

## Tipps und Hinweise

1. ... für alle Steuerzahler 1  
**Kfz-Steuer:** Steuerbefreiung für Elektroautos wird um fünf Jahre verlängert
2. ... für Unternehmer 2  
**Ehegatten-GbR:**  
Einlage eines Familienheims ist von der Schenkungsteuer befreit  
**Stille Reserven:**  
Zu Unrecht gebildete Rücklage muss schnellstmöglich aufgelöst werden  
**Einzweckgutscheine:**  
Wann die Umsatzsteuer auf digitale Gutscheincodes abzuführen ist
3. ... für GmbH-Geschäftsführer 3  
**Dozent:** Wann berufsbildende Einrichtungen von der Gewerbesteuer befreit sind
4. ... für Arbeitgeber und Arbeitnehmer 3  
**Fahrtkosten:** Leiharbeitnehmer können Entleihern nicht dauerhaft zugeordnet sein
5. ... für Hausbesitzer 4  
**Verluste:** Ortsübliche Vermietungszeit bleibt bei Ferienwohnungen der Maßstab  
**Mietwohnungsneubau:** Abriss und zeitnaher Neubau vereiteln die Sonderabschreibung

## Wichtige Steuertermine Januar 2026

- 12.01. Umsatzsteuer  
Lohnsteuer  
Solidaritätszuschlag  
Kirchenlohnsteuer ev. und röm.-kath.

**Zahlungsschonfrist:** bis zum 15.01.2026. Diese Schonfrist gilt nicht bei Bar- und Scheckzahlungen. **Achtung:** Bei Scheckzahlungen gilt die Zahlung erst drei Tage nach Eingang des Schecks als geleistet!

## Tipps und Hinweise

### 1. ... für alle Steuerzahler

#### Kfz-Steuer

### Steuerbefreiung für Elektroautos wird um fünf Jahre verlängert

Elektrofahrzeuge waren bisher **von der Kfz-Steuer befreit**, sofern sie erstmalig in der Zeit vom 18.05.2011 bis zum 31.12.2025 zugelassen worden sind. Die Steuerbefreiung galt ab dem Tag der erstmaligen Zulassung für zehn Jahre, längstens bis zum 31.12.2030.

Die Bundesregierung verwirklicht nun die im Koalitionsvertrag vereinbarte Verlängerung der Kfz-Steuerbefreiung für reine Elektrofahrzeuge. Die Neuregelung soll im Rahmen des Achten Gesetzes zur Änderung des Kraftfahrzeugsteuergesetzes umgesetzt werden, dessen Entwurf das Bundeskabinett bereits beschlossen hat. Mit der vorgesehenen Neuregelung werden Neuzulassungen bis 31.12.2030 befreit. Die zehnjährige Steuerbefreiung darf nunmehr längstens **bis zum 31.12.2035** beansprucht werden. Die verlängerte Steuerbefreiung soll weiterhin einen Anreiz zum Kauf von Elektroautos setzen. Die Bundesregierung will durch diesen Schritt die Elektromobilität fördern, den Automobilstandort Deutschland stärken und Arbeitsplätze sichern.

**Hinweis:** Mit dem Gesetz für ein steuerliches Investitionssofortprogramm zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Deutschland wurde im Jahr 2025 bereits eine degressive Abschreibung für E-Autos in Höhe von 75 % der Investitionskosten im ersten Jahr eingeführt. Sie gilt für Elektrofahrzeuge, die in der Zeit ab dem 01.07.2025 bis zum 31.12.2027 angeschafft wurden oder werden. Die Bruttolistenpreisgrenze für E-Dienstwagen wurde zudem von 70.000 € auf 100.000 € angehoben, so dass die für E-Mobilität geltenden Steuervergünstigungen auch höherpreisige Fahrzeuge erfassen (bei Anschaffung ab dem 01.07.2025).

## 2. ... für Unternehmer

### Ehegatten-GbR

---

#### Einlage eines Familienheims ist von der Schenkungsteuer befreit

Eheleute können sich untereinander ein **selbstbewohntes** Familienheim schenken, ohne dass dabei Schenkungsteuer entsteht. Diese Schenkungsteuerbefreiung ist laut Bundesfinanzhof (BFH) auch anwendbar, wenn ein Ehegatte ein in seinem Eigentum stehendes Familienheim in eine Ehegatten-GbR einlegt, an der die Eheleute zu gleichen Teilen beteiligt sind.

Im Streitfall waren der Kläger und seine Ehefrau je zur Hälfte Gesellschafter einer im Jahr 2020 durch notariell beurkundeten Vertrag errichteten GbR. Die Ehefrau war Alleineigentümerin eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks, das die Eheleute selbst zu eigenen Wohnzwecken nutzten (Familienheim). In derselben notariellen Urkunde übertrug die Ehefrau das Familienheim unentgeltlich **in das Gesellschaftsvermögen der GbR**. Die hierdurch zugunsten des Ehemannes bewirkte Berechtigung an dem Grundstück bezeichneten die Ehegatten als unentgeltliche ehebedingte Zuwendung durch die Ehefrau. Der Kläger gab eine Schenkungsteuererklärung ab und beantragte die Steuerbefreiung für ein Familienheim. Das Finanzamt gestand dem Ehemann die beantragte Steuerbefreiung jedoch nicht zu und forderte Schenkungsteuer ein.

Der BFH hat sich jedoch für die Steuerfreistellung ausgesprochen. Zivilrechtlich hatte durch die unentgeltliche Übertragung zwar die GbR als eigenständige Rechtsträgerin das Eigentum an dem bebauten Grundstück erlangt. Für die Schenkungsteuer wird aber der an der GbR als Gesellschafter **beteiligte Ehegatte** als bereichert angesehen (in Höhe des hälftigen Miteigentumsanteils an dem Familienheim). Deshalb ist es folgerichtig, auch für die Frage der Steuerbefreiung auf den bereicherten Gesellschafterehegatten abzustellen und ihm die Steuerbefreiung zu gewähren.

### Stille Reserven

---

#### Zu Unrecht gebildete Rücklage muss schnellstmöglich aufgelöst werden

Unternehmer dürfen stille Reserven, die bei der Veräußerung bestimmter Anlagegüter aufgedeckt werden, **steuerfrei übertragen**. Die Regelung soll ökonomisch sinnvolle Strukturveränderungen wie Standortverlagerungen oder Produktionsanpassungen ermöglichen und eine Substanzbesteuerung des Anlagevermögens vermeiden. Unternehmer können den Veräußerungsgewinn, in dem die stillen Reserven realisiert werden,

- entweder bei der Anschaffung anderer Wirtschaftsgüter (im Jahr der Veräußerung) von den Anschaffungskosten abziehen
- oder eine gewinnmindernde Rücklage bilden und auf Wirtschaftsgüter übertragen, die in Folgejahren angeschafft werden.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat entschieden, dass eine zu Unrecht gebildete Rücklage nach den Grundsätzen des **formellen Bilanzenzusammenhangs** zu korrigieren ist. Geklagt hatte eine GmbH, die im Jahr 2002 ihren gesamten Immobilienbestand veräußert hatte. Den dabei realisierten Gewinn stellte sie in eine Rücklage ein, mit der sie zur Körperschaftsteuer 2002 veranlagt wurde. Der Vorbehalt der Nachprüfung wurde später aufgehoben. Für das Jahr 2003 war das Finanzamt der Auffassung, die Rücklage hätte seinerzeit nicht gebildet werden dürfen. Sie sei nunmehr nach den Grundsätzen des formellen Bilanzenzusammenhangs aufzulösen. Danach ist ein Bilanzfehler grundsätzlich in der ersten Schlussbilanz richtigzustellen, in der dies verfahrensrechtlich möglich ist. Nach Ansicht des Finanzamts waren diese Voraussetzungen im Jahr 2003 erfüllt, da die Veranlagung zur Körperschaftsteuer in diesem Jahr noch nicht bestandskräftig war.

Laut BFH muss eine zu Unrecht gebildete Rücklage im ersten verfahrensrechtlich noch offenen Jahr berichtigt werden, weil sie nicht nur Ausdruck einer falschen bilanziellen Behandlung ist. Vielmehr liegt ein fehlerhafter Bilanzposten - also ein Bilanzfehler - vor. Denn auch wenn die stillen Reserven, die in der Rücklage steuerlich verhaftet bleiben, der Sache nach Eigenkapital darstellen, ist hierfür in der Steuerbilanz ein **eigenständiger Passivposten** auszuweisen.

### Einzweckgutscheine

---

#### Wann die Umsatzsteuer auf digitale Gutscheincodes abzuführen ist

Um digitale Inhalte im Internet zu erwerben, haben sich Gutscheincodes als „Zahlungsmittel“ etabliert. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat kürzlich entschieden, dass diese Codes - unabhängig vom Vertriebsweg - Einzweckgutscheine sind, die bereits **bei ihrer Übertragung** (nicht: Einlösung) der Umsatzsteuer unterliegen.

Im Streitfall hatte die Klägerin über ihren Internetshop Gutscheincodes zum Aufladen von Nutzerkonten für ein elektronisches Portal mit digitalen Inhalten (Netzwerk) vertrieben. Abnehmer waren Endverbraucher mit einem deutschen Nutzerkonto (Länderkennung DE). Die Endverbraucher konnten verschiedene elektronische Dienstleistungen in Anspruch nehmen. Zuvor hatte die Klägerin die Codes von Zwischenhändlern aus

anderen EU-Mitgliedstaaten erworben. Sie erfasste die Umsätze nicht in ihren Umsatzsteuererklärungen und war der Ansicht, die Codes seien Mehrzweckgutscheine, weil der Erwerb über Zwischenhändler im EU-Ausland zulässig sei.

Der BFH rief zur Klärung dieser Frage 2022 den Europäischen Gerichtshof (EuGH) an, der entschied, dass nur der **Ort der Leistung** an die Endverbraucher zum Zeitpunkt der Ausstellung des Gutscheins feststehen muss. Ob der Gutschein vor der Einlösung über in anderen Mitgliedstaaten ansässige Zwischenhändler übertragen wurde, ist unerheblich. Dass Gutscheinodes unter Verstoß gegen die Nutzungsbedingungen des Netzwerks von Endverbrauchern aus anderen Mitgliedstaaten hätten eingelöst werden können, ist ebenso wenig entscheidend. Der BFH hat diese Vorgaben des EuGH nun umgesetzt. Weil nur eine Einlösung von in Deutschland ansässigen Endverbrauchern möglich war, stand der Ort der Leistung in Deutschland fest. Die Gutscheinodes sind Einzweckgutscheine, weil nur dem Regelsteuersatz unterliegende digitale Inhalte abrufbar waren.

**Hinweis:** Seit 2019 gilt die Ausgabe und die Übertragung eines Einzweck Gutscheins umsatzsteuerrechtlich als Lieferung des Gegenstands oder Erbringung einer sonstigen Leistung. Die Umsatzsteuer muss daher bereits zu diesem Zeitpunkt an das Finanzamt gezahlt werden. Bei Mehrzweckgutscheinen fällt die Umsatzsteuer demgegenüber erst bei deren Einlösung an, wohingegen jede vorangegangene Übertragung von Mehrzweckgutscheinen nicht der Umsatzsteuer unterliegt.

### 3. ... für GmbH-Geschäftsführer

#### Dozent

#### **Wann berufsbildende Einrichtungen von der Gewerbesteuer befreit sind**

Private Schulen und andere allgemein- oder berufsbildende Einrichtungen sind **von der Gewerbesteuer befreit**, soweit sie unmittelbar dem Schul- und Bildungszweck dienende Leistungen erbringen. Voraussetzung ist, dass sie entweder als Ersatzschulen anerkannt sind oder auf einen Beruf bzw. eine staatliche Prüfung ordnungsgemäß vorbereiten.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat entschieden, dass die Gewerbesteuerbefreiung nicht für eine GmbH gilt, die über ihren **alleinigen Gesellschafter-Geschäftsführer** als Dozent an einem Fortbildungsinstitut Unterricht erteilt. Eine solche GmbH sei keine berufsbildende Einrichtung im Sinne der Befreiungsvorschrift. Im Streitfall hatte das Fort-

bildungsinstitut bundesweit die Vorbereitung auf IHK-Prüfungen angeboten und hierfür zahlreiche Dozenten auf Honorarbasis eingesetzt. Das Finanzamt berücksichtigte den Gewinn der GmbH aus dem Unterricht in voller Höhe bei der Festsetzung des Gewerbesteuermessbetrags.

Der BFH hat eine Steuerfreiheit ebenfalls abgelehnt. Die Klägerin habe durch ihren Geschäftsführer zwar Unterricht an einer berufsbildenden Einrichtung erteilt, sie selbst sei aber keine solche Einrichtung. Bei der Auslegung der Gewerbesteuerbefreiungsvorschrift seien auch die **umsatzsteuerlichen Regelungen** zu berücksichtigen. Diese hätten zunächst nur die Träger privater Schulen und anderer allgemein- oder berufsbildender Einrichtungen begünstigt, nicht aber freie Mitarbeiter, die an diesen Schulen oder ähnlichen Bildungseinrichtungen Unterricht erteilten. Die Umsatzsteuerbefreiung sei zwar später um Unterrichtsleistungen selbständiger Lehrer erweitert worden, dies sei aber nicht auf die gewerbesteuerrechtliche Befreiungsvorschrift übertragbar.

### 4. ... für Arbeitgeber und Arbeitnehmer

#### Fahrtkosten

#### **Leiharbeiternehmer können Entleiher nicht dauerhaft zugeordnet sein**

Kosten der Fahrten zur ersten Tätigkeitsstätte sind mit der Entfernungspauschale von 0,30 € (ab dem 21. Kilometer: 0,38 €) abziehbar. Die Pauschale gilt für die einfache Entfernung zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte, so dass sich nur ein Weg pro Tag steuermindernd auswirkt. Ohne erste Tätigkeitsstätte lassen sich die Pendelfahrten zur Arbeit nach Reisekostengrundsätzen mit 0,30 € pro **tatsächlich gefahrenen Kilometer** (also Hin- und Rückweg) absetzen.

Ob ein Arbeitnehmer eine erste Tätigkeitsstätte hat, entscheidet sich primär nach den **dienst- oder arbeitsrechtlichen Festlegungen** des Arbeitgebers. Sofern dieser den Arbeitnehmer einer ortsfesten betrieblichen Einrichtung dauerhaft zuordnet, liegt dort dessen erste Tätigkeitsstätte. Von einer solchen dauerhaften Zuordnung ist vor allem auszugehen, wenn der Arbeitnehmer unbefristet, für die Dauer des Dienstverhältnisses oder über einen Zeitraum von 48 Monaten hinaus an einer Tätigkeitsstätte tätig werden soll.

Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass Arbeitnehmer in unbefristeten Leiharbeitsverhältnissen in der Regel nicht dauerhaft einer ortsfesten betrieblichen Einrichtung beim Entleiher zugeordnet sein können. Sie haben daher keine erste Tätigkeitsstätte und können ihre Fahrtkosten nach

Reisekostengrundsätzen absetzen. Bereits das in diesen Fällen geltende **Arbeitnehmerüberlassungsgesetz** steht einer unbefristeten Zuordnung regelmäßig entgegen. Da Verleiher Leiharbeiternehmer in der Regel nicht länger als 18 Monate demselben Entleiher überlassen dürfen, scheidet eine unbefristete Überlassung an den Entleiher schon von Gesetzes wegen aus. Diese arbeitsrechtlichen Beschränkungen müssen auch bei der steuerlichen Einordnung beachtet werden.

## 5. ... für Hausbesitzer

### Verluste

#### Ortsübliche Vermietungszeit bleibt bei Ferienwohnungen der Maßstab

Wer mit der Vermietung von Ferienimmobilien rote Zahlen schreibt, will in der Regel erreichen, dass die Verluste steuerlich anerkannt werden. Denn eine Verlustverrechnung mit den übrigen steuerpflichtigen Einkünften kann eine Steuerersparnis bewirken. Wird das Mietobjekt ausschließlich an Feriengäste vermietet und in der übrigen Zeit hierfür bereitgehalten, ist der Verlustabzug in der Regel unproblematisch. Hier geht das Finanzamt ohne weitere Prüfung davon aus, dass eine **Einkünfteerzielungsabsicht** vorliegt, die zentrale Voraussetzung für die steuerliche Anerkennung von Einkünften ist. Das gilt unabhängig davon, ob der Vermieter sein Objekt in Eigenregie oder über einen Vermittler anbietet.

**Hinweis:** Wird das Mietobjekt dagegen zeitweise selbst genutzt und nur zeitweise vermietet, ist dem Finanzamt die Einkünfteerzielungsabsicht anhand einer Totalüberschussprognose nachzuweisen. Nur wenn dies gelingt, sind etwaige Verluste steuerlich abziehbar.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat bestätigt, dass Verluste bei einer ausschließlich an Feriengäste vermieteten und in der übrigen Zeit hierfür bereitgehaltenen Ferienwohnung ohne weitere Voraussetzungen steuerlich anzuerkennen sind. Allerdings darf die ortsübliche Vermietungszeit über einen längeren Zeitraum nicht erheblich (um **mindestens 25 %**) unterschritten werden. Für die Ermittlung der durchschnittlichen Auslastung der Ferienwohnung ist auf einen zusammenhängenden Zeitraum von drei bis fünf Jahren abzustellen.

Im Streitfall hatten Finanzamt und Finanzgericht (FG) die Grenze von 25 % **für jedes Jahr einzeln** geprüft. Deshalb hatten sie die Vermietungsverluste für ein Jahr steuerlich berücksichtigt, für andere Jahre aber nicht. Der BFH hat das Urteil des FG aufgehoben und das Verfahren an das FG zurückverwiesen. Das FG muss nun die Auslastung der Ferienwohnung über einen zusammenhängenden Zeitraum von drei bis fünf Jahren prüfen.

### Mietwohnungsneubau

#### Abriss und zeitnahe Neubau vereiteln die Sonderabschreibung

Um den Neubau von Mietwohnungen zu fördern, hat der Gesetzgeber bereits 2019 eine Sonderabschreibung für neu errichtete Mietwohnungen eingeführt. Innerhalb der ersten vier Jahre lassen sich über diese Regelung **bis zu 20 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten** abziehen (maximal 5 % pro Jahr), und zwar neben der regulären linearen Abschreibung (neuerdings auch neben der neuen degressiven Abschreibung). Voraussetzung für die Sonderabschreibung ist mittlerweile jedoch, dass das Neubauprojekt bestimmte (Energie-)Effizienzvorgaben erfüllt.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat entschieden, dass die Sonderabschreibung nicht beansprucht werden kann, wenn ein Einfamilienhaus abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wird. Die Steuerförderung setze voraus, dass durch die Baumaßnahme bisher **nicht vorhandene Wohnungen** geschaffen würden. Dies erfordere eine Vermehrung des vorhandenen Wohnungsbestands.

Im Streitfall hatte die Klägerin ein sanierungsbedürftiges, aber noch funktionstüchtiges Haus abreißen lassen und auf dem Grundstück unmittelbar im Anschluss ein neues Mietobjekt errichtet. Das Finanzamt berücksichtigte für den Neubau nur die **reguläre Abschreibung**. Der BFH bestätigte dieses Vorgehen. Der Zweck der Sonderabschreibung liegt darin, Anreize für die zeitnahe Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu bieten und damit die Wohnraumknappheit zu bekämpfen. Dies folgt aus der Entstehungsgeschichte des Gesetzes, das Teil der „Wohnraumoffensive“ der damaligen Bundesregierung war.

Der Abriss und der anschließende Neubau einer Immobilie ohne Schaffung eines **zusätzlichen Bestands an Wohnungen** erfüllt dieses Ziel nicht. Etwas anderes kann nur gelten, wenn der Neubau in keinem zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem vorherigen Abriss steht. Im Streitfall war aber nicht von einer solchen Ausnahme auszugehen. Denn die Klägerin hatte von Anfang an geplant, das abgerissene Einfamilienhaus durch ein neues zu ersetzen, und die Bauarbeiten waren zeitlich unmittelbar aufeinander gefolgt.

**Hinweis:** Nutzen Sie in allen Abschreibungsfragen, die sich bei Immobilien stellen, im Vorfeld unser Beratungsangebot, um attraktive Steuervorteile nicht aufs Spiel zu setzen!

Mit freundlichen Grüßen