Fachseminare 2026

Ihre Referentin
Brigitte Hagen

Steuerberaterin



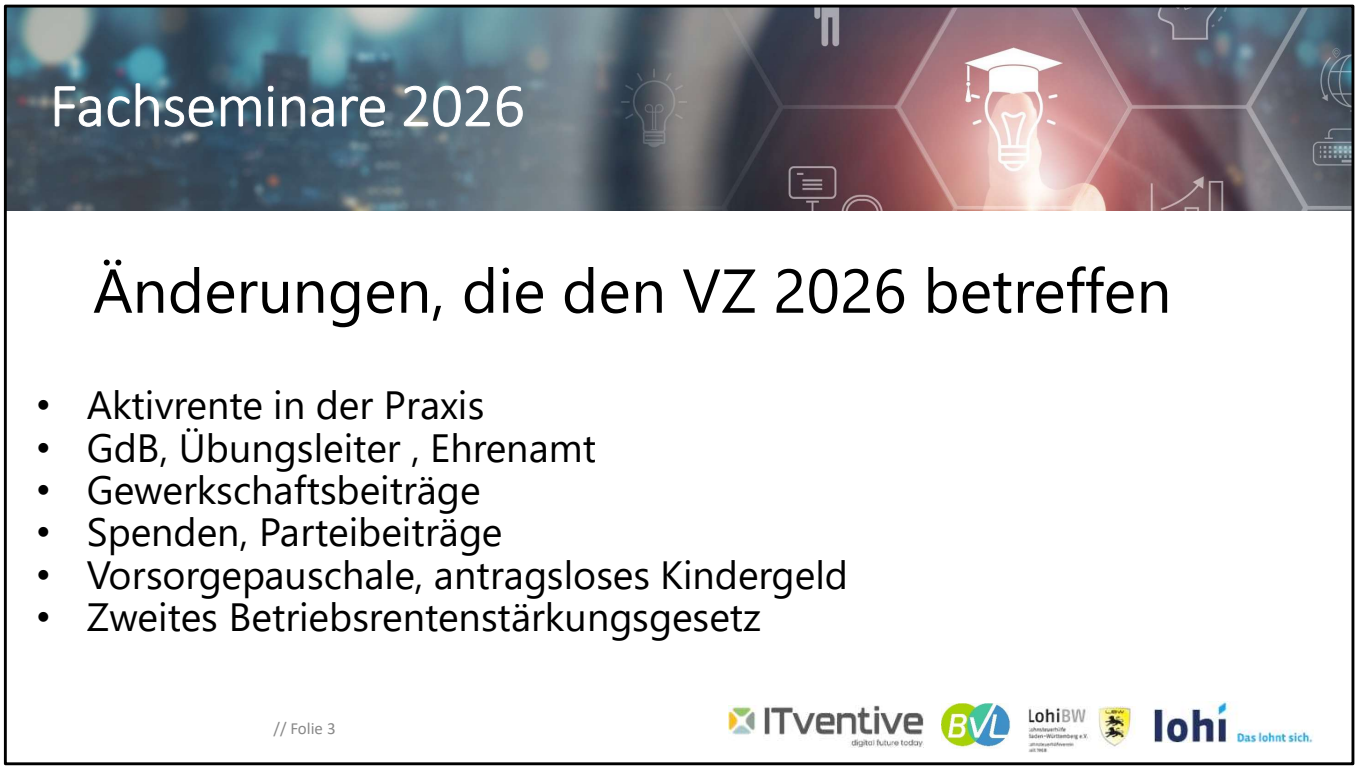


Aktuelle Änderungen im Steuerrecht

H. Beelitz

- Änderungen, die den VZ 2026 betreffen
- wichtige Änderungen für die Beratung im Jahr 2027
- Änderungen, die den VZ 2027 betreffen

Gesetzes zur Reform der Besteuerung bestimmter Kryptowerte im Privatvermögen
Jahressteuergesetz 2026
zweites Betriebsrentenstärkungsgesetz



Gesetzes zur Reform der Besteuerung bestimmter Kryptowerte im Privatvermögen
Jahressteuergesetz 2026
zweites Betriebsrentenstärkungsgesetz

Änderungen im VZ 2026, Aktivrente

gesetzliche **Regelaltersgrenze** erreicht → bei Weiterarbeit ab VZ 2026 Arbeitslohn bis zu 2.000 € im Monat steuerfrei, § 3 Nr. 21 EStG → Steuerfreistellung erfolgt (meist) im Lohnsteuerabzugsverfahren

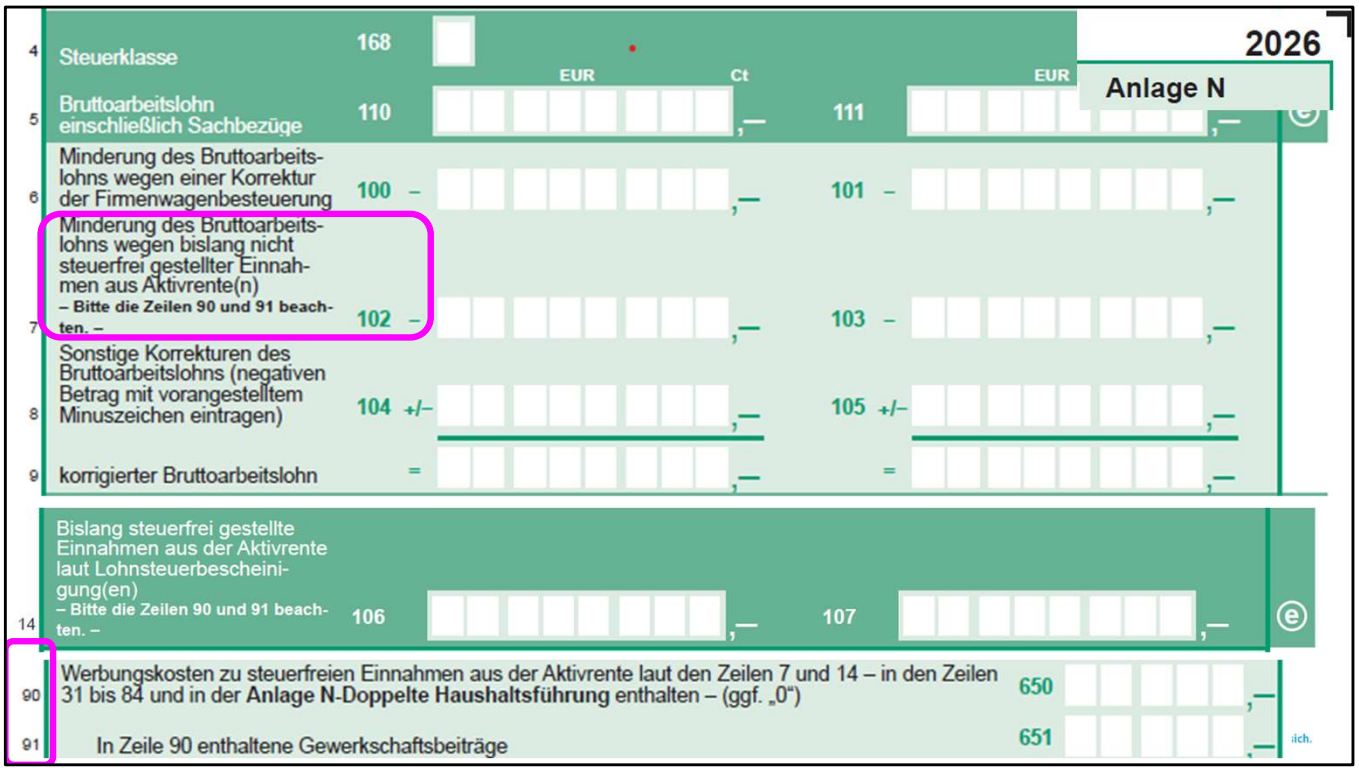
Geburtsjahr	Regelaltersgrenze
1959	66 Jahre und 2 Monate
1960	66 Jahre und 4 Monate
1961	66 Jahre und 6 Monate

Vor September 1960 geborene Menschen könnten Aktivrente im VZ 2026 haben.

Regelaltersgrenze Beispiel:
Geburtstag am 12.12.1959 darf ab 01.03.2026 bis zu 2.000 € monatlich steuerfrei verdienen.

// Folie 4

https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/FAQ-zur-Aktivrente.html


2026
Anlage N
4 Steuerklasse 168
EUR Ct
5 Bruttoarbeitslohn einschließlich Sachbezüge 110 ,— 111 EUR ,—
6 Minderung des Bruttoarbeitslohns wegen einer Korrektur der Firmenwagenbesteuerung 100 – ,— 101 – ,—
7 Minderung des Bruttoarbeitslohns wegen bislang nicht steuerfrei gestellter Einnahmen aus Aktivrente(n) – Bitte die Zeilen 90 und 91 beachten. – 102 – ,— 103 – ,—
8 Sonstige Korrekturen des Bruttoarbeitslohns (negativen Betrag mit vorangestelltem Minuszeichen eintragen) 104 +/– ,— 105 +/– ,—
9 korrigierter Bruttoarbeitslohn = ,— = ,—
14 Bislang steuerfrei gestellte Einnahmen aus der Aktivrente laut Lohnsteuerbescheinigung(en) – Bitte die Zeilen 90 und 91 beachten. – 106 ,— 107 ,—
90 Werbungskosten zu steuerfreien Einnahmen aus der Aktivrente laut den Zeilen 7 und 14 – in den Zeilen 31 bis 84 und in der Anlage N-Doppelte Haushaltsführung enthalten – (ggf. „0“) 650 ,—
91 In Zeile 90 enthaltene Gewerkschaftsbeiträge 651 ,—

Änderungen im VZ 2026, Aktivrente

Ausdruck der elektronischen Lohnsteuerbescheinigung für 2027

Nachstehende Daten wurden maschinell an die Finanzverwaltung übermittelt.

Personalnummer:

Geburtsdatum:

Transferticket:

Für den letzten Lohnzahlungszeitraum wurden folgende Lohnsteuerabzugsmerkmale zugrunde gelegt:

Steuerklasse/Faktor

Zahl der Kinderfreibeträge

1. Bescheinigungszeitraum		vom - bis	
2. Zeiträume ohne Anspruch auf Arbeitslohn		Anzahl „U“	
12. unbesetzt			
13. - 14. unbesetzt			
15. Leistungen, die dem Progressionsvorbehalt unterliegen (z.B.Lohnersatzleistungen)			
15a. (Saison-)Kurzarbeitergeld in 15. enthalten			
16. Steuerfreier Arbeitslohn nach	a) Doppelbesteuerungsabkommen (DBA)		
	b) Auslandstätigkeitserlass		
	c) Aktivrentengesetz		
17. Steuerfreie Arbeitgeberleistungen, die auf die Entfernungspauschale anzurechnen sind			
18. Pauschal mit 15 % besteuerte Arbeitgeberleistungen für Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte			

Änderungen im VZ 2026, Aktivrente

2026 keine vorgesehene Zeile der Lohnsteuerbescheinigung
Beispiel:
Steuerklasse 3
geb. 16.7.1958

Daten zur Lohnsteuerbescheinigung für 2026

[redacted]

1. Bescheinigungszeitraum	vom: bis:	01.01.2026 31.08.2026
2. Zeiträume ohne Anspruch auf Arbeitslohn	Anzahl "U":	
Großbuchstaben (S, M, F, FR)		
3. Bruttoarbeitslohn einschließlich Sachbezüge		EUR 39200,00
4. Einbehaltene Lohnsteuer von 3.		461,28
5. Einbehaltener Solidaritätszuschlag von 3.		0,00
6. Einbehaltene Kirchensteuer des Arbeitnehmers von 3.		36,88
7. Einbehaltene Kirchensteuer des Ehegatten/Lebens-		

Änderungen im VZ 2026, Aktivrente

Beispiel:

22. Arbeitgeber-anteil/-zuschuss	a) zur gesetzlichen Rentenversicherung	
	b) an berufständische Versorgungseinrichtungen	
23. Arbeitnehmer-anteil	a) zur gesetzlichen Rentenversicherung	
	b) an berufständische Versorgungseinrichtungen	
24. Steuerfreie Arbeitgeber-zuschüsse	a) zur gesetzlichen Krankenversicherung	
	b) zur privaten Krankenversicherung	
	c) zur gesetzlichen Pflegeversicherung	
25. Arbeitnehmerbeiträge zur gesetzlichen Krankenversicherung		1936,08
26. Arbeitnehmerbeiträge zur sozialen Pflegeversicherung		556,80
27. Arbeitnehmerbeiträge zur Arbeitslosenversicherung		

Freibetrag bereits berücksichtigt

vom:	01.01.2026
bis:	31.08.2026
Anzahl "U":	
	EUR
	39200,00
	461,28
	0,00
	36,88

Rückseite der LStB

Vom Arbeitgeber freiwillig bescheinigte Werte

SteuerfreibetragAktivrente	16000,00

Änderungen im VZ 2026, Aktivrente

Beispiel:

- Arbeitgeber hat die Regelung zur Aktivrente nicht angewendet
- dann teilen wir auf

- 39.200 € ./. 16.000 € = 23.200 €
- z.B. Krankenversicherung 3.271 € : 39200 € * 23200 € = 1.936 €

	mit Aktivente	ohne Aktivrente	
Bruttolohn	39.200 €	39.200 €	16.000 € steuerfrei darin enthalten
Steuer	461 €	4.025 €	
Kirchensteuer	37 €	322 €	
KV	1.936 €	3.271 €	steuerlich abziehbar berechnen
PV	557 €	941 €	steuerlich abziehbar berechnen

vom:	01.01.2026
bis:	31.08.2026
Anzahl "U":	
	EUR
	39200,00
	461,28
	0,00
	36,88

Änderungen im VZ 2026, Aktivrente



Handlungsempfehlung



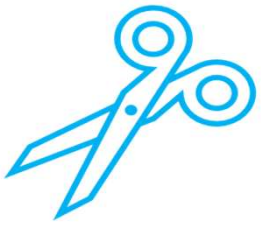
- Lohnsteuerbescheinigungen überprüfen
- bei unterschiedlich hohem Arbeitslohn die Lohnzettel anfordern
  - Freibetrag wir monatlich gewährt
- Steuerabzüge und Kranken- und Pflegeversicherung auf Plausibilität der Höhe nach prüfen
- ggf. berichtigen
- mit Einspruch dann die Nachweise einreichen

Änderungen im VZ 2026, Aktivrente

Werbungskosten

- für den steuerfreien Teil gem. § 3c EStG nicht abziehbar
- bei Einnahmen über den steuerfreien Betrag:

Aufteilung nach dem Verhältnis der Einnahmen in einen abziehbaren und einen nicht abziehbaren Anteil



Wie machen wir das praktisch?

Änderungen im VZ 2026, Aktivrente

Beispiel Werbungskosten Aufteilung prozentual

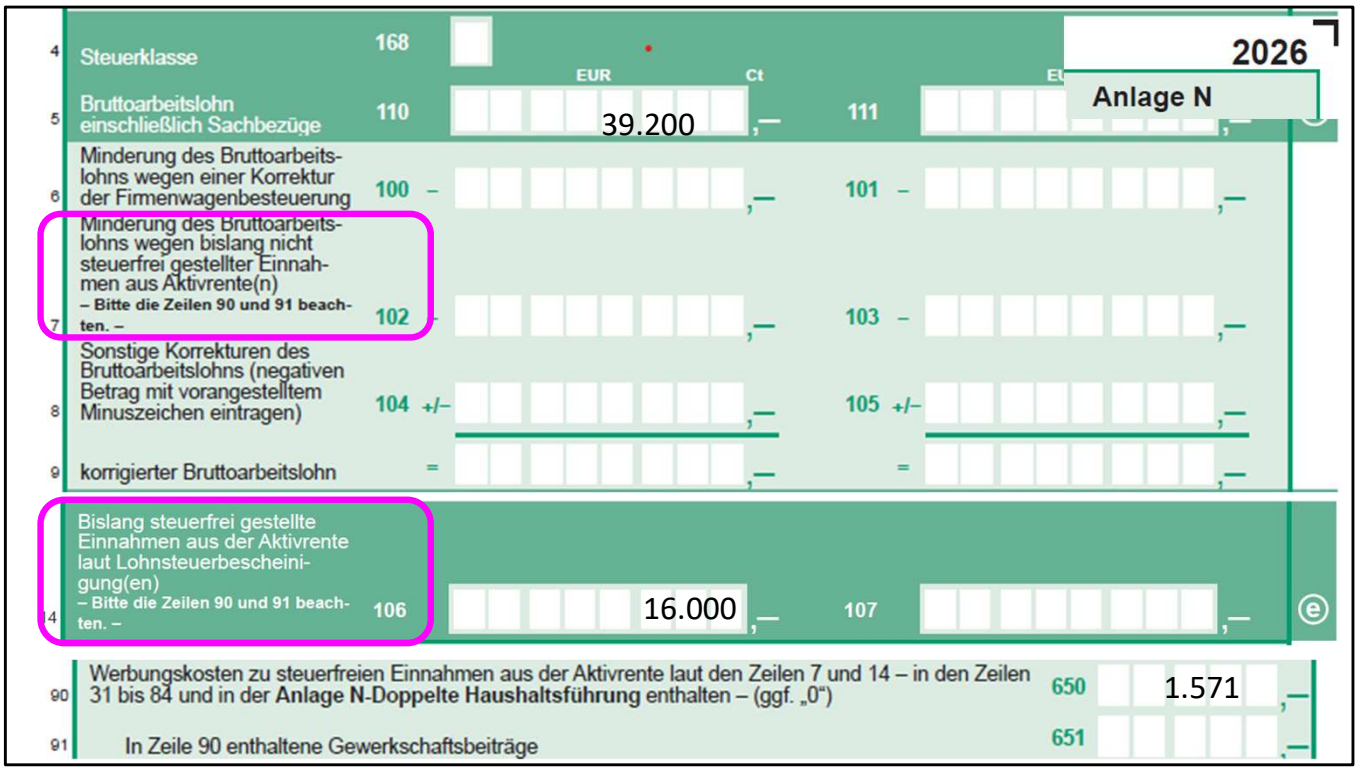
Wege Wohnung e.T.	2.800 €
Kontoführung	16 €
Lohnsteuerhilfe	130 €
Gewerkschaft	
Unfallversicherung	220 €
Reisekosten	684 €
Summe	3.850 €

vom:	01.01.2026
bis:	31.08.2026
Anzahl "U":	
	EUR
	39200,00
	461,28
	0,00
	36,88

Berechnung der Aufteilung 3.850 € : 39.200 € * 16.000 € = 1.571 € nicht abziehbar



Handlungsempfehlung: Eingabe in die neue Zeile 90 der Anlage N
Gewerkschaftsbeiträge in die Anlage R

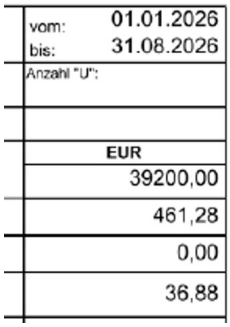


90 und 91 Gewerkschaft

Änderungen im VZ 2026, Aktivrente

Beispiel Werbungskosten Aufteilung prozentual

Wege Wohnung e.T.	1.000 €
Kontoführung	16 €
Gewerkschaft	
Lohnsteuerhilfe	130 €
Unfallversicherung	220 €
Reisekosten	684 €
Summe	2.050 €



vom:	01.01.2026
bis:	31.08.2026
Anzahl "U":	
	EUR
	39200,00
	461,28
	0,00
	36,88

Berechnung der Aufteilung 2.050 € : 39.200 € * 16.000 € = 837 € nicht abziehbar
2.050 € ./. 837 € = 1.213 € < 1.230 € Arbeitnehmer-Pauschbetrag



Handlungsempfehlung: Werbungskosten wieder löschen, Steuerberatung und Kontoführung in die Anlage R (Gewerkschaft ggf. auch)

Die Kommentierung (Schmidt) zu § 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 EStG stellt klar, dass **Mitgliedsbeiträge an Gewerkschaften** grundsätzlich Werbungskosten sind; nicht abzugsfähig sind nur Beiträge, soweit sie privaten Zwecken dienen (z.B. Sterbegeldumlage) oder wenn der Verband wesentlich allgemeinpolitische Zwecke verfolgt und die Mittel in erheblichem Maß zur Unterstützung politischer Parteien verwendet werden. 2 6

• Der Freibetrag für die **Aktivrente** in § 3 Nr. 21 EStG betrifft ausschließlich die Steuerfreiheit bestimmter Lohneinkünfte von Arbeitnehmern im Rentenalter; die Kommentierung zeigt keine Vorschrift, wonach im Zusammenhang mit dieser Aktivrente der Werbungskostenabzug für Gewerkschaftsbeiträge gekürzt oder ausgeschlossen würde.

Änderungen im VZ 2026, Aktivrente

Beispiel Werbungskosten Aufteilung direkte Zuordnung

- Aktivrente ab 01.11.
- Rente ab 01.07. vorher WK 3000 €
- seit Beginn der Aktivrente keine WK



Wir wählen für unser Mitglied die passende Variante aus.

// Folie 15

Änderungen im VZ 2026, GdB

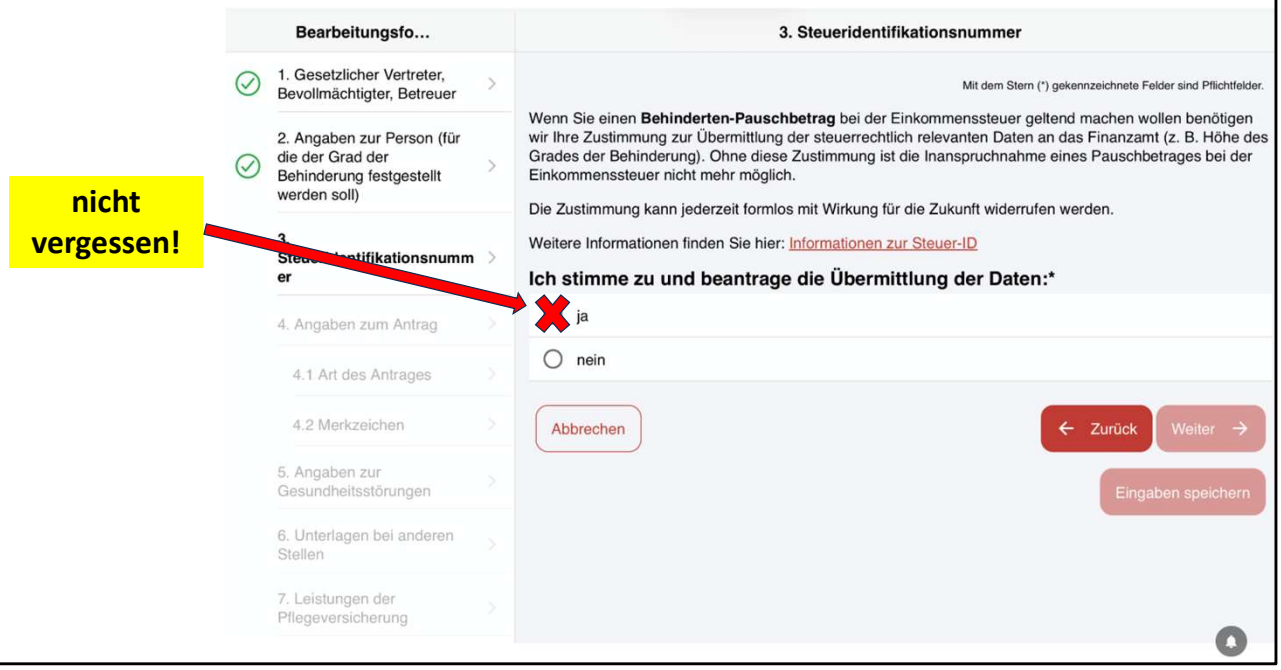
- Neufeststellungen ab 01.01.2026 müssen der el. Übermittlung zugestimmt haben
- Beleg einreichen?
- Fahrtkostenpauschale auch ohne Zustimmung möglich



// Folie 16

erstmalig dann Kreuz in Zeile 4 und 5, alternativ 6 oder 7

Änderungen im VZ 2026, GdB (Neu und Änderungen)



auch nachträglich möglich
formlos mit Angabe der Steuer-ID
wenn keine Übermittlung – tatsächliche Kosten ansetzen

Änderungen im VZ 2026, Übungsleiter, Ehrenamt

Übungsleiterfreibetrag

VZ 2025	3.000 €
VZ 2026	3.300 €



Ehrenamtspauschale

VZ 2025	840 €
VZ 2026	960 €



Übungsleiter und Ehrenamt VZ 2026

Anhebung der pauschalen Steuerfreibeträge für Personen mit kommunalen Mandaten am Beispiel Niedersachsen zum 01.01.2026

in einer Gemeinde oder Stadt mit	**monatlich**	**jährlich**
höchstens 20.000 Einwohnern	138,00 €	1.656,00 €
20.001 bis 50.000 Einwohnern	219,00 €	2.628,00 €
50.001 bis 150.000 Einwohnern	270,00 €	3.240,00 €
150.001 bis 450.000 Einwohnern	338,00 €	4.056,00 €
mehr als 450.000 Einwohnern	404,00 €	4.848,00 €

steuerfrei mind. 275 € mtl.

in einem Landkreis mit	**monatlich**	**jährlich**
höchstens 250.000 Einwohnern	270,00 €	3.240,00 €
mehr als 250.000 Einwohnern	338,00 €	4.056,00 €

Bitte prüfen Sie die Beträge in Ihrem Bundesland

BMF-Schreiben vom 23.3.2026, BStBl 2026 I S. 598

Amt oder Funktion Beispiel MVp	Monats-betrag in €	Jahres-betrag in €
Mitglieder einer Gemeinde-, Stadt- oder Ortsteilvertretung in einer Gemeinde, Stadt oder einem Ortsteil bis 50.000 Einwohnern, ständige Vertreterinnen und ständige Vertreter der/des Vorsitzenden der Stadtvertretung in einer Stadt bis 20.000 Einwohnern, Mitglieder eines Amtsausschusses	275,00	3.300,00
Mitglieder einer Gemeinde- oder Stadtvertretung in einer Gemeinde oder Stadt mit 50.001 bis 150.000 Einwohnern, Kreistagsmitglieder in Landkreisen bis 250.000 Einwohnern	275,00	3.300,00
Vorsitzende der Stadtvertretung, Fraktionsvorsitzende in einer Gemeinde oder Stadt bis 20.000 Einwohnern, Vorsitzende einer Ortsteilvertretung, Ortsvorsteherinnen oder Ortsvorsteher in Ortsteilen bis 20 000 Einwohnern	275,00	3.300,00
Vertreterinnen und ständige Vertreter der/des Vorsitzenden der Stadtvertretung und ehrenamtliche Stellvertreter der/des Bürgermeisterin/Bürgermeisters in einer Stadt mit 20.001 bis 50.000 Einwohnern	292,00	3.504,00
Mitglieder einer Gemeinde- oder Stadtvertretung in einer G… Stadt mit 150.001 bis 450.000 Einwohnern, Kreistagsmitglieder in Landkrei…	338,00	4.056,00
Vertreterinnen und ständige Vertrete… der Stadtvertretung in einer Stadt mit 50.001 bis 150.000 Einwohnern und in Landkreis… 250.000 Einwohnern	360,00	4.320,00
Bürgermeisterinnen oder Bürgermeister in Gemeinden oder Städten bis 20.000 Einwohnern	414,00	4.968,00
Vorsitzende der Stadtvertretung, Fraktionsvorsitzende in einer Gemeinde oder Stadt mit 20.001 bis 50.000 Einwohnern, Vorsitzende einer Ortsteilvertretung, Ortsvorsteherinnen oder Ortsvorsteher in Ortsteilen mit 20.001 bis 50.000 Einwohnern	438,00	5.256,00
ständige Vertreterinnen und ständige Vertreter der/des Vorsitzenden der Stadtvertretung in einer Stadt mit 150.001 bis 450.000 Einwohnern und in Landkreisen mit mehr als 250.000 Einwohnern	450,67	5.408,00
Vorsitzende der Stadtvertretung, Fraktionsvorsitzende in einer Stadt mit 50.001 bis 150.000 Einwohnern und in Landkreisen bis 250.000 Einwohnern	540,00	6.480,00
Vorsitzende der Stadtvertretung, Fraktionsvorsitzende in einer Gemeinde oder Stadt mit 150.001 bis 450.000 Einwohnern und in Landkreisen mit mehr als 250.000 Einwohnern	676,00	8.112,00

weiteres Beispiel

Übungsleiter und Ehrenamt VZ 2026

Anhebung der pauschalen Steuerfreibeträge für Personen mit kommunalen Mandaten am Beispiel Niedersachsen zum 01.01.2026

in einem Landkreis mit	monatlich	jährlich
höchstens 250.000 Einwohnern	270,00 €	3.240,00 €
mehr als 250.000 Einwohnern	338,00 €	4.056,00 €

- mindestens 275 € steuerfrei
- daneben sind Fahrtkosten steuerfrei

- bei gelegentlichen ehrenamtlichen Tätigkeiten wurde steuerfreier Mindestbetrag von 8 € auf 9 € angehoben pro Tag (z.B. Wahlhelfer)

R 3.12 Abs. 3 und Abs. 5 LStR 2027

Änderungen im VZ 2026, Entfernungspauschale

ab VZ 2026 einheitlich 38 ct für jeden Kilometer

Entfernungspauschale
Familienheimfahrten beim dHH
Auswirkung auf die Mobilitätsprämie



Beispiel:
Mitglied, Grenzsteuersatz 35 %, 35 km Arbeitsweg, 220 Arbeitstage

Unterschied zum Vorjahr +123 €

Änderungen im VZ 2026, Gewerkschaft

§ 9a Satz 3 EStG
Beitragszahlungen an Gewerkschaften als Werbungskosten im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 3 Nummer 3 werden neben den Pauschbeträgen im Sinne des Satzes 1 berücksichtigt.

Gewerkschaft	Berufsverband
• Arbeitnehmervertretung • Aufruf zum Streik • Wahrnehmung kollektiver arbeitsrechtlicher Interessen	• Förderung beruflicher Interessen • Förderung Qualität, Fortbildung, Berufsethik

§ 9a Satz 3 EStG
Beitragszahlungen an Gewerkschaften als Werbungskosten im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 3 Nummer 3 werden neben den Pauschbeträgen im Sinne des Satzes 1 berücksichtigt.

Der Hauptunterschied zwischen Gewerkschaft und Berufsverband liegt darin, dass **Gewerkschaften** branchenweite Tarifverträge aushandeln und zum Streik aufrufen dürfen, während **Berufsverbände** die fachlichen, politischen und ethischen Interessen eines bestimmten Berufsstandes (wie Qualität, Fortbildung oder Berufsethik) vertreten, aber keine echten Tarifverhandlungen führen. • **Gewerkschaft als Arbeitnehmervertretung:** Gewerkschaften sind Zusammenschlüsse von Arbeitnehmern, die insbesondere die **kollektiven arbeitsrechtlichen Interessen** der Mitglieder gegenüber Arbeitgebern wahrnehmen, typischerweise als Tarifvertragspartei, und deren Beiträge ausdrücklich als Werbungskosten nach § 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 EStG erfasst werden. **Berufsverband als Berufsstandsorganisation:** Berufsverbände im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 EStG sind Organisationen eines bestimmten Berufs- oder Arbeitnehmerkreises (z.B. Anwaltsvereine, Haus- und Grundbesitzervereine, Verbände von Berufstätigen), deren Zweck auf die **Förderung der beruflichen Interessen** gerichtet ist, ohne notwendigerweise als Tarifvertragspartei aufzutreten; Beiträge zu solchen Verbänden gehören ebenfalls zu den Werbungskosten, soweit der Verband nicht wesentlich allgemeinpolitische oder private Zwecke verfolgt.

Abgrenzung zu gemeinnützigen Mitgliedsbeiträgen: Mitgliedsbeiträge an gemeinnützige Körperschaften i.S.d. §§ 52–54 AO werden nicht als Werbungskosten, sondern – bei Vorliegen der Voraussetzungen – als **Sonderausgaben** nach § 10b Abs. 1 EStG behandelt; dies betrifft typischerweise Vereine mit Freizeit-, Kultur- oder Sportzweck und grenzt sie von beruflich geprägten Berufsverbänden und von Gewerkschaften ab, die erwerbsbezogene Interessen ihrer Mitglieder fördern.

Änderungen im VZ 2026, Gewerkschaft

§ 9a Satz 3 EStG



Beispiel:
Mitarbeiter der Stadtverwaltung, keine Werbungskosten bis auf Verdi 456 €,
Grenzsteuersatz 38 %

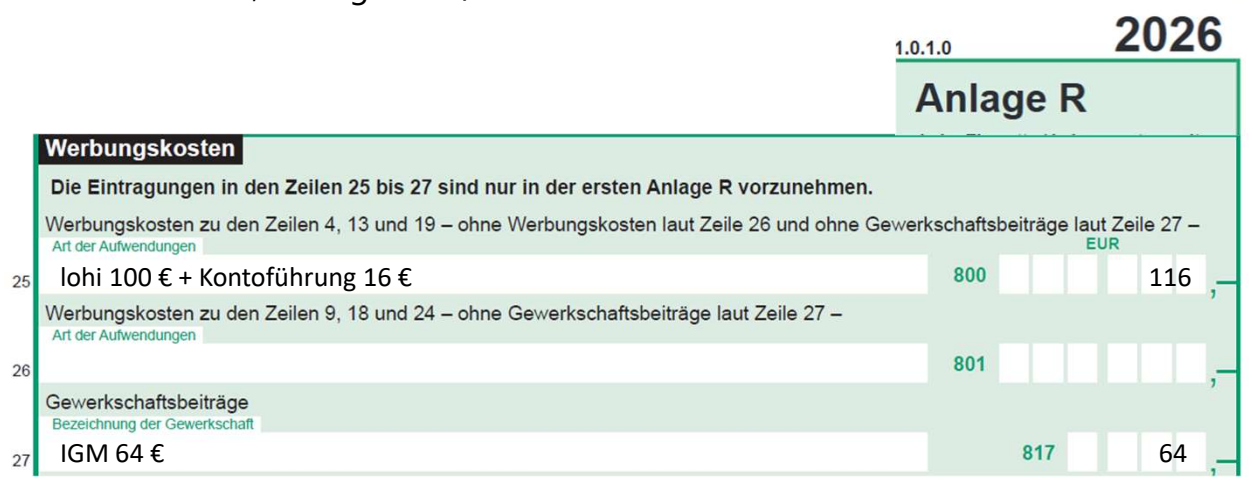
Unterschied zum Vorjahr +173 €

§ 9a Satz 3 EStG
Beitragszahlungen an Gewerkschaften als Werbungskosten im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 3 Nummer 3 werden neben den Pauschbeträgen im Sinne des Satzes 1 berücksichtigt.

Der Hauptunterschied zwischen Gewerkschaft und Berufsverband liegt darin, dass **Gewerkschaften** branchenweite Tarifverträge aushandeln und zum Streik aufrufen dürfen, während **Berufsverbände** die fachlichen, politischen und ethischen Interessen eines bestimmten Berufsstandes (wie Qualität, Fortbildung oder Berufsethik) vertreten, aber keine echten Tarifverhandlungen führen.

Änderungen im VZ 2026, Gewerkschaft

§ 9a Satz 3 EStG, analog R-AV / bAV und R-AUS



1.0.1.0 2026

Anlage R

Werbungskosten

Die Eintragungen in den Zeilen 25 bis 27 sind nur in der ersten Anlage R vorzunehmen.

Werbungskosten zu den Zeilen 4, 13 und 19 – ohne Werbungskosten laut Zeile 26 und ohne Gewerkschaftsbeiträge laut Zeile 27 –

	Art der Aufwendungen		EUR
25	lohi 100 € + Kontoführung 16 €	800	116 ,

Werbungskosten zu den Zeilen 9, 18 und 24 – ohne Gewerkschaftsbeiträge laut Zeile 27 –

	Art der Aufwendungen		
26		801	,

Gewerkschaftsbeiträge

	Bezeichnung der Gewerkschaft		
27	IGM 64 €	817	64 ,

§ 9a Satz 3 EStG
Beitragszahlungen an Gewerkschaften als Werbungskosten im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 3 Nummer 3 werden neben den Pauschbeträgen im Sinne des Satzes 1 berücksichtigt.

Änderungen im VZ 2026, Spendenabzug politische Parteien und unabhängige Wählervereinigungen

nur zur Erinnerung

Spenden an politische Parteien und unabhängige Wählervereinigungen	Spenden an politische Parteien
Verdopplung der maximalen Steuer-ermäßigung ab VZ 2026, § 34g Satz 2 EStG	Verdopplung des maximalen Sonderausgabenabzugs ab VZ 2026, § 10b Abs. 2 Satz 1 EStG
Einzelveranlagung 50 % max. 1.650 € Zusammenveranlagung 50 % max. 3.300 € **Jeweils** an politische Parteien und unabhängige Wählervereinigungen	Begrenzung des Sonderausgabenabzugs: Einzelveranlagung 3.300 € p.a., statt nur 1.650 € Zusammenveranlagung 6.600 € p.a., statt nur 3.300 € Steuerermäßigung ist vorrangig vor dem Sonderausgabenabzug!

antragsloses Kindergeld ab 2027

Zwei Stufen:

- Frühjahr 2027 für Familien die bereits Kindergeld ausgezahlt bekommen und Daten liegen Familienkasse schon vor

- Ende 2027 für „Erstkinder“
  - Kind wohnt im Inland
  - Eltern arbeiten
  - IBAN bekannt



Datenaustausch über Once-Only-Prinzip

// Folie 27

Derzeit erhalten Eltern nach der Geburt eines Kindes ein Begrüßungsschreiben mit einem QR-Code, der zu einem vorausgefüllten Kindergeldantrag führt.
Künftig soll das Kindergeld im Regelfall **ohne Antrag** ausgezahlt werden. Dies setzt voraus, dass der Familienkasse alle relevanten Tatsachen, insbesondere die Kontoverbindung, bekannt sind und keine Zweifel am Anspruch auf Kindergeld bestehen. Die Leistung soll festgesetzt und ausgezahlt werden, sobald das Kind eine steuerliche Identifikationsnummer erhalten hat.

Once-Only-Prinzip = Daten werden zwischen den Behörden ausgetauscht.
Umsetzung in zwei Schritten
Das Gesetz sieht vor, das antragslose Kindergeld im Jahr 2027 in zwei Schritten einzuführen. Zunächst soll es für jedes weitere Kind von Eltern, die bereits mindestens ein Kind haben, an die Person ausgezahlt werden, die bislang das Kindergeld erhält.
In einem zweiten Schritt soll es dann auch für erste Kinder antragslos ausgezahlt werden. Dies gilt allerdings nur, wenn mindestens ein Elternteil gemeinsam mit dem Kind in Deutschland wohnt, die Bankverbindung bekannt ist und mindestens ein Elternteil in Deutschland arbeitet. So solle sichergestellt werden, dass keine Zahlung erfolgt, wenn diese eigentlich ein anderer Mitgliedstaat der Europäischen Union leisten müsste, heißt es in der Gesetzesbegründung.

Betriebsrentenstärkungsgesetz



seit 2018

- verpflichtender Arbeitgeberzuschuss:
  - Wenn Mitarbeiter Teile ihres Gehalts in eine Betriebsrente einzahlen (Entgeltumwandlung), spart der Chef Sozialabgaben. Seit dem Gesetz muss der Arbeitgeber diesen Vorteil von 15 % als Zuschuss an den Mitarbeiter weitergeben.

- Geringverdiener-Zuschuss:
  - Zahlt der Arbeitgeber für Mitarbeiter mit geringem Einkommen (bis zu einer bestimmten Gehaltsgrenze) einen Beitrag in die Betriebsrente, erhält er 30 % dieser Summe als Steuerzuschuss vom Staat zurück.

nicht vollständig – nur für Mitglieder relevante Sachverhalte

Zweites Betriebsrentenstärkungsgesetz

jetzt mehr Chancen



- zum 1.1.2027
- Einkommensobergrenze für die Förderung wird dafür auf Brutto 3.186 € mtl. (3 % der BBG West) angehoben
- maximal geförderter Arbeitgeberzuschuss steigt von 960 € auf 1.200 € jährlich
- bei unverändert 30 % staatlichem Zuschuss, die der Arbeitgeber mit der zusätzlich entstehenden Lohnsteuer verrechnen kann (max. 30 € pro Monat und Person)

nicht vollständig – nur für Mitglieder relevante Sachverhalte

Zweites Betriebsrentenstärkungsgesetz



Mehr Flexibilität für Bezieher von Teilrenten

- zum 1.1.2027 können Mitarbeiter auch Betriebsrenten vorzeitig in Anspruch nehmen, bei Bezug einer Teilrente der Deutschen Rentenversicherung
- bisher nur bei Bezug gesetzlicher Altersrente
- betriebliche Regelungen können abweichendes regeln!

Mehr Motivation für ältere Arbeitnehmende, mit ausreichend Auskommen länger zu arbeiten.

Zweites Betriebsrentenstärkungsgesetz

Gesetzlicher Anspruch auf Fortsetzung nach Wiedereintritt

- zum 1.7.2026 haben Mitarbeiter nach entgeltlosen Zeiten – wie z.B.
  - Elternzeit
  - Auszeit oder
  - krankheitsbedingtem Ausfall
- einen gesetzlichen Anspruch auf Reaktivierung ihrer betrieblichen Vorsorge zu den vorherigen Bedingungen
- Frist 3 Monate
- gilt für Direktversicherungen und Pensionskassen, die nach Inkrafttreten dieser Regelung eingerichtet werden
- gilt für Versicherungen deren Beitragsfreistellung nach Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt ist

Zweites Betriebsrentenstärkungsgesetz

Erhöhung der zustimmungsfreien Abfindung von Kleinstanwartschaften

- Arbeitgeber **kann** kleine Betriebsrenten **ohne** Zustimmung des Mitarbeiters oder der Mitarbeiterin auf einmal auszahlen (ggf. voll steuerpflichtig, nicht ermäßigt)
- neue Höchstgrenze ab 2027
  - monatliche Rente max. 61,95 € oder
  - die Einmalzahlung nicht mehr als 7.434 €
  - (bis 2025 39,55 € oder 4.746 €)



// Folie 32

Einseitige Abfindung ohne Zustimmung (§ 3 Abs. 2 BetrAVG):Laufende Leistungen (Rente): Erhöht von 1,0 % auf **1,5 %** der monatlichen Bezugsgröße nach § 18 SGB IV (entspricht **59,33 Euro2026** monatlich statt zuvor 39,55 Euro).
Kapitalleistungen: Erhöht von 12/10 auf **18/10** der Bezugsgröße (entspricht **7.119 Euro** statt zuvor 4.746 Euro
Bezugsgröße 2027 ist 4.130 € 18/10 davon sind 7.434 €

Zweites Betriebsrentenstärkungsgesetz

Erhöhung der zustimmungspflichtigen Abfindung von Kleinstanwartschaften

- Arbeitgeber **kann** kleine Betriebsrenten **nur mit Zustimmung** des Mitarbeiters oder der Mitarbeiterin auf einmal auszahlen
- neue Höchstgrenze ab 2027
  - monatliche Rente max. 82,60 € oder
  - die Einmalzahlung nicht mehr als 9.912 €
- Bedingung dafür: **Das Geld wird direkt für Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung verwendet**. (Arbeitgeber zahlt ein)

Die Erträge sind bis zum Beginn der Auszahlungsphase steuerfrei. Die späteren Leistungen werden nachgelagert besteuert.
Das Standardprodukt kann im Rahmen der steuerlich geförderten Altersvorsorge bis zum Rentenalter weiter bespart werden. Nach Volljährigkeit kann das Startkapital aber auch auf einen anderen Altersvorsorgevertrag übertragen werden. So wird ein nahtloser Anschluss an die steuerlich geförderte private Altersvorsorge ermöglicht.
Eine Auszahlung ist grundsätzlich nicht vor Vollendung des 65. Lebensjahres möglich.
Für diejenigen Kinder eines Jahrgangs, deren Eltern keinen individuellen Vertrag abschließen, erfolgt eine kollektive Anlage der Mittel am Kapitalmarkt, die durch die Deutsche Bundesbank verwaltet wird. Dies bedingt die Errichtung eines Sondervermögens.
Die kollektive Kapitalanlage startet zeitversetzt im Folgejahr der Vollendung des 7. Lebensjahres eines anspruchsberechtigten Geburtsjahrgangs, um Eltern ausreichend Zeit einzuräumen, einen individuellen Vertrag für ihr Kind zu schließen.
Die kollektive Anlage erfolgt global diversifiziert, vor allem in Aktien beziehungsweise Aktienfonds.
Das Abrufen der Mittel aus der kollektiven Anlage für einen individuellen Altersvorsorgevertrag ist bis zur Vollendung des 35. Lebensjahres möglich.
Zum Zweck der finanziellen Bildung sind von den Anbietern individueller Verträge Informationen zur Frühstartrente, zur Wertentwicklung und zu den Kosten in einer auf die Zielgruppe zugeschnittenen Form bereitzustellen.
Eine öffentliche Berichterstattung zur kollektiven Anlage ist ebenfalls vorgesehen.
Laufende Leistungen (Rente): Bis zu **2,0 %** der Bezugsgröße (entspricht **79,10 Euro** monatlich).
Kapitalleistungen: Bis zu **24/10** der Bezugsgröße (entspricht **9.492 Euro 2026 und 9.912 € 2027**).
Voraussetzung: Der Betrag muss vom Arbeitgeber direkt als Beitrag in die gesetzliche Rentenversicherung eingezahlt werden

Zweites Betriebsrentenstärkungsgesetz



zustimmungspflichtige Abfindung von Kleinstanwartschaften

Beispiel:

- Ernst, Rente ab 01.06.2027 mit 14 % Abschlag
- davor Altersteilzeit
- Angebot Arbeitgeber Auszahlung Pensionskasse 8000 € und Einzahlung in Rente

Er möchte das Angebot annehmen und fragt nach der steuerlichen Auswirkung.

Kennzahlen für Rentenpunkte 2026
Kosten für 1 Rentenpunkt: 9.661,58 €
Gegenwert in Rente (ab Juli 2026): 42,52 € pro Monat
Notwendiges Bruttoeinkommen für 1 Punkt: 51.944,00 €
Steuerlich absetzbarer Höchstbetrag: 30.826 € (Alleinstehende) / 61.652 € (Ehepaare

Zweites Betriebsrentenstärkungsgesetz

zustimmungspflichtige Abfindung von Kleinstanwartschaften



vorgelegte Berechnung von Ernst:

- Kosten für 1 Rentenpunkt 2026: 9.661,58 €
- Gegenwert in Rente (ab Juli 2026): 42,52 € pro Monat
- monatliche Betriebsrente 33,34 €

- monatliche gesetzliche Rente aus 8.000 € Einzahlung
- 8.000 € : 9661 € * 42,52 € =35,21 €

Rentenpunkt 2027 ca. 44,26 €

Zweites Betriebsrentenstärkungsgesetz

zustimmungspflichtige Abfindung von Kleinstanwartschaften

- keine Betriebsrente, dafür mehr gesetzliche Rente
- die Übertragung in die gesetzliche Rente ist steuerfrei gem. § 3 Nr. 55c EStG
- besteuert wird erst die Rente
- niedrigerer Besteuerungsanteil
- Krankenversicherung beachten!



elektr. Bekanntgabe von Verwaltungsakten

betrifft Mitglieder mit aktivem ELSTER-Nutzerkonto oder mit elektronisch angezeigter Empfangsvollmacht DIVA

postalischen Bekanntgabe muss elektronisch beantragt werden

Ein Verwaltungsakt ist auch dann wirksam bekanntgegeben wird, wenn die falsche Form der Bekanntgabe gewählt wurde.

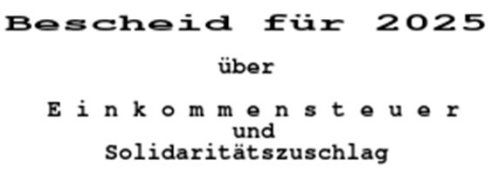
§ 122a Bekanntgabe von Verwaltungsakten durch Bereitstellung zum Datenabruf
(1) Verwaltungsakte können dem Beteiligten oder der von ihm bevollmächtigten Person bekannt gegeben werden, indem sie nach § 87a Absatz 8 zum Datenabruf bereitgestellt werden. Mittels Bereitstellung soll insbesondere bekannt gegeben werden, wenn ein Steuerbescheid, Steuermessbescheid oder Feststellungsbescheid auf einer nach § 87a Absatz 6 elektronisch übermittelten Steuererklärung oder Feststellungserklärung beruht und sie
1.
vom Beteiligten selbst über ein von der Finanzverwaltung bereitgestelltes Nutzerkonto übermittelt wurde oder
2.
durch eine Person im Sinne des § 80 Absatz 2 übermittelt wurde, der gegenüber der Bescheid nach § 122 Absatz 1 Satz 4 bekanntzugeben ist.
Die abrufberechtigte Person ist am Tag der Bereitstellung elektronisch über die Abrufmöglichkeit und ihre Rechtswirkungen zu benachrichtigen.
(2) Absatz 1 ist nicht anzuwenden, wenn der Beteiligte eine einmalige oder dauerhafte postalische Bekanntgabe nach § 122 Absatz 2 beantragt hat. Der Antrag wirkt, ebenso wie dessen Widerruf, nur für die Zukunft; sie werden der Finanzbehörde gegenüber erst wirksam, wenn sie ihr zugehen.
(3) Für den Datenabruf hat sich die abrufberechtigte Person nach Maßgabe des § 87a Absatz 8 zu authentisieren.
(4) Ein zum Abruf bereitgestellter Verwaltungsakt gilt am vierten Tag nach der Bereitstellung zum Abruf als bekannt gegeben. Im Zweifel hat die Behörde den Zeitpunkt der Bereitstellung zum Abruf nachzuweisen.
(5) Die Absätze 1 bis 4 sind auch dann anzuwenden, wenn die Finanzbehörde den Verwaltungsakt im Postfach des Nutzerkontos nach dem Onlinezugangsgesetz zum Abruf bereitstellen will.

elektr. Bekanntgabe von Verwaltungsakten

Beispiel:

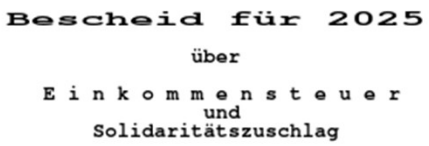
ESt-Bescheid 2025, Datum 15.01.2027, stimmt nicht
Bearbeiter legt am 15.01.2027 Einspruch ein

Könnte das ein Problem sein?



elektr. Bekanntgabe von Verwaltungsakten

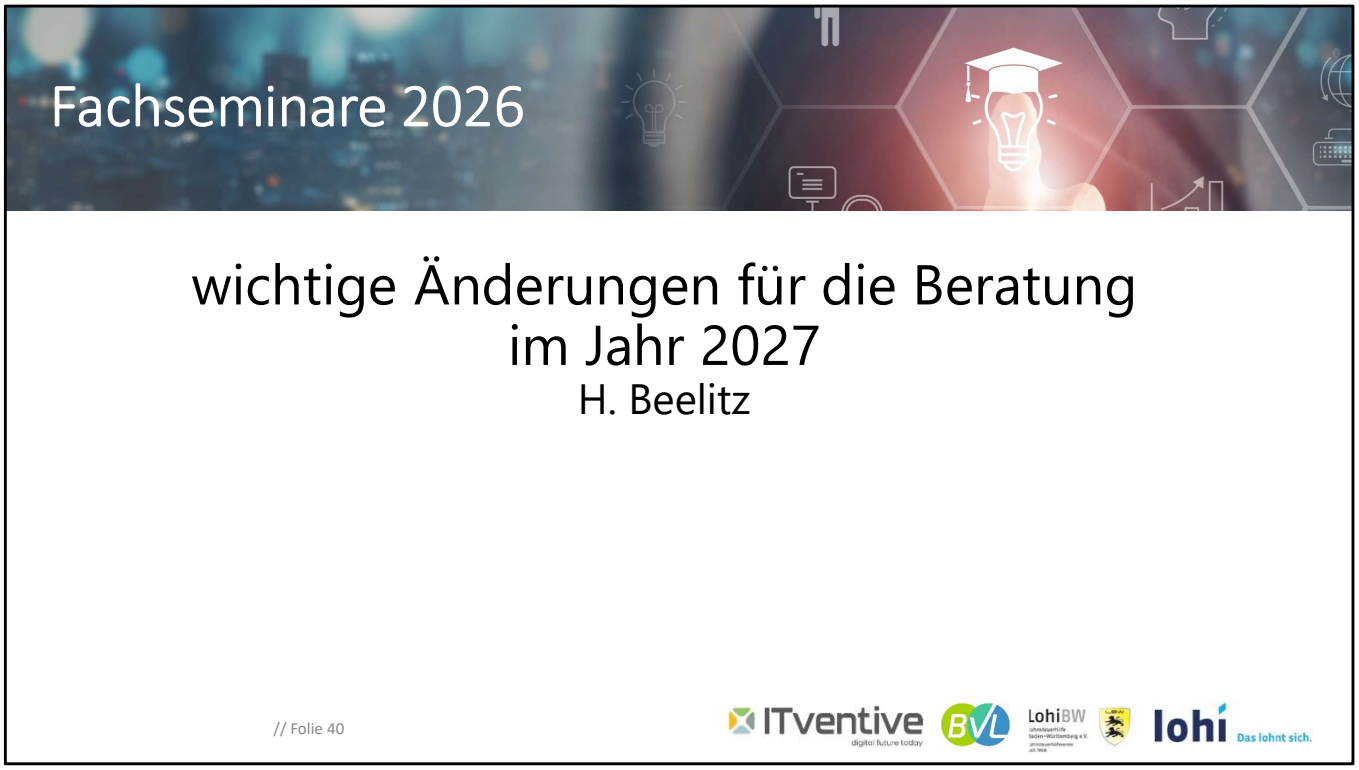
Beispiel:


Bescheid für 2025
über
Einkommensteuer
und
Solidaritätszuschlag

Est-Bescheid 2025, Datum 15.01.2027, stimmt nicht
Bearbeiter legt am 15.01.2027 Einspruch ein

Lösung: Nein

AEAO zu § 355 AO Einspruchsfrist Satz 4
Der Zulässigkeit des Einspruchs steht nicht entgegen, dass sich der Steuerpflichtige mit seinem Einspruch schon vor Ablauf der Bekanntgabefiktion (§ 122 Abs. 2, 2a, § 122a Abs. 4 AO) gegen einen Verwaltungsakt wendet, sofern der Verwaltungsakt tatsächlich zu einem früheren Zeitpunkt zugegangen ist bzw. abgerufen wurde; vgl. BFH-Urteil vom 18.7.2023, IX R 17/22, BStBl 2024 II S. 90.



Gesetzes zur Reform der Besteuerung bestimmter Kryptowerte im Privatvermögen
Jahressteuergesetz 2026
zweites Betriebsrentenstärkungsgesetz

Neue Gesetze wichtigste Punkte

Einkommensteuerreformgesetz 2027, letzte Sitzung 18.12.2026

- Grundfreibetrag
- AN-Pauschbetrag
- Tarif
- Kindergeld/FB
- § 35a EStG
- Minijob

Jahressteuergesetz 2026

- § 6f EStG
- § 238 AO, Zins
- § 9 Abs. 4 S. 3 EStG (48 zu 24 Mon.)
- Bundesrat am 18.12.2026

Neuregelung § 35c EStG für ab 01.01.2027 abgeschlossene Maßnahmen

	Bisherige Regelung (bis 31.12.2026)	Neue Regelung ab 01.01.2027
Gesamtfördersatz	20 % der Sanierungskosten	15 % der Sanierungskosten
Gesamtfördersatz Maximaler Steuerbonus	40.000 € je Objekt	30.000 € je Objekt
Verteilung über 3 Jahre	7 % / 7 % / 6 %	5 % / 5 % / 5 %
Jährliche Höchstbeträge	14.000 € / 14.000 € / 12.000 €	10.000 € / 10.000 € / 10.000 €

§ 6f EStG neu

- BMF stellt dafür eine offizielle, standardisierte Arbeitshilfe zur Verfügung

- abweichende Aufteilung kann durch ein qualifiziertes Gutachten eines Sachverständigten nachgewiesen werden
  - mit Vorbesichtigung
  - öffentlich bestellter und vereidigter Gutachter oder
  - DIN-EN-ISO/IEC-17024-zertifizierten Sachverständiger

gilt erstmals für Grundstücke die nach dem Tag der Verkündung des Gesetzes erworben werden

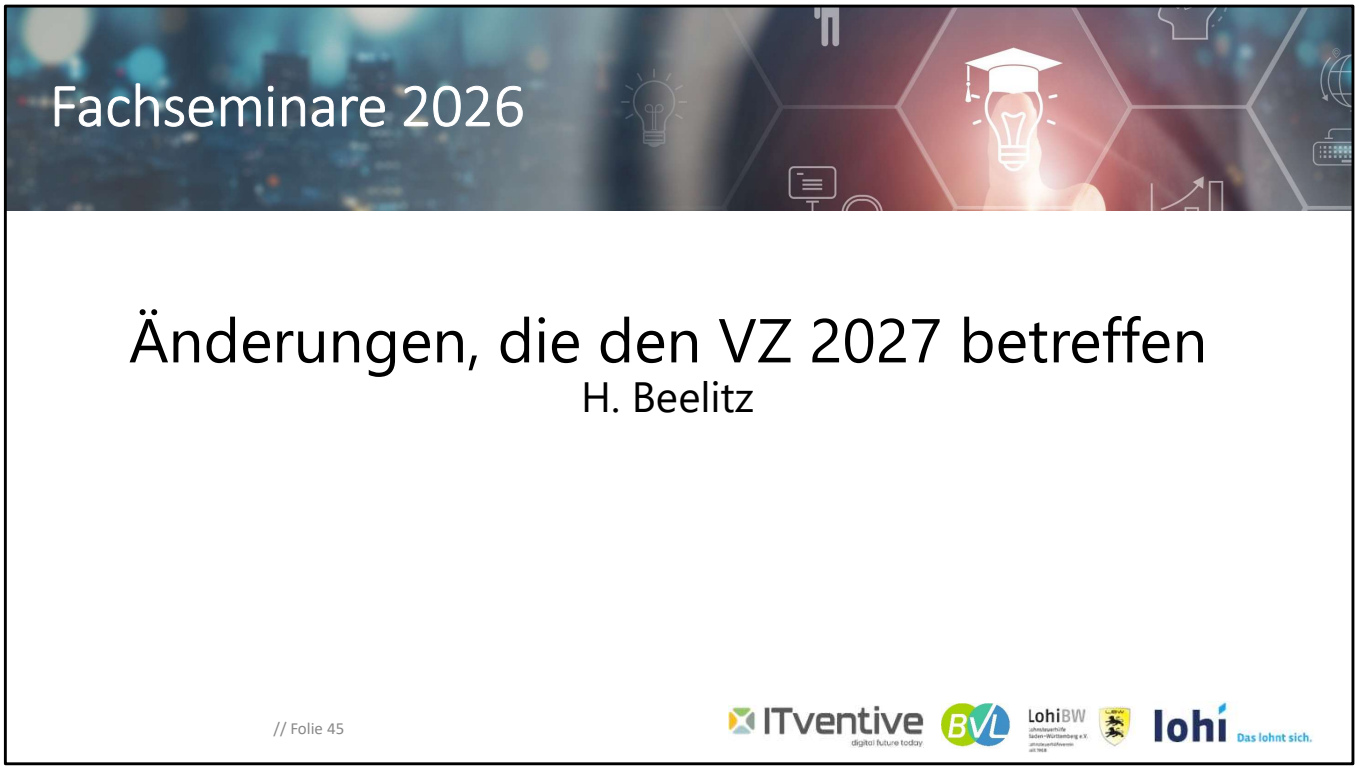
Anpassung des Zinssatzes für Vollverzinsung

Nach § 238 Abs. 1c AO wurde die Angemessenheit dieses Zinssatzes unter Berücksichtigung der Entwicklung des Basiszinssatzes nach § 247 BGB zu evaluiert.

ab	pro Monat	pro Jahr
davor	0,50 %	6,0 %
01.01.2019	0,15 %	1,8 %
01.01.2027	0,30 %	3,6 %

Beispiel: Einkommensteuerbescheid 2024 ergeht im Juli 2027.

Zinssatz bis 31.12.2026 0,15 % pro Monat
Zinssatz ab 01.01.2027 0,30 % pro Monat



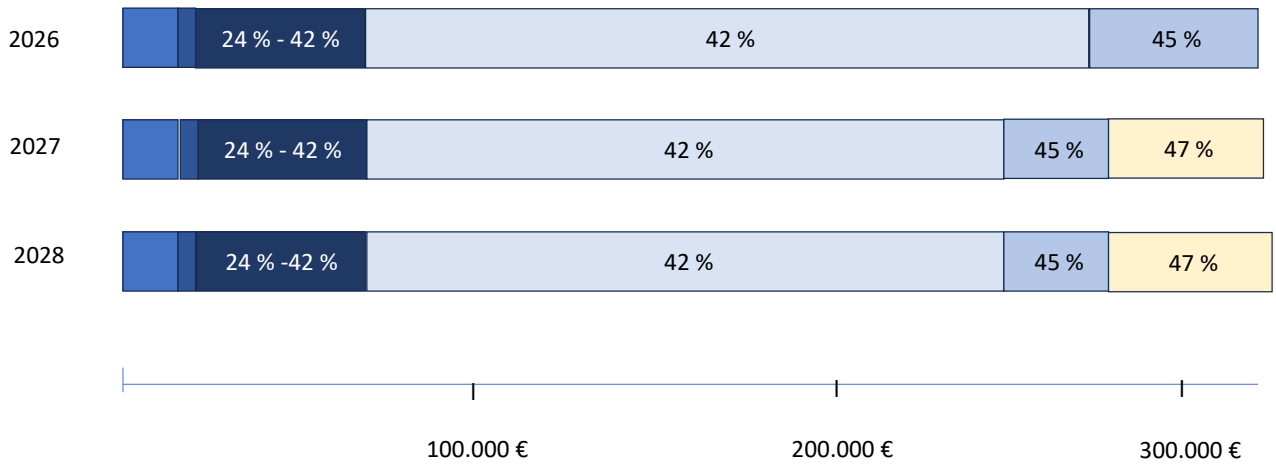
Gesetzes zur Reform der Besteuerung bestimmter Kryptowerte im Privatvermögen
Jahressteuergesetz 2026
zweites Betriebsrentenstärkungsgesetz

Änderungen im VZ 2027, Zahlen

VZ	Grundfrei-betrag	Kinderfreibetrag je Kind	Kindergeld je Monat	Solidaritätszuschlag ab Einkommensteuer von …
2025	12.096 €	9.600 €	255 €	19.950 € (ZV 39.900 €)
2026	12.348 €	9.756 €	259 €	20.350 € (ZV 40.700 €)
2027	12.564 €	10.056 €	267 €	20.350 € (ZV 40.700 €)
2028	12.900 €	10.236 €	272 €	

§ 32 Abs. 6 Satz 1 EStG: Der Freibetrag für das sächliche Existenzminimum des Kindes (Kinderfreibetrag) wird für den VZ 2027 für jeden Elternteil von 3.414 € um 150 € auf 3.564 € erhöht (VZ 2028: Erhöhung von 3.564 € um 90 € auf 3.654 € für jeden Elternteil). Der ab dem VZ 2027 für ein Kind insgesamt zu berücksichtigende Kinderfreibetrag wird somit von 6.828 € um 300 € auf 7.128 € erhöht (VZ 2028: Erhöhung von 7.128 € um 180 € auf 7.308 €). Zusammen mit dem Freibetrag für den Betreuungs- und Erziehungs- oder Ausbildungsbedarf (2.928 €) ergibt sich für den VZ 2027 eine Anhebung des zur steuerlichen Freistellung des Kinderexistenzminimums dienenden Betrags von insgesamt 9.756 € um 300 € auf insgesamt 10.056 € (VZ 2028: Anhebung von 10.056 € um 180 € auf insgesamt 10.236 €).
§ 32a Abs. 1 EStG: Der steuerliche Grundfreibetrag wird für den VZ 2027 von 12.348 € um 216 € auf 12.564 € erhöht (VZ 2028: Erhöhung von 12.564 € um 336 € auf 12.900 €). Dadurch wird die Freistellung des Existenzminimums sichergestellt.
Anhebung des Kindergeldes ab 1.1.2027 von 259 € auf 267 € monatlich sowie Anhebung des Kindergeldes ab 1.1.2028 auf 272 € monatlich (§ 66 EStG und § 6 BKGG)

Einkommensteuertarife



// Folie 47

250.000 € 45 %, bisher 277.826 €
280.000 € 47 %

Änderungen im VZ 2027, Zahlen

Pauschalsteuer steigt von 2 % auf 5 %

Abgaben max. 38,67 %



Abgabeart	Minijob gewerblich 2026	Minijob gewerblich **2027**
Pauschalbeitrag zur Krankenversicherung	13 %	13 % 17,5?
Beitrag zur Pflegeversicherung	Keine Abgabe	Keine Abgabe
Pauschalbeitrag Arbeitgeber zur Rentenversicherung	15 %	15 %
Beitragsanteil des Minijobbers bei Versicherungspflicht in der Rentenversicherung	3,6 %	3,6 %
Umlage 1 (U1)	0,8 %	0,8 %
Umlage 2 (U2)	0,22 %	0,22 %
Beitrag zur gesetzlichen Unfallversicherung	individueller Beitrag	individueller Beitrag
Arbeitslosenversicherung	keine Abgabe	keine Abgabe
Insolvenzgeldumlage	0,15 %	0,15 %
Steuer	2 % Pauschsteuer	**5 % Pauschsteuer**

PV ab 2028?

Änderungen im VZ 2027, Zahlen

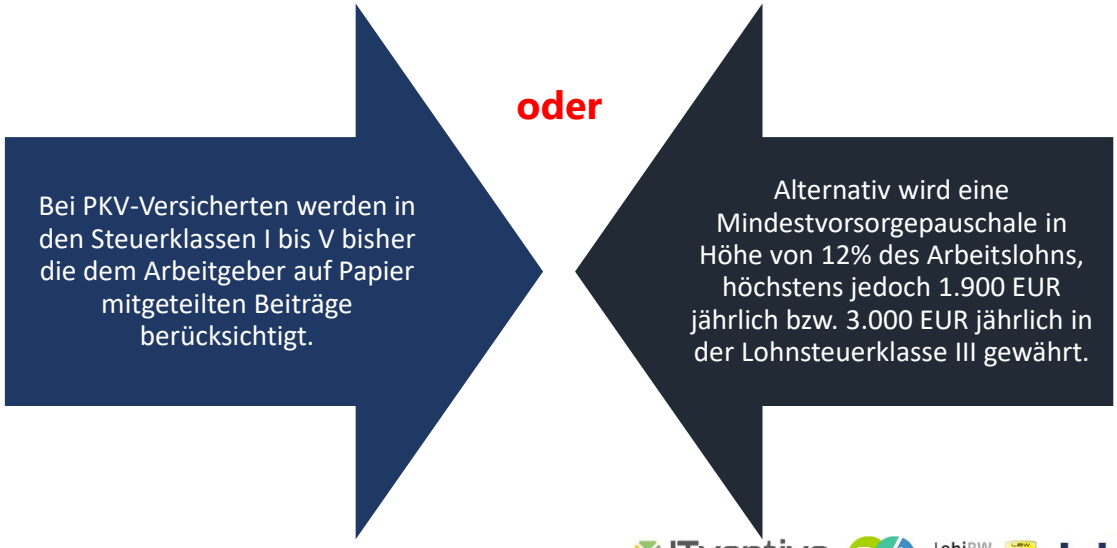
Pauschalsteuer steigt von 2 % auf 5 %

Abgaben max. 16,02 %

Beratungsbefugnis beim Haushaltsscheckverfahren

Abgabeart	Minijob Haushalt 2026	Minijob Haushalt **2027**
Pauschalbeitrag zur Krankenversicherung	5 %	5 %
Beitrag zur Pflegeversicherung	Keine Abgabe	Keine Abgabe
Pauschalbeitrag Arbeitgeber zur Rentenversicherung	5 %	5 %
Beitragsanteil des Minijobbers bei Versicherungspflicht in der Rentenversicherung	13,6 %	13,6 %
Umlage 1 (U1)	0,8 %	0,8 %
Umlage 2 (U2)	0,22 %	0,22 %
Beitrag zur gesetzlichen Unfallversicherung	individueller Beitrag	individueller Beitrag
Arbeitslosenversicherung	keine Abgabe	keine Abgabe
Insolvenzgeldumlage	keine Abgabe	keine Abgabe
Steuer	2 % Pauschsteuer	**5 % Pauschsteuer**

Regeln zur Vorsorgepauschale beim Lohnsteuerabzug bisher



// Folie 50

ITventive digital future today · BVL · LohiBW · lohi Das lohnt sich.

BMF, Schreiben v. 14.8.2025, IV C 5 - S 2367/00012/004/033

Neue Regeln zur Vorsorgepauschale beim Lohnsteuerabzug ab 2026

Arbeitgeber hat in den Steuerklassen I bis V die ihm ab 2026 erstmalig als Lohnsteuerabzugsmerkmal elektronisch bereitgestellten Beträge zu berücksichtigen

- Die bisherige Mindestvorsorgepauschale für die Kranken- und Pflegeversicherung ist ab 2026 nicht mehr zu berücksichtigen!

Erstmeldung für das Jahr 2026

Versicherungsnehmer:	Heide
Geburtsdatum:	
Steuer-ID:	7

Versicherte Person	**Geburtsdatum**	**Steuer-ID**
Heide Jarasch	30.09.1943	7

Arbeitgeberzuschuss
Höhe der monatlichen Beiträge für eine private Krankenversicherung oder Pflegepflichtversicherung, für die die Voraussetzungen zur Gewährung eines nach § 3 Nummer 62 Einkommensteuergesetz (EStG) steuerfreien Arbeitgeberzuschusses vorliegen:

Versicherte Person	**Zeitraum**	**Krankenversicherung § 257 Abs. 2 SGB V**
Heide	Januar bis Dezember	243,00 EUR

Versicherte Person	**Zeitraum**	**Pflegeversicherung § 61 Abs. 2 SGB XI**
Heide	Januar bis Dezember	78,00 EUR

Neue Regeln zur Vorsorgepauschale beim Lohnsteuerabzug ab 2026

Erwartete Auswirkungen bei der Steuererklärung VZ 2026

- z.B. bei Soldaten(freie Heilfürsorge) wurde ab 2026 keine Vorsorgepauschale mehr berücksichtigt
- keine Pflichtveranlagung mehr

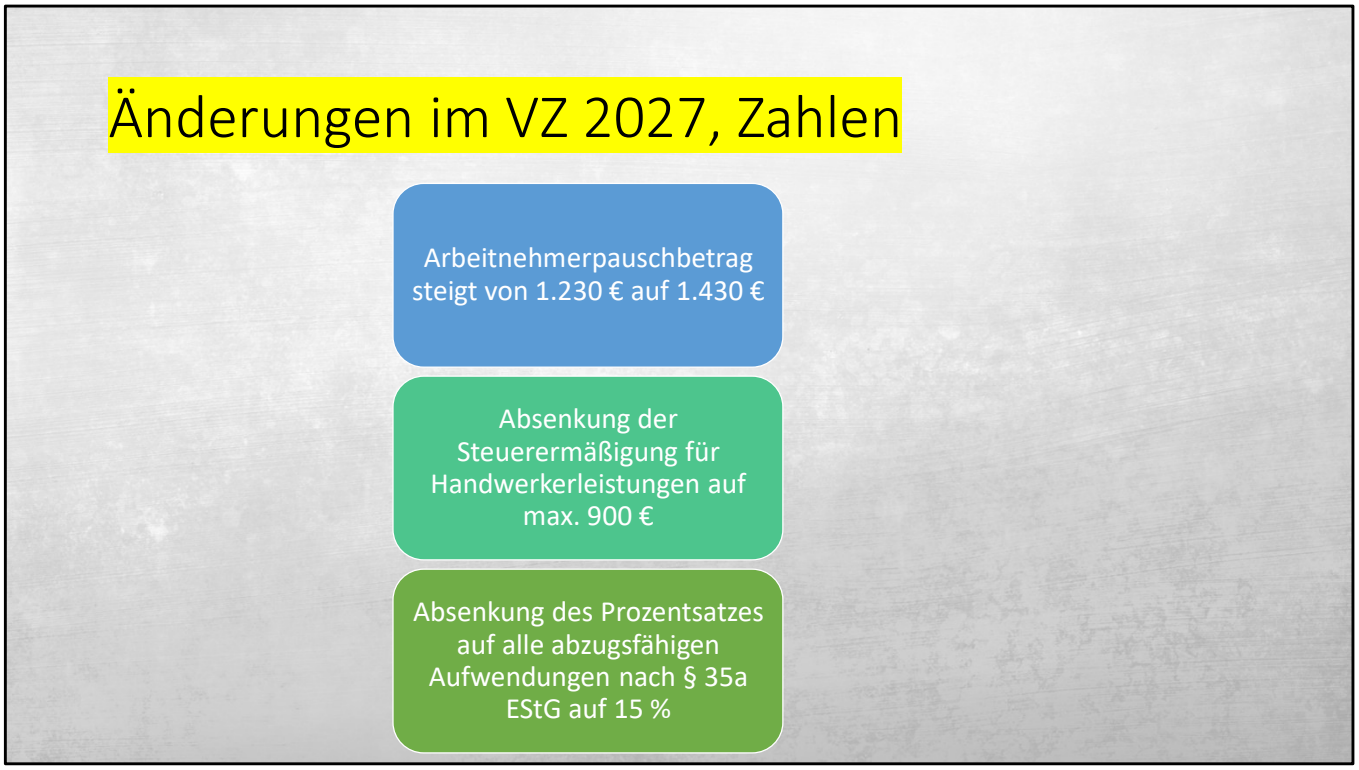
höhere mögliche Steuererstattung für den VZ 2026

Neue Regeln zur Vorsorgepauschale beim Lohnsteuerabzug ab 2026

Erwartete Auswirkungen bei der Steuererklärung VZ 2026

- Mitglieder, welche höhere Beiträge zahlen aber bisher die Mitteilung der PKV nicht abgegeben haben und deshalb die Vorsorgepauschale angesetzt wurde

niedrigere mögliche Steuererstattung für den VZ 2026



Anhebung des Arbeitnehmer-Pauschbetrags (§ 9a Satz 1 Nummer 1 Buchstabe a EStG) von bisher 1.230 € auf 1.430 € ab dem VZ 2027. Er wird in die Programmabläufe für den in 2027 vorzunehmenden Lohnsteuerabzug eingearbeitet und wirkt sich damit ab dem 1.1.2027 unmittelbar lohnsteuermindernd aus.
Umsetzung der Reformbestrebungen beim Einkommensteuertarif, einschließlich Freistellung des Existenzminimums von Erwachsenen und Kindern etc.
(§§ 32, 32a, 39b EStG, hierzu verweisen wir auf die unten zur Absenkung des Prozentsatzes der abzugsfähigen Aufwendungen auf 15 % und des Höchstbetrages der Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen auf 900 € (§ 35a Abs. 3 Satz 1 EStG)
Anhebung des einheitlichen Pauschsteuersatzes bei sog. Mini-Jobs von 2 % auf 5 % ab dem 1.1.2027 (§ 40a Abs. 2 EStG)

Änderungen im VZ 2027, Zahlen

- Mindestlohn von 13,90 € auf 14,60 € Mindestlohn x 130/3 = 633 Minijob neu
- 130.800 € Knappschaftl. RV 24,7 % = 32.308 €



32.308 € maximaler Abzugsbetrag für Altersvorsorgeaufwendungen 2027

Änderungen im VZ 2027, Sachbezugswerte

	2026	2027
Überlassung einer Unterkunft pro Monat	285,00 €	289,00 €
Freie oder verbilligte Verpflegung	345,00 €	355,00 €
Frühstück (Monat/Tag)	71 €/ 2,37 €	73 €/ 2,43 €
Mittagessen (Monat/Tag)	137 €/ 4,57 €	141 €/ 4,70 €
Abendessen (Monat/Tag)	137 €/ 4,57 €	141 €/ 4,70 €
Vollverpflegung Tageswerte	11,50 €	11,83 €



// Folie 56

Der Bundesrat hat am 16.10.2026 der Siebzehnten Verordnung zur Änderung der Sozialversicherungsentgeltverordnung zugestimmt2027
Der Wert pro Quadratmeter steigt von 5,01 € auf 5,08 €, bei einfacher Ausstattung von 4,10 € auf 4,15 €.

Änderungen im VZ 2027, Stellplatzkosten

- vom Arbeitnehmer getragene Stellplatzkosten mindern den geldwerten Vorteil aus der Kfz-Überlassung nicht
- Parkplätze für „alle“ sind kein Arbeitslohn
- Arbeitgeberzuschüsse zu Parkgebühren sind steuerpflichtig



// Folie 57

R 19.3 Abs. 2 Nr. 3 LStR 2027
Die bisherigen Regelungen zu Sachleistungen des Arbeitgebers zu besonderen Anlässen (z. B. Diensteinführung, Amts- oder Funktionswechsel, Jubiläum) werden neu gefasst. Künftig werden im Hinblick auf die Steuerfreiheit keine festen Betragsgrenzen (110 EUR bzw. 60 EUR-Grenze) genannt. Stattdessen wird auf "übliche" Sachleistungen des Arbeitgebers abgestellt. Handelt es sich um ein Fest des Arbeitgebers, liegt kein Arbeitslohn vor.
R 19.3 Abs. 2 Nr. 5 LStR 2027
Der BFH hat mit Urteil v. 9.9.2025, VI R 7/23, entschieden, dass die unentgeltliche Überlassung eines Stellplatzes oder einer Garage als eigenständiger Vorteil neben den Vorteil für die Nutzung eines betrieblichen Kfz zu privaten Fahrten tritt. Vom Arbeitnehmer getragene Stellplatzkosten mindern daher den geldwerten Vorteil aus der Kfz-Überlassung nicht.

Änderungen im VZ 2027, Kryptowerte wenn nicht, nur auf Aubewahrung hinweisen

- Wegfall der einjährigen Haltefrist für ab 01.01.2027 angeschaffte Kryptowerte
- Lending, passives Staking, Tausch und Verkauf führen zu Einkünften aus Kapitalvermögen
- Einkünfte unabhängig von der Einhaltung von Spekulationsfristen steuerpflichtig im Rahmen der Abgeltungsteuer



Kapitaleinkünfte

Neuregelung der Kryptobesteuerung im Privatvermögen

Die Besteuerung von Kryptowerten im Privatvermögen richtet sich aktuell nach § 22 Nr. 2 iVm § 23 EStG. Nach § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 EStG liegt nur dann ein steuerbarer Vorgang vor, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung (genauso Tausch in eine andere Kryptowährung) nicht mehr als ein Jahr vergangen ist. Dies führte bislang dazu, dass Wertsteigerungen außerhalb der Jahresfrist steuerlich unbelastet vereinnahmt werden konnten. Mit dem Gesetz zur Reform der Besteuerung bestimmter Kryptowerte-E sind hier Neuregelungen vorgesehen, die diese steuerliche Nichtberücksichtigung ausschließen. Künftig sollen Einkünfte aus der Nutzung (§ 20 Abs. 1 Nr. 12 EStG, z.B. aus Lending (Verleihen von Kryptowährungen gegen Zinszahlungen) und passivem Staking (bezeichnet das Hinterlegen von Kryptowährungen, um die Sicherheit und Funktionsweise einer Blockchain zu unterstützen und im Gegenzug regelmäßige Belohnungen (sogenannte Rewards) zu erhalten)) und Veräußerung (§ 20 Abs. 2 Nr. 9 EStG) von sog. Tauschkryptowerten im Privatvermögen Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 EStG darstellen. Diese Einkünfte sind dann unabhängig von der Einhaltung von Spekulationsfristen steuerpflichtig und zwar grundsätzlich im Rahmen der Abgeltungsteuer.



Ausführliche Informationen zur Besteuerung von Kryptowerten sind im BMF-Schreiben vom 06.03.2025 „Einzelfragen zur ertragsteuerlichen Behandlung bestimmter Kryptowerten“ BStBl 2025 I S. 658 dargestellt.

Die Neuregelung soll für Kryptotauschwerte gelten, die ab dem 01.01.2027 angeschafft wurden. Für Anschaffungen davor, gilt Bestandsschutz und somit der § 23 EStG weiter bzw. nach Ablauf der Jahresfrist ab Anschaffung liegt kein steuerbarer Vorgang vor.

Betroffen von der Neuregelung sollen nur Kryptotauschwerte sein. Ein Kryptotauschwert ist ein Kryptowert im Sinne des Artikels 3 Abs. 1 Nr. 5 der Verordnung (EU) 2023/1114, der von natürlichen oder juristischen Personen als Tauschmittel akzeptiert wird, ohne von einer Zentralbank oder sonstigen öffentlichen Stelle emittiert oder garantiert zu sein. Ausgenommen sind nach den Vorgaben des Titels IV der Verordnung (EU) 2023/1114 emittierte E-Geld-Token im Sinne des Artikels 3 Abs. 1 Nr. 7 der Verordnung (EU) 2023/1114. Forderungen auf Übertragung überlassener Tauschkryptowerte gelten als Kryptotauschwerte.

Beispiele: Bitcoin, Ether, Monero etc.
Nicht darunter fallen z.B. E-Geld-Token, Non-Fungible-Token (NFTs) und Security-Token (hier bleibt alles wie bisher).

Änderungen im VZ 2027, Kryptowerte

- Auswirkungen auf die Verlustverrechnung, da § 23 EStG gesonderter Verlustverrechnungskreis
- lückenlose Dokumentation empfohlen
- ggf. auch gesonderte Wallets



Die geplante Neuregelung hat auch Auswirkungen auf die Verlustverrechnung. Werden bis zum 31.12.2026 Verluste aus der Veräußerung von Kryptowerten innerhalb der Jahresfrist durch Verkauf oder Tausch realisiert, gehören diese weiterhin zu den Verlusten aus privaten Veräußerungsgeschäften. Die Gewinne aus ab dem 01.01.2027 angeschafften Tauschkryptowerten gehören zu den Kapitaleinkünften. Eine Verrechnung von Verlusten aus Spekulationsgeschäften mit Gewinnen aus Kapitalvermögen ist nicht möglich, da Verluste nach § 23 EStG einen gesonderten Verlustverrechnungskreis unterliegen, § 23 Abs. 3 S. 7 ff EStG.

Sinnvoll für Steuerpflichtige mit Krypowerten ist es in jedem Fall Alt- und Neubestände, sprich Anschaffungen vor dem 01.01.2027 und nach dem 31.12.2026, in gesonderten Wallets zu führen. Außerdem sollten die Anschaffungszeitpunkte, Anschaffungskosten, Wallet-Transfers und Transaktionsketten lückenlos dokumentiert werden. Nur so lässt sich später nachvollziehen, welche steuerliche Behandlung für den jeweiligen Bestand gilt. Grundsätzlich ist der Gewinn nach dem Marktkurs zu versteuern. Sind die relevanten Informationen dem Anbieter nicht vorhanden, und liefert der Steuerpflichtige keine Angaben zum Anschaffungszeitpunkt und zu den Anschaffungskosten soll nach den derzeitigen Plänen der Steuerabzug nach 50 % der Einnahmen aus der Veräußerung bemessen und einer Anschaffung nach dem 31.12.2026 ausgegangen werden (Ersatzbemessungsgrundlage), § 43a Abs. 2 Satz 16 ff. EStG.

Änderungen im VZ 2027, Kryptowerte

- Kapitalertragsteuerabzug von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag werden ab 01.01.2028 erhoben
- jegliche Kapitalerträge in diesem Bereich im VZ 2027 führen zu einer Pflichtveranlagung



Der Kapitalertragsteuerabzug von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer soll ab dem Jahr 2028 greifen (ein Jahr Übergangsfrist zur technischen Umsetzung), § 43 Abs. 1 S. 1 und § 43a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG iVm § 52 Abs. 42 S. 7 iVm § 52 Abs. 42a S. 2 EStG. Abzugsverpflichtet sollen die inländischen Kryptowerte-Dienstleister bzw. -Betreiber iSd Kryptowerte-Steuertransparenzgesetzes sowie inländische Zweigstellen bzw. Betriebsstätten entsprechender ausländischer Dienstleister sein. Das bedeutet, dass für den VZ 2027 eine Erklärungspflicht im Rahmen der Einkommensteuererklärung für diese besteht.

Darüberhinaus gelten dann die bekannten Regelungen zu Kapitalerträgen mit Sparerpauschbetrag, Verlustverrechnungsbeschränkung sowie die Günstigerprüfung. Vorgaben zur Bewertung und zur Veräußerungsreihenfolge sollen durch Rechtsverordnung festgelegt werden. Anschaffungskosten für Tauschkryptowerte bei Tauschvorgängen ohne Zutun des Steuerpflichtigen oder lediglich für geringe Tätigkeiten werden mit 0 € angesetzt, § 20 Abs. 4b EStG.

Änderungen im VZ 2027, Geschenke und bestimmte Betriebsveranstaltungen

- Wegfall der starren Grenzen von 110 € und 60 € für Sachleistungen des Arbeitgebers bei
  - Jubiläen
  - Feiern aus Anlass der Diensteinführung, Funktionswechsel, Verabschiedung
  - rundem Arbeitnehmerjubiläum
- jetzt „übliche Sachleistungen“ des Arbeitgebers



R 19.3 Abs. 2 Nr. 3 LStR 2027
Die bisherigen Regelungen zu Sachleistungen des Arbeitgebers zu besonderen Anlässen (z. B. Diensteinführung, Amts- oder Funktionswechsel, Jubiläum) werden neu gefasst. Künftig werden im Hinblick auf die Steuerfreiheit keine festen Betragsgrenzen (110 EUR bzw. 60 EUR-Grenze) genannt. Stattdessen wird auf "übliche" Sachleistungen des Arbeitgebers abgestellt. Handelt es sich um ein Fest des Arbeitgebers, liegt kein Arbeitslohn vor.

R 19.3 Abs. 2 Nr. 5 LStR 2027
Der BFH hat mit Urteil v. 9.9.2025, VI R 7/23, entschieden, dass die unentgeltliche Überlassung eines Stellplatzes oder einer Garage als eigenständiger Vorteil neben den Vorteil für die Nutzung eines betrieblichen Kfz zu privaten Fahrten tritt. Vom Arbeitnehmer getragene Stellplatzkosten mindern daher den geldwerten Vorteil aus der Kfz-Überlassung nicht.



Abgrenzung Erhaltungsaufwand/ Anschaffungskosten/Herstellungskosten

B. Hagen

Abgrenzung

Erhaltungsaufwand EA
Anschaffungskosten AK
Herstellungskosten HK



Neues BMF-Schreiben vom 26.01.2026

IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Anzuwenden in allen noch offenen Fällen

ersetzt

BMF-Schreiben vom 18.7.2003 und vom 20.10.2017

// Folie 64

Die zentrale Bedeutung des neuen Schreibens liegt weniger darin, dass völlig neue steuerliche Grundsätze geschaffen werden.
Vielmehr werden die bisherigen Grundsätze **systematisiert, konkretisiert und mit zahlreichen Beispielen versehen**.
Besonders hervorzuheben sind:
1: die klare Systematik bei der Betriebsbereitschaft.
2: die detaillierte Definition der vier zentralen Ausstattungsmerkmale eines Wohngebäudes.
3: die Konkretisierung der Standardhebung.
4: die ausführliche Behandlung der Sanierung in Raten.
5: die Klarstellungen zur 15-%-Grenze und ihrer Rückwirkung.
6: die ausdrückliche Behandlung des bautechnischen Zusammenhangs.
Dieses Schreiben ist in allen offenen Fällen anzuwenden.
Es ersetzt – das BMF-Schreiben vom 18. Juli 2003 (BStBl I S. 386) und – das BMF-Schreiben vom 20. Oktober 2017 (BStBl I S. 1447).

Was bietet mir KI hierfür?

Ist das hilfreich?

Auszug aus KI

- **Praktische Konsequenzen für die Steuerberatung**
- Was bedeutet das nun für die Praxis?
- Aus meiner Sicht lassen sich fünf Handlungsempfehlungen ableiten.
- **1. Zustand vor dem Erwerb dokumentieren**
- Gerade bei Immobilienkäufen sollte der Zustand des Gebäudes zum Erwerbszeitpunkt möglichst umfassend dokumentiert werden.
- **2. Maßnahmen einzeln analysieren**
- Nicht jede Rechnung einer Sanierung ist automatisch Erhaltungsaufwand.
- Jede Maßnahme sollte hinsichtlich ihrer steuerlichen Funktion geprüft werden.
- **3. Die vier zentralen Ausstattungsmerkmale dokumentieren**
- Bei Wohngebäuden sollte insbesondere festgehalten werden, wie
- Heizung,
- Sanitär,
- Elektro und
- Fenster
- vor und nach der Sanierung ausgestaltet sind.
- **4. Die 15-%-Grenze laufend überwachen**
- Nicht erst nach drei Jahren prüfen!
- Bereits während der Sanierung sollte eine laufende Kostenübersicht geführt werden.
- **5. Sanierungsmaßnahmen zeitlich und technisch dokumentieren**
- Insbesondere bei mehrjährigen Sanierungen muss geprüft werden, ob eine Sanierung in Raten vorliegt.

// Folie 65

Ob KI (prompt) etwas Brauchbares liefert, hängt entscheidend von der Fragestellung ab.

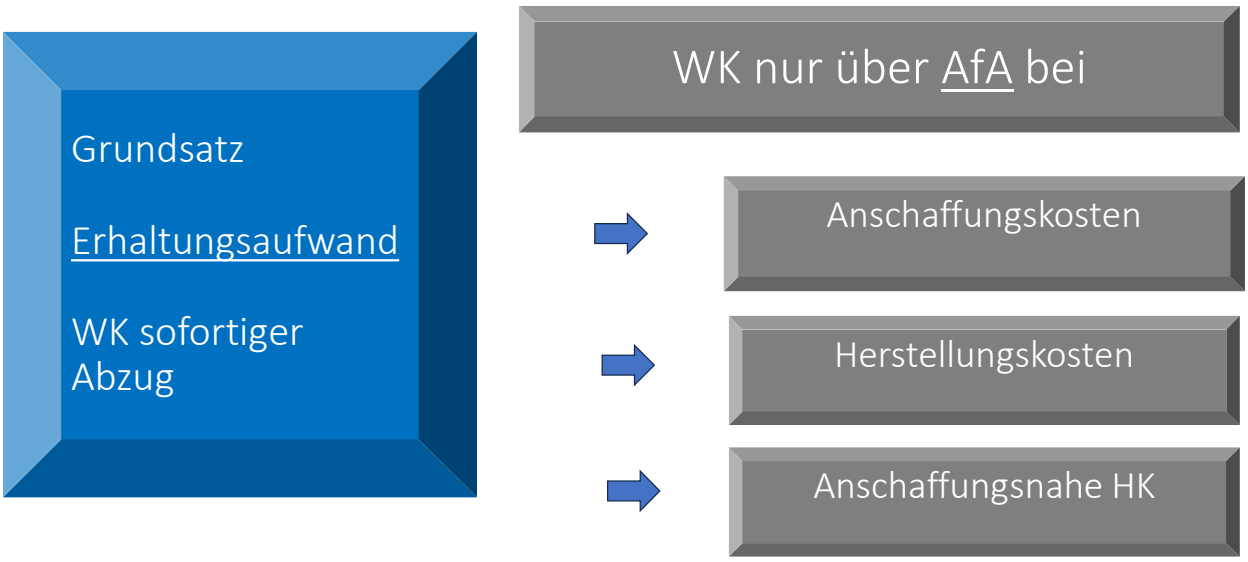
BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Grundsatz

- EA
  sofort abziehbare Werbungskosten
- AK/HK/anschaffungsnahe HK
  nur über die Abschreibung steuerlich zu berücksichtigen

Denn grundsätzlich gilt:
Erhaltungsaufwand kann regelmäßig sofort als Werbungskosten oder Betriebsausgaben berücksichtigt werden.
Anschaffungskosten, Herstellungskosten und anschaffungsnahe Herstellungskosten können dagegen grundsätzlich nur über die Abschreibung, also die AfA, steuerlich berücksichtigt werden.
Das BMF-Schreiben vom 26.01.2026 konkretisiert diese Abgrenzung umfassend und ersetzt die bisherigen Verwaltungsanweisungen aus den Jahren 2003 und 2017. Es ist in allen offenen Fällen anzuwenden.

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064



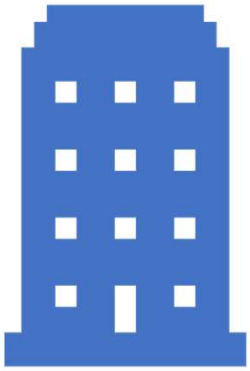
// Folie 67

RZ1
Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an einem Gebäude sind regelmäßig Erhaltungsaufwendungen und sofort als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abziehbar. Sie können jedoch auch zu
- Anschaffungskosten (siehe Abschnitt I),
- Herstellungskosten (siehe Abschnitt II) oder
- anschaffungsnahen Herstellungskosten (siehe Abschnitt III) führen.

Sind die Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen an einem Gebäude als Anschaffungskosten, Herstellungskosten oder anschaffungsnahe Herstellungskosten einzuordnen, können sie nur im Wege der AfA berücksichtigt werden.

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Erhaltungsaufwand



liegt grundsätzlich vor, wenn ein
- bereits vorhandenes Gebäude erhalten, instand gesetzt oder modernisiert wird,

ohne dass dadurch steuerlich ein
- neuer Vermögensgegenstand geschaffen oder

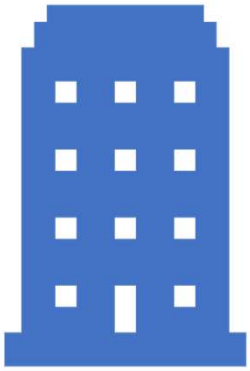
der ursprüngliche Gebrauchswert
- wesentlich erhöht wird.

Folge: sofortiger Abzug als Werbungskosten

// Folie 68

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Erhaltungsaufwand

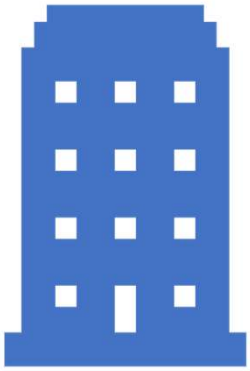


- z. B. Schönheitsreparaturen wie Malerarbeiten usw.
- Der Ersatz bereits vorhandener Bestandteile führt zu EA, selbst wenn **höherwertige Materialien** eingebaut werden,
- EA ist grundsätzlich auch anzunehmen, wenn sehr aufwendig renoviert wird und **sehr hohe Kosten** zustande kommen.

// Folie 69

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Erhaltungsaufwand



- Austausch von Fenstern
  Einfach- gegen Doppelverglasung,
- Austausch der Böden
- Austausch der Türen
- der Ersatz oder die Umstellung der Heizung, Wärmepumpe statt Gasheizung, der Anschluss an die Fernwärmeversorgung,
- Umdeckung des Dachs
- Schönheitsreparaturen, wie Malerarbeiten
  lfd. Wartungsarbeiten usw.

// Folie 70

Beispiel

Das Mitglied Thomas Schneider vermietet seit 40 Jahren ein Einfamilienhaus.

Das Haus hat er im Jahr 1986 im damals üblichen, mittleren Standard gebaut.

2026 wird nach dem Auszug eines Mieters
die Hausfassade neu gestrichen,
das Dach neu gedeckt,
die Fenster erneuert,
die Innentüren erneuert,
sämtliche Wände neu gestrichen.
Gesamtkosten 200.000 €

Stellen diese Maßnahmen Erhaltungsaufwendungen oder Herstellungskosten dar?

// Folie 71

Beispiel

Lösung

Das Mitglied Thomas Schneider vermietet seit 40 Jahren ein Einfamilienhaus.
Das Haus hat er im Jahr 1986 im damals üblichen, mittleren Standard gebaut.

2026 wird aufgrund eines Mieterwechsels
die Hausfassade neu gestrichen,
das Dach neu gedeckt,
die Fenster erneuert,
die Innentüren erneuert,
sämtliche Wände neu gestrichen.
Gesamtkosten 200.000 €

Stellen diese Maßnahmen Erhaltungsaufwendungen oder Herstellungskosten dar?

// Folie 72

Es wird ein bereits bestehendes, schon lange im Eigentum des Steuerpflichtigen befindliches Haus renoviert.

Es wird dem Gebäude nur der zeitgemäße Wohnkomfort gegeben, den es durch technischen Fortschritt und die Veränderung von Lebensgewohnheiten verliert bzw. verloren hat

Es liegen daher keine AK/HK vor.

Es liegt kein Hinweis auf eine Erweiterung vor.

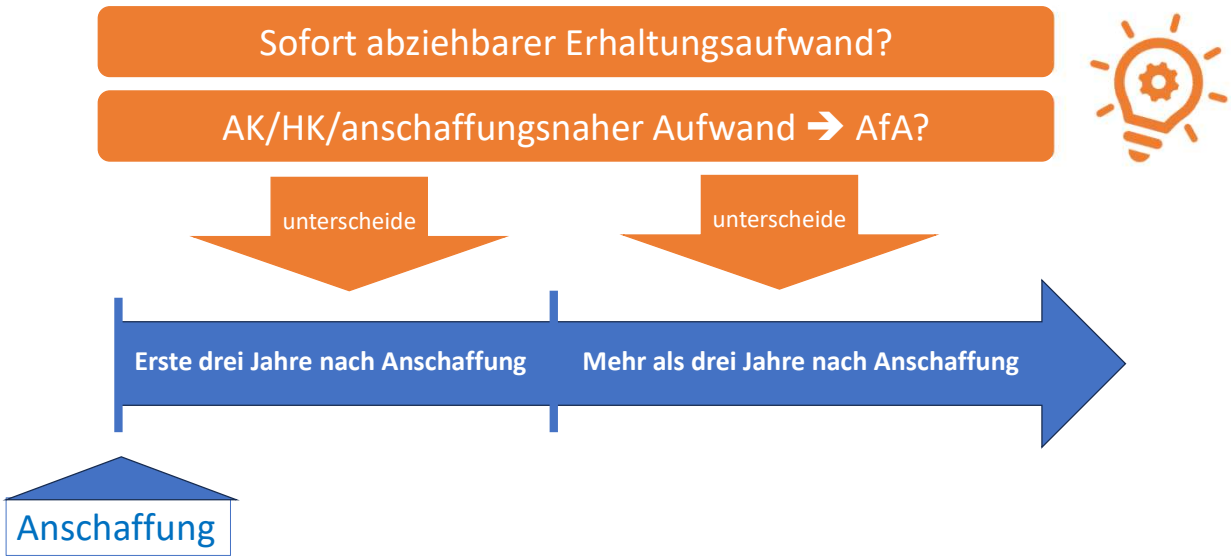
Alle Aufwendungen stellen **Erhaltungsaufwand** dar.

Verteilung der Aufwendungen auf 2 – 5 Jahre prüfen (§ 82b EStDV)

BMF RZ 49
Eine nur zeitgemäße substanzerhaltende Erneuerung liegt vor, wenn ein Wohngebäude durch Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen lediglich in einem ordnungsgemäßen Zustand entsprechend seines ursprünglichen Zustands erhalten oder dieser in zeitgemäßer Form wiederhergestellt wird.
In diesen Fällen wird dem Gebäude nur der zeitgemäße Wohnkomfort gegeben, den es durch technischen Fortschritt und die Veränderung von Lebensgewohnheiten verliert bzw. verloren hat.

§ 82b EStDV
(1) [1]Der Steuerpflichtige kann größere Aufwendungen für die Erhaltung von Gebäuden, die im Zeitpunkt der Leistung des Erhaltungsaufwands nicht zu einem Betriebsvermögen gehören und überwiegend Wohnzwecken dienen, abweichend von § 11 Abs. 2 des Gesetzes auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilen.

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064



// Folie 73

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Erste drei Jahre nach Anschaffung

Aufwendungen für bauliche Maßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden

↓

./. Aufwendungen für Erweiterungen (= HK)

↓

./. Aufwendungen für Erhaltungsaufwendungen, die jährlich üblicherweise anfallen (=EA)

↓

./. Aufwendungen für Substanzschäden, die nach Anschaffung entstanden sind (=EA)

↓

Verbleibender Betrag ohne Umsatzsteuer

↓	↓
> 15% der Gebäude-AK	≤ 15% der Gebäude-AK
↓	↓
anschaffungsnahe HK i.S. d. § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG	./.Aufwendungen zur Herstellung d. objektiven Betriebsbereitschaft (=AK)
	↓
	./. Aufwendungen zur Herstellung d. subjektiven Betriebsbereitschaft (=AK / HK) (Nutzungsänderung / wes. Verbesserung)
	↓
	Verbleibender Betrag = EA

// Folie 74

§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG
Anschaffungsnahe Herstellungskosten

[1]Zu den Herstellungskosten eines Gebäudes gehören auch

Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen,

die **innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung** des Gebäudes durchgeführt werden,

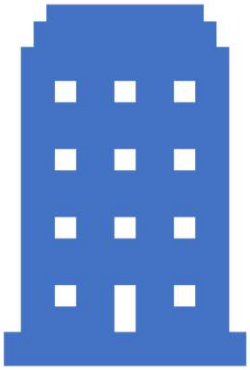
wenn die Aufwendungen **ohne die Umsatzsteuer**

15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen (anschaffungsnahe Herstellungskosten).

[2]Zu diesen Aufwendungen gehören **nicht** die Aufwendungen für **Erweiterungen** im Sinne des § 255 Absatz 2 Satz 1 des Handelsgesetzbuchs sowie **Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten, die jährlich üblicherweise** anfallen.

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Anschaffungsnahe Herstellungskosten (HK)



Anschaffungsnahe Herstellungskosten

- Ein Gebäude wird entgeltlich erworben
- Innerhalb von 3 Jahren nach Erwerb
- Modernisierungsaufwendungen (netto) von mehr als 15% der AK des Gebäudes

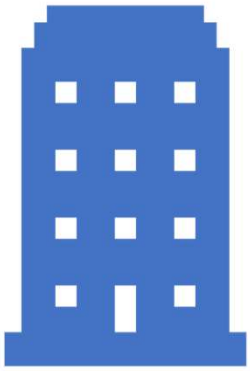
Ausgenommen aus Berechnung 15%-Grenze

1. Aufwendungen für **Erweiterung** (=HK)
2. Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten, **die jährlich üblicherweise anfallen** (=EA)
3. Aufwendungen für **Substanzschäden**, die nach Anschaffung entstanden sind (Naturkatastr) (=EA)

// Folie 76

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Anschaffungsnahe Herstellungskosten (HK)



Anschaffungsnahe Herstellungskosten

- Ein Gebäude wird entgeltlich erworben
- Innerhalb von 3 Jahren nach Erwerb
- Modernisierungsaufwendungen (netto) von mehr als 15% der AK des Gebäudes

Nicht ausgenommen aus Berechnung 15%-Grenze

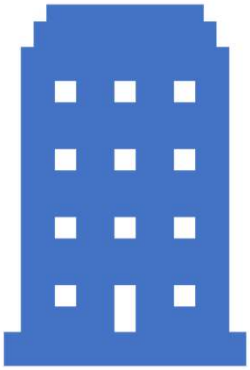
1. Aufwendungen für Herstellung der **Funktionstüchtigkeit**
2. Aufwendungen zur **Hebung des Standards**
3. Aufwendungen für **Schönheitsreparaturen**

werden bei Überschreitung der 15%-Grenze zu anschaffungsnahen HK

// Folie 77

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Anschaffungsnahe Herstellungskosten (HK)



- Aufwendungen können nur dann anschaffungsnahe Herstellungskosten sein, wenn sie an Einrichtungen des Gebäudes oder am Gebäude selbst durchgeführt werden
- Nicht einzubeziehen sind Aufwendungen, wenn sie lediglich mitveranlasst sind

RZ 56
Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen können nur anschaffungsnahe Herstellungskosten sein, wenn **sie an Einrichtungen des Gebäudes** oder **am Gebäude selbst** durchgeführt werden. Nicht einzubeziehen sind daher Aufwendungen, die durch Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen lediglich (mit-)veranlasst sind.

Beispiel

Thomas Schneider erwirbt eine vermietete Eigentumswohnung.

Er schließt einen Mietaufhebungsvertrag mit dem Mieter, um das Gebäude umfangreich renovieren zu können. Für die vorzeitige Räumung der Wohnung zahlt er an den Mieter eine Abfindung.

Die Wohnung soll nach Renovierung wieder vermietet werden.

Wie sind diese Aufwendungen steuerlich zu beurteilen?

Beispiel

Lösung

Thomas Schneider erwirbt eine vermietete Eigentumswohnung.

Er schließt einen Mietaufhebungsvertrag mit dem Mieter, um das Gebäude umfangreich renovieren zu können. Für die vorzeitige Räumung der Wohnung zahlt er an den Mieter eine Abfindung.

Die Wohnung soll nach Renovierung wieder vermietet werden.

Wie sind diese Aufwendungen steuerlich zu beurteilen?

Mieterabfindungen sind keine Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die in die Berechnung der anschaffungsnahen Herstellungskosten einzubeziehen wären.

Sie gehören nicht zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten (siehe BFH-Urteil vom 20. September 2022 – IX R 29/21, BStBl II 2023 S. 1087).

Sie stellen sofort abziehbare Werbungskosten dar.

Aufwendungen können nicht auf 2-5 Jahre verteilt werden, weil es sich nicht um Erhaltungsaufwendungen handelt.

Beispiel

Thomas Schneider erwirbt ein **Zweifamilienhaus**.

Das Erdgeschoss (EG) nutzt er künftig selbst.
Das 1. OG vermietet er.

Gebäude-AK 200.000€
EG 70 qm
OG 70 qm

Er erneuert im gesamten Haus die Fenster für 20.000 €
(je ½ EG und OG).

Im EG renoviert er die Bäder und die Türen für 100.000 €.

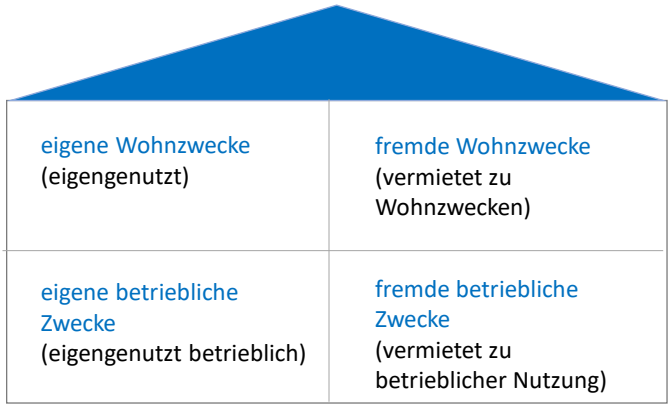
Weitere Renovierungen fallen nicht an.

Stellen diese Aufwendungen Erhaltungsaufwendungen oder Anschaffungskosten oder Herstellungskosten dar?

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Mehrere Wirtschaftsgüter in einem Gebäude

Anschaffungsnahe Herstellungskosten (HK)



Die Prüfung der Überschreitung der 15%-Grenze ist für **jedes Wirtschaftsgut** einzeln zu treffen

// Folie 82

RZ 58
Wird ein Gebäude in unterschiedlicher Weise genutzt und besteht deshalb aus **mehreren Wirtschaftsgütern**, ist bei der Prüfung, ob eine Baumaßnahme zu anschaffungsnahen Herstellungskosten führt, nicht auf das gesamte Gebäude, sondern nur auf den entsprechenden **Gebäudeteil** abzustellen (siehe BFH-Urteil vom 14. Juni 2016 – IX R 25/14, BStBl II S. 992). Maßgeblich für das Vorliegen verschiedener Wirtschaftsgüter ist, dass die einzelnen Gebäudeteile in verschiedenen Nutzungs- und Funktionszusammenhängen stehen (R 4.2 Absatz 3 und 4 EStR 2012).

R 4.2 EStR
(4) [1]Wird ein Gebäude teils eigenbetrieblich, teils fremdbetrieblich, teils zu eigenen und teils zu fremden Wohnzwecken genutzt, ist jeder der vier unterschiedlich genutzten Gebäudeteile ein besonderes Wirtschaftsgut, weil das Gebäude in verschiedenen Nutzungs- und Funktionszusammenhängen steht.

Beispiel

Lösung

Thomas Schneider erwirbt ein **Zweifamilienhaus.**
Das Erdgeschoss (EG) nutzt er künftig selbst.
Das 1. OG vermietet er.

GebäudeAK 200.000€
EG 70 qm
OG 70 qm
Er erneuert im gesamten Haus die Fenster für 20.000€.
Im EG renoviert er die Bäder und die Türen für 100.000€.
Weitere Renovierungen fallen nicht an.

Stellen diese Aufwendungen Erhaltungsaufwendungen oder Anschaffungskosten oder Herstellungskosten dar?

Gebäude-AK (gesamt) 200.000 €
Renovierungen gesamt 120.000 € (=60%)
15%-Grenze für das gesamte Haus wäre überschritten.

Aber es liegen **2 Wirtschaftsgüte**r vor:

- **Eigene Wohnzwecke**
- **Fremde Wohnzwecke**

Zu betrachten ist nur das Wirtschaftsgut
„Fremde Wohnzwecke" = 1. OG (70 qm)

Gebäude-AK 1.OG 100.000 €
Davon 15% 15.000 €
Renovierungen Fenster 1.OG 50% **10.000 € (=10%)**

Die 15%-Grenze wurde für das Wirtschaftsgut „fremde Wohnzwecke" nicht überschritten. Die Kosten für die Fenster stellen EA dar und sind sofort abziehbare WK.

..wenn keine weiteren Renovierungskosten mehr anfallen!

Beispiel

Thomas Schneider erwirbt ein **Zweifamilienhaus**.
Er vermietet das Erdgeschoss (EG) und das 1. OG.

Gebäude-AK 200.000€
EG 70 qm
OG 70 qm

Er erneuert im gesamten Haus die Fenster für 20.000 €.

Im EG renoviert er die Bäder und die Türen für 100.000 €.

Weitere Renovierungen fallen nicht an.

Stellen diese Aufwendungen Erhaltungsaufwendungen oder Anschaffungskosten oder Herstellungskosten dar?

Beispiel

Lösung

Thomas Schneider erwirbt ein **Zweifamilienhaus.**
Das Erdgeschoss (EG) und das 1. OG vermietet er.

Gebäude-AK 200.000€
EG 70 qm
OG 70 qm
Er erneuert im gesamten Haus die Fenster für 20.000 €.
Im EG renoviert er die Bäder und die Türen für 100.000 €.
Weitere Renovierungen fallen nicht an.

Stellen diese Aufwendungen Erhaltungsaufwendungen oder Anschaffungskosten oder Herstellungskosten dar?

Es liegt nur 1 **Wirtschaftsgut** vor:

- **Fremde Wohnzwecke**

Zu betrachten ist das gesamte Wirtschaftsgut
„Fremde Wohnzwecke" = EG + 1. OG

Gebäude-AK (gesamt)	200.000 €
Renovierungen gesamt	120.000 € (=60%)

15%-Grenze für das gesamte Wirtschaftsgut ist überschritten.

Die 15%-Grenze wurde für das Wirtschaftsgut „fremde Wohnzwecke" überschritten, daher stellen die Aufwendungen in Höhe von 120.000 € insgesamt anschaffungsnahe HK dar.

Beispiel

Thomas Schneider erwirbt mit Vertrag vom 01.09.26 ein Grundstück (Gebäude+GuB).

Das wirtschaftliche Eigentum (Übergang Besitz/Nutzen/Lasten) wird vereinbarungsgemäß erst am 01.05.27 verschafft, weil er erst am 01.05.27 den Kaufpreis zu zahlen hat.

In welchen Zeiträumen könnte er renovieren, um die 15%-Grenze zu umgehen?

Beispiel

Lösung

Thomas Schneider erwirbt mit Vertrag vom 01.09.26 ein Grundstück (Gebäude+GuB).

Das wirtschaftliche Eigentum (Übergang Besitz/Nutzen/Lasten) wird vereinbarungsgemäß erst am 01.05.27 verschafft, weil er erst am 01.05.27 den Kaufpreis zu zahlen hat.

Wann könnte er renovieren, damit er die 15%-Grenze umgehen kann?

Interessante Gestaltungsmöglichkeit!

// Folie 87

- Die in der Zeit vom **01.05.27 bis 30.4.30** entstandenen Aufwendungen sind auf das Vorliegen anschaffungsnaher Herstellungskosten zu überprüfen.
- Maßgebend ist der Zeitpunkt der **Leistung**
- nicht **der Zeitpunkt des Erstellens** oder des **Begleichens der Rechnungen**.



Die Aufwendungen vor und nach diesem Zeitraum sind nicht in die Prüfung der 15%-Grenze einzubeziehen!

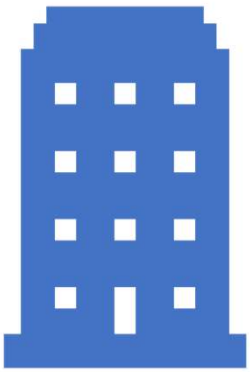
Maßnahmen **zwischen Notarvertrag und Übergang B/N/L** gehören NICHT in die Berechnung der 15%-Grenze.

BFH Beschluss v. 28.04.2020 - IX B 121/19
Keine Anwendung des § 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 1 EStG auf Aufwendungen des Steuerpflichtigen vor Anschaffung
Leitsatz:
Die Regelung des § 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 1 gilt nach dem Gesetzeswortlaut nur für solche Aufwendungen, die innerhalb von drei Jahren „nach“ der Anschaffung vom Steuerpflichtigen getragen werden. Vor der Anschaffung des Grundstücks vom Steuerpflichtigen getätigte Aufwendungen sind nach den allgemeinen handelsrechtlichen Abgrenzungskriterien als Anschaffungs-, Herstellungs- oder Erhaltungsaufwand steuerlich zu berücksichtigen.

Ein später Eigentumsübergang stellt aber ein gewisses Risiko dar!

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Anschaffungsnahe Herstellungskosten (HK)



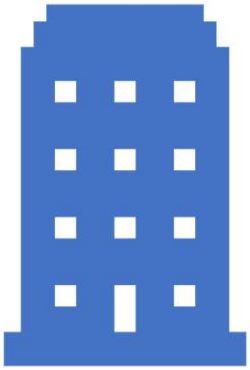
- 3-Jahreszeitraum wird taggenau ausgehend vom Übergang Besitz, Gefahr, Nutzen, Lasten berechnet
- Bei unentgeltlichem Erwerb tritt der Erwerber in den 3-Jahreszeitraum des Rechtsvorgängers ein

- Nachträgliche Überschreitung der 15%-Grenze im 2. oder 3. Jahr
- stellt ein rückwirkendes Ereignis dar
- Änderung der Bescheide der vorangegangenen Jahre nach § 175 Abs. 1 Nr. 2 AO

RZ 62
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 (d. h. ab dem Übergang von Besitz, Gefahr, Nutzungen und Lasten) berechnet.
RZ 68
Das nachträgliche Über- oder Unterschreiten der 15 %-Grenze stellt ein rückwirkendes Ereignis dar. Wird die 15 %-Grenze im zweiten oder dritten Jahr über- oder wegen Erstattungen wieder unterschritten, müssen die Bescheide der vorangehenden Jahre korrigiert werden (§ 175 Absatz 1 Nummer 2 AO). Die in den jeweiligen Jahren angefallenen oder erstatteten Aufwendungen erhöhen bzw. vermindern dabei entsprechend R 7.4 Absatz 9 Satz 3 EStR 2012 zu Beginn des jeweiligen Jahres die AfA-Bemessungsgrundlage.

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Anschaffungsnahe Herstellungskosten (HK)



- Teilentgeltlicher Erwerb
  (z.B. Übernahme von Darlehen, Auszahlung an Geschwister)

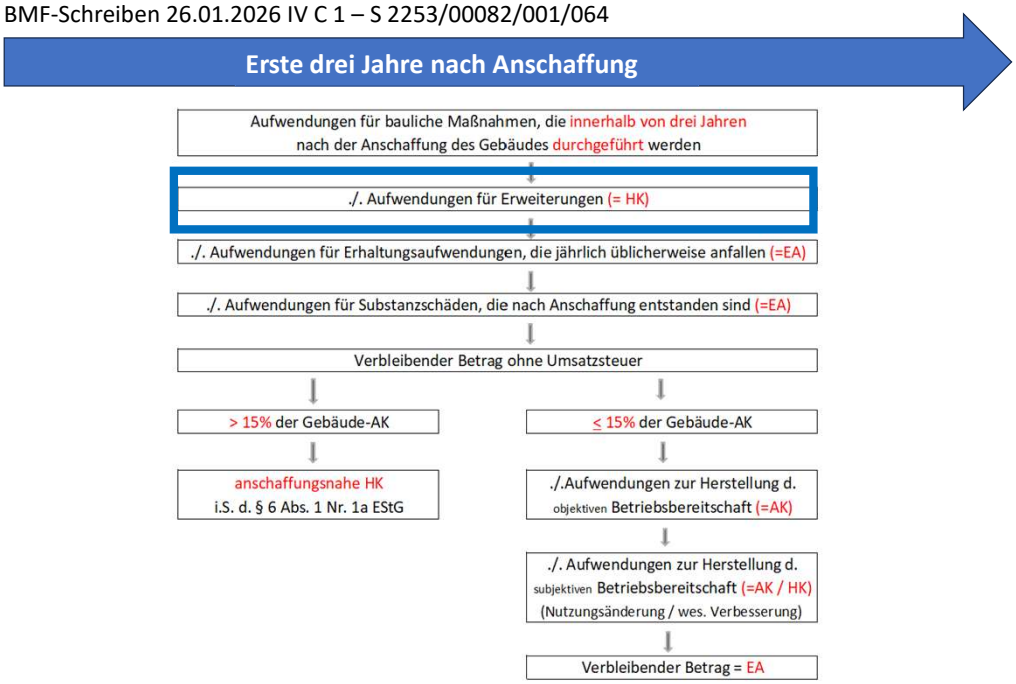
  Es können anschaffungsnahe HK nur für den entgeltlichen Teil entstehen

- Unentgeltlicher Erwerb
  (z.B. Schenkung, Erbe)
  ist keine Anschaffung und daher ein anschaffungsnaher Aufwand nicht möglich

  - Ausnahme: Maßnahmen innerhalb von 3 Jahren durch den Rechtsvorgänger

RZ 59
Im Fall eines teilentgeltlichen Erwerbs können anschaffungsnahe Herstellungskosten nur bezogen auf den entgeltlichen Teil des Erwerbsvorgangs gegeben sein (R 6.4 Absatz 1 Satz 2 EStR 2012).

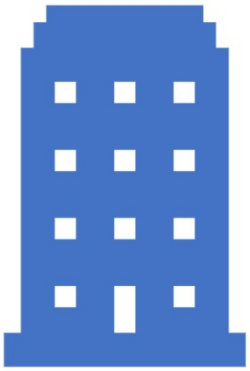
BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064



// Folie 90

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Erweiterung
= Herstellungskosten (HK)



werden bei der Berechnung der anschaffungsnahen HK herausgerechnet und stellen auf jeden Fall HK dar

Erweiterung = führt in der Regel zu HK

Anbau/Aufstockung z.B.

- Aufstockung z.B. um ein Stockwerk
- Anbau eines Zimmers an ein EFH
- Anbau eines Wintergartens

Vergrößerung der nutzbaren Fläche z.B.

- Einbau Dachgauben im Dachgeschoss mit Vergrößerung Nutzfläche
- Anbau eines Balkons

Vermehrung der Substanz des Gebäudes z.B.

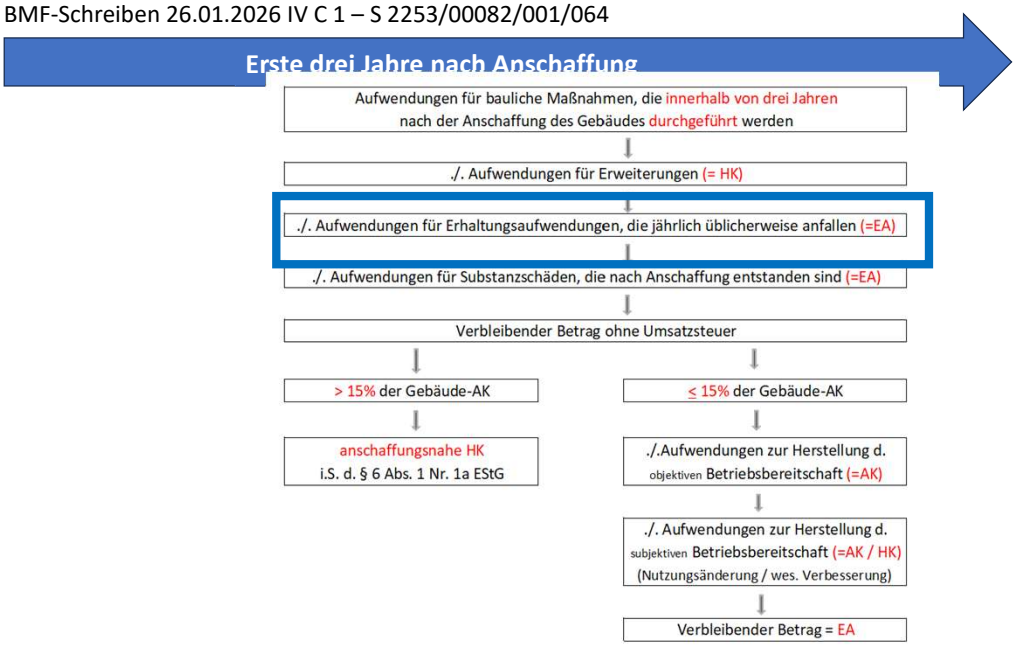
- Errichtung einer Außentreppe
- Einbau eines Kachelofens
- Einbau einer Sonnenmarkise

// Folie 91

RZ 31
Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen, die durch eine Erweiterung eines Gebäudes entstehen, sind Herstellungskosten (§ 255 Absatz 2 Satz 1 HGB). R 21.1 Absatz 2 EStR 2012 bleibt unberührt.
RZ 32
Eine Erweiterung eines Gebäudes liegt vor bei einer **Vergrößerung** der nutzbaren Fläche oder **Substanzmehrung**, die eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeit eines Gebäudes zur Folge hat.
RZ 34
Maßgeblich für eine **Vergrößerung der nutzbaren Fläche** ist allein die bauliche Vergrößerung. Es kommt nicht darauf an, ob die vergrößerte nutzbare Fläche auch tatsächlich genutzt wird.
RZ 37
Bei einer **Substanzmehrung** werden bisher nicht vorhandene Bestandteile oder Anlagen in ein Gebäude eingefügt und dadurch die Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes erweitert, ohne dass zugleich seine nutzbare Fläche vergrößert wird.
Dies kann z. B. der Fall sein

- bei der Errichtung einer Außentreppe,
- beim Anbringen einer Sonnenmarkise (siehe BFH-Urteil vom 29. August 1989 – IX R 176/84, BStBl II 1990 S. 430),
- beim Einbau eines Kachelofens oder eines Kamins,
- beim Einbau einer Sauna.

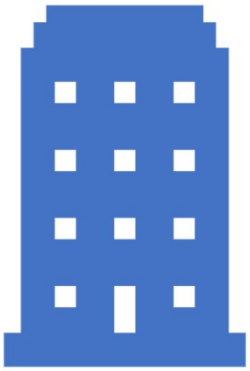
BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064



// Folie 92

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Aufwendungen, die jährlich üblicherweise anfallen = Erhaltungsaufwand (EA)



- Wartungsarbeiten (Heizung, Aufzug usw.)
- turnusmäßige Reinigungsarbeiten (Dachrinnen u. ä.)
- Ablesekosten
- Kaminkehrerkosten

➢ Ist eng auszulegen!

werden bei der Berechnung der anschaffungsnahen HK herausgerechnet und stellen EA dar

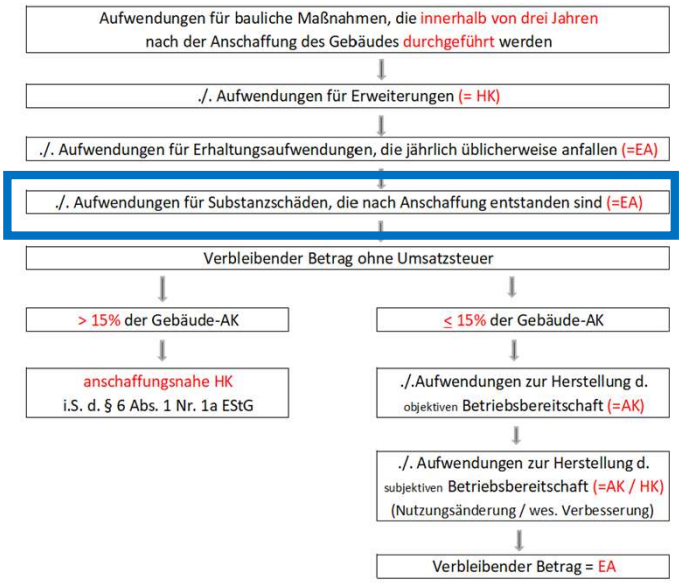
// Folie 93

RZ 60
Nicht zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten gehören nach § 6 Absatz 1 Nummer 1a Satz 2 EStG

- Aufwendungen für **Erweiterungen** (siehe Rn. 31 bis 39) sowie
- Aufwendungen für **Erhaltungsarbeiten, die jährlich üblicherweise anfallen** (z. B. für die laufende Wartung von Aufzugs- oder Heizungsanlagen, die Beseitigung von Rohrverstopfungen und -verkalkungen sowie Ablesekosten; siehe BFH-Urteil vom 14. Juni 2016 – IX R 22/15, BStBl II S. 999).

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

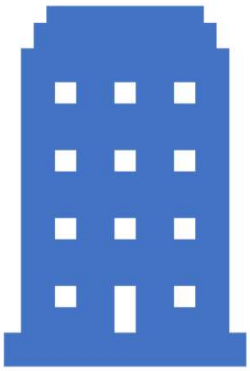
Erste drei Jahre nach Anschaffung



// Folie 94

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Aufwendungen, zur Beseitigung von Substanzschäden, die nach Anschaffung eingetreten sind = Erhaltungsaufwand (EA)



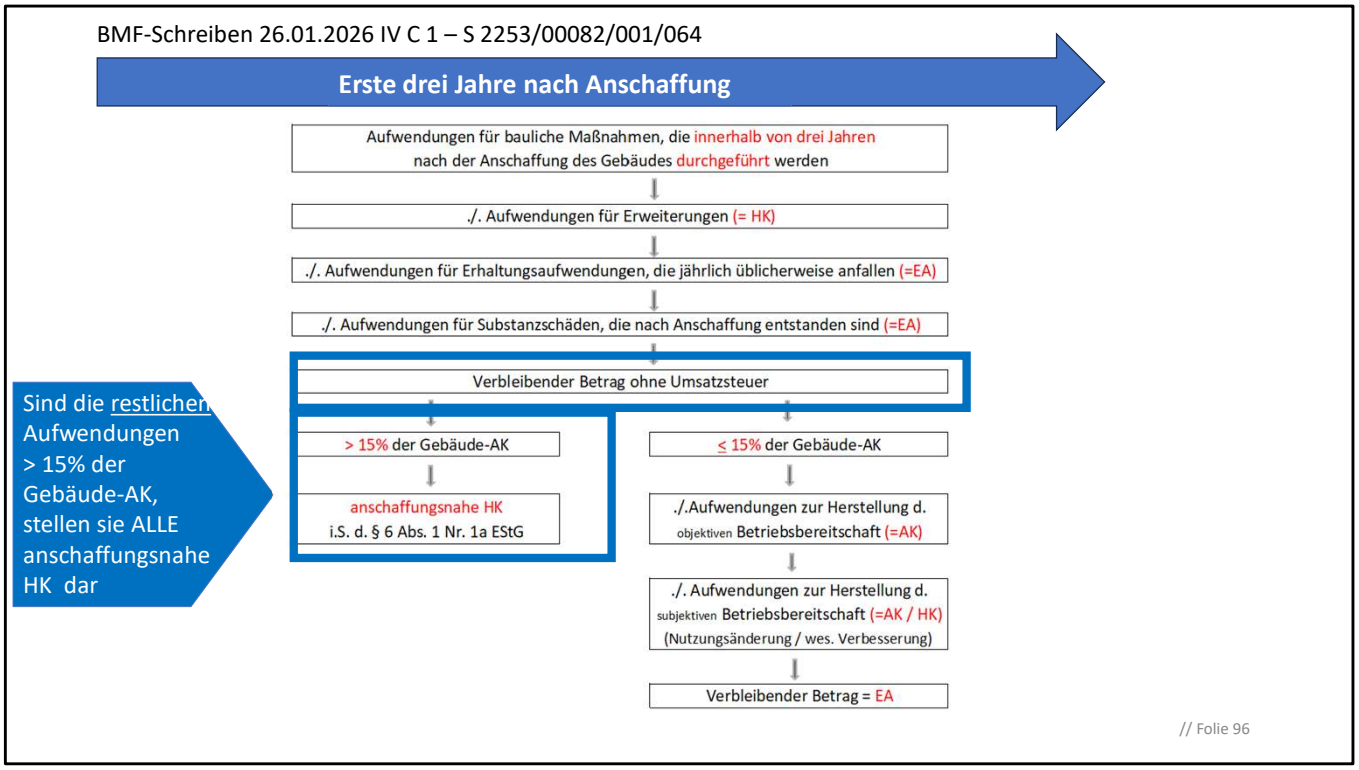
- Substanzschäden
- zum Zeitpunkt der Anschaffung nicht vorhanden
- durch schuldhaftes Handeln eines Dritten verursacht
- oder zufällig entstanden (z.B. durch Naturkatastrophe verursacht)

werden bei der Berechnung der anschaffungsnahen HK herausgerechnet und stellen EA dar

Bereits vorhandene Mängel, die nicht erkennbar waren, und erst später bekannt werden, werden bei der Berechnung der anschaffungsnahen HK nicht herausgerechnet und stellen ggf. anschaffungsnahe HK dar

// Folie 95

RZ 61
Nicht zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten gehören auch Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen, die zur **Beseitigung eines Substanzschadens** durchgeführt werden, der zum **Zeitpunkt der Anschaffung weder vorhanden noch angelegt war,** sondern **nachweislich** erst zu einem späteren Zeitpunkt durch das schuldhafte Handeln eines Dritten verursacht wurde (siehe BFH-Urteil vom 9. Mai 2017 – IX R 6/16, BStBl II 2018 S. 9 und vom 13. März 2018 – IX R 41/17, BStBl II S. 533) oder zufällig entstanden ist (z. B. durch eine Naturkatastrophe).
RZ 57
Unerheblich für das Vorliegen von anschaffungsnahen Herstellungskosten ist, ob die Aufwendungen für die steuerpflichtige Person vorhersehbar waren. Zu den Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zählen daher auch Maßnahmen zur Beseitigung **verdeckter** (bzw. altersüblicher) Mängel, die der steuerpflichtigen Person **im Zeitpunkt der Anschaffung des Gebäudes verborgen geblieben sind, sie jedoch bereits vorhanden waren** (siehe BFH-Urteil vom 9. Mai 2017 – IX R 6/16, BStBl II 2018 S. 9 und vom 13. März 2018 – IX R 41/17, BStBl II S. 533).

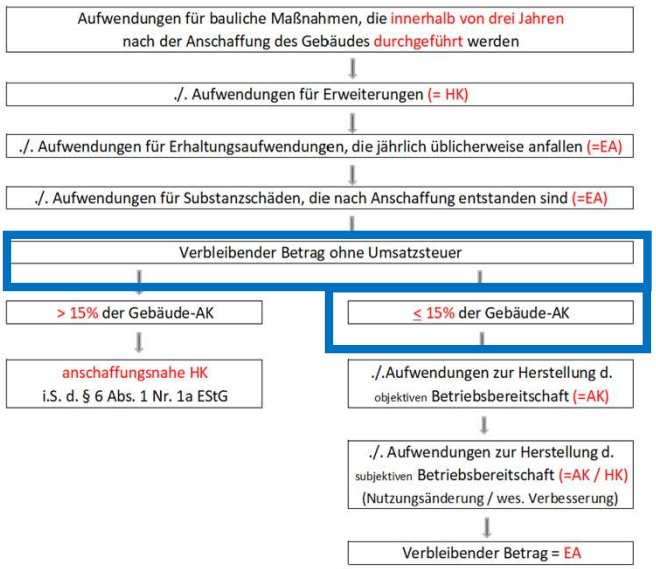


RZ 54
Zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten gehören Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung eines Gebäudes durchgeführt werden, wenn die Aufwendungen ohne die Umsatzsteuer 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen (§ 6 Absatz 1 Nummer 1a Satz 1 EStG). Nicht zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten gehören Aufwendungen für Erweiterungen und Erhaltungsarbeiten, die jährlich üblicherweise anfallen (§ 6 Absatz 1 Nummer 1a Satz 2 EStG; siehe Rn. 60 bis 61).
RZ 55
Sämtliche Aufwendungen für Baumaßnahmen, die im Rahmen einer innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung eines Gebäudes vorgenommenen Instandsetzung und Modernisierung anfallen, können anschaffungsnahe Herstellungskosten sein. Dazu zählen u. a. auch Aufwendungen

- zur Versetzung in einen betriebsbereiten Zustand (siehe BFH-Urteil vom 14. Juni 2016 – IX R 15/15, BStBl II S. 996),
- für eine über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung des Gebäudes (siehe BFH-Urteil vom 14. Juni 2016 – IX R 25/14, BStBl II S. 992) und
- für Schönheitsreparaturen (z. B. Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, Streichen der Fußböden, Heizkörper, Innen- und Außentüren sowie der Fenster), wobei kein enger räumlicher, zeitlicher und sachlicher Zusammenhang mit einer als einheitlich zu würdigenden Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes vorauszusetzen ist (siehe BFH-Urteil vom 14. Juni 2016 – IX R 22/15, BStBl II S. 999)

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

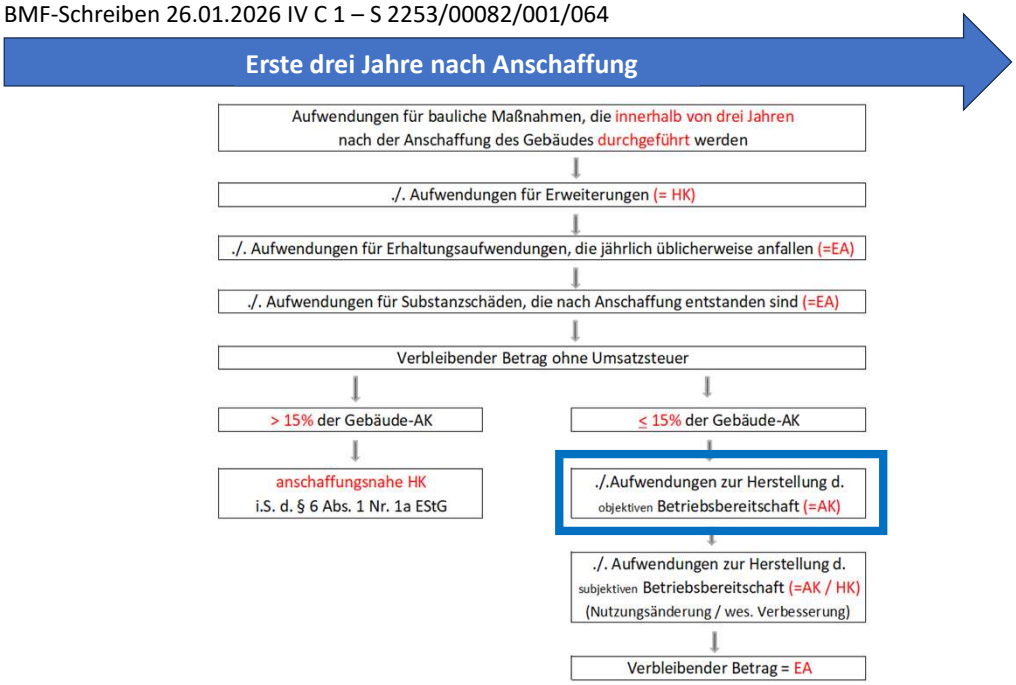
Erste drei Jahre nach Anschaffung



Sind die restlichen Aufwendungen ≤ 15% der Gebäude-AK, müssen weitere Prüfungsschritte vorgenommen werden

// Folie 97

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064



// Folie 98

Beispiel

Thomas Schneider hat ein Wohngebäude gekauft.

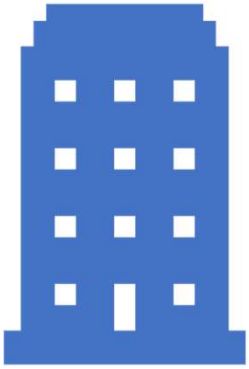
Dieses kann er nicht vermieten, da die Heizung nicht funktionsfähig ist. Die Heizung weist einen Frostschaden auf und kann nur durch eine neue Heizung ersetzt werden.

Das Haus kann nach dem Erwerb nicht genutzt werden.

Stellen diese Maßnahmen Erhaltungsaufwendungen oder Anschaffungskosten oder Herstellungskosten dar?

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Herstellung der Betriebsbereitschaft = Anschaffungskosten (AK)



Anschaffungskosten eines Gebäudes sind Aufwendungen, die geleistet werden, um das Gebäude zu erwerben und es in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen.

Objektive Betriebsbereitschaft

Ein Gebäude ist objektiv nicht funktionstüchtig, wenn für den Gebrauch wesentliche Teile des Gebäudes nicht nutzbar sind.

Aufwendungen für die Herstellung der Betriebsbereitschaft stellen AK dar.

RZ 2
Anschaffungskosten eines Gebäudes sind nach § 255 Absatz 1 HGB Aufwendungen, die geleistet werden, um das Gebäude zu erwerben und es in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, soweit sie dem Gebäude einzeln zugeordnet werden können, (Anschaffungs-)Nebenkosten und nachträgliche Anschaffungskosten.
RZ 5
Nutzt der Erwerber ein Gebäude ab dem Zeitpunkt der Anschaffung (d. h. ab dem Übergang von Besitz, Gefahr, Nutzungen und Lasten) zur Erzielung von Einkünften oder zu eigenen Wohnzwecken, so ist es ab diesem Zeitpunkt in der Regel objektiv und subjektiv funktionstüchtig. Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen können in diesen Fällen keine Anschaffungskosten sein.
RZ 7
Ein Gebäude ist objektiv nicht funktionstüchtig, wenn für den Gebrauch wesentliche Teile des Gebäudes nicht nutzbar sind. Die objektive Funktionstüchtigkeit ist durch Mängel (vor allem Mängel durch Verschleiß), die durch laufende Reparaturen beseitigt werden können, nicht ausgeschlossen.
RZ 8
Werden für den Gebrauch wesentliche Teile des Gebäudes objektiv nutzbar gemacht, so führen die Aufwendungen für die dazu erforderlichen Baumaßnahmen zu **Anschaffungskosten**.

Beispiel

Lösung

Thomas Schneider hat ein Wohngebäude gekauft.
Dieses kann er nicht vermieten, da die Heizung nicht funktionsfähig ist.
Es befindet sich nach dem Erwerb nicht in einem nutzbaren Zustand.

Stellen diese Maßnahmen Erhaltungsaufwendungen oder Anschaffungskosten oder Herstellungskosten dar?

Die Aufwendungen zur Behebung des Schadens führen zur Herbeiführung der objektiven Funktionstüchtigkeit, führen dazu, dass das Objekt genutzt werden kann
(Heizung ist wesentlich, Gebäude ohne Heizung nicht nutzbar!)

Somit führen die Aufwendungen zu **Anschaffungskosten**
(siehe BFH-Urteil vom 20. August 2002 – IX R 70/00, BStBl II 2003 S. 585).

Nutzt der Erwerber ein Gebäude ab Anschaffung zur Erzielung von Einkünften oder zu eigenen Wohnzwecken, so ist es ab diesem Zeitpunkt in der Regel objektiv und subjektiv funktionstüchtig. Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen können in diesen Fällen keine Anschaffungskosten sein.

Beispiel

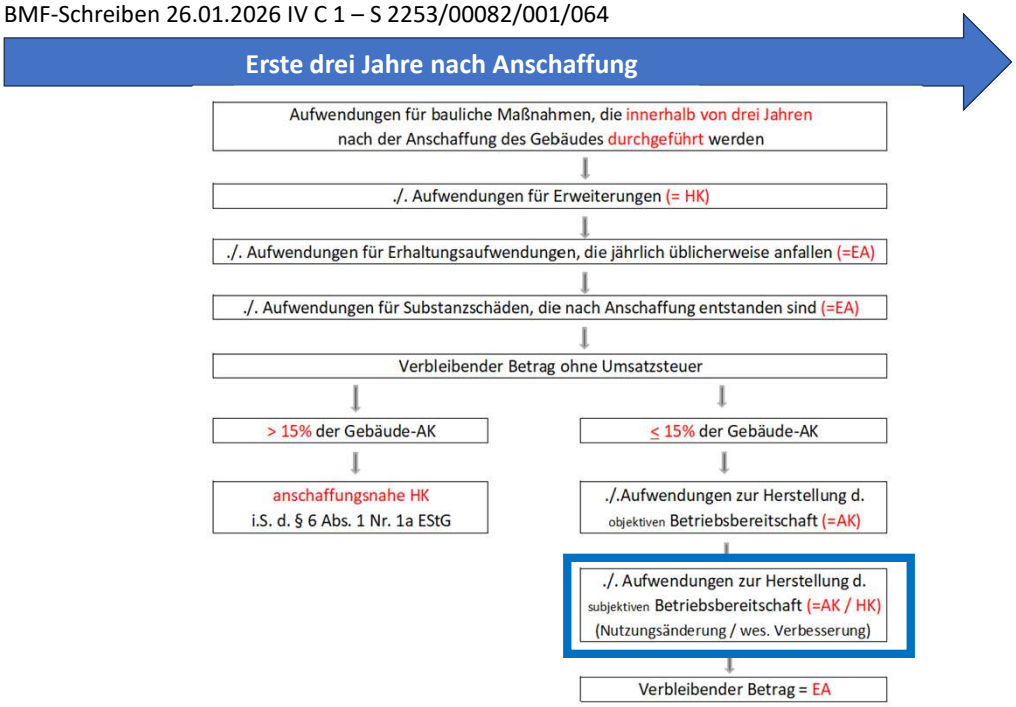
Thomas Schneider hat eine Wohnung gekauft, die bisher als Büro genutzt wurde.

Er möchte sie als Wohnung vermieten und baut sie zu einer Wohnung um.

Er baut ein Bad ein, versetzt Wände und ändert die Elektroanschlüsse entsprechend.

Stellen diese Maßnahmen Erhaltungsaufwendungen oder Anschaffungskosten oder Herstellungskosten dar?

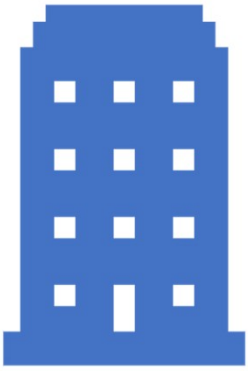
BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064



// Folie 103

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Herstellung der Betriebsbereitschaft = Anschaffungskosten (AK)



Subjektive Betriebsbereitschaft

Ein Gebäude ist subjektiv funktionstüchtig, wenn es für die konkrete Zweckbestimmung des Erwerbers nutzbar ist.

Zweckbestimmung bedeutet die konkrete Art und Weise, in der der Erwerber das Gebäude nutzen möchte
(z. B. zu eigenen Wohnzwecken oder als Büro).

➡ Der Umbau eines Büros zu einer Wohnung stellt die subjektive Funktionstüchtigkeit her.
Die Aufwendungen stellen AK dar.

RZ 9
Ein Gebäude ist subjektiv funktionstüchtig, wenn es für die konkrete Zweckbestimmung des Erwerbers nutzbar ist. Zweckbestimmung bedeutet die konkrete Art und Weise, in der der Erwerber das Gebäude nutzen möchte (z. B. zu eigenen Wohnzwecken oder als Büro).
RZ 10
Aufwendungen für Baumaßnahmen, die erforderlich sind, um die konkrete Zweckbestimmung zu erreichen, sind Anschaffungskosten.

Beispiel

Lösung

Thomas Schneider hat eine Wohnung gekauft, die bisher als Büro genutzt wurde.

Er möchte sie als Wohnung vermieten und baut sie zu einer Wohnung um.

Er baut ein Bad ein, versetzt Wände und ändert die Elektroanschlüsse entsprechend.

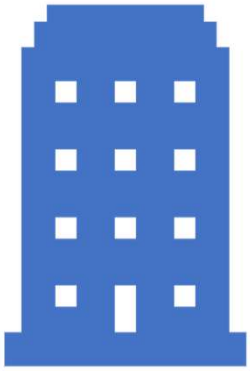
Stellen diese Maßnahmen Erhaltungsaufwendungen oder Anschaffungskosten oder Herstellungskosten dar?

Die Aufwendungen, um das Büro in eine Wohnung umzubauen, also zur Erreichung der **Zweckbestimmung**, führen zu **Anschaffungskosten.**

Nutzungsänderung führt **immer** zu Anschaffungskosten oder Herstellungskosten!

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Herstellung der Betriebsbereitschaft = Anschaffungskosten (AK)



Standardhebung
= wesentliche Verbesserung

Baumaßnahmen, die ein Wohngebäude auf einen höheren Standard heben, führen zum Erreichen der konkreten Zweckbestimmung und stellen somit die subjektive Funktionstüchtigkeit her.

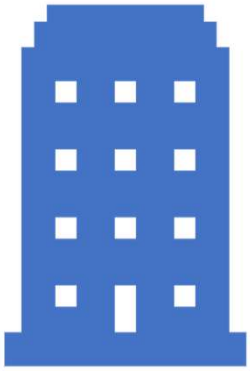


Aufwendungen, die zur Standardhebung führen, stellen AK/HK dar.

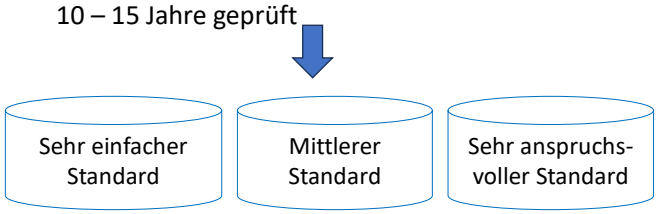
RZ 11
Zur konkreten Zweckbestimmung des Erwerbers gehört auch seine Entscheidung, welchem Standard ein Wohngebäude künftig entsprechen soll. Es gibt drei Standards:
sehr einfacher Standard,
mittlerer Standard und
sehr anspruchsvoller Standard.
RZ 12
Baumaßnahmen, die ein Wohngebäude auf einen höheren Standard heben, führen zum Erreichen der konkreten Zweckbestimmung und stellen somit die subjektive Funktionstüchtigkeit her.

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Herstellung der Betriebsbereitschaft = Anschaffungskosten (AK)



- Die Standardhebung kann **innerhalb von 3 Jahren** nach der Anschaffung vorliegen
- Sie kann aber auch **nach Ablauf von 3 Jahren** vorliegen
- Hauptsächlich wird sie innerhalb der ersten 10 – 15 Jahre geprüft



In den ersten 3 Jahren nach Anschaffung spielt sie nur eine untergeordnete Rolle, da sie innerhalb der 15%-Grenze aufgeht!

Details zur Standardhebung daher ab Folie 55

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Mehr als drei Jahre nach Anschaffung

Vermietung und Verpachtung Erhaltungsaufwand / AK / HK / anschaffungsnaher Aufwand
BMF 26.01.2026

Aufwendungen für bauliche Maßnahmen, die nach mehr als drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden

↓

./. Aufwendungen für Neu-Herstellung nach Vollverschleiß (= HK)

↓

./. Aufwendungen für Nutzungs- und Funktionsänderung (=HK)

↓

./. Aufwendungen für Erweiterung (=HK)

↓

./. Aufwendungen für Standardhebung (=HK)

↓

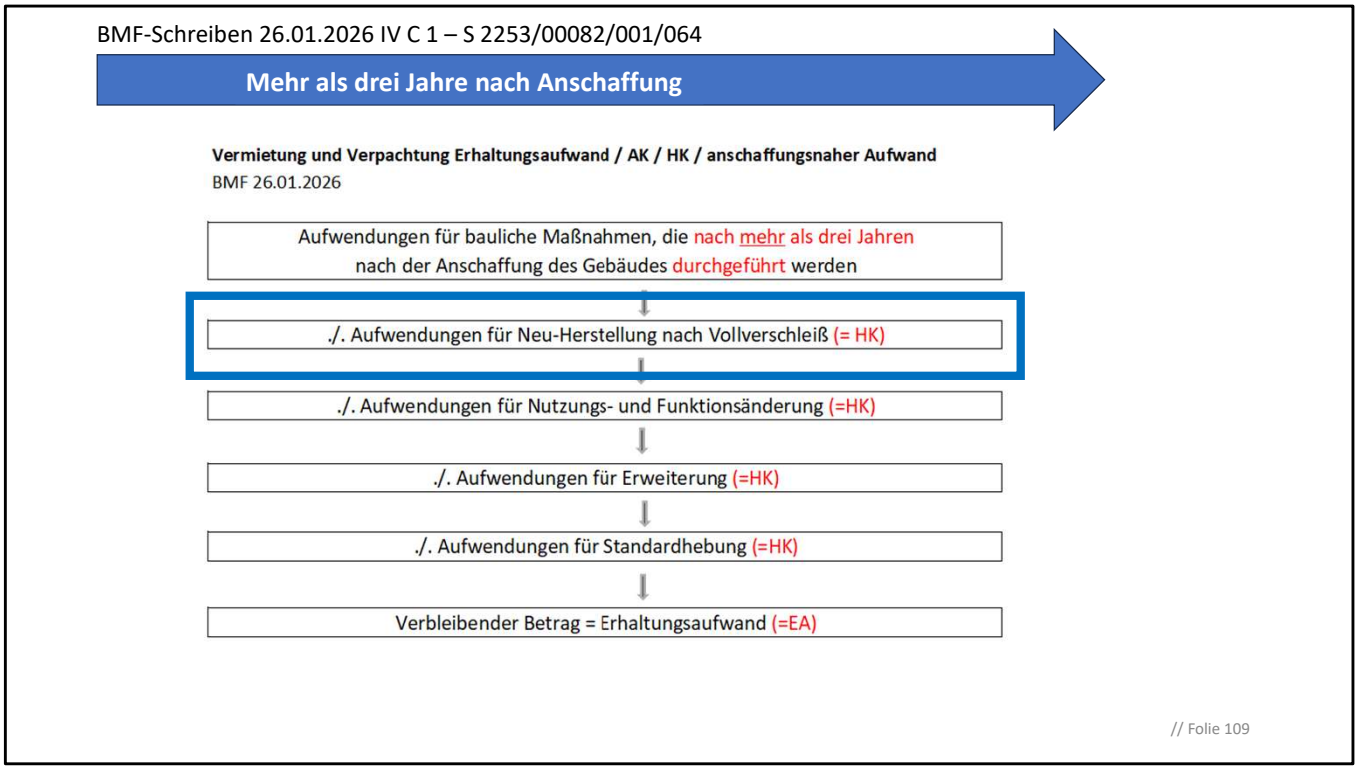
Verbleibender Betrag = Erhaltungsaufwand (=EA)

// Folie 108

Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an einem Gebäude sind regelmäßig Erhaltungsaufwendungen und sofort als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abziehbar.

Wann Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach länger als drei Jahren nach der Anschaffung zu Herstellungskosten führen können, sagt diese Grafik aus.

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

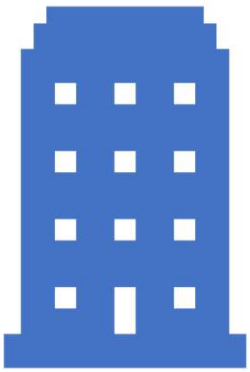


Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an einem Gebäude sind regelmäßig Erhaltungsaufwendungen und sofort als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abziehbar.

Wann Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach länger als drei Jahren nach der Anschaffung zu Herstellungskosten führen können, sagt diese Grafik aus.

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Aufwendungen wegen Vollverschleiß (HK)

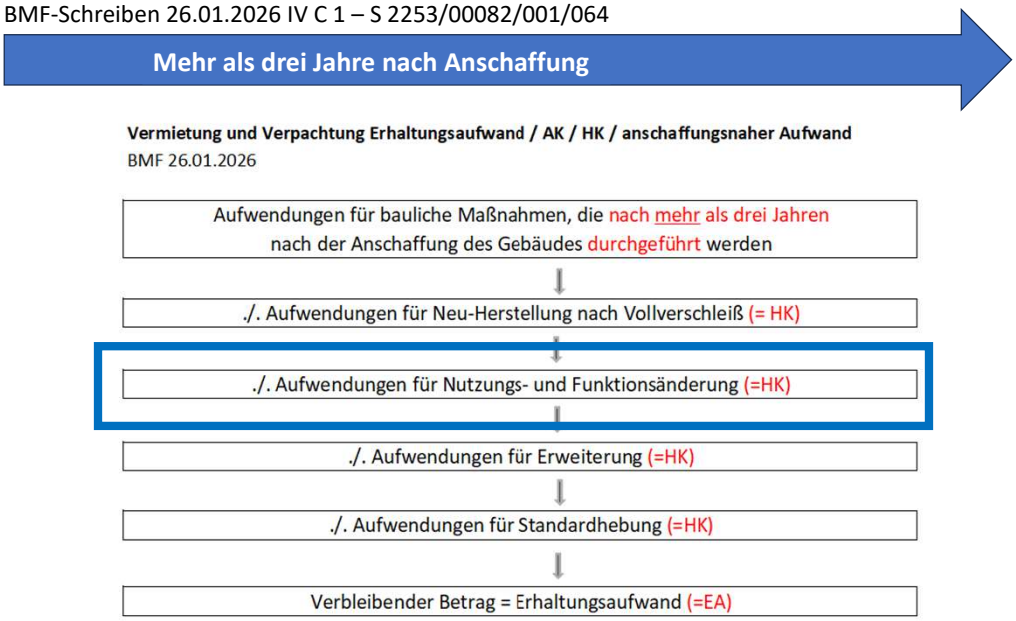


Aufwendungen wegen Vollverschleiß = führt immer zu HK

- Bestehendes Gebäude wird so umfassend saniert, dass ein „neues“ Gebäude entsteht
- Nur bei schweren Substanzschäden z.B.
  - Fundamente
  - Tragende Außen- und Innenwände
  - Dachkonstruktionen

RZ 29
Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten können ausnahmsweise zu Herstellungskosten führen, wenn sie im Zusammenhang mit der Neu-Herstellung eines Gebäudes stehen. Das ist der Fall, wenn bei dem Gebäude **Vollverschleiß** vorliegt und durch die Instandsetzungsarbeiten unter Verwendung der übrigen noch nutzbaren Teile **ein „neues“ Gebäude hergestellt** wird. Vollverschleiß eines Gebäudes liegt vor, wenn dieses so sehr abgenutzt ist, dass es **unbrauchbar** geworden ist. Dabei liegen schwere Substanzschäden an den Teilen vor, die für die Nutzbarkeit als Bauwerk und die Nutzungsdauer des Gebäudes bestimmend sind (wie z. B. Fundamente, tragende Außen- und Innenwände, Geschossdecken und Dachkonstruktionen).

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064



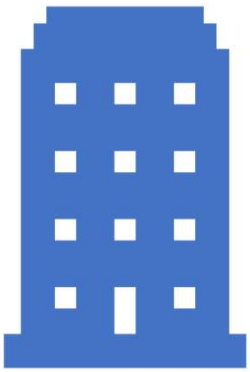
// Folie 111

Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an einem Gebäude sind regelmäßig Erhaltungsaufwendungen und sofort als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abziehbar.

Wann Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach länger als drei Jahren nach der Anschaffung zu Herstellungskosten führen können, sagt diese Grafik aus.

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

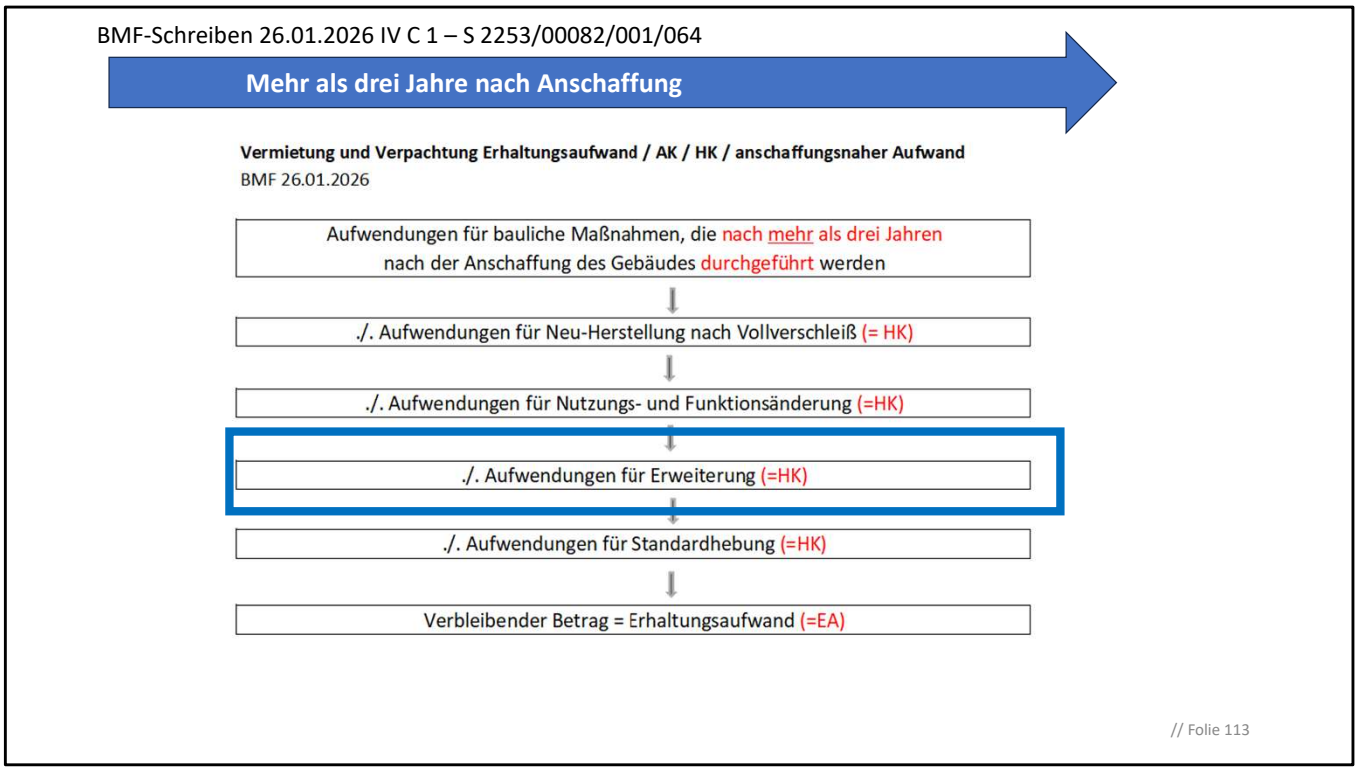
Aufwendungen wegen Nutzungs- und Funktionsänderung (HK)



Änderung der Nutzung = führt in der Regel zu HK

- Umbau für eine andere als bisherige Nutzung
- Dauerhafte Veränderung
- z.B. Umbau von Arztpraxis in Wohnraum

RZ 30
Wird ein Gebäude, bei dem kein Vollverschleiß vorliegt, für eine andere als seine bisherige Nutzung unter erheblichem Bauaufwand in seinem Wesen dauerhaft verändert und so tiefgreifend umgestaltet oder in einem solchen Ausmaß erweitert, dass die neu eingefügten Teile dem Gebäude das Gepräge geben und die verwendeten Altbauteile bedeutungs- und wertmäßig untergeordnet erscheinen, führt dies zu Herstellungskosten für ein „anderes“ Gebäude.
Beispiel: Mehrere Wohnungen werden unter erheblichem Bauaufwand zu einer Arztpraxis umgebaut.

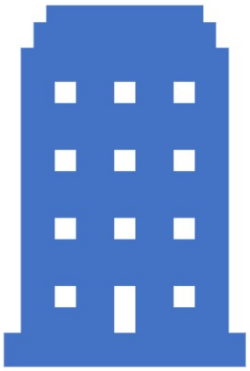


Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an einem Gebäude sind regelmäßig Erhaltungsaufwendungen und sofort als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abziehbar.

Wann Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach länger als drei Jahren nach der Anschaffung zu Herstellungskosten führen können, sagt diese Grafik aus.

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Erweiterung
= Herstellungskosten (HK)



Erweiterung
= führt in der Regel zu HK

Anbau/Aufstockung z.B.

- Aufstockung um ein Stockwerk
- Anbau eines Zimmers an ein EFH
- Anbau eines Wintergartens

Vergrößerung der nutzbaren Fläche z.B.

- Einbau Dachgauben im Dachgeschoss mit Vergrößerung Nutzfläche
- Anbau eines Balkons

Vermehrung der Substanz des Gebäudes z.B.

- Errichtung einer Außentreppe
- Einbau eines Kachelofens
- Einbau einer Sonnenmarkise

Ausnahme:
die Substanzmehrung bringt keine erweiterte Nutzung

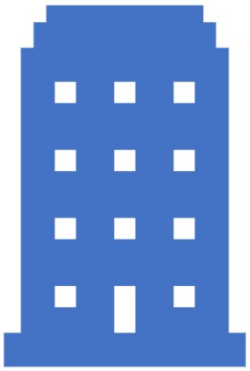
// Folie 114

RZ 31
Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen, die durch eine Erweiterung eines Gebäudes entstehen, sind Herstellungskosten (§ 255 Absatz 2 Satz 1 HGB). R 21.1 Absatz 2 EStR 2012 bleibt unberührt.
RZ 32
Eine Erweiterung eines Gebäudes liegt vor bei einer **Vergrößerung** der nutzbaren Fläche oder **Substanzmehrung**, die eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeit eines Gebäudes zur Folge hat.
RZ 34
Maßgeblich für eine **Vergrößerung der nutzbaren Fläche** ist allein die bauliche Vergrößerung. Es kommt nicht darauf an, ob die vergrößerte nutzbare Fläche auch tatsächlich genutzt wird.
RZ 37
Bei einer **Substanzmehrung** werden bisher nicht vorhandene Bestandteile oder Anlagen in ein Gebäude eingefügt und dadurch die Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes erweitert, ohne dass zugleich seine nutzbare Fläche vergrößert wird.
Dies kann z. B. der Fall sein

- bei der Errichtung einer Außentreppe,
- beim Anbringen einer Sonnenmarkise (siehe BFH-Urteil vom 29. August 1989 – IX R 176/84, BStBl II 1990 S. 430),
- beim Einbau eines Kachelofens oder eines Kamins,
- beim Einbau einer Sauna.

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Erweiterung
= Herstellungskosten (HK)



Erweiterung = führt in der Regel zu HK

Ausnahme R 21.1 Abs. 2 EStR

Aufwand für **einzelne** Baumaßnahme beträgt nicht über 4.000 € (netto)

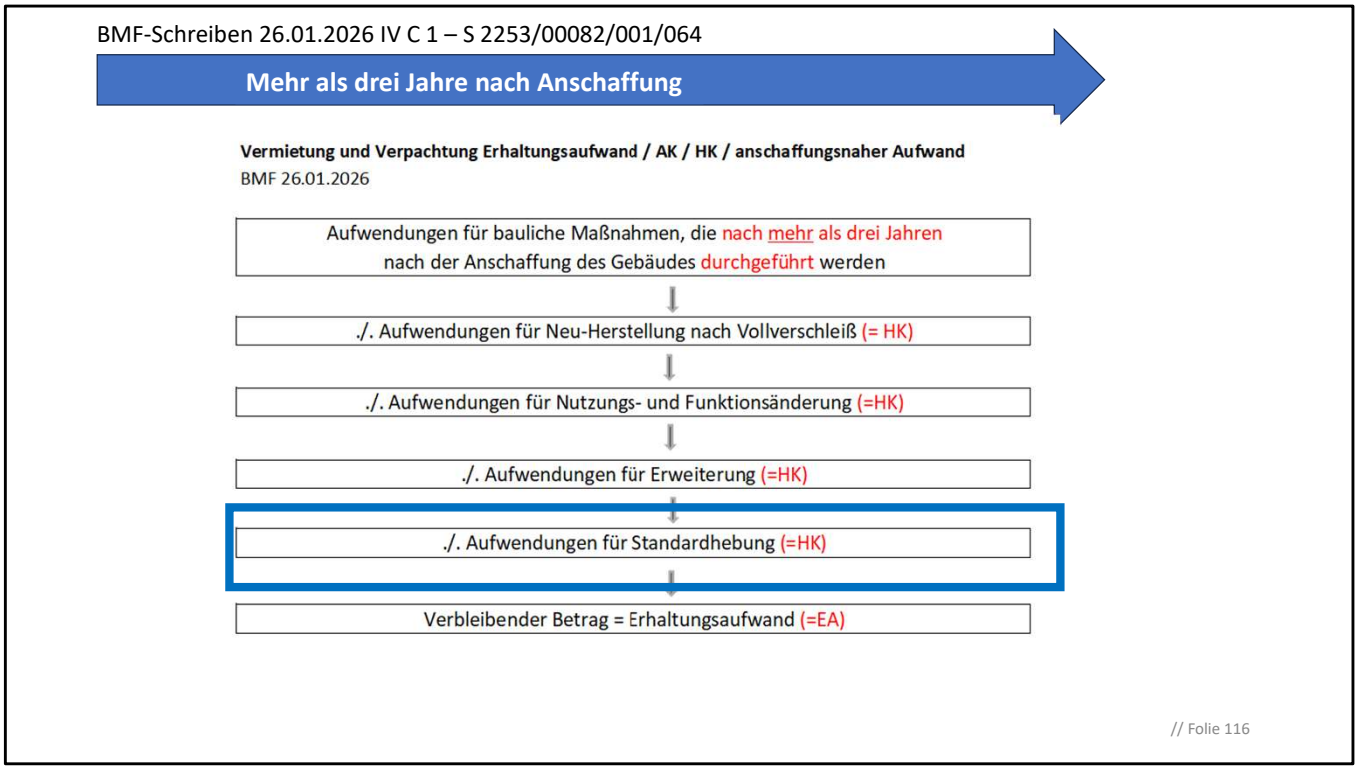
➔auf Antrag in voller Höhe als **Erhaltungsaufwand** anzunehmen

Beispiel:

Einbau einer Sonnenmarkise für **netto 3.800 € (=Erweiterung)**
Weitere Maßnahmen werden nicht durchgeführt
Die 3.800 € können zur Berücksichtigung als **EA** beantragt werden

RZ 31
Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen, die durch eine Erweiterung eines Gebäudes entstehen, sind Herstellungskosten (§ 255 Absatz 2 Satz 1 HGB). **R 21.1 Absatz 2 EStR 2012 bleibt unberührt**.

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064



Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an einem Gebäude sind regelmäßig Erhaltungsaufwendungen und sofort als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abziehbar.

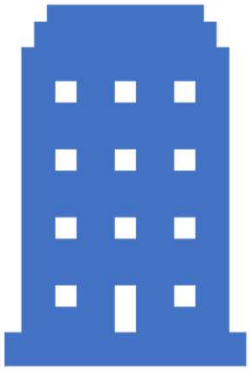
Wann Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach länger als drei Jahren nach der Anschaffung zu Herstellungskosten führen können, sagt diese Grafik aus.

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Wesentliche Verbesserung

Wesentliche Verbesserung
= Herstellungskosten (HK)

führt auch einige Jahre nach Anschaffung möglicherweise zu HK (Nachweispflicht FA!)



- Aufwendungen für die Generalüberholung eines Objekts stellen **grundsätzlich EA** dar
- Eine wesentliche Verbesserung liegt nur vor, wenn die Instandsetzung über eine **zeitgemäße substanzerhaltende Erneuerung hinausgeht**
- Dies ist gegeben, wenn der **Standard** des Wohngebäudes von einem sehr einfachen auf einen mittleren oder von einem mittleren auf einen sehr anspruchsvollen Standard gehoben wird.



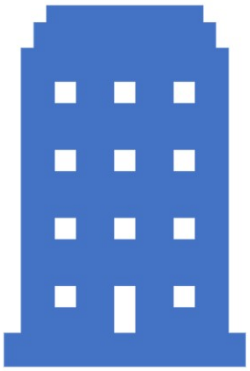
Maßnahmen zur Minderung des Energiebedarfs führen nicht zur Standardhebung

// Folie 117

RZ 43
Eine wesentliche Verbesserung liegt nicht bereits vor, wenn ein Gebäude generalüberholt wird, d. h., wenn Aufwendungen, die für sich genommen als Erhaltungsaufwendungen zu beurteilen sind, in ungewöhnlicher Höhe zusammengeballt in einem Veranlagungszeitraum oder Wirtschaftsjahr anfallen.
RZ 44
Eine wesentliche Verbesserung liegt erst dann vor, wenn die Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung eines Gebäudes in ihrer Gesamtheit **über eine zeitgemäße substanzerhaltende (Bestandteil-)Erneuerung hinaus** den Gebrauchswert des Gebäudes gegenüber dem ursprünglichen Zustand insgesamt deutlich erhöhen.
RZ 46
Eine deutliche Erhöhung des Gebrauchswerts eines Gebäudes liegt nicht schon allein deshalb vor, weil Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen zu einer (deutlichen) **Minderung des Endenergiebedarfs** oder -verbrauchs führen.
RZ 47
Eine deutliche Erhöhung des Gebrauchswerts eines Wohngebäudes liegt vor, wenn der **Standard** des Wohngebäudes von einem sehr einfachen auf einen mittleren oder sehr anspruchsvollen Standard oder von einem mittleren auf einen sehr anspruchsvollen Standard gehoben wird. Zur Standardhebung eines Wohngebäudes siehe Rn. 11 bis 24.

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Standardhebung
= Herstellungskosten (HK)



Standardhebung = führt immer zu AK/HK

Sehr einfacher Standard → Mittlerer Standard → Sehr anspruchsvoller Standard

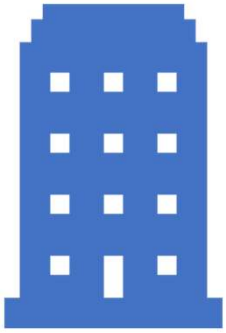
Wechsel in höheren Standard = AK/HK

- wenn bei **drei** der **vier** zentralen Ausstattungsmerkmale
- innerhalb von **3** Jahren
- eine Standarderhöhung durchgeführt wird

RZ 47
Eine deutliche Erhöhung des Gebrauchswerts eines Wohngebäudes liegt vor, wenn der Standard des Wohngebäudes von einem **sehr einfachen** auf einen **mittleren oder sehr anspruchsvollen Standard** oder von einem **mittleren** auf einen **sehr anspruchsvollen Standard** gehoben wird. Zur Standardhebung eines Wohngebäudes siehe Rn. 11 bis 24.
RZ 48
Für die Beurteilung, ob eine deutliche Erhöhung des Gebrauchswerts stattgefunden hat, muss der Standard des Wohngebäudes im ursprünglichen Zustand mit dem Standard nach der Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahme verglichen werden. Es ist daher zunächst zu ermitteln, welchem Standard die zentralen Ausstattungsmerkmale im ursprünglichen Zustand entsprachen. Bei der Ermittlung sind die Maßstäbe zugrunde zu legen, die zum Zeitpunkt der Herstellung bzw. des entgeltlichen Erwerbs allgemein üblich waren (siehe BFH-Urteil vom 3. Dezember 2002 – IX R 64/99, BStBl II 2003 S. 590). Dies führt dazu, dass – insbesondere bei längerer Besitzzeit – ein aus heutiger Sicht sehr einfacher Standard bei den zentralen Ausstattungsmerkmalen in der Vergangenheit durchaus einen mittleren Standard dargestellt haben kann (z. B. Kohleöfen und einfachverglaste Fenster). In einem solchen Fall liegt eine wesentliche Verbesserung nicht allein deshalb vor, weil das Wohngebäude in mindestens drei Bereichen der zentralen Ausstattungsmerkmale (oder im Zusammenhang mit einer zu Herstellungskosten führenden Baumaßnahme in mindestens zwei Bereichen der zentralen Ausstattungsmerkmale) auf einen aktuellen mittleren Standard gehoben wird.
RZ 24
Standardhebung neben einer zu Herstellungskosten führenden Baumaßnahme
Bei einem Zusammentreffen der Hebung des Standards in **zwei Bereichen** der zentralen Ausstattungsmerkmale mit Baumaßnahmen, die ihrer Art nach – z. B. als **Erweiterung** (siehe Rn. 31 bis 39) – stets zu Herstellungskosten führen, ist ebenfalls eine Standardhebung des Wohngebäudes anzunehmen.

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Standardhebung
= Herstellungskosten (HK)



Der Standard eines Wohngebäudes richtet sich nach den zentralen Ausstattungsmerkmalen einer Wohnung:

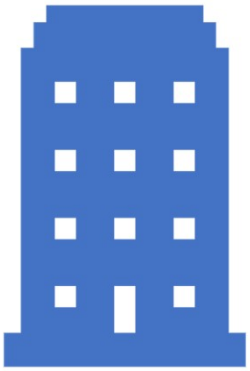
- Umfang und Qualität der Sanitärinstallation
- Umfang und Qualität der Heizungsinstallation
- Umfang und Qualität der Elektroinstallation
- Umfang und Qualität der Fenster

Treffen die Modernisierungsmaßnahmen nicht die 4 zentralen Ausstattungsmerkmale, Sind sie bei der Prüfung der Standardhebung nicht zu berücksichtigen!

RZ 13
Der Standard eines Wohngebäudes richtet sich nach den zentralen Ausstattungsmerkmalen einer Wohnung. Diese umfassen ausschließlich die folgenden vier Bereiche:
Umfang und Qualität der Heizungsinstallation,
Umfang und Qualität der Sanitärinstallation,
Umfang und Qualität der Elektroinstallation sowie
Umfang und Qualität der Fenster.
RZ 14
Betreffen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht die zentralen Ausstattungsmerkmale, sind sie bei der Prüfung, ob der Standard eines Wohngebäudes gehoben wird, nicht zu berücksichtigen.
Beispiel: Das Anbringen einer zusätzlichen Fassadenverkleidung zur Wärmedämmung ist bei der Prüfung, ob der Standard eines Wohngebäudes gehoben wird, nicht zu berücksichtigen

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Standardhebung
= Herstellungskosten



Standard = genauer definiert

- Sehr einfacher Standard

Ein sehr einfacher Standard liegt vor, wenn die zentralen Ausstattungsmerkmale nur im nötigen Umfang oder in einem technisch überholten Zustand vorhanden sind.

- Mittlerer Standard **= die Regel**

Ein mittlerer Standard liegt vor, wenn die zentralen Ausstattungsmerkmale durchschnittlichen und selbst höheren Ansprüchen genügen.

Wenn nicht besondere Umstände auf einen sehr einfachen oder sehr anspruchsvollen Standard hindeuten, ist davon auszugehen, dass ein Wohngebäude einen mittleren Standard aufweist.

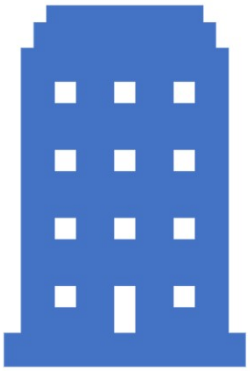
- Sehr anspruchsvoller Standard

Ein sehr anspruchsvoller Standard liegt vor, wenn bei den zentralen Ausstattungsmerkmalen nicht nur das Zweckmäßige, sondern das Mögliche, vor allem durch den Einbau außergewöhnlich hochwertiger Materialien, verwendet worden ist. Von einem sehr anspruchsvollen Standard der zentralen Ausstattungsmerkmale kann nur in Ausnahmefällen ausgegangen werden.

RZ 11
Zur konkreten Zweckbestimmung des Erwerbers gehört auch seine Entscheidung, welchem Standard ein Wohngebäude künftig entsprechen soll. Es gibt drei Standards:
sehr einfacher Standard,
mittlerer Standard und
sehr anspruchsvoller Standard.
RZ 13
Der Standard eines Wohngebäudes richtet sich nach den zentralen Ausstattungsmerkmalen einer Wohnung.
Diese umfassen ausschließlich die folgenden vier Bereiche:
Umfang und Qualität der Heizungsinstallation,
Umfang und Qualität der Sanitärinstallation,
Umfang und Qualität der Elektroinstallation sowie
Umfang und Qualität der Fenster.
RZ 15 **Grundsatz: Vorliegen eines mittleren Standards**
Ein mittlerer Standard liegt vor, wenn die zentralen Ausstattungsmerkmale durchschnittlichen und selbst höheren Ansprüchen genügen.
RZ 16
Wenn nicht besondere Umstände auf einen sehr einfachen oder sehr anspruchsvollen Standard hindeuten, ist davon auszugehen, dass ein Wohngebäude einen mittleren Standard aufweist.

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Standardhebung
= Herstellungskosten (HK)



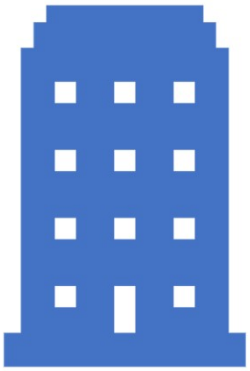
Standardhebung: Sehr einfacher Standard

Beispiele

- Umfang und Qualität der Heizungsinstallation:
  Es ist eine technisch überholte Heizungsanlage vorhanden (z. B. eine Öl- oder Gasheizung mit Konstanttemperaturkessel).
- Umfang und Qualität der Sanitärinstallation:
  Das Bad besitzt kein Handwaschbecken.
  Das Bad ist nicht beheizbar.
  Die Be- und Entwässerungsinstallation liegt überwiegend auf Putz.
- Umfang und Qualität der Elektroinstallation:
  Die Elektroversorgung ist unzureichend (z. B. ausschließlich ein- bis zweiphasige Elektroleitungen und geringe Zahl an Steckdosen oder anderen Anschlüssen).
  Die Elektroinstallation ist überwiegend sichtbar auf Putz.
- Umfang und Qualität der Fenster:
  Die Fenster haben nur eine Einfachverglasung.

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Standardhebung
= Herstellungskosten (HK)



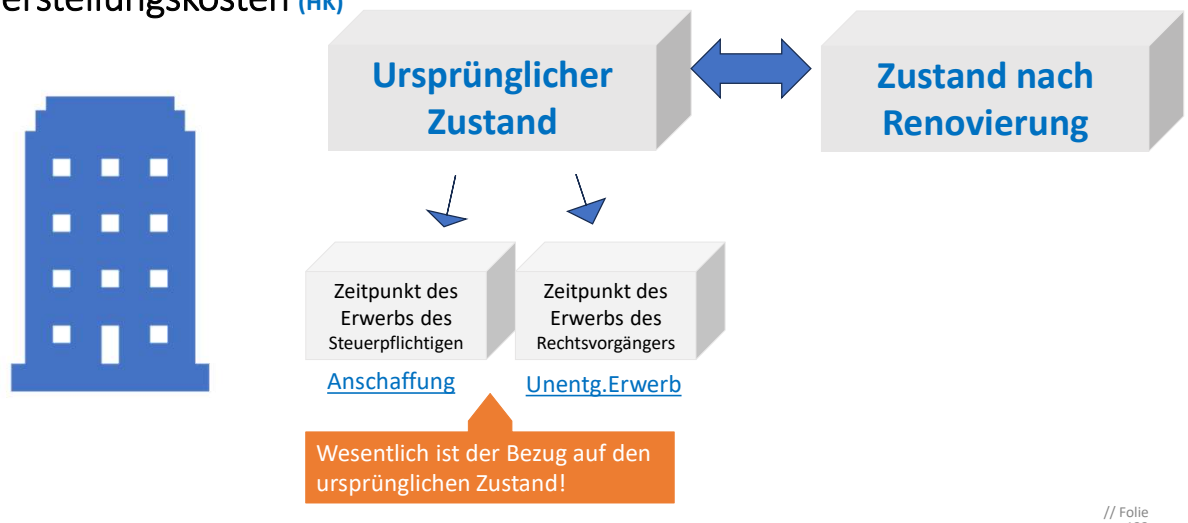
Standardhebung: Sehr anspruchsvoller Standard

Beispiele

- Umfang und Qualität der Heizungsinstallation:
  Die Heizungsinstallation ist überwiegend mit Smart-Home-Technik ausgestattet.
- Umfang und Qualität der Sanitärinstallation:
  Das Bad hat überwiegend eine besondere und hochwertige Ausstattung (z. B. digitale Armaturen, Whirlpool).
  Das Bad hat überwiegend eine hochwertige Wandbekleidung (z. B. Marmorfliesen).
- Umfang und Qualität der Elektroinstallation:
  Die Elektroinstallation ist überwiegend mit Smart-Home-Technik ausgestattet.
  In der Wohnung sind überwiegend integrierte Deckenbeleuchtungen installiert.
- Umfang und Qualität der Fenster:
  Die Fenster sind mit tönbaren Verglasungen ausgestattet (sog. Smart Glass).
  In der Wohnung sind Fensterfronten oder Glasfassaden vorhanden.

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Standardhebung
= Herstellungskosten (HK)



RZ 41
Als ursprünglicher Zustand gilt der Zustand eines Gebäudes zu dem Zeitpunkt, zu dem die steuerpflichtige Person das Gebäude **hergestellt** oder **entgeltlich erworben** hat. Bei **unentgeltlichem Erwerb** (z. B. durch Schenkung oder als Erbe) ist der Zeitpunkt maßgeblich, zu dem der **Rechtsvorgänger das Gebäude hergestellt oder entgeltlich erworben** hat.
RZ 48
Für die Beurteilung, ob eine deutliche Erhöhung des Gebrauchswerts stattgefunden hat, muss der Standard des Wohngebäudes im ursprünglichen Zustand mit dem Standard nach der Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahme verglichen werden. Es ist daher zunächst zu ermitteln, welchem Standard die zentralen Ausstattungsmerkmale im ursprünglichen Zustand entsprachen.
Bei der Ermittlung sind die Maßstäbe zugrunde zu legen, die zum **Zeitpunkt der Herstellung bzw. des entgeltlichen Erwerbs** allgemein üblich waren (siehe BFH-Urteil vom 3. Dezember 2002 – IX R 64/99, BStBl II 2003 S. 590). Dies führt dazu, dass – insbesondere bei längerer Besitzzeit – ein aus heutiger Sicht sehr einfacher Standard bei den zentralen Ausstattungsmerkmalen in der Vergangenheit durchaus einen mittleren Standard dargestellt haben kann (z. B. Kohleöfen und einfachverglaste Fenster). In einem solchen Fall liegt eine wesentliche Verbesserung nicht allein deshalb vor, weil das Wohngebäude in mindestens drei Bereichen der zentralen Ausstattungsmerkmale (oder im Zusammenhang mit einer zu Herstellungskosten führenden Baumaßnahme in mindestens zwei Bereichen der zentralen Ausstattungsmerkmale) auf einen aktuellen mittleren Standard gehoben wird.

Beispiel

Das Mitglied Thomas Schneider vermietet seit 40 Jahren ein Einfamilienhaus.

Das Haus hat er im Jahr 1986 im damals üblichen, mittleren Standard gebaut.

2026 wird nach dem Auszug eines Mieters

die Hausfassade neu gestrichen,

das Dach neu gedeckt,

die Fenster erneuert,

die Leistungskapazität der Elektroinstallation auf den neuesten Stand gebracht,

eine Wärmepumpe statt der Ölheizung eingebaut.

Gesamtkosten 200.000 €

Stellen diese Maßnahmen Erhaltungsaufwendungen oder Herstellungskosten dar?

Beispiel

Lösung

Das Mitglied Thomas Schneider vermietet seit 40 Jahren ein Einfamilienhaus.
Das Haus hat er im Jahr 1986 im damals üblichen, mittleren Standard gebaut.

2026 wird nach dem Auszug eines Mieters
die Hausfassade neu gestrichen,
das Dach neu gedeckt,
die Fenster erneuert,
die Leistungskapazität der Elektroinstallation auf den neuesten Stand gebracht,
eine Wärmepumpe statt der Ölheizung eingebaut.
Gesamtkosten 200.000 €

Stellen diese Maßnahmen Erhaltungsaufwendungen oder Herstellungskosten dar?

Das Gebäude wurde im Jahr 1986 im **mittleren** Wohnstandard hergestellt.

Die Anzeichen sagen, dass die zentralen Ausstattungsmerkmale durchschnittlichen Ansprüchen genügen.

Nach der Sanierung ist das Objekt nach über 40 Jahren wieder dem **mittleren** Standard zuzuordnen.

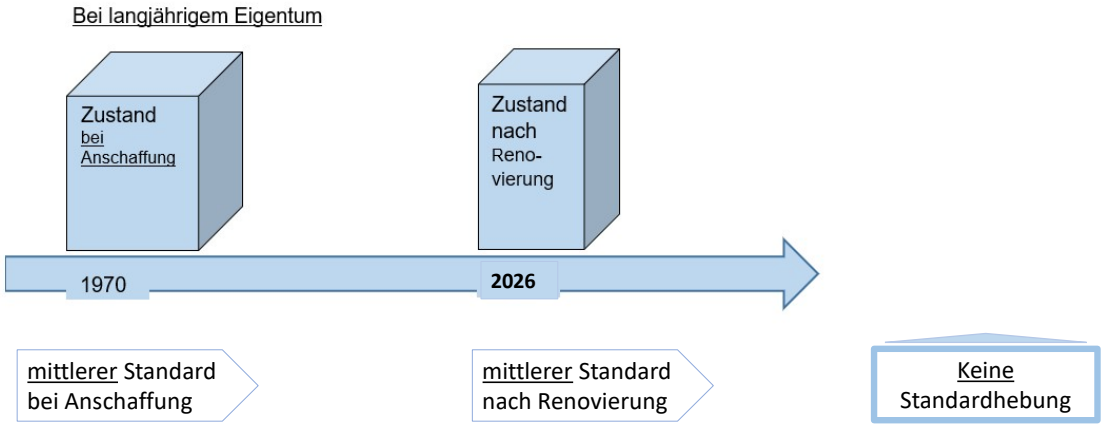
Dass Maßnahmen an **drei** der wesentlichen Ausstattungsmerkmale gemeinsam (innerhalb von 3 Jahren) durchgeführt wurden, hat nur zum **Erhalt des Standards** geführt, nicht zu einer Erhöhung des Standards.

Die Bauaufwendungen sind als **Erhaltungsaufwendungen** einzuordnen.

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Wesentlich ist der Bezug auf den ursprünglichen Zustand!

Standardhebung
= Herstellungskosten **(HK)**



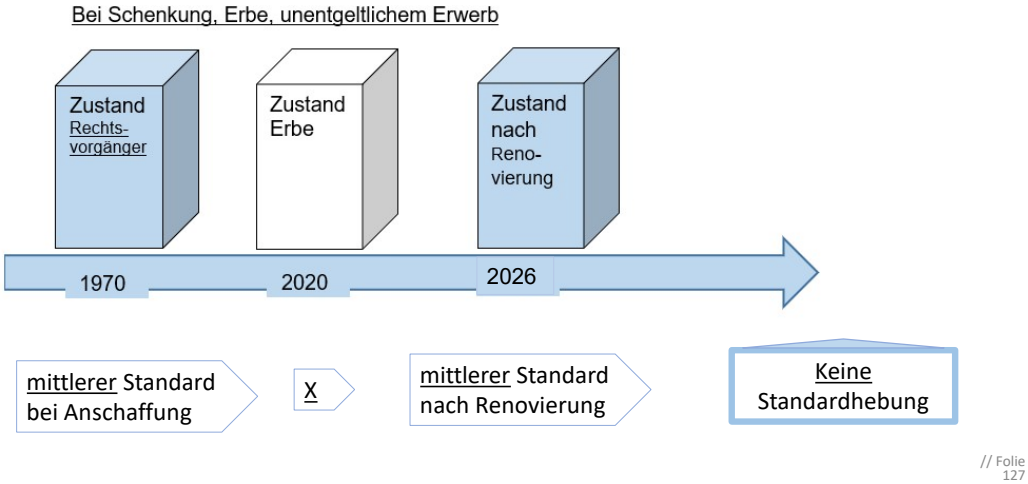
// Folie 126

RZ 41
Als ursprünglicher Zustand gilt der Zustand eines Gebäudes zu dem Zeitpunkt, zu dem die steuerpflichtige Person das Gebäude **hergestellt** oder **entgeltlich erworben** hat. Bei **unentgeltlichem Erwerb** (z. B. durch Schenkung oder als Erbe) ist der Zeitpunkt maßgeblich, zu dem der **Rechtsvorgänger das Gebäude hergestellt oder entgeltlich erworben** hat.
RZ 15 **Grundsatz: Vorliegen eines mittleren Standards**
Ein mittlerer Standard liegt vor, wenn die zentralen Ausstattungsmerkmale durchschnittlichen und selbst höheren Ansprüchen genügen.

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Wesentlich ist der Bezug auf den ursprünglichen Zustand!

Standardhebung
= Herstellungskosten **(HK)**



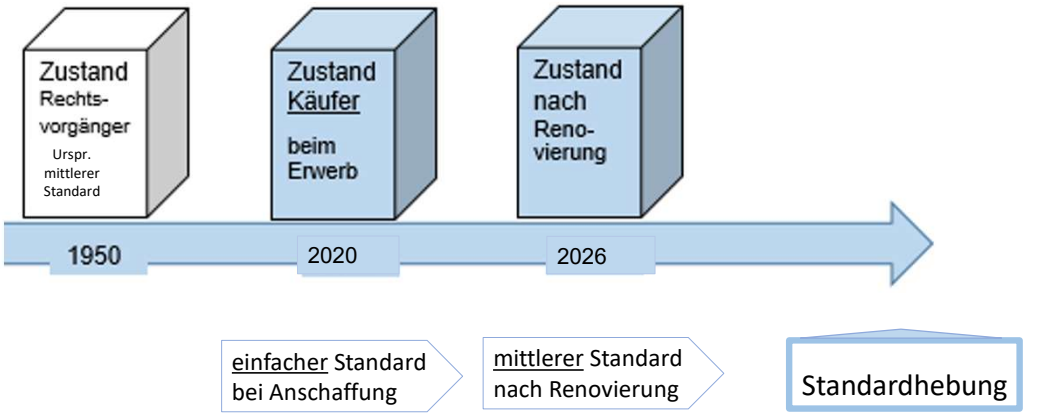
// Folie 127

RZ 41
Als ursprünglicher Zustand gilt der Zustand eines Gebäudes zu dem Zeitpunkt, zu dem die steuerpflichtige Person das Gebäude **hergestellt** oder **entgeltlich erworben** hat. Bei **unentgeltlichem Erwerb** (z. B. durch Schenkung oder als Erbe) ist der Zeitpunkt maßgeblich, zu dem der **Rechtsvorgänger das Gebäude hergestellt oder entgeltlich erworben** hat.

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Wesentlich ist der Bezug auf den ursprünglichen Zustand!

Standardhebung
= Herstellungskosten **(HK)**



einfacher Standard bei Anschaffung

mittlerer Standard nach Renovierung

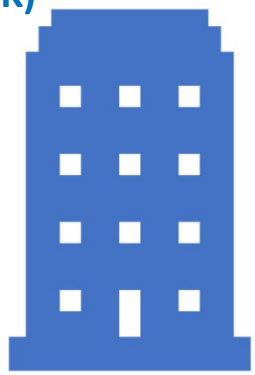
Standardhebung

// Folie 128

RZ 41
Als ursprünglicher Zustand gilt der Zustand eines Gebäudes zu dem Zeitpunkt, zu dem die steuerpflichtige Person das Gebäude **hergestellt** oder **entgeltlich erworben** hat. Bei **unentgeltlichem Erwerb** (z. B. durch Schenkung oder als Erbe) ist der Zeitpunkt maßgeblich, zu dem der **Rechtsvorgänger das Gebäude hergestellt oder entgeltlich erworben** hat.

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Standardhebung
= Herstellungskosten
(HK)



Standardhebung von einem mittleren auf einen gehobenen Standard liegt vor
und zählt bei der Frage 3 von 4 mit

Beispiele

- Heizungsinstallation:
  Eine Heizungsanlage, die dem Stand der Technik entspricht, wird mit Smart-Home-Technik ausgestattet
- Sanitärinstallation:
  Ein den durchschnittlichen Ansprüchen genügendes Bad wird mit Marmorfliesen und digitalen Armaturen ausgestattet
- Elektroinstallation:
  Die Elektroinstallation wird überwiegend mit Smart-Home-Technik ausgestattet (z. B. automatisierte Betätigung der Beleuchtung)
- Fenster:
  Isolierglasfenster werden durch solche mit tönbaren Verglasungen (z. B. elektrochromes Glas, thermochromes Glas, LC-Glas) ausgetauscht

RZ 21

Die Hebung eines Bereichs der zentralen Ausstattungsmerkmale von einem mittleren auf einen sehr anspruchsvollen Standard liegt beispielsweise vor:

Im Bereich der Heizungsinstallation: Eine Heizungsanlage, die dem Stand der Technik entspricht, wird mit Smart-Home-Technik ausgestattet (z. B. automatisierte Betätigung der Heizung anhand von Präsenz-Sensoren oder je nach Tageszeit).

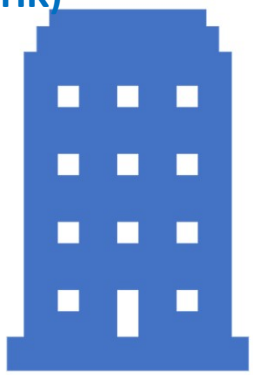
Im Bereich der Sanitärinstallation: Ein den durchschnittlichen Ansprüchen genügendes Bad wird mit Marmorfliesen und digitalen Armaturen ausgestattet.

Im Bereich der Elektroinstallation: Die Elektroinstallation wird überwiegend mit Smart-Home-Technik ausgestattet (z. B. automatisierte Betätigung der Beleuchtung oder Beschattung anhand von Präsenz-Sensoren oder je nach Tageszeit).

Im Bereich der Fenster: Isolierglasfenster werden durch solche mit tönbaren Verglasungen (z. B. elektrochromes Glas, thermochromes Glas, LC-Glas) ausgetauscht.

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064

Standardhebung
= Herstellungskosten
(HK)



Folgende Maßnahmen werden für die Frage der Standardhebung nicht gezählt

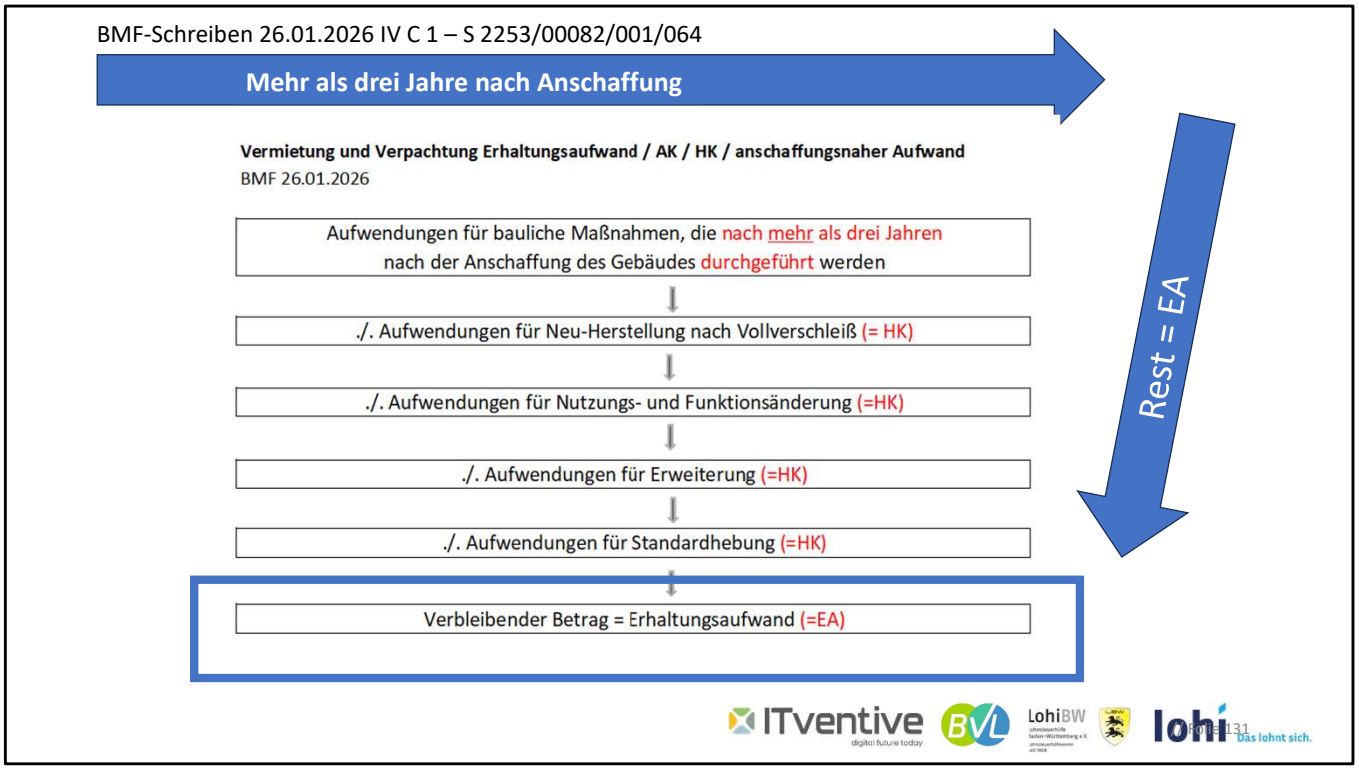
Beispiele

- Austausch einer Öl- oder Gasheizung gegen eine Solarthermieanlage, Wärmepumpe oder Wasserstoffheizung oder gegen einen Anschluss an ein Fernwärmenetz
- Einbau einer Solaranlage zur Brauchwassererwärmung in eine bereits vorhandene Gaswärmeversorgung (siehe BFH-Urteil vom 14. Juli 2004 – IX R 52/02, BStBl II S. 949)
- Im Bereich der Fenster begründet allein der Austausch von Isolierglasfenstern (z. B. zweifachverglaste Fenster gegen drei- oder vierfachverglaste Fenster) keine Hebung des Standards.

RZ 22
Im Bereich der Heizungsinstallation darf nicht von der Hebung von einem mittleren auf einen sehr anspruchsvollen Standard ausgegangen werden, wenn eine Heizungsanlage, die einem mittleren Standard zuzuordnen ist, gegen eine solche mit einer anderen Wärmequelle ausgetauscht oder um eine zusätzliche Wärmequelle ergänzt wird. Der Grund ist, dass sich allein dadurch der Gebrauchswert des Wohngebäudes nicht deutlich erhöht.
Beispiele für Maßnahmen im Bereich der Heizungsinstallation, die allein nicht zum Erreichen eines sehr anspruchsvollen Standards führen:
Austausch einer Öl- oder Gasheizung gegen eine Solarthermieanlage, Wärmepumpe oder Wasserstoffheizung oder gegen einen Anschluss an ein Fernwärmenetz oder
Einbau einer Solaranlage zur Brauchwassererwärmung in eine bereits vorhandene Gaswärmeversorgung (siehe BFH-Urteil vom 14. Juli 2004 – IX R 52/02, BStBl II S. 949).

RZ 23
Im Bereich der Fenster begründet allein der Austausch von Isolierglasfenstern (z. B. zweifachverglaste Fenster gegen drei- oder vierfachverglaste Fenster) keine Hebung des Standards.

BMF-Schreiben 26.01.2026 IV C 1 – S 2253/00082/001/064





Kürzere Nutzungsdauer bei Immobilien

B. Hagen

Kürzere Nutzungsdauer bei Immobilien

BMF 22.02.2023 IV C 3 – S 2196/22/10006 aufgehoben

Es gelten wieder:

BFH-Urteile vom
28. Juli 2021 (IX R 25/19) und
23. Januar 2024 (IX R 14/23)

// Folie 133

Nutzungsdauergutachten

für den Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer
gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG

Mehrfamilienhaus

zum **Wertermittlungsstichtag 01.01.2025** und
zum **Qualitätsstichtag 01.01.2025**



Gutachten Nr. : **Restnutzungsdauer**

Restnutzungsdauer über ein(e) Mehrfamilienhaus

18 Jahre

Sachverständiger:

Immobiliengutachter HypZert S
(Zertifiziert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024, HypZert ist akkreditiert durch die DAkkS)

erstellt am 08.07.2026

// Folie 134

Kürzere Nutzungsdauer bei Immobilien

Das BMF hat mit Schreiben vom 01.12.2025 das ursprüngliche BMF-Schreiben vom 22.02.2023 aufgehoben.

Folglich gelten die BFH-Urteile vom
28. Juli 2021 (IX R 25/19) und
23. Januar 2024 (IX R 14/23)

Diese beiden Urteile sind liberaler und weniger streng als das BMF-Schreiben aus dem Jahr 2023.

Steuerpflichtige können zum Nachweis der kürzeren Nutzungsdauer **jede** Methode anwenden, die hierfür geeignet ist.

Rückschlüsse auf die tatsächliche Restnutzungsdauer müssen auf jeden Fall möglich sein.

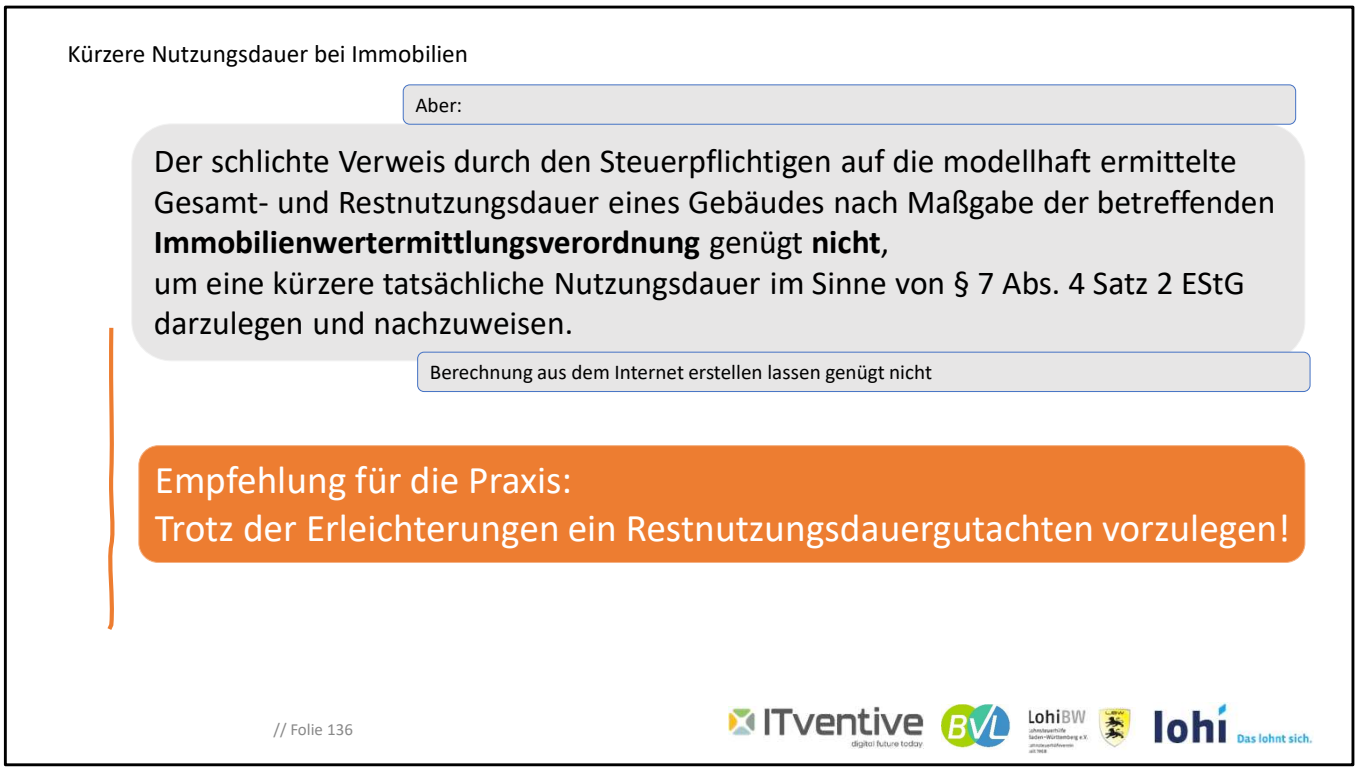
Ein detailliertes **Bausubstanzgutachten** ist **nicht** zwingend erforderlich; Verkehrswertgutachten können ebenfalls als Nachweis dienen.

// Folie 135

BFH Urteil vom 28.07.2021 - IX R 25/19 (NV) (veröffentlicht am 02.12.2021)
Entscheidungsstichwort (Thema)

Keine Verengung der Gutachtenmethodik auf Bausubstanzgutachten zum Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer eines Gebäudes (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG)
Leitsatz (NV)

1. Der Steuerpflichtige kann sich zur Darlegung der verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer eines zur Einkünfteerzielung genutzten Gebäudes (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG) **jeder Darlegungsmethode** bedienen, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheint; erforderlich ist insoweit, dass aufgrund der Darlegungen des Steuerpflichtigen der Zeitraum, in dem das maßgebliche Gebäude voraussichtlich seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann, mit hinreichender Sicherheit geschätzt werden kann.
2. Die Vorlage eines **Bausubstanzgutachtens ist nicht Voraussetzung** für die Anerkennung einer verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer.



BFH Urteil vom 23.01.2024 - IX R 14/23 (veröffentlicht am 10.05.2024)
Entscheidungsstichwort (Thema)
Sachverständige Schätzung der Restnutzungsdauer eines Gebäudes nach Maßgabe der betreffenden ImmoWertV

Leitsatz (amtlich)
1. Der Steuerpflichtige kann sich zur Darlegung einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer eines Gebäudes gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes (EStG) jeder sachverständigen Methode bedienen, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheint (Anschluss an Senatsurteil vom 28.07.2021 - IX R 25/19, Rz 19; z.T. entgegen Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 22.02.2023, BStBl I 2023, 332, Rz 24).
2. Der schlichte Verweis durch den Steuerpflichtigen auf die modellhaft ermittelte Gesamt- und Restnutzungsdauer eines Gebäudes nach Maßgabe der betreffenden Immobilienwertermittlungsverordnung genügt nicht, um eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer im Sinne von § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG darzulegen und nachzuweisen.
3. Der kapitalisierte Wert eines lebenslangen, fortbestehenden Nießbrauchsrechts an einem Grundstück ist nicht Bestandteil der Anschaffungskosten des Grundstücks, wenn der Nießbraucher das Eigentum am belasteten Grundstück erwirbt.

Was ist konkret nachzuweisen?

Es muss nachvollziehbar dargelegt werden, warum dieses konkrete Gebäude voraussichtlich kürzer genutzt werden kann, als es der gesetzlichen typisierten AfA entspricht.

Dabei können insbesondere eine Rolle spielen:

- technischer Verschleiß bzw. Zustand der Bausubstanz,
- wirtschaftliche Entwertung des Gebäudes,
- rechtliche Nutzungsbeschränkungen,
- unterlassene oder nicht mehr wirtschaftlich sinnvolle Modernisierungen,
- der konkrete Modernisierungs- und Ausstattungszustand.

Das bedeutet:
Ein Gutachter sollte Baujahr, Bauzustand, Modernisierungen, Instandhaltungszustand und die daraus resultierende wirtschaftliche bzw. technische Restnutzungsdauer konkret untersuchen.

Weitere Voraussetzungen

Persönliche Begutachtung vor Ort?

Der Gutachter muss die Immobilie **persönlich vor Ort** untersuchen
und nachvollziehbar die **konkrete Restnutzungsdauer** errechnen.

Reicht ein Gutachten einer Bank aus?

Ein normales **Bank-/Beleihungswertgutachten** der Bank ist kein geeigneter Nachweis für eine verkürzte steuerliche Nutzungsdauer.

Entscheidend ist, ob daraus **für das konkrete Gebäude sachverständig eine kürzere tatsächliche Restnutzungsdauer** hervorgeht.
Es muss nachvollziehbar sein, warum die konkrete Immobilie voraussichtlich nur noch entsprechend kurz genutzt werden kann.

Vorsicht in der Praxis!

Das Gebäude sollte durch den Gutachter nicht als vollverschlissen bewertet werden. Aufwendungen nach Vollverschleiß führen zu HK!

Bei zu niedriger Gebäudebewertung wird der anteilige Wert des Gebäudes zu niedrig, der Wert des Grund und Bodens sehr hoch.

Bei zu niedriger Gebäudebewertung kurz nach Kauf werden die Instandhaltungskosten schnell zu HK aufgrund der damit einhergehenden niedrigen 15%-Grenze.

Vorsicht in der Praxis!

Durch eine zu niedrige Restnutzungsdauer und die daraus folgende hohe AfA kann die Einkunftserzielungsabsicht gefährdet sein.

Folge:
Die Finanzämter fordern **Prognoseberechnungen** an.
Die Prognose ist auf die **Restnutzungsdauer** zu erstellen.
Ergibt sich kein positives Ergebnis, wird die Einkunftserzielungsabsicht verneint und die Verluste nicht anerkannt.

Wird die Immobilie über die prognostizierte Restnutzungsdauer hinaus vermietet, sind die Mieten ohne Abzug von Abschreibungen zu versteuern.



// Folie 140

Auszug aus einem Schreiben des Finanzamts

Ich beabsichtige, von der Steuererklärung wie folgt abzuweichen:

Nach Feststellung des Finanzamt kann das Gutachten zur verkürzten Nutzungsdauer nicht anerkannt werden. Das Gutachten bewertet nach ImmoWertV, was nicht maßgeblich ist. Es gibt keine technischen Mängel oder Substanzschäden. Zudem liegen keine Hinweise auf eine wirtschaftliche Entwertung vor. Es gibt also keine rechtliche Grundlage. Sollten Sie auf die verkürzte Nutzungsdauer von 18 Jahren bestehen, bitte ich um eine Prognose über die künftigen Überschüsse.

Was hat der Gesetzgeber vor?

Entwurf Jahressteuergesetz 2026

Zukünftig sollen Absetzungen für Abnutzung nac… …eren als der typisierten Nutzungsdauer nach Satz 1 nur vorgenommen werde… **…nn das Gebäude bereits im Zeitpunkt seiner Fertigstellung eine kürzere Nut… …hat**;

das betrifft solche Gebäude, die von vorneherein auf eine kürzere Nutz… angelegt sind, z. B. **Leichtbauhallen oder Trafostationshäuser.**

Kommt nicht!

// Folie 142



Erweiterung der Beratungsbefugnis ab 01.09.2026

H. Beelitz

Änderungen im Steuerberatungsrecht ab 01.09.2026

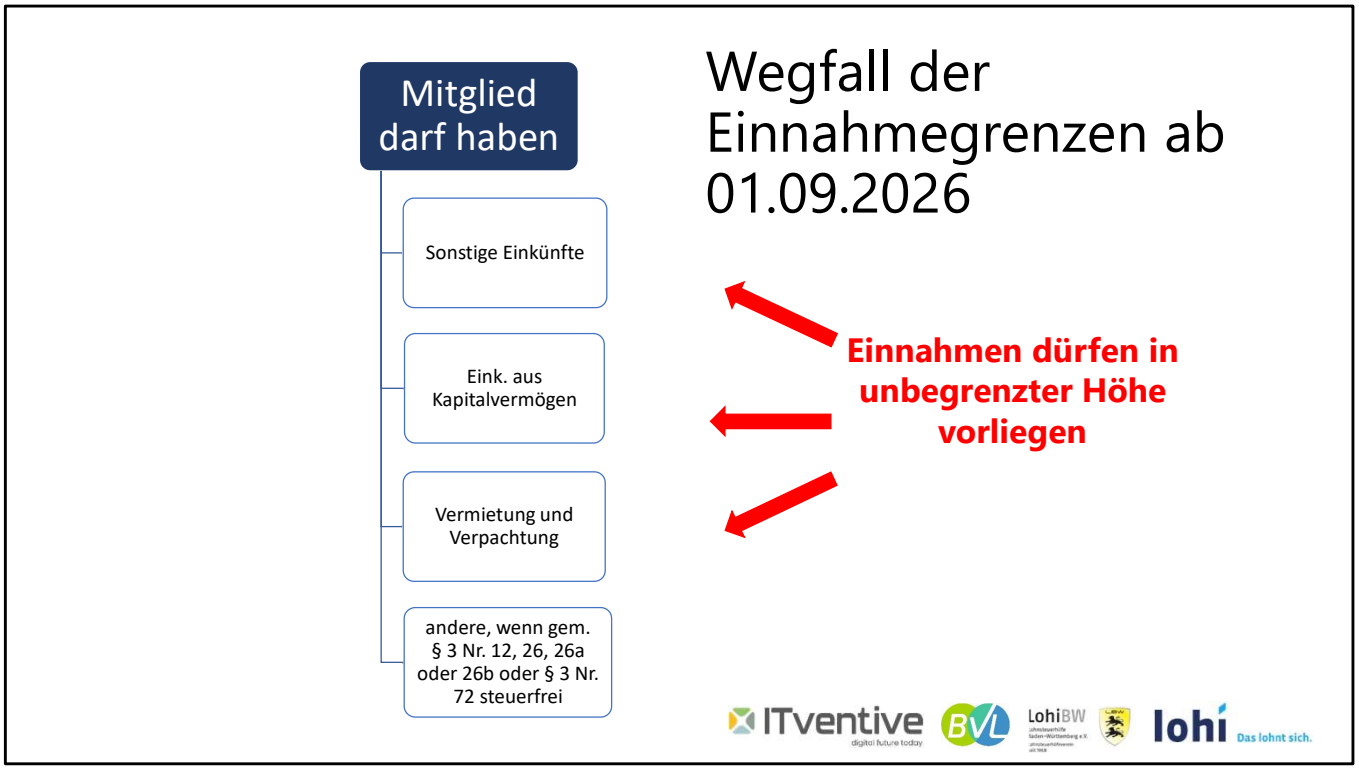
Neuordnung/Liberalisierung der Befugnisse zur beschränkten geschäftsmäßigen Hilfeleistung in Steuersachen

Neuregelung der unentgeltlichen Hilfeleistung im Steuerrecht

Modernisierung der Vorschriften von Lohnsteuerhilfe-vereinen

- § 4 Nr. 11 StBerG a.F. wurde neu gefasst in §§ 4 und 4 a-e StBerG
- **Wegfall der Einnahmegrenzen neu in § 4 StBerG geregelt**
- § 18 Abs. 1 Nr. 3 StBerG regelt Nebenleistungen für Lohnsteuerhilfevereine

Steuerberatungsgesetz (StBerG)
§ 4 Lohnsteuerhilfevereine
(1) Lohnsteuerhilfevereine sind vorbehaltlich des Absatzes 3 befugt, ihren Mitgliedern geschäftsmäßig Hilfe in Steuersachen zu leisten, wenn die Mitglieder Einkünfte erzielen aus
1. nichtselbständiger Arbeit,
2. wiederkehrenden Bezügen nach § 22 Nummer 1 des Einkommensteuergesetzes,
3. Unterhaltsleistungen nach § 22 Nummer 1a des Einkommensteuergesetzes oder
4. Leistungen nach § 22 Nummer 5 des Einkommensteuergesetzes.
(2) Lohnsteuerhilfevereine sind zudem vorbehaltlich des Absatzes 3 zur geschäftsmäßigen Hilfeleistung in Steuersachen befugt, wenn das Mitglied neben den in Absatz 1 genannten Einkunftsarten weitere Einkünfte erzielt und diese im Veranlagungsverfahren zu erklären sind oder auf Grund eines Antrags der steuerpflichtigen Person erklärt werden.
(3) Lohnsteuerhilfevereine sind nicht zur geschäftsmäßigen Hilfeleistung in Steuersachen befugt, wenn das Mitglied Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, aus Gewerbebetrieb oder aus selbständiger Arbeit erzielt oder umsatzsteuerpflichtige Umsätze ausführt. Satz 1 gilt nicht, wenn die den Einkünften zugrundeliegenden Einnahmen nach § 3 Nummer 12, 26, 26a, 26b oder 72 des Einkommensteuergesetzes in voller Höhe steuerfrei sind.
(4) Die Befugnis von Lohnsteuerhilfevereinen ist auf die Hilfeleistung bei der Einkommensteuer und ihren Zuschlagsteuern beschränkt. Abweichend davon besteht in den Fällen des Absatzes 1 auch die Befugnis zur Hilfeleistung
1. bei Arbeitgeberaufgaben, die mit Kinderbetreuungskosten im Sinne des § 10 Absatz 1 Nummer 5 des Einkommensteuergesetzes zusammenhängen,
2. bei Arbeitgeberaufgaben, die mit haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnissen im Sinne des § 35a des Einkommensteuergesetzes zusammenhängen,
3. beim Familienleistungsausgleich im Sinne des Einkommensteuergesetzes und
4. bei sonstigen Zulagen und Prämien, auf die die Vorschriften der Abgabenordnung anzuwenden sind.



Formulierung altmodisch????? BVL klärt.

Wegfall der Einnahmegrenzen ab 01.09.2026

Sonstige Einkünfte (Alles, was sich keiner anderen Einkunftsart zuordnen lässt)

ausgewählte Beispiele - Vermietung beweglicher Gegenstände

Paul will sich drei Saunafässer auf Rädern anschaffen und vermieten und zum Verkauf anbieten. Er rechnet mit Einnahmen von 12.000 € im Jahr.

Frage:
Besteht Beratungsbefugnis?





Wegfall der Einnahmegrenzen ab 01.09.2026

Paul will sich drei Saunafässer auf Rädern anschaffen, vermieten und ggf. verkaufen. Er rechnet mit Einnahmen von 12.000 € im Jahr. Besteht Beratungsbefugnis?

keine Beratungsbefugnis - Gewerbebetrieb







Wegfall der Einnahmegrenzen ab 01.09.2026

ausgewählte Beispiele - Vermietung beweglicher Gegenstände



Anton besitzt ein Saunafass . Es hat Räder und er hat es vor 2 Jahren angeschafft. Er nutzt es privat. 2026 hat er es einmalig für eine Vereinsfeier an den Fußballverein für 300 € vermietet.

Fragen: Welche Einkunftsart? Beratungsbefugnis?

Bild KI,
Subsidiarität:
§ 22 Nr. 3 EStG greift nur dann, wenn die Einnahmen nicht bereits einer anderen Einkunftsart zuzuordnen sind (z. B. Gewerbebetrieb nach § 15 EStG bei gewerblicher Dauervermietung, selbstständige Arbeit nach § 18 EStG oder Vermietung und Verpachtung von Immobilien/Sachinbegriffen nach § 21 EStG). [1]
Gelegentlich statt dauerhaft: Die Vorschrift betrifft in der Regel einmalige oder gelegentliche Vermietungsvorgänge. Wer dauerhaft, professionell und mit Gewinnerzielungsabsicht einen Verleih betreibt, erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 EStG)

Wegfall der Einnahmegrenzen ab 01.09.2026

ausgewählte Beispiele - Vermietung beweglicher Gegenstände



Anton besitzt ein Saunafass . Es hat Räder und er hat es vor 2 Jahren angeschafft. Er nutzt es privat. 2026 hat er es einmalig für eine Vereinsfeier an den Fußballverein für 300 € vermietet.

Antwort:
Sonstige Einkünfte (Freigrenze 256 €)
Beratungsbefugnis besteht

Bild KI

Wegfall der Einnahmegrenzen ab 01.09.2026

Kapital-ver-mögen

Höhe der Kapitalerträge Zeile 7 Anlage KAP nach Berücksichtigung der teilweisen Steuerfreistellung im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 6 Satz 9 EStG (ohne Kapitalerträge aus Lebensversicherungen im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 6 Satz 2 EStG)	232.442,64 EUR
davon: Gewinn aus Aktienveräußerungen im Sinne des § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 EStG Zeile 8 Anlage KAP	89.675,83 EUR
davon: Einkünfte aus Stillhalterprämien im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 11 EStG und Gewinne aus Termingeschäften im Sinne des § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 EStG Zeile 9 Anlage KAP	0,00 EUR
davon: Gewinne aus der Veräußerung bestandsgeschützter Alt-Anteile im Sinne des § 56 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 InvStG[1] (nach Teilfreistellung) Zeile 10 Anlage KAP	0,00 EUR
Ersatzbemessungsgrundlage im Sinne des § 43a Abs. 2 Satz 7, 10, 13 und 14 EStG nach Teilfreistellung und im Sinne des § 56 Abs. 3 Satz 4 InvStG Enthalten in den bescheinigten Kapitalerträgen Zeile 11 Anlage KAP	0,00 EUR
Höhe des nicht ausgeglichenen Verlustes ohne Verlust aus der Veräußerung von Aktien Zeile 12 Anlage KAP	0,00 EUR
Höhe des nicht ausgeglichenen Verlustes aus der Veräußerung von Aktien im Sinne des § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 EStG Zeile 13 Anlage KAP	0,00 EUR
Höhe des Verlustes im Sinne des § 20 Abs. 6 Satz 5 EStG Zeile 14 Anlage KAP	0,00 EUR
Höhe des Verlustes im Sinne des § 20 Abs. 6 Satz 6 EStG Zeile 15 Anlage KAP	2.306,70 EUR
Höhe des in Anspruch genommenen Sparer-Pauschbetrages Zeile 16 oder 17 Anlage KAP	2.000,00 EUR
Kapitalertragsteuer Zeile 37 Anlage KAP	46.547,63 EUR
Solidaritätszuschlag Zeile 38 Anlage KAP	2.559,32 EUR
Kirchensteuer zur Kapitalertragsteuer Zeile 39 Anlage KAP kirchensteuererhebende Religionsgemeinschaft	0,00 EUR

Wegfall der Einnahmegrenzen ab 01.09.2026

Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften

David hat 2023 ein 2-Familienhaus errichtet. (voll vermietet) Sie haben erstmalig im Oktober 2026 die Steuererklärung 2025 erstellt. Im Februar 2027 ruft er an fragt, ob er die Kosten für die Teilungserklärung absetzen darf. Er hat die feste Absicht beide Wohnungen zeitnah nach der Teilung zu verkaufen.

Fragen:
Besteht Beratungsbefugnis?
Welche Einkunftsart?

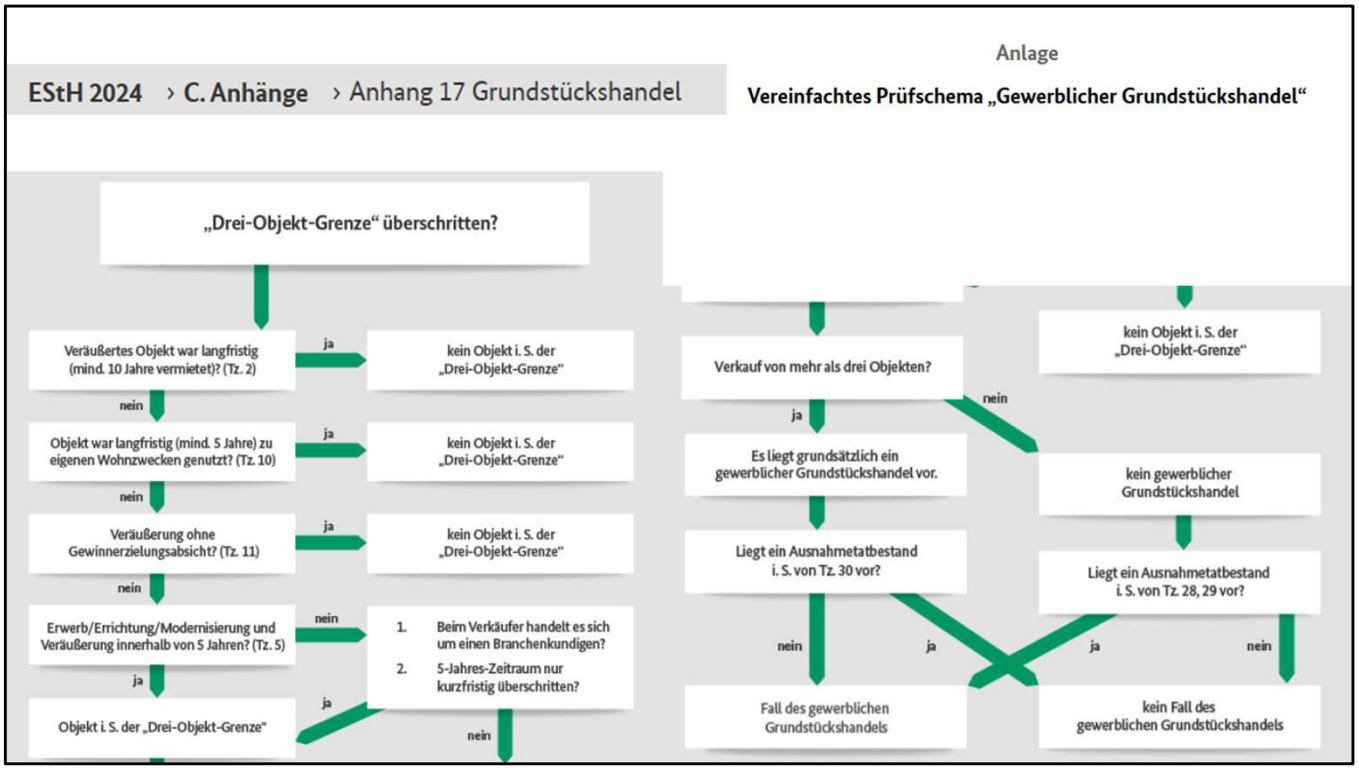
Wegfall der Einnahmegrenzen ab 01.09.2026

Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften

David hat 2023 ein 2-Familienhaus gekauft. (voll vermietet) Sie haben erstmalig im Oktober 2026 die Steuererklärung 2025 erstellt. Im Februar 2027 ruft er an fragt, ob er die Kosten für die Teilungserklärung absetzen darf. Er hat die feste Absicht beide Wohnungen zeitnah nach der Teilung zu verkaufen.

Besteht Beratungsbefugnis?

Ja, David soll einen Termin vereinbaren. Wir klären ihn über die Folgen auf und dokumentieren das. Die Kosten für die Teilungserklärung sind Werbungskosten beim privaten Veräußerungsgeschäft



Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel

BMF vom 26.03.2004 (BStBl I S. 434)

IV A 6 – S 2240 – 46/04

Vorsicht wenn innerhalb von 5 Jahren mehr als drei Objekte veräußert wurden!

Änderungen im Steuerberatungsrecht ab 01.09.2026

Neuordnung/Liberalisierung der Befugnisse zur beschränkten geschäftsmäßigen Hilfeleistung in Steuersachen

Neuregelung der unentgeltlichen Hilfeleistung im Steuerrecht

Modernisierung der Vorschriften von Lohnsteuerhilfe-vereinen

- § 4 Nr. 11 StBerG a.F. wurde neu gefasst in §§ 4 und 4 a-e StBerG
- Wegfall der Einnahmegrenzen neu in § 4 StBerG geregelt
- **§ 18 Abs. 1 Nr. 3 StBerG regelt Nebenleistungen für Lohnsteuerhilfevereine**

Änderungen im Steuerberatungsrecht ab 01.09.2026

§ 18 StBerG

Satzung des Lohnsteuerhilfevereins

(1) Aus der Satzung des Lohnsteuerhilfevereins muss sich ergeben, dass
…

3. der Zweck des Vereins ausschließlich in der Hilfeleistung in Steuersachen im Rahmen der Befugnis nach § 4 sowie in **der in diesem Zusammenhang erlaubten Erbringung von Rechtsdienstleistungen besteht,**

Regelung bisher im Rechtsdienstleistungsgesetz/RdG

Nach § 5 RdG dürfen außergerichtliche Rechtsdienstleistungen erbracht werden, wenn diese als Nebenleistung (Annexberatung) zum Kernberuf gehören. Die Zusatzleistung muss in Inhalt, Umfang und sachlichem Zusammenhang zur steuerlichen oder wirtschaftlichen Hauptberatung stehen

- Anwendung im Einzelfall analog wie von Steuerberatern bereits durchgeführt
  - Beispiel Steuerklassenwahl bei Ehegatten mit Auswirkung auf ALG, Elterngeld etc.

Rahmen einhalten sonst droht Verlust der Haftpflichtversicherung
Mitarbeiter müssen über erforderliche Rechtskenntnis verfügen

Regelung neu Nebenleistungen

keine fertige Rechtsprechung
keine ausgebildeten Mitarbeiter auf allen in Frage kommenden Gebieten
passende Haftpflichtversicherung?
passende Beitragsordnung?

Was beraten wird ist auf Vereinsebene zu regeln

Wir beantworten heute was dürfen wir sicher und fragen wo ist evtl. Potential?

Versicherungsschutz erlischt, wenn Sachen ohne Befugnis beraten werden!

Einzelfälle mit Beratungsbefugnis

Bundesagentur für Arbeit
bringt weiter.

Steuerklassenwahl

Hilfe bei sozialrechtlichen Fragen bei der Steuerklassenwahl
z.B. Arbeitslosengeld (Darf ich die Steuerklasse wechseln um mehr ALG zu erhalten?)

- Vertretung der Mitglieder auch gegenüber der Agentur möglich
- schriftliche Bevollmächtigung gem. § 7 Abs. 1 Satz 2 Verwaltungszustellgesetz denkbar
- Behörde muss sich dann an Lohnsteuerhilfeverein wenden

Aktuelle Stunde Oktober 2026

// Folie 158

ITventive digital future today · BVL · LohiBW · lohi Das lohnt sich.

darf ich die

Einzelfälle mit Beratungsbefugnis

Bundesministerium der Finanzen

Altersvorsorgedepot

Beratung über staatliche Förderung, Zulagen, Anbieter, Auszahlungszeitpunkte, Versteuerung
auch Beratung auch zur nicht geförderten Variante
soll ich vom Riester zum Altersvorsorgedepot wechseln?

- keine Anlageberatung
- keine Produktempfehlung
- keine Anbieterempfehlung
- auch kein: „Sie sind noch jung, da bietet sich ein ETF an“

Einzelfälle mit Beratungsbefugnis

Lohnersatzleistungen

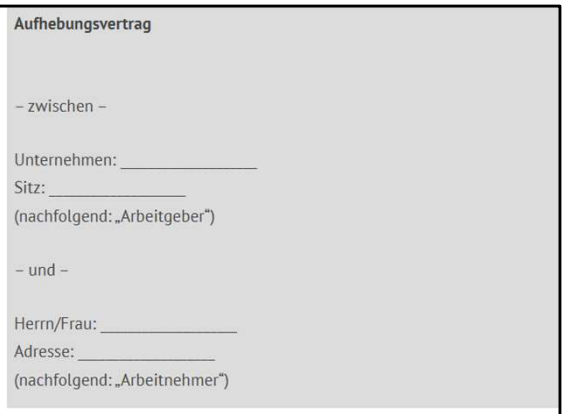
Aktuelle Stunde Oktober 2026

Hilfe bei vorausschauender Berechnung von z.B.

- Arbeitslosengeld
- Krankengeld
- Elterngeld
- Aufstockungsbeiträge Altersteilzeit
- Transferzahlungen nach Kündigung

unter Berücksichtigung der jeweiligen Steuerklasse

Einzelfälle mit Beratungsbefugnis



Aufhebungsvertrag

– zwischen –

Unternehmen: _____
Sitz: _____
(nachfolgend: „Arbeitgeber")

– und –

Herrn/Frau: _____
Adresse: _____
(nachfolgend: „Arbeitnehmer")

Lohnersatzleistungen

Beispiel:

Patrick, verheiratet, 2 Kinder, Steuerklasse IV kommt zur Abfindungsberatung, Entlassung nächstes Jahr im März, danach Transfergesellschaft

Empfehlung: Steuerklassenwechsel in III

- höherer Aufstockungsbetrag
- ggf. mehr ALG

// Folie 161

Einzelfälle mit Beratungsbefugnis E-Auto-Förderprogramm

Aktuelle Stunde April 2026



1. Kauf/ Leasing
   - E-Auto
   - u.U. Plug-in-Hybride sowie E-Auto mit Reichweitenverlängerer (Range Extender)
2. Neuzulassung im Inland ab 01.01.2026
3. Haltedauer mind. 36 Monate
4. Antragstellung spätestens ein Jahr nach Zulassung (nicht Kauf); erstmals vstl. ab Mai 2026 rückwirkend ab 01.01.2026 möglich (Fördermittelvolumen 3 Mrd. € für ca. 800.000 Kfz für den Zeitraum von 2026-2029)
5. Fördermittelhöhe 1.500 € - 6.000 € (abhängig von Einkommen und Familiengröße)

Handlungsmöglichkeiten Beratungsstelle zu 5.!

// Folie 162

Folie Lena Ernst
Umsetzung aufgrund Beschlusses der Bundesregierung mittels noch nicht veröffentlichter Förderrichtlinie (vstl. Bekanntmachung im Bundesanzeiger im Frühjahr 2026)
FAQ des Bundesumweltministeriums, Stand 19.01.2026: https://www.bundesumweltministerium.de/foerderung/fragen-und-antworten-zur-e-auto-foerderung:

1. Was wird gefördert?

- Alle erstmals, im Inland zugelassenen Neufahrzeuge der Fahrzeugklasse M1 mit rein batterie-elektrischem Antrieb, batterieelektrischem Antrieb mit Range-Extender oder mit Plug-in-Hybrid-Antrieb. Fahrzeuge mit Range-Extender (Range Extended Electric Vehicle, REEV) oder Plug-in-Hybrid-Antrieb (Plug-In-Hybrid Electric Vehicle, PHEV), sofern die Fahrzeuge bestimmte klimaschutzrelevante Anforderungen erfüllen.
- Für Brennstoffzellenfahrzeuge werden im Förderprogramm dieselben Fördersätze vorgesehen wie für Fahrzeuge mit rein batterieelektrischem Antrieb.
- EU-Produktion? 80% der **neuzugelassenen E-Autos in Deutschland** stammen derzeit **aus europäischer Produktion**. Geprüft wird die Aufnahme sogenannter EU-Präferenzregelungen.

2. Welche Plug-In-Hybride und Elektrofahrzeuge mit Range-Extender sind förderfähig?

- **vom 01.01.2026 - 30.06.2027**, sofern deren CO_2-Emissionen einen Wert von 60 g CO_2/km (Typgenehmigungswert) nicht überschreiten oder deren elektrische Reichweite mindestens 80 Kilometer beträgt.
- **ab dem 01.07.2027** prüft die Bundesregierung eine Förderung, die sich an den CO_2-Emissionen im realen Betrieb orientiert, um einen möglichst großen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und einen Anreiz für eine möglichst weitreichende Nutzung des elektrischen Antriebs zu geben.
- Nachweis über EU-Konformitätsbescheinigung des betreffenden Kfz

Einzelfälle mit Beratungsbefugnis

E Auto Förderung (Anfang Oktober 2026 100.000 Anträge bewilligt, möglich ca. 800.000 Prämien), Antragstellung über foerderzentrale.gov.de

Hauhalts-z.v.E.	Haushalt ohne Kinder unter 18 Jahren		Haushalt mit einem Kind unter 18 Jahren		Haushalt mit zwei und mehr Kindern unter 18 Jahren	
	E-Auto	Plug-In Hybrid	E-Auto	Plug-In Hybrid	E-Auto	Plug-In Hybrid
85.001 € - 90.000 €	nicht förderfähig				4.000 €	2.500 €
80.001 € - 85.000 €	nicht förderfähig		3.500 €	2.000 €	4.000 €	2.500 €
60.001 € - 80.000 €	3.000 €	1.500 €	3.500 €	2.500 €	4.000 €	2.500 €
45.001 € - 60.000 €	4.000 €	2.500 €	4.500 €	3.000 €	5.000 €	3.500 €
bis 45.000 €	5.000 €	3.500 €	5.500 €	4.000 €	6.000 €	4.500 €

1. Einkommensgrenze (Haushalts-z.v.E.)

- Die festgelegte Einkommensgrenze liegt bei maximal 80.000 € zu versteuerndem Haushaltsjahreseinkommen.
- Die Einkommensgrenze verschiebt sich für bis zu zwei Kinder (unter 18 Jahren) um 5.000 € je Kind nach oben. Sie liegt bei Familien mit zwei oder mehr Kindern damit bei maximal 90.000 € zu versteuerndem Haushaltsjahreseinkommen.
- Die festgelegte Einkommensgrenze von 80.000 € pro Haushalt entspricht dem Medianeinkommen von Neuwagenkäufern. Das ergibt sich unter anderem aus Daten der Erhebung "Mobilität in Deutschland": Damit können rund die Hälfte der Haushalte, die privat einen Neuwagen anschaffen, von der Prämie profitieren. Die Einkommensgrenze ist damit ein Teil der sozialen Staffelung, die sicherstellen soll, dass Mitnahmeeffekte vermieden werden und die Fördergelder gezielt bei denen ankommen, die die Unterstützung wirklich brauchen.

2. Förderhöhe

- Basisförderung: 3.000 Euro für rein batterieelektrische Fahrzeuge und 1.500 Euro für Plug-In-Hybride und Elektroautos mit Range-Extender
- Förderung für Familien: pro Kind 500 € zusätzlich, max. 1.000 € (max. bis zu 2 Kinder)
- Soziale Staffelung: plus 1.000 € bei z.v.E. unter 60.000 € plus weitere 1.000 € bei unter 45.000 € z.v.E.

Einzelfälle mit Beratungsbefugnis

Betreuungsrecht

Mitglied wird gesetzlich betreut

- Wer ist für die Steuerklärung verantwortlich
- Nachweis Vertretungsmacht
- Kommunikation mit Betreuer und Betreuungsgericht

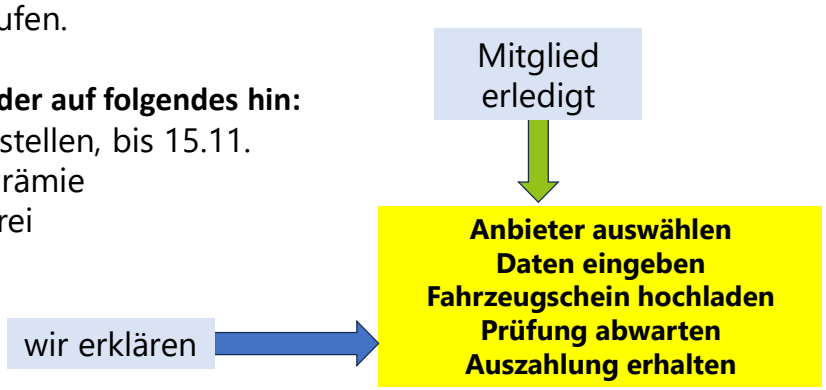


Einzelfälle mit Beratungsbefugnis, THG-Quote

Halter von rein batteriebetriebenen Elektrofahrzeugen können über spezialisierte Vermittler (Zwischenhändler) ihre gesetzlich anrechenbaren CO_2-Einsparung an die Mineralölkonzerne verkaufen.

Wir weisen unsere Mitglieder auf folgendes hin:

- Antrag jedes Jahr neu stellen, bis 15.11.
- Fix-Prämie oder Flex-Prämie
- Auszahlung ist steuerfrei



// Folie 165

Anbieter auswählen: Nutzen Sie Vergleichsportale wie Verivox oder Empfehlungen von Finanztip, um die besten Konditionen zu finden. [1]**Daten eingeben:** Registrieren Sie sich mit Ihrer E-Mail-Adresse und Ihren Kontaktdaten auf der Plattform des gewählten Anbieters. **Fahrzeugschein hochladen:** Machen Sie ein Foto oder einen Scan der **Vorderseite Ihrer Zulassungsbescheinigung Teil I** (Fahrzeugschein) und laden Sie dieses hoch. Ihr Name muss als Halter eingetragen sein. **Prüfung abwarten:** Der Anbieter prüft das Dokument und reicht es gesammelt beim Umweltbundesamt ein. **Auszahlung erhalten:** Sobald das Amt die CO_2-Einsparung zertifiziert hat, überweist Ihnen der Anbieter das Geld auf Ihr Bankkonto. Dies dauert meist **einige Monate**.

Steuerfälle mit Potential - Beratung in bestimmten Lebensphasen





Heirat
Scheidung
Geburt eines Kindes
Immobilienkauf/Verkauf
Abfindung
Renteneintritt
Pflegebedürftigkeit
Tod
Auswanderung









Hier gilt:

Sie prüfen in Absprache mit ihrem Verein

- *die Rechtslage*
- *die Versicherung und*
- *den Ausbildungsstand der Mitarbeiter*

Einzelfälle mit Potential



vermietete Immobilie

Begleitung bei Kreditverhandlungen zum Erwerb eines Vermietungsobjekts
Nebenkostenabrechnungen
ortsübliche Miete – Hinweise zu möglichen/notwendigen Anpassungen

Beispiel:
Mitglied vermietet an Tochter für 4 € pro m², ortsüblich sind 9 € pro m².

Wir weisen das Mitglied darauf hin, dass 66 % (bzw. mehr als 50 %) erforderlich sind, um auf der sicheren Seite zu sein und empfehlen einen entsprechenden Betrag.

Beträgt das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken weniger als 50 Prozent der ortsüblichen Marktmiete, so ist die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Die Werbungskosten für den unentgeltlichen Teil sind dann nicht mehr abzugsfähig (§ 21 Abs. 2 Satz 1 EStG).
Beträgt das Entgelt bei auf Dauer angelegter Wohnungsvermietung mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete, gilt die Wohnungsvermietung als entgeltlich (§ 21 Abs. 2 Satz2 EStG). Rechtsfolge des Erreichens der 66 %-Grenze ist, dass keine Aufteilung der Vermietung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil erfolgt und damit der volle Werbungskostenabzug gewährt wird.
Innerhalb eines Korridors von 51 % bis 65 % der ortsüblichen Marktmiete ist eine Totalüberschussprognose anzustellen. Nur wenn diese positiv ausfällt, findet keine Aufteilung statt.
Bei der Vergleichsrechnung ist von der ortsüblichen Kaltmiete zzgl. der umlagefähigen Kosten nach der Betriebskostenverordnung für eine nach Art, Lage und Ausstattung vergleichbaren Wohnung auszugehen. Entgelt ist die Kaltmiete zzgl. der gezahlten Umlagen (R 21.3 Satz 2 EStR). Die Verwaltungsauffassung hat der BFH mit Urteil v. 10.5.2016 (IX R 44/15) ausdrücklich bestätigt.

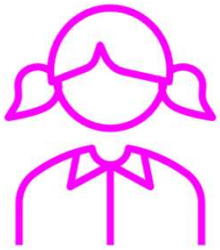
Einzelfälle mit Potentia



Hilfe bei der Beantragung von Fördermitteln und Bescheinigungen

- Denkmal
- Sanierungsgebiet
- Landesbanken bei Vermietung
- KfW bei Vermietung

Einzelfälle mit Potential



Frühstartrente

- fragen Sie die Mitglieder, ob ein Abschluss eines Standarddepots erfolgt ist
- erklären Sie die Möglichkeiten
- beraten Sie, wie, ob und wann ein Vertrag abgeschlossen werden kann

Kinder ab Geburtsjahrgang 2021

Einzelfälle mit Potential

Hilfe bei der Beantragung eines Schwerbehindertenausweises

Beispiel:
Mitglied ist hilfsbedürftig und undigital

- wir dürfen als „Ausfüllhilfe“ unterstützen



Antragstellung

Das Feststellungsverfahren nach dem Schwerbehindertenrecht erfolgt nur auf Ihren Antrag / Änderungsantrag hin, den Sie gern auch online stellen können.

Online-Antrag nach dem Schwerbehindertenrecht

Einzelfälle mit Potential



Ein Mitglied will Vermögen Immobilien an seine Kinder übertragen

Vorbehaltsnießbrauch
Wohnrecht
Zuwendungsnießbrauch
Eigentumsübergang
Rückforderungsrechte

Wir prüfen die Notarverträge ohne Erbschaftsteuer und Schenkungsteuer

Seminar Harald Blankenhorn

Einzelfälle mit Potential

Mitglied möchte früher in Rente

- steuerliche Folgen verschiedener Rentenbeginne
- Hinzuverdienst, Einzahlung in DRV
- Auszahlungsmodalitäten anderer Altersvorsorgeprodukte



Beispiel:

Mitglied möchte 30 % seiner Riesterrente auszahlen lassen. (9.000 €)
Mitglied ist Rentner ab 01.11.2027.

Wir empfehlen die Auszahlung im Januar des Folgejahres und erklären einen möglichen Wechsel ins Altersvorsorgedepot.

Einzelfälle mit Potential – Ein Mitglied hat Eltern mit beginnender Demenz



Vorsorgevollmacht

Hinweise auf steuerliche Auswirkungen
Kontovollmacht, Erbschein
Handlungsfähigkeit bei steuerlichen Angelegenheiten

Beispiel:
Kontovollmacht über den Tod hinaus erklären

https://www.bmjv.de/DE/service/formulare/form_vorsorgevollmacht/form_vorsorgevollmacht_node.html

Einzelfälle mit Potential



Gestaltung Arbeitsvertrag

hinsichtlich Lohnsteuer- und Sozialversicherungspflicht
Standard-Musterverträge dürfen herangezogen und steuerlich optimiert werden

z. B. zu
- Dienstwagen z.B. Fahrtenbuchmethode
- Gutscheinen
- Erholungsbeihilfen
- Dienstfahrrad…

Seminar Lena Ernst zu Firmenfahrzeugen

Einzelfälle ohne Beratungsbefugnis

Aufzählung unvollständig

- Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz
- Bürgergeld/Grundsicherung
- Kinderzuschlag
- Bußgeld und Strafsachen
- Erbschaftsteuer, Schenkungsteuer
- Umsatzsteuer
- Privatinsolvenz
- Testamentserstellung und -vollstreckung

Nebenkostenabrechnungen bei Vermietung