

Mandanten-Information für das Bau- und Baunebengewerbe

Im Februar 2026

Sehr geehrte Mandantin, sehr geehrter Mandant,

neben dem Bau-Turbo (siehe Ausgabe 12/25) ist der **Gebäudetyp E** eines der zentralen Vorhaben im Rahmen der Baupolitik der Koalition. Wir beleuchten, was es damit auf sich hat. Zudem gehen wir der Frage nach, ob sich die Umsatzsteuer durch die **Entnahme eines Fahrzeugs** vor dem Verkauf vermeiden lässt. Der **Steuertipp** zeigt, worauf Sie achten sollten, wenn Sie **bedürftige Angehörige** finanziell unterstützen.

Bauwesen

Gebäudetyp E soll schnell kommen

Die Koalitionsfraktionen von Union und SPD wollen den „Gebäudetyp E“ zügig umsetzen. Damit sollen Planungs- und **Bauunternehmen** unterstützt werden, den Wohnungsbau zu vereinfachen, pragmatischer zu planen sowie Bauprojekte schneller und kostengünstiger zu realisieren. Nach Gesprächen mit den Ländern, der Bauwirtschaft und allen anderen Beteiligten soll im Frühjahr 2026 der Referentenentwurf fertiggestellt werden. Ziel sei es, einen Gesetzentwurf vorzulegen, um rechtssicher, marktkonform und günstiger bauen zu können.

Hinweis: Der Gebäudetyp E steht für einfaches bedarfsgerechtes Bauen. Meist bezeichnet dieser Begriff Neubauprojekte, bei denen durch einfaches und innovatives Bauen Kosteneinsparungen (z.B. bei Konstruktion, Technik und Komfort) erzielt werden, ohne dass dabei die Wohnqualität leidet.

Entnahme

Welche Regeln für umsatzsteuerfreie Fahrzeugverkäufe gelten

Viele Unternehmer gehen davon aus, dass ein Fahrzeug, das sie aus dem Privatvermögen ins Unternehmen einlegen, später ohne Umsatzsteuer verkauft werden kann. Das Finanzgericht Niedersachsen (FG) hat kürzlich deutlich gemacht: Wer ein Fahrzeug **steuerfrei entnehmen** möchte, muss diesen Schritt klar nachweisen und vor dem Verkauf durchführen - sonst wird der Verkauf umsatzsteuerpflichtig.

Im Streitfall hatte ein Unternehmer einen Multivan (VW) aus seinem Privatvermögen in sein Unternehmen eingelegt. Ein Vorsteuerabzug erfolgte nicht. Kurz darauf ließ er das Fahrzeug umfassend reparieren und zog hierfür Vorsteuer ab. Im Juli 2016 bot er das Fahrzeug online zum Ver-

In dieser Ausgabe

- ☑ **Bauwesen:** Gebäudetyp E soll schnell kommen 1
- ☑ **Entnahme:** Welche Regeln für umsatzsteuerfreie Fahrzeugverkäufe gelten 1
- ☑ **Anteilsverkauf:** Steuerberatungskosten der Gewinnermittlung sind nicht absetzbar..... 2
- ☑ **E-Firmenwagen:** Steuerfreie Pauschalen bei Stromkostenerstattung sind passé 2
- ☑ **Wahlrecht:** Rentenzahlungen werden mit dem Ertragsanteil besteuert 3
- ☑ **Grundstücksübertragung:** Wann eine Teilung des Nachlasses grunderwerbsteuerfrei ist..... 3
- ☑ **Grundstückskauf:** Zahlung für Übernahme eines Ökokontos gehört zur Gegenleistung..... 3
- ☑ **Niedriglohnssektor:** Für Minijobs gilt jetzt eine neue Verdienstgrenze..... 4
- ☑ **Steuertipp:** Die Finanzämter erkennen bei Unterhalt keine Barzahlungen mehr an 4

kauf an, Ende Oktober 2016 wurde es über einen privaten Kaufvertrag ohne Umsatzsteuerausweis verkauft. Die Entnahme wurde aber erst am Tag der Übergabe des Pkw gebucht. Das Finanzamt bewertete den Verkauf daher als umsatzsteuerpflichtig. Für ein weiteres, ähnlich behandeltes Fahrzeug kam es zu dem gleichen Ergebnis. Einspruch und Klage blieben erfolglos.

Das FG betonte, dass der Verkauf von Fahrzeugen, die dem Unternehmen zugeordnet sind, grundsätzlich der Umsatzsteuer unterliegt. Eine steuerfreie Entnahme ist nur möglich, wenn die **Entnahme** nach außen erkennbar und zeitlich vor dem Verkauf erfolgt und **dokumentiert** wird. Eine Entnahme nur „auf dem Papier“ am Tag der Übergabe genügt nicht. Entscheidend war zudem, dass die Verkaufsbemühungen bereits Monate zuvor begonnen hatten und weiterhin Vorsteuer für Reparaturen geltend gemacht wurde. Das sind eindeutige Hinweise auf eine fortbestehende betriebliche Nutzung.

Hinweis: Ohne nachweisbare Entnahme bleibt der Verkauf von Kfz umsatzsteuerpflichtig. Unternehmer sollten daher Entnahmen rechtzeitig dokumentieren, etwa durch Abmeldung, formelle Entnahmeerklärung oder sonstige eindeutige Hinweise auf die Beendigung der betrieblichen Nutzung.

Anteilsverkauf

Steuerberatungskosten der Gewinnermittlung sind nicht absetzbar

Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalgesellschaftsanteilen des Privatvermögens sind als **Einkünfte aus Gewerbebetrieb** zu versteuern, wenn der Veräußerer innerhalb der letzten fünf Jahre zu mindestens 1 % am Kapital der Gesellschaft beteiligt war. Als Veräußerungsgewinn ist der Veräußerungspreis abzüglich der Veräußerungs- und der Anschaffungskosten der Beteiligung anzusetzen. Hier gilt das Teileinkünfteverfahren, so dass für steuerliche Zwecke nur 60 % der Wertansätze zu erfassen sind.

Die Steuerberatungskosten, die für die Ermittlung des **Veräußerungsgewinns** in der Steuererklärung anfallen, gehören nicht zu den abziehbaren Veräußerungskosten. Das hat kürzlich der Bundesfinanzhof (BFH) entschieden. Geklagt hatte ein Ehepaar, das seine Steuerberatungskosten im Zuge einer steuerpflichtigen Anteilsveräußerung absetzen wollte. In erster Instanz sah es zunächst gut aus für das Paar: Nach Ansicht des Finanzgerichts müssen auch mittelbar durch die Anteilsveräußerung veranlasste Aufwendungen als Veräußerungskosten abziehbar sein. Die Steuerberaterkosten seien davon erfasst.

Der BFH hat dieser Sichtweise jedoch eine Absage erteilt. Ein mittelbarer Zusammenhang kann für einen Kostenabzug zwar durchaus ausreichen, das **auslösende Moment** für die Kostenentstehung muss aber der Veräußerungsvorgang gewesen sein. Letzteres war bei den Steuerberatungskosten laut BFH nicht der Fall. Denn sie waren nicht aufgrund des Veräußerungsvorgangs selbst angefallen, sondern aufgrund der sachlichen Steuerpflicht bei Veräußerung und der Entscheidung, einen Steuerberater zu beauftragen.

E-Firmenwagen

Steuerfreie Pauschalen bei Stromkostenerstattung sind passé

In Zeiten steigender Elektromobilität kommen immer mehr Arbeitnehmer mit einem E-Auto zur Arbeit. Arbeitgeber können ihnen hier einen besonderen Benefit bieten, indem sie ihnen auf dem Firmengelände kostenlos Ladestationen und Strom zum Aufladen zur Verfügung stellen. Arbeitnehmer können sowohl ihre privaten E-Autos als auch ihre privat mitgenutzten E-Firmenwagen lohnsteuerfrei beim Arbeitgeber auftanken - der kostenlos überlassene Ladestrom ist **kein geldwerter Vorteil**. Wichtig ist aber, dass die Ladesäule ortsfest auf dem Betriebsgelände des Arbeitgebers oder eines verbundenen Unternehmens steht und der Ladevorteil zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn gewährt wird.

Nutzt der Arbeitnehmer zum Aufladen seinen privaten Strom zu Hause, gilt folgende Unterscheidung: Stromkostenerstattungen des Arbeitgebers für das Aufladen privater E-Autos sind steuerpflichtiger Arbeitslohn. Erstattungen für das Aufladen privat mitgenutzter E-Firmenwagen konnte der Arbeitgeber dagegen bisher über lohnsteuerfreie **Pauschalen** (pro Monat zwischen 15 € und 70 €) steuerfrei erstatten. Das Bundesfinanzministerium hat diese Pauschalen mit Wirkung ab 2026 gestrichen. Wollen Arbeitgeber ihren Mitarbeitern privaten Ladestrom für E-Firmenwagen erstatten, ist nun eine aufwendigere Berechnung nötig:

- **Strommenge ermitteln:** Zunächst muss der Arbeitnehmer die verbrauchte Strommenge mittels eines gesonderten statischen oder mobilen Stromzählers ermitteln (z.B. an der Wallbox oder im Fahrzeug).
- **Strompreis ermitteln:** Zur Ermittlung der Kosten ist in der Regel der individuelle (feste) Strompreis heranzuziehen, der laut Vertrag des Arbeitnehmers mit dem Stromanbieter gilt (kWh-Einkaufspreis zuzüglich des anteiligen Grundpreises). Bei dynamischen Stromtarifen dürfen die durchschnittlichen monatlichen

Kosten je kWh samt Grundpreis zugrunde gelegt werden. Wenn der Arbeitnehmer den Strom aus seiner privaten Photovoltaikanlage nutzt, darf ebenfalls auf den vertraglichen Stromkostentarif des Arbeitnehmers abgestellt werden. Zur Vereinfachung dürfen in allen Fällen auch die Gesamtdurchschnittsstrompreise für private Haushalte zugrunde gelegt werden, die das Statistische Bundesamt halbjährlich veröffentlicht. Maßgeblich ist der (auf volle Cent abgerundete) Wert, den das Bundesamt inklusive Steuern, Abgaben und Umlagen für einen Jahresverbrauch von 5.000 kWh bis unter 15.000 kWh angibt. Für 2025 lag dieser Wert bei 0,34 € pro kWh.

Wahlrecht

Rentenzahlungen werden mit dem Ertragsanteil besteuert

Bei vor dem 01.01.2005 abgeschlossenen privaten Rentenversicherungen besteht vielfach ein Wahlrecht, sich das Kapital auf einmal auszahlen zu lassen oder eine **monatliche Rente** zu beziehen. Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg (FG) hat untersucht, wie sich die Ausübung dieses Wahlrechts zugunsten einer monatlich zu zahlenden lebenslangen Rente auswirkt.

Die Klägerin erzielte im Jahr 2023 Einkünfte aus mehreren Rentenversicherungen. Darunter war auch eine monatlich gezahlte private Rente, deren 2003 geschlossener Versicherungsvertrag entweder eine lebenslange Altersrente oder eine einmalige Kapitalauszahlung vorsah. Zu Rentenbeginn im Jahr 2022 entschied sich die Klägerin für die lebenslange monatliche Rente. Gegen den 2024 ergangenen Steuerbescheid legte sie Einspruch ein. Ihrer Ansicht nach ist die Rente nicht mit einem Ertragsanteil von 18 %, sondern als **Kapitaleinkünfte** zu versteuern.

Das FG hielt die Klage für unbegründet. Das Finanzamt hat die Rente zu Recht als **sonstige Einkünfte** und nicht als Einkünfte aus Kapitalvermögen berücksichtigt. Die Rente der Klägerin ist eine Leibrente, deren Auszahlung von ihrem Lebensalter abhängt. Durch die Ertragsanteilsbesteuerung wird die Klägerin mit allen Steuerpflichtigen gleichgestellt, die einen Kapitalwert - unabhängig davon, ob dieser aus versteuertem oder unversteuertem Einkommen stammt - bis zum Lebensende verrenten lassen. Die Rente erfüllt zwar im Wesentlichen die Voraussetzungen der Besteuerung als Kapitalvermögen. Die Entscheidung der Klägerin zugunsten einer Verrentung und damit gegen eine einmalige Kapitalauszahlung führt aber dazu, dass die Vorschriften über Kapitaleinkünfte nicht anwendbar sind. Da-

her ist die Rente jährlich mit ihrem Ertragsanteil zu besteuern.

Grundstücksübertragung

Wann eine Teilung des Nachlasses grunderwerbsteuerfrei ist

Bei der Übertragung von Immobilien fällt Grunderwerbsteuer an, und zwar je nach Bundesland zwischen 3,5 % und 6,5 %. Werden Immobilien vererbt, ist der Erwerb eines zum Nachlass gehörenden Grundstücks durch einen **Miterben** zur Teilung des Nachlasses jedoch von der Grunderwerbsteuer ausgenommen. Der Erwerb eines Miterben von einer Erbengemeinschaft soll grunderwerbsteuerlich im Ergebnis genauso behandelt werden wie der (ebenfalls steuerbefreite) Immobilienerwerb durch einen Alleinerben oder Vermächtnisnehmer. Über die Steuerfreistellung soll eine Doppelbelastung mit Grunderwerb- und Erbschaftsteuer vermieden werden.

In einem vom Bundesfinanzhof (BFH) entschiedenen Fall war ein Grundstück von einer Erbengemeinschaft auf eine Personengesellschaft übertragen worden. Laut BFH ist diese Übertragung bei Teilung des Nachlasses nur zu dem **Anteil** von der Grunderwerbsteuer befreit, zu dem ein Miterbe an der erwerbenden Personengesellschaft beteiligt ist. Die Steuerbefreiung ist nach dem Urteil jedoch insoweit nicht zu gewähren, als sich der Anteil des Miterben an der Personengesellschaft innerhalb von fünf Jahren nach dem Übergang des Grundstücks vermindert.

Hinweis: Um bei der Auseinandersetzung einer Erbengemeinschaft den Anfall der Grunderwerbsteuer zu vermeiden, empfiehlt es sich, frühzeitig steuerfachkundigen Rat einzuholen. In der steuerlichen Praxis lauern viele Fallstricke, die ohne fundierte steuerrechtliche Einordnung häufig nicht erkennbar sind.

Grundstückskauf

Zahlung für Übernahme eines Ökokontos gehört zur Gegenleistung

Ökopunkte werden in Deutschland eingesetzt, um bauliche Eingriffe in die Natur auszugleichen. Sofern ein Bauherr den notwendigen Ausgleich nicht direkt auf seinem eigenen Grundstück vornehmen kann, kommt diese Umweltwährung ins Spiel: Naturschutzmaßnahmen, wie die Umwandlung eines Ackers in eine artenreiche Wiese oder die Renaturierung von Flächen, werden im Vorfeld von Landwirten oder Kommunen auf einem Ökokonto gesammelt und in Ökopunkte umge-

rechnet. Der Bauherr kauft dann die benötigten Ökopunkte, um seine **gesetzliche Ausgleichspflicht** zu erfüllen.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat entschieden, dass auch Zahlungen für übernommene Ökokonten zur **grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung** gehören. Im Streitfall hatte eine Stiftung ein ökologisch wertvolles Grundstück erworben, für das der Voreigentümer ein Ökokonto hatte einrichten lassen. Für die Übernahme der auf dem Grundstück ruhenden Ökopunkte hatte die Stiftung eine Ausgleichszahlung geleistet, auf die das Finanzamt Grunderwerbsteuer berechnete. Dagegen wehrte sich die Stiftung, weil die Ökopunkte vom Eigentum am Grundstück trennbar seien und somit nicht der Grunderwerbsteuer unterliegen dürften. Der BFH widersprach: Die Ökopunkte repräsentieren den besonderen naturschutzrechtlichen Zustand des Grundstücks, und der Aufwand für deren Übernahme entfällt ebenfalls auf den Erwerb des Grundstücks.

Niedriglohnsektor

Für Minijobs gilt jetzt eine neue Verdienstgrenze

Der Mindestlohn ist zum 01.01.2026 von 12,82 € auf **13,90 € pro Zeitstunde** angehoben worden - ein Plus von 8,42 %. Zum 01.01.2027 wird er weiter auf 14,60 € pro Stunde steigen, was eine Anhebung um weitere 5,04 % darstellt.

Da der Mindestlohn auch für Minijobs gilt, ist die Verdienstgrenze für Millionen Minijobber zu Jahresbeginn automatisch von 556 € auf **603 € pro Monat** gestiegen; ab 2027 dürfen Minijobber dann 633 € pro Monat verdienen.

Ein Minijob hat unter anderem steuerliche Vorteile, da nur **2 % pauschale Lohnsteuer** fällig werden, die in der Regel der Arbeitgeber übernimmt. Minijobber müssen zudem keine Beiträge für Kranken-, Pflege- und Arbeitslosenversicherung zahlen. Nur für die Rentenversicherung müssen sie einen Teil der Beiträge selbst übernehmen; sie können sich allerdings von der Rentenversicherungspflicht befreien lassen.

Steuertipp

Die Finanzämter erkennen bei Unterhalt keine Barzahlungen mehr an

Wer **bedürftige Angehörige** finanziell unterstützt, muss den Unterhalt über seine Bank anweisen, damit das Finanzamt die Zahlungen an-

erkennt. Eine Ausnahme bilden Sachleistungen, also „Naturalunterhalt“ (z.B. mietfreies Wohnen). Da in solchen Fällen kein Geld fließt, kann der Wert der Sachleistung oder zumindest ein Teil davon unter bestimmten Voraussetzungen dennoch abgesetzt werden.

Hinweis: Im Jahr 2025 waren Unterhaltsaufwendungen bis zu 12.096 € als außergewöhnliche Belastungen abziehbar, pro Monat also 1.008 €. Für 2026 ist der Höchstbetrag auf 12.348 € gestiegen. Zusätzlich abziehbar sind übernommene Basisbeiträge für die Kranken- und Pflegeversicherung.

Anerkannt werden zum Beispiel Unterhaltsleistungen an **Kinder und Enkelkinder**, für die es kein Kindergeld und keine Kinderfreibeträge mehr gibt. Voraussetzung: Die unterstützte Person ist bedürftig und hat keine bzw. nur geringe Einkünfte oder Bezüge. Eigene Einkünfte und Bezüge des Unterhaltsempfängers über 624 € im Jahr mindern den absetzbaren Höchstbetrag. Zudem darf das Vermögen des Empfängers nicht mehr als 15.500 € betragen (Schonvermögen).

Zahlungen über **Zahlungsdienstleister** auf ein Bankkonto der unterstützten Person erkennt das Finanzamt weiterhin an. Eine Überweisung per E-Wallet-App an eine Mobilfunknummer oder eine E-Mail-Adresse wird hingegen nicht akzeptiert, da hier die Identität des Empfängers nicht ausreichend nachweisbar ist.

Wer Unterhalt zahlt, sollte Belege wie Buchungsbestätigungen oder Kontoauszüge gut aufbewahren. Die Nachweise müssen aber nicht der Steuererklärung beigelegt werden; es genügt, sie dem Finanzamt auf Anforderung nachzureichen.

Eine Vereinfachungsregelung gilt nach wie vor: Ohne Nachweis können Steuerzahler ihre Unterhaltsleistungen bis zum Höchstbetrag absetzen, wenn ihr erwachsenes Kind (über 25 Jahre) noch im gemeinsamen Haushalt lebt. Das Finanzamt braucht in diesem Fall nur die Angabe zu den Einnahmen des Kindes in der **Anlage Unterhalt**. Dies gilt auch, wenn der Nachwuchs wegen einer Ausbildung oder eines Studiums auswärts wohnt. Nur wenn das Kind heiratet und mit dem Partner in eine eigene Wohnung zieht, gehört es nicht mehr zum Haushalt der Eltern. In diesem Fall müssen die Aufwendungen für den Unterhalt nachgewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen