

Mandanten-Information für das Bau- und Baubewerbewerbe

Im Januar 2026

**Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,**

Elektroautos sollen bis 2035 weiterhin **von der Kfz-Steuer befreit** bleiben. Wir stellen Ihnen zu diesem Vorhaben einen Gesetzentwurf vor. Des Weiteren berichten wir über die neuen Vorgaben, die ab 2026 bei der **Bekanntgabe von Verwaltungssakten** durch Datenabruf in Kraft treten. Im **Steuertipp** geht es um die Berichtigung des **Vorsteuerabzugs** aufgrund einer Änderung der rechtlichen Beurteilung.

Kfz-Steuer

Steuerbefreiung für Elektroautos wird um fünf Jahre verlängert

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

Die Bundesregierung verwirklicht nun die im Koalitionsvertrag vereinbarte Verlängerung der Kfz-Steuerbefreiung für reine Elektrofahrzeuge. Die Neuregelung soll im Rahmen des Achten Gesetzes zur Änderung des Kraftfahrzeugsteuergesetzes umgesetzt werden, dessen Entwurf das Bundeskabinett bereits beschlossen hat. Mit der vorgesehenen Neuregelung werden Neuzulassungen bis 31.12.2030 befreit. Die zehnjährige Steuerbefreiung darf nunmehr längstens **bis zum 31.12.2035** beansprucht werden. Die verlängerte

Steuerbefreiung soll weiterhin einen Anreiz zum Kauf von Elektroautos setzen. Die Bundesregierung will durch diesen Schritt die Elektromobilität fördern, den Automobilstandort Deutschland stärken und Arbeitsplätze sichern.

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

In dieser Ausgabe

- Kfz-Steuer:** Steuerbefreiung für Elektroautos wird um fünf Jahre verlängert 1
- Verluste:** Ortsübliche Vermietungszeit bleibt bei Ferienwohnungen der Maßstab 2
- Stille Reserven:** Zu Unrecht gebildete Rücklage muss schnellstmöglich aufgelöst werden 2
- Mietwohnungsneubau:** Abriss und zeitnahe Neubau vereiteln die Sonderabschreibung 2
- Ehegatten-GbR:** Einlage eines Familienheims ist von der Schenkungsteuer befreit 3
- Digitalisierung:** Ab 2026 rücken die Finanzämter weiter vom Papier ab 3
- Sonderausgaben:** Freiwillige private Pflegezusatzversicherung wirkt nicht steuermindernd 4
- Steuertipp:** So ist die Vorsteuer bei geänderter rechtlicher Beurteilung zu berichtigen 4

Verluste

Ortsübliche Vermietungszeit bleibt bei Ferienwohnungen der Maßstab

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

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

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat bestätigt, dass Verluste bei einer ausschließlich an Feriengäste vermieteten und in der übrigen Zeit hierfür bereitgehaltenen Ferienwohnung ohne weitere Voraussetzungen steuerlich anzuerkennen sind. Allerdings darf die ortsübliche Vermietungszeit über einen längeren Zeitraum nicht erheblich (um **mindestens 25 %**) unterschritten werden. Für die Ermittlung der durchschnittlichen Auslastung der Ferienwohnung ist auf einen zusammenhängenden Zeitraum von drei bis fünf Jahren abzustellen. Im Streitfall hatten Finanzamt und Finanzgericht (FG) die Grenze von 25 % für jedes Jahr einzeln geprüft. Deshalb hatten sie die Vermietungsverluste für ein Jahr steuerlich berücksichtigt, für andere Jahre aber nicht. Der BFH hat das Urteil des FG aufgehoben und das Verfahren an das FG zurückverwiesen. Das FG muss nun die Auslastung der Ferienwohnung über einen zusammenhängenden Zeitraum von drei bis fünf Jahren prüfen.

Stille Reserven

Zu Unrecht gebildete Rücklage muss schnellstmöglich aufgelöst werden

Unternehmer dürfen stille Reserven, die bei der Veräußerung bestimmter Anlagegüter aufgedeckt werden, **steuerfrei übertragen**. Die Regelung soll ökonomisch sinnvolle Strukturveränderungen wie Standortverlagerungen oder Produktionsan-

passungen ermöglichen und eine Substanzbesteuerung des Anlagevermögens vermeiden. Unternehmer können den Veräußerungsgewinn, in dem die stillen Reserven realisiert werden,

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

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

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

Mietwohnungsneubau

Abriss und zeitnaher Neubau vereiteln die Sonderabschreibung

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

bung, dass das Neubauprojekt bestimmte (Energie-)Effizienzvorgaben erfüllt.

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

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

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

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

Ehegatten-GbR

Einlage eines Familienheims ist von der Schenkungsteuer befreit

Eheleute können sich untereinander ein **selbstbewohntes** Familienheim schenken, ohne dass dabei Schenkungsteuer entsteht. Diese Schenkungsteuerbefreiung ist auch anwendbar, wenn ein Ehegatte ein in seinem Eigentum stehendes Familienheim in eine Ehegatten-GbR einlegt, an der die Eheleute zu gleichen Teilen beteiligt sind. So lässt sich ein aktuelles Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) auf den Punkt bringen.

Im Streitfall waren der Kläger und seine Ehefrau je zur Hälfte Gesellschafter einer im Jahr 2020 durch notariell beurkundeten Vertrag errichteten

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

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

Digitalisierung

Ab 2026 rücken die Finanzämter weiter vom Papier ab

Zum 01.01.2026 treten hinsichtlich der Bekanntgabe von Verwaltungsakten durch Datenabruf neue Vorgaben in Kraft. **Elektronische Bescheide** werden nach dem Willen des Gesetzgebers nun zur Regel - das Papier wird zur Ausnahme. Die Änderungen im Überblick:

- **Einwilligung:** Eine Neufassung der Abgabenordnung erlaubt den Finanzbehörden nun, Verwaltungsakte durch die Bereitstellung zum Datenabruf bekanntzugeben. Steuerbescheide, die Finanzbehörden auf Grundlage elektronisch eingereichter Steuererklärungen erlassen, sollen grundsätzlich elektronisch zum Abruf bereitgestellt werden. Im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage ist hierfür keine Einwilligung des Steuerzahlers mehr erforderlich.
- **Widerspruch:** Die elektronische Bekanntgabe von Steuerbescheiden soll der Regelfall sein. Die Papierform bleibt aber möglich. Der elektronischen Bekanntgabe kann widersprochen und eine einmalige oder dauerhafte Zusendung von Bescheiden per Post formlos und ohne Begründung beantragt werden. Der Antrag gilt jedoch nur für die Zukunft.

- **Einspruchsfrist:** Ein zum Abruf bereitgestellter elektronischer Bescheid gilt am vierten Tag nach der Bereitstellung als bekanntgegeben. Damit beginnt auch die Einspruchsfrist. Liegt der Bescheid zum Abruf bereit, versendet das Finanzamt eine Benachrichtigung mit Hinweisfunktion, die aber für die Bestimmung des Zeitpunkts der Bekanntgabe des Bescheids grundsätzlich irrelevant ist.

Hinweis: Wir informieren Sie gerne über die Umstellung auf den elektronischen Datenabruf von Steuerbescheiden und unterstützen Sie, falls Sie eine Bekanntgabe der Steuerbescheide in Papierform beantragen möchten.

Sonderausgaben

Freiwillige private Pflegezusatzversicherung wirkt nicht steuermindernd

Beiträge zur Basiskrankenversicherung, die zur Erlangung eines sozialhilfegleichen Versorgungsniveaus erforderlich ist, und zur gesetzlichen Pflegeversicherung sind in voller Höhe als Sonderausgaben abziehbar. Aufwendungen für einen darüber hinausgehenden Kranken- oder Pflegeversicherungsschutz und sonstige Vorsorgeaufwendungen werden nur im Rahmen eines gemeinsamen **Höchstbetrags** berücksichtigt. Der Höchstbetrag wird regelmäßig bereits durch die Beiträge zur Basisabsicherung ausgeschöpft.

Der Bundesfinanzhof hält die gesetzliche Beschränkung des Sonderausgabenabzugs für verfassungsgemäß. Der Gesetzgeber habe die gesetzlichen Pflegeversicherungen bewusst und verfassungsrechtlich zulässig nur als **Teilabsicherung** des Risikos der Pflegebedürftigkeit ausgestaltet. Nicht durch die gesetzliche Pflegeversicherung abgedeckte Kosten seien in erster Linie durch Eigenanteile der pflegebedürftigen Personen aus ihren Einkommen oder Vermögen aufzubringen. Der Gesetzgeber sei daher nicht verpflichtet, auch die über das Teilleistungssystem hinausgehenden Leistungen steuerlich zu fördern.

Steuertipp

So ist die Vorsteuer bei geänderter rechtlicher Beurteilung zu berichtigen

Wie sind Vorsteuerberichtigungen bei Änderungen der rechtlichen Beurteilung, bei einer Berufung auf unionsrechtliche Steuerbefreiungen und bei fortlaufendem Bau in **Bauabschnitten** zu handhaben? Dazu hat sich die Oberfinanzdirektion Baden-Württemberg ausführlich geäußert. Die

Regelungen betreffen vor allem die Korrektur von Vorsteuerbeträgen bei gleichbleibender Nutzung, fehlerhafter Beurteilung oder gestaffeltem Baufortschritt.

- Eine **Änderung der Verhältnisse** liegt auch dann vor, wenn sich die rechtliche Beurteilung der Vorsteuerabzugsfähigkeit als unzutreffend herausstellt, obwohl die Verwendungsumsätze unverändert bleiben. War die ursprüngliche Beurteilung des Vorsteuerabzugs in Bezug auf das Unternehmen fehlerhaft, ist eine Korrektur nicht mehr möglich. Der Fehler hätte schon beim ursprünglichen Vorsteuerabzug berücksichtigt werden müssen. Voraussetzung für eine Berichtigung ist, dass die Steuerfestsetzung für das Abzugsjahr bestandskräftig und unabänderbar ist. Erst ab diesem Zeitpunkt kann eine Berichtigung im Folgejahr erfolgen. Auch wenn der Fehler auf falschen sachlichen Annahmen beruht, gelten dieselben Grundsätze für die Korrektur.
- Bei nach nationalem Recht steuerpflichtigen Umsätzen, die nach EU-Recht steuerbefreit wären, ist der Vorsteuerabzug korrekt, solange sich der Unternehmer im Abzugsjahr nicht auf die unionsrechtliche Steuerbefreiung beruft. Nimmt der Unternehmer die **EU-Steuerbefreiung** jedoch in einem späteren Jahr in Anspruch, liegt eine Änderung der Verhältnisse vor und der Vorsteuerabzug kann auch im Folgejahr korrigiert werden.
- Bei fortlaufend verwendeten Wirtschaftsgütern, etwa in **Bauabschnitten errichteten Gebäuden**, erfolgt die Vorsteuerberichtigung pro Teilbereich ab dem Zeitpunkt der erstmaligen Nutzung. Das Recht auf Vorsteuerabzug aus Anzahlungen entsteht bereits mit Zahlung und Rechnungserteilung. Änderungen in der Verwendungsabsicht wirken jedoch nur für zukünftige Zahlungen und haben keine Rückwirkung. Bei der Berichtigung ist von den gesamten Vorsteuerbeträgen auszugehen, die auf das jeweilige Berichtigungsobjekt entfallen. Grundlage bildet das prozentuale Verhältnis des ursprünglichen Vorsteuerabzugs zum Gesamtvorsteuervolumen, die sogenannte Vorsteuerquote. Auf dieser Basis werden das Vorsteuervolumen, die abzugsfähige Vorsteuer und die daraus resultierende Vorsteuerquote für die Berichtigung ermittelt.

Mit freundlichen Grüßen