraums oder Überschreiten der Baukostenobergrenze innerhalb der ersten drei Jahre ist die Sonderabschreibung rückgängig zu machen.

11. Beihilferechtliche Voraussetzungen:

- Die Sonderabschreibung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn die Voraussetzungen der De-minimis-Verordnung oder der DAWI-de-minimis-Verordnung eingehalten sind.
- Der Gesamtbetrag der De-minimis-Beihilfen darf in drei Kalenderjahren 200.000 EUR bzw. 300.000 EUR nicht überschreiten.

12. Bescheinigung des Beihilfewerts:

- Der Beihilfewert der Sonderabschreibung ist für jedes Jahr des Begünstigungszeitraums im Steuerbescheid auszuweisen.

Ermittlung der Grundlagen der Vorsteuerberichtigung bei fortlaufendem Bau in Bauabschnitten

Die Vorsteuerberichtigung ist notwendig, wenn sich die Verhältnisse innerhalb des Berichtigungszeitraums ändern. Bei fortlaufendem Bau in Bauabschnitten gilt jeder Abschnitt als eigenes Berichtigungsobjekt, sobald er in Nutzung genommen wird. Die Berichtigungszeiträume beginnen jeweils mit der erstmaligen Nutzung des Abschnitts.

- **Änderung der Verhältnisse innerhalb eines Bauvorhabens**

Bei der Herstellung eines Gebäudes werden oft Voraus- oder Abschlagszahlungen geleistet. Das Recht auf Vorsteuerabzug entsteht bereits bei der Zahlung und Rechnungsstellung, wenn die Absicht besteht, die Eingangsumsätze für vorsteuerunschädliche Ausgangsumsätze zu verwenden. Änderungen in der Verwendungsabsicht wirken sich nur auf zukünftige Anzahlungen aus und nicht rückwirkend.

Beispiel:

Ein Unternehmer (U) baut ein Bürogebäude mit vier Mieteinheiten. Im ersten Jahr plant U, das Gebäude vollständig steuerpflichtig zu vermieten, was den vollen Vorsteuerabzug ermöglicht. Im zweiten Jahr ändert sich die Absicht für eine Mieteinheit (ME 1), die nun steuerfrei vermietet wird. Die Vorsteuer für ME 1 muss ab diesem Zeitpunkt berichtigt werden.

- **Berichtigung der Vorsteuer**

Für die Berichtigung wird das gesamte Vorsteuervolumen des Abschnitts herangezogen. Die abzugsfähige Vorsteuer wird ins Verhältnis zur abziehbaren Vorsteuer gesetzt, um die Vorsteuerquote zu ermitteln. Die Berichtigung erfolgt jährlich über den Berichtigungszeitraum.

- **Fazit**

Die Vorsteuerberichtigung stellt sicher, dass der Vorsteuerabzug den tatsächlichen Verhältnissen bei der Nutzung des Wirtschaftsguts entspricht.

Quellenverweis: OFD Baden-Württemberg, Verfügung vom 27.03.2025 - S 7316 Karte 5
§ 15a UStG, Abschnitte 15 und 15a UStAE

Zum Download der OFD-Verfügung klicken Sie bitte auf den nachfolgenden Link.

https://vdwbayern-tax.de/wp-content/uploads/sites/7/2025/12/OFD_Vorsteuerberichtigung-bei-fortlaufendem-Bau-in-Bauabschnitten_Ermittlung.pdf

Schreiben zu Einzelfragen zur Abgeltungsteuer neu gefasst

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat am 14.05.2025 sein Schreiben zu **Einzelfragen zur Abgeltungsteuer** neu gefasst (Az. IV C 1 - S 2252/00075/016/070). Das umfangreiche Schreiben ersetzt das BMF-Schreiben vom 19.05.2022 und geht u. a. auf die folgenden Bereiche ein:

- **Kapitalerträge (§ 20 EStG):** Dividenden, Stille Gesellschaft, Lebensversicherungen, Optionsanleihen/Zertifikate, Rückabwicklungen/Nutzungsersatz
- **Termingeschäfte (§ 20 Abs. 2 Nr. 3 EStG):** Optionen, Futures, Swaps, Devisentermingeschäfte, Barausgleich, Stillhalterprämien
- **Verluste & Forderungsausfälle:** Verluste durch Forderungsausfall (z. B. Insolvenz, Verzicht), Wiederaufleben von Besserungsscheinen führt zu nachträglichen Einkünften
- **Steuerabzug (§ 43, 43a EStG):** Kapitalertragsteuer durch Bank einzubehalten, getrennte Verlustverrechnungstöpfe, Anrechnung ausländischer Quellensteuer nur im Veranlagungsverfahren
- **Steuerfreistellung (§ 44a EStG):** Freistellungsauftrag oder NV-Bescheinigung möglich, Ehegatten benötigen gemeinsamen Auftrag zur Verlustverrechnung.
- **Ausnahmen vom Abgeltungsteuersatz (§ 32d Abs. 2 EStG):** Kein Abgeltungssatz bei Darlehen an nahestehende Personen, Antrag auf persönliche Besteuerung bei Beteiligung > 25% oder > 1% + Tätigkeit.
- **Sonderfälle:** Rohstoffzertifikate mit physischem Auslieferungsanspruch, Zinsbegrenzungen (Caps/Floors), Swaps

Für die Abgeltungsteuer auf Kapitalerträge und Veräußerungsgewinne sind die Grundsätze des neu gefassten Schreibens auf alle offenen Fälle anzuwenden.

Umsatzsteuersenkung für Gastronomie zum 01.01.2026

Die Bundesregierung hält an der im Koalitionsvertrag verabredeten Senkung des Umsatzsteuersatzes für Speisen in der Gastronomie zum 01.01.2026 auf sieben Prozent fest. Allerdings ist das Gesetzgebungsverfahren noch nicht abgeschlossen.

Senkung der Körperschaftsteuer ab 2028

Am 18.07.2025 wurde das „Gesetz für ein steuerliches Investitionssofortprogramm zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Deutschland“ im Bundesgesetzblatt (BGBl. 2025 Teil I Nr. 161) verkündet und ist seit dem 19.07.2025 in Kraft. Unter anderem wird **ab dem 01.01.2028 der Körperschaftsteuersatz von derzeit 15 Prozent in fünf Schritten um jeweils einen Prozentpunkt jährlich auf 10 Prozent im Jahr 2032 gesenkt** (§ 23 Abs. 1 KStG):

Durch die Körperschaftsteuer-Tarifsenkung ist die Anpassung weiterer gesetzlicher Regelungen notwendig. Diese sollen in einem späteren Gesetzgebungsverfahren nachvollzogen werden (u. a. Anpassungen im Kapitalertragsteuerverfahren und beim Steuerabzug bei beschränkt Steuerpflichtigen).

Für Einkommensteuerpflichtige:

Ist ein Gewinn aus dem Verkauf von Eintrittskarten für Fußballspiele oder Konzerte steuerpflichtig?

Mit Start der Bundesliga-Saison 2025/26 sowie bei Auftritten gefragter Musikstars oder bei Festivals übersteigt die Nachfrage nach Tickets regelmäßig das Angebot. Entsprechend begehrt sind Eintrittskarten auf verschiedenen Plattformen, auf denen sie - sofern vom Veranstalter erlaubt - weiterverkauft und teils zu mehr als dem Zehnfachen des Originalpreises gehandelt werden. Wer Eintrittskarten mit Gewinn weiterverkauft, muss sich mit der Frage befassen, wie diese Erlöse steuerlich zu behandeln sind. Der Fiskus verweist eindeutig auf § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Einkommensteuergesetzes: Gewinne aus dem Verkauf von sog. „anderen Wirtschaftsgütern“ unterliegen der Einkommensteuer, wenn zwischen Kauf und Verkauf weniger als ein Jahr liegt und die Freigrenze von 600 Euro je Kalenderjahr überschritten wird. Bereits 2019 hat der Bundesfinanzhof (Az. IX R 10/18) entschieden, dass auch Gewinne aus dem Weiterverkauf von Tickets - im Urteilsfall Champions-League-Finale 2015 - steuerpflichtig sind. Eintrittskarten zählen nicht zu den privilegierten „Gegenständen des täglichen Gebrauchs“, die von der Besteuerung ausgenommen sind.

Wichtig: Es reicht nicht, abzuwarten, ob das Finanzamt von sich aus aktiv wird. Steuerpflichtige Einkünfte sind von Ihnen selbst in der Steuererklärung anzugeben - eine Erklärungspflicht besteht!

Es stellt sich die Frage, wie das Finanzamt überhaupt an die Daten der Verkäufer gelangt. Im BFH-Fall hatte der Steuerpflichtige den Gewinn von ca. 2.600 Euro noch freiwillig erklärt. Inzwischen muss aber ernsthaft damit gerechnet werden, dass Finanzämter und zentrale Steuerfahndungsstellen verstärkt Auskünfte bei Ticketbörsen und Plattformbetreibern einholen. Erste Beispiele gibt es bereits: Im Juli 2025 wurde bekannt, dass Influencer und Social-Media-Akteure wegen nicht erklärter Einnahmen Post vom Finanzamt erhalten haben bzw. bald erhalten werden. Es ist daher nur eine Frage der Zeit, bis auch Ticketverkäufe gezielt überprüft werden.

Steuerliche Behandlung von Corona-Soforthilfen bei Gewinnermittlung

Die Gewährung von Corona-Soforthilfen hat keinen Darlehenscharakter und stellt im Zeitpunkt des Zuflusses steuerpflichtige Betriebseinnahmen dar, so entschied das Niedersächsische Finanzgericht (Az. 12 K 20/24).

Korrespondierend hierzu seien etwaige Rückzahlungen im Zeitpunkt des Abflusses als Betriebsausgaben zu berücksichtigen. Dies entspreche den allgemeinen Prinzipien bei der Gewinnermittlung nach § 4 Abs. 3 Einkommensteuergesetz. Etwaige Progressionsvorteile oder -nachteile seien diesem System immanent.

Die Rückforderung von Corona-Soforthilfen stellt zudem kein rückwirkendes Ereignis (im Sinne des § 175 Abs. 1 Nr. 2 AO) dar. Die Revision beim Bundesfinanzhof wurde eingelegt (BFH-Az. VIII R 4/25).

**Umsatzsteuer:
Vorsteuerabzug aus einem Leistungsbezug vor dem Übergang des
Unternehmers zur Regelbesteuerung bzw. Kleinunternehmerregelung präzisiert**

Ein Unternehmer, der von der Kleinunternehmerregelung zur Regelbesteuerung wechselt (oder umgekehrt), darf den Vorsteuerabzug für vor dem Wechsel bezogene Leistungen nicht rückwirkend geltend machen. Davon betroffen sind auch Voraus- oder Anzahlungsrechnungen. Dies stellte das Bundesministerium der Finanzen in einem neuen Schreiben vom 10.11.2025 klar und passte den Umsatzsteuer-Anwendungserlass (UStAE) entsprechend an (Az. III C 2 - S 7300/00080/004/019).

Die Kleinunternehmerregelung nach § 19 UStG stellt eine umfangreiche Vereinfachungsregelung für Unternehmer und die Finanzverwaltung dar. Sie befreit Unternehmer bis zu bestimmten Umsatzgrenzen von der Umsatzsteuerpflicht. Geht ein Unternehmer von der Kleinunternehmerregelung zur Regelbesteuerung (allgemeinen Besteuerung) über, darf er die Vorsteuer für bereits vor dem Übergang bezogene Leistungen nicht geltend machen, selbst wenn diese Leistungen für künftig steuerpflichtige Umsätze genutzt werden sollen. Dies gilt auch, wenn der Übergang (z. B. wegen des Überschreitens der Grenzen in § 19 Absatz 1 UStG) bereits wahrscheinlich, aber noch nicht tatsächlich erfolgt ist. Dies betrifft auch Vorsteuerabzüge aus Voraus- und Anzahlungsrechnungen.

Erst mit dem tatsächlichen Übergang zur Regelbesteuerung ändert sich die umsatzsteuerliche Ausgangslage, weshalb für die entsprechenden Vorsteuerbeträge nur unter den Voraussetzungen des § 15a UStG und unter Beachtung der Bagatellgrenzen des § 44 UStDV eine Vorsteuerberichtigung zugunsten des Unternehmers möglich ist.

Umgekehrt stellt auch der Übergang von der Regel- zur Kleinunternehmerbesteuerung eine Änderung der Verhältnisse dar, weshalb ein zuvor vorgenommener Vorsteuerabzug nach dem Übergang unter den Voraussetzungen des § 15a UStG und unter Beachtung der Bagatellgrenzen des § 44 UStDV zu Lasten des Unternehmers zu berichtigen ist.

Hinweis

Das Schreiben gilt für alle offenen Fälle. Jedoch sieht eine Übergangsregelung vor, dass sich Unternehmer in Umsatzsteuererklärungen, die bis zum 10.11.2025 abgegeben wurden, noch auf die alte Rechtslage berufen dürfen.

Neue Regeln zur E-Rechnungspflicht

Das **Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF-Schreiben) vom 15.10.2025** (Az. III C 2 - S-7287-a/00019/007/243) stellt Änderungen und Ergänzungen zum **BMF-Schreiben vom 15.10.2024** zur Einführung der obligatorischen **E-Rechnung** für B2B-Umsätze zwischen inländischen Unternehmen ab dem 01.01.2025 dar.

Diese Anpassungen präzisieren und erweitern die Anforderungen an die **E-Rechnung** und behandeln insbesondere die **technischen Vorgaben** sowie die Folgen von **Formatfehlern**.

Grundsätzliches zur Rechnungsstellung

Besteht eine Rechnungsstellungspflicht?

Wenn ein Unternehmer eine **Lieferung** oder eine **sonstige Leistung** ausführt, ist er grundsätzlich berechtigt, eine Rechnung auszustellen. Eine Rechnung muss ausgestellt werden, wenn die Leistung **nicht nach § 4 Nr. 8 bis 29 UStG** steuerfrei ist und eine der folgenden Fallgruppen zutrifft:

- Die Leistung wird an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen erbracht.
- Die Leistung wird an eine juristische Person erbracht, auch wenn diese nicht Unternehmer ist.
- Im Zusammenhang mit einem **Grundstück** wird eine steuerpflichtige Leistung (Werklieferung oder sonstige Leistung) an einen Empfänger erbracht, der nicht bereits unter die Punkte 1 oder 2 fällt.

Frist für die Ausstellung:

Eine Rechnung muss regelmäßig **innerhalb von sechs Monaten** nach Ausführung der Leistung ausgestellt werden. Bei Voraus- oder Anzahlungsrechnungen muss die Rechnung innerhalb von sechs Monaten nach Vereinnahmung des Entgelts oder Teilentgelts ausgestellt werden.

Verpflichtung zur E-Rechnung:

Bei Umsätzen zwischen **inländischen Unternehmen** muss regelmäßig eine **E-Rechnung** verwendet werden.

Wer kann die Rechnung ausstellen?

Eine Rechnung kann ausgestellt werden:

- Durch den leistenden Unternehmer selbst,
- Durch einen beauftragten Dritten, der im Namen und für Rechnung des Unternehmers abrechnet (§ 14 Abs. 2 Satz 7 UStG),
- Durch den Leistungsempfänger (Gutschrift gemäß § 14 Abs. 2 Satz 5 UStG).

Änderungen und Ergänzungen im BMF-Schreiben vom 15.10.2025

1. Formatfehler und deren Auswirkungen

- Formatfehler:
- Eine E-Rechnung, die nicht den technischen Vorgaben des **§ 14 Abs. 1 Satz 6 UStG** entspricht, wird nicht als gültige E-Rechnung anerkannt, sondern als **sonstige Rechnung nach den Vorgaben des § 14 Abs. 1 Satz 1 UStG** behandelt. Formatfehler können vorliegen, wenn die Rechnung entweder **nicht den zulässigen Syntaxen entspricht** oder **keine vollständige und richtige Datenextraktion** ermöglicht.
- Technische Anforderungen:
- Die Datei muss einem strukturierten Format wie **XRechnung oder ZUGFeRD** entsprechen. Ein bloßes PDF reicht nicht aus, wenn es keine entsprechende XML-Datenstruktur enthält.

2. Verpflichtende E-Rechnung für Gutschriften und Rechnungen (§ 14 Abs. 2 Satz 5 UStG)

- Gültigkeit der E-Rechnungspflicht für Gutschriften:
- Die Regelungen zur verpflichtenden **Verwendung von E-Rechnungen** gelten nicht nur für die **Rechnungsausstellung**, sondern auch für Gutschriften gemäß **§ 14 Abs. 2 Satz 5 UStG**. D. h., dass auch **Gutschriften**, die als Rechnungen behandelt werden, in einem **strukturierten elektronischen Format** ausgestellt werden müssen, um den Anforderungen des **§ 14 Abs. 1 Satz 6 UStG** gerecht zu werden.

3. Kleinbetragsrechnungen, Kleinunternehmer und Fahrausweise

- Abweichende Regelungen:
Rechnungen, deren Gesamtbetrag 250 Euro nicht übersteigt (Kleinbetragsrechnungen), Rechnungen von Kleinunternehmern sowie Fahrausweise, die für die Beförderung von Personen ausgestellt werden, können abweichend von der Verpflichtung in § 14 Abs. 2 Satz 2 Nummer 1, 2. Halbsatz UStG immer als sonstige Rechnung ausgestellt und übermittelt werden. Dies gilt gemäß den Regelungen in § 33 Satz 4, § 34 Abs. 1 Satz 2 und § 34a Satz 4 UStDV.

4. Validierung von E-Rechnungen

- Eine Validierung der E-Rechnung prüft, ob die Rechnung den technischen Anforderungen entspricht und korrekt formatiert ist. Diese Validierung unterstützt den Empfänger bei der Prüfung, ersetzt jedoch nicht die ihm obliegende Pflicht, die Rechnung auf **Vollständigkeit und Richtigkeit** zu überprüfen.

Gemäß **Abschnitt 15.2a Abs. 6** und **15.11 Abs. 3 UStAE** bleibt es die Verantwortung des Empfängers, sicherzustellen, dass alle relevanten Informationen (z. B. Steuersatz, Betrag, Leistungsbeschreibung) korrekt sind und die Rechnungen den erforderlichen steuerrechtlichen Vorgaben entsprechen.

5. Rechtliche Konsequenzen von Formatfehlern

- Keine steuerlichen Vorteile:
- Wird ein Formatfehler festgestellt, gilt die Rechnung als **sonstige Rechnung nach den Vorgaben des § 14 Abs. 1 Satz 1 UStG** und erfüllt **nicht** die Anforderungen des **§ 14 Abs. 1 Satz 6 UStG**. Diese Rechnungen sind von den steuerlichen Erleichterungen der E-Rechnung (wie z. B. dem Vorsteuerabzug) ausgeschlossen.

6. Praktische Umsetzung

- Unternehmen sollten sicherstellen, dass ihre **Rechnungsstellungssysteme** und **Archivierungslösungen** die neuen technischen Anforderungen erfüllen. Dies kann durch die Implementierung einer geeigneten **Validierungssoftware** zur Prüfung der Rechnungen vor deren Versand erfolgen.

Elektromobilität: Stromkosten für Elektro-Dienstwagen ab 2026

Arbeitnehmer, die den Dienstwagen auf eigene Kosten laden, können sich diese Kosten vom Arbeitgeber im Wege des Auslagenersatzes grundsätzlich steuerfrei erstatten lassen (§ 3 Nr. 50 EStG). Bisher lässt das Bundesfinanzministerium (BMF) zur Vereinfachung eine monatliche Pauschalierung zu. Für reine E-Dienstwagen beträgt diese monatlich 30 Euro (bei Bestehen einer zusätzlichen Lademöglichkeit beim Arbeitgeber) bzw. monatlich 70 Euro (bei Fehlen einer Lademöglichkeit beim Arbeitgeber). Mit dem neuen BMF-Schreiben vom 11.11.2025 werden diese Pauschalen mit Wirkung zum Jahresende 2025 ohne Übergangsregelung abgeschafft (Az. IV C 5 - S-2334/00087/014/013).

Das Schreiben gilt für alle noch offenen Fälle und ersetzt das alte Schreiben aus dem Jahr 2020. Die neuen Regeln gelten grundsätzlich für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2030. Im Mittelpunkt steht die steuerliche Förderung der Elektromobilität.

Wenn ein Arbeitgeber seinen Beschäftigten erlaubt, ihr Elektro- oder Hybridauto im Betrieb kostenlos oder vergünstigt zu laden, ist dieser Vorteil steuerfrei (§ 3 Nr. 46 EStG).

Das gilt auch, wenn der Arbeitgeber die Ladevorrichtung (z. B. eine Wallbox) vorübergehend kostenlos oder vergünstigt zur privaten Nutzung überlässt.

Wenn der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer eine private Ladestation schenkt oder Zuschüsse dafür zahlt, kann er dafür die Lohnsteuer pauschal mit 25 % erheben (§ 40 Abs. 2 Nr. 6 EStG).

Voraussetzung ist immer, dass diese Vorteile zusätzlich zum normalen Lohn gewährt werden – also nicht im Rahmen einer Gehaltsumwandlung.

Mandanteninformation zum Jahreswechsel 2025/2026

Arbeitnehmer, die selbst Stromkosten tragen, können sich diese vom Arbeitgeber erstatten lassen. Bei Dienstwagen ist diese Erstattung steuerfrei. Zur Vereinfachung kann ab 2026 eine Strompreispauschale verwendet werden, die sich am Durchschnittsstrompreis privater Haushalte orientiert. Für Arbeitgeber gelten vereinfachte Aufzeichnungsregeln: Die steuerfreien Vorteile müssen nicht im Lohnkonto vermerkt werden; Belege über Anschaffungskosten und Zuschüsse sind aber aufzubewahren.

Hinweis

Ob die Abschaffung der 30-Euro-Pauschale für Stromladekosten ab 01.01.2026 rechtlich zulässig ist, bleibt abzuwarten, da der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wohl bis an seine Grenzen ausgereizt wird. Ein Beitrag zur Entbürokratisierung ist es zweifelsfrei nicht!

Zinsschranke Effekte für die Immobilienbranche

Mit den jüngsten Änderungen des § 4h EStG wurde die Zinsschranke deutlich verschärft. Besonders einschneidend ist die erhebliche **Erweiterung des Zinsbegriffs**: Während bislang nur Vergütungen für die Überlassung von Fremdkapital erfasst waren, zählen nun auch wirtschaftlich gleichwertige Aufwendungen sowie sonstige Finanzierungskosten im Zusammenhang mit der Beschaffung von Fremdkapital hierzu. Maßgeblich ist dabei die Anlehnung an die Vorgaben der EU-Anti-Steuervermeidungsrichtlinie (ATAD). Welche konkreten Finanzierungskosten einbezogen werden (und welche nicht), hat die Finanzverwaltung im BMF-Schreiben vom 24.03.25, BStBl. 2025 I, 683 näher konkretisiert.

Der erweiterte Zinsbegriff der ATAD erfasst nun auch die in einem Vermögenswert aktivierten Zinsen. Bislang führten Abschreibungen oder die Ausbuchung solcher Aktivposten nicht zu Zinsaufwendungen im Sinne der Zinsschranke. Künftig ändert sich dies, denn die in den Herstellungskosten aktivierten Bauzeitzinsen gelten inzwischen bei der späteren Ausbuchung bzw. bei Abschreibung als Zinsaufwendungen im Sinne der Zinsschranke.

Zudem wurde die sogenannte **Stand-alone-Klausel** neu gefasst: Die Ausnahme von der Zinsschranke hängt nicht mehr davon ab, dass der Betrieb zu keinem Konzern gehört, sondern davon, dass der Steuerpflichtige keiner Person im Sinne des § 1 Abs. 2 EStG nahesteht und über keine Betriebsstätte außerhalb des Staates verfügt, in dem sich sein Wohnsitz, gewöhnlicher Aufenthalt, Sitz oder seine Geschäftsleitung befindet. In diesem Zusammenhang wurde auch die Sonderregelung für Gleichordnungskonzerne im Sinne des § 4 h Abs. 3 Satz 6 EStG aF aufgehoben, sodass diese für die Anwendung der Zinsschranke künftig keine Rolle mehr spielen.

Aufbewahrungsfrist bei Archivierung von elektronisch gespeicherten Steuerunterlagen

Seit Anfang 2025 reicht es aus, wenn der Steuerpflichtige **5 Jahre nach einem Systemwechsel oder einer Datenauslagerung** einen Datenträger mit den gespeicherten Steuerunterlagen vorhält. Bisher mussten Datenverarbeitungssysteme sogar bei einem Wechsel des Datenverarbeitungssystems oder einer Datenauslagerung über die 10-jährige Aufbewahrungsfrist aufrechterhalten werden.

Dies wird in § 147 Abs. 6 Satz 6 AO und im Einführungsgesetz zur Abgabenordnung Art. 97, § 19b Abs. 2 AEAO (Anwendungserlass zur Abgabenordnung) geregelt. Die Neuregelung gilt für Daten, deren Aufbewahrungsfrist ab dem 01.01.2020 beginnt.

Aufbewahrungsfristen 2026: Folgende Unterlagen können im Jahr 2026 vernichtet werden.

Die **Aufbewahrungsfrist beginnt mit dem Ablauf des Kalenderjahres**, in dem die letzte Eintragung in das Handelsbuch gemacht, das Inventar aufgestellt, die Eröffnungsbilanz oder der Jahresabschluss festgestellt, der Einzelabschluss nach § 325 Abs. 2a HGB oder der Konzernabschluss aufgestellt wurde. Bei Handels- oder Geschäftsbriefen beginnt die Frist mit dem Schluss des Jahres, in dem sie empfangen bzw. abgesandt wurden. Für Buchungsbelege oder sonstige Unterlagen ist der Schluss des Kalenderjahres ihrer Entstehung maßgebend.

Wurden beispielsweise im Jahr 2015 die letzten Buchungen für das Jahr 2014 gemacht und der Jahresabschluss erstellt,

- beginnt die Aufbewahrungsfrist mit Ablauf des Kalenderjahres 2015,
- dauert 10 Jahre und
- endet mit Ablauf des Jahres 2025.

Ab dem 01.01.2026 können alle Unterlagen für das Jahr 2014 vernichtet werden.

Hinweis: Die Aufbewahrungsfrist endet nicht, wenn das Finanzamt bis zum 31.12.2025 schriftlich eine Außenprüfung ankündigt.

Aufbewahrungsfristen: Buchhaltung sollte im Zweifel die Dokumente länger aufbewahren.

Für die Frage, wie lange Unterlagen aufzubewahren sind, dient folgende Orientierung:

- **10 Jahre:**
für Handelsbücher, Inventare, Eröffnungsbilanzen, Jahresabschlüsse, Einzelabschlüsse nach § 325 Abs. 2a HGB, Lageberichte, Konzernabschlüsse, Konzernlageberichte sowie die zu ihrem Verständnis erforderlichen Arbeitsanweisungen und sonstigen Organisationsunterlagen.
- **8 Jahre:**
für Buchungsbelege (Rechnungen, Kostenbelege) wurden seit 2025 die handels- und steuerrechtlichen Aufbewahrungsfristen von 10 auf 8 Jahre verkürzt (§ 147 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 3 Satz 1 AO sowie § 257 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 4 HGB).
- **6 Jahre:**
für alle sonstigen Unterlagen.

Im Zweifel sollten die Unterlagen 10 Jahre aufbewahrt werden. So sind Sie immer auf der richtigen Seite.

Um Schwarzarbeit zu bekämpfen, hat der Gesetzgeber in § 14b Abs. 1 Satz 5 UStG eine **2-jährige Aufbewahrungspflicht für Rechnungs- und Zahlungsbelege (Handwerkerrechnungen) bei Privatpersonen** eingeführt.

Besserverdiener müssen Belege 6 Jahre aufbewahren.

Für Steuerpflichtige, die positive Überschusseinkünfte, also

- Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit,
- Einkünfte aus Kapitalvermögen,
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, oder
- sonstige Einkünfte im Sinne des § 22 EStG

von mehr als 750.000 € (bisher 500.000 €) im Kalenderjahr erzielen, gilt eine **besondere Aufbewahrungspflicht**. Dieser Personenkreis muss Aufzeichnungen und Unterlagen zu den Einnahmen und Werbungskosten für die oben genannten Einkünfte 6 Jahre lang aufbewahren. Die Neuregelung gilt erstmalig ab 2027.

Die bis 2026 bestehenden Aufbewahrungsfristen gelten weiterhin, selbst wenn die Einkunftsgrenze ab 2027 nicht mehr überschritten wird (§ 40 EGAO). Wird beispielsweise im Jahr 2026 die Einkunftsgrenze von 500.000 € überschritten, müssen die Belege 6 Jahre lang aufbewahrt werden.

Unterlagen, die 30 Jahre aufbewahrt werden sollten.

Folgende Unterlagen sollten 30 Jahre aufbewahrt werden:

- Urteile
- Mahnbescheide
- Prozessakten

Besondere Unterlagen sollten ein Leben lang aufbewahrt werden.

Für bestimmte Unterlagen gibt es keinen Vernichtungszeitpunkt. Diese Unterlagen sollte der Steuerpflichtige **im eigenen Interesse** ein Leben lang aufbewahren. Hierzu gehören:

- Ärztliche Gutachten
- Ausbildungsurkunden
- Abschlusszeugnisse
- Geburtsurkunden, Taufscheine, Heiratsurkunden, Kirchenaustrittsbescheinigungen
- Sterbeurkunden von Familienangehörigen
- Unterlagen zur Rentenberechnung inkl. der hierzu gehörenden Arbeitsverträge, Gehaltsabrechnungen und Sozialversicherungsunterlagen.

Schlussbemerkung: Unterlagen dürfen grundsätzlich **nicht** vernichtet werden, wenn sie von Bedeutung sind

- für eine begonnene Außenprüfung,
- für anhängige steuerstraf- oder bußgeldrechtliche Ermittlungen,
- für ein schwebendes oder aufgrund einer Außenprüfung zu erwartendes Rechtsbehelfsverfahren oder zur Begründung der Anträge an das Finanzamt und
- bei vorläufigen Steuerfestsetzungen.