ENGERT · HOLTMANN · FLEISCHER
Wirtschaftsprüfer · Steuerberater

Ausgabe Dezember 2026

Das Aktuelle *aus Steuern und Wirtschaft*

12

THEMEN

UNTERNEHMER **1**
Kreditverkäufe: Was gilt für die anschließende Verwaltung? 1
Kaffeefahrten: Margenbesteuerung auch bei defizitären Reiseleistungen 2
Wer zahlt Umsatzsteuer bei Firmenwagennutzung über Grenzen? 2

ARBEITGEBER UND ARBEITNEHMER **3**
Mitarbeiterbeteiligung: Wenn nicht alle mitmachen dürfen .. 3
Werbungskosten bei außerhalb der Wohnung liegendem Arbeitszimmer 3

HAUSBESITZER **4**
Gebäudesanierung: Geteiltes Haus, geteilter Steuervorteil 4
Mietwohnhäuser: Grundsteuer für jede einzelne Wohnung? 4

ALLE STEUERZAHLER **5**
Energiepreispauschale: Besteuerung bei Arbeitnehmern ist verfassungsgemäß 5
Geerbte Familienheime und Erbschaftsteuerbefreiung 5
Zweites Kassengesetz: Neue Registrierkassenpflicht kommt ab 2028 6
Elektronischer Steuerbescheid: Der Briefkasten bleibt ab 2027 leer 6

UNTERNEHMER

KREDITVERKÄUFE: WAS GILT FÜR DIE ANSCHLIESSENDE VERWALTUNG?

Wenn Kredite veräußert werden, kann deren anschließende Verwaltung durch den ursprünglichen Kreditgeber umsatzsteuerpflichtig sein. Das hat das Gericht der EU (EuG) mit aktuellem Urteil entschieden. Danach **greifen die unionsrechtlichen Steuerbefreiungen für Finanzdienstleistungen nicht**, wenn der ursprüngliche Kreditgeber die Kredite nach ihrer vollständigen Übertragung weiterhin für den Erwerber gegen Entgelt verwaltet. Im Besprechungsfall gewährte eine finnische Bank Immobilienkredite und veräußerte sie danach an eine andere Gesellschaft. Mit der Übertragung gingen sämtliche Rechte und Pflichten aus den Kreditverträgen auf die Erwerberin über. Die Bank übernahm jedoch weiterhin die gesamte Verwaltung, das sogenannte **Servicing**: Sie berechnete Raten, Zinsen und Ge-

bühren, bearbeitete Kreditänderungen, überwachte die Kredite und entschied über Kreditverlängerungen. Für diese Leistungen erhielt sie von der Erwerberin ein gesondertes, auf den tatsächlichen Kosten basierendes Entgelt zuzüglich eines Aufschlags.

Das EuG verneinte die Steuerbefreiung für die streitigen Verwaltungsdienstleistungen nach der Mehrwertsteuersystem-Richtlinie. Diese Befreiung knüpfe an das ursprüngliche Kreditverhältnis zwischen Kreditgeber und Kreditnehmer an. Mit der Übertragung sämtlicher Rechte und Pflichten auf den Erwerber erlösche dieses Verhältnis zwischen dem ursprünglichen Kreditgeber und dem Kreditnehmer. Die nachfolgende Verwaltung erfolge dann unmittelbar für den Krediterwerber. Auch auf die Befreiungen für die Übernahme von Verbindlichkeiten, Bürgschaften und Sicherheiten sowie für Umsätze im Geschäft mit Forderungen konnte sich die Bank nicht berufen. Die Verwaltungsleistungen bewirkten weder eine Übernahme von Sicherheiten noch eine Übertragung des Eigentums an Geldern.

Für die deutsche Praxis ist diese Entscheidung vor allem bei **Loan-Servicing-Modellen, also der laufenden Verwaltung bereits veräußerter Kredite**, relevant. Gemäß dem Umsatzsteuergesetz sind bestimmte Finanzumsätze steuerfrei. Nach dem Umsatzsteuer-Anwendungserlass kann auch der von einem Abtretenden (Zedenten) aufgrund einer gesonderten Vereinbarung fortgeführte Forderungseinzug als steuerfreie Nebenleistung gelten. Das EuG hatte jedoch einen Fall zu beurteilen, in dem das **gesamte Kreditverhältnis** auf den Erwerber übertragen wurde. Inwieweit die Entscheidung auf reine Forderungsabtretungen übertragbar ist, bleibt daher offen.

KAFFEEFAHRTEN: MARGENBESTEUERUNG AUCH BEI DEFIZITÄREN REISELEISTUNGEN



Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat klargestellt, dass die umsatzsteuerliche **Sonderregelung für Reiseleistungen** auch dann Anwendung findet, wenn eine Reiseleistung mit Verlust für den Veranstalter erbracht wird. Bei sogenannten **Kaffeefahrten** kann daher die Margenbesteuerung greifen, obwohl das von den Teilnehmern gezahlte Entgelt die Beförderungskosten nicht deckt. Ein Vorsteuerabzug aus den eingekauften Reisevorleistungen ist in diesem Fall ausgeschlossen. Im Besprechungsfall veranstaltete ein Unternehmen Fahrten zu touristisch interessanten Zielen mit anschließender Verkaufsveranstaltung. Die Beförderung wurde entweder kostenlos oder gegen ein geringes, nicht kostendeckendes Entgelt angeboten. Die ungedeckten Kosten wurden durch die Einnahmen aus dem Warenverkauf finanziert. Das Unternehmen machte die Vorsteuer aus den eingekauften Beförderungsleistungen geltend. Streitig war, ob stattdessen die Sonderregelung für Reiseleistungen nach § 25 Umsatzsteuergesetz (UStG) anzuwenden ist.

Der EuGH bejahte die Anwendung der Sonderregelung. Sie gelte nicht nur für klassische Reisebüros, sondern auch für andere Unternehmer, die von Dritten erworbene Reiseleistungen im eigenen Namen anböten. Dass die Beförderung mit Verlust angeboten worden sei, ändere daran nichts. Da die Busfahrt eine eigenständige Leistung und keine bloße Nebenleistung zum Warenverkauf gewesen sei, unterliege die entgeltliche Beförderung der Margenbesteuerung. Besonders relevant ist diese Entscheidung für Fälle mit **negativer Marge**: Übersteigen die Kosten der Reisevorleistungen das vom Fahrgast gezahlte Entgelt, entsteht zwar ein Verlust, ein Anspruch auf Erstattung der Vorsteuer ergibt sich daraus jedoch nicht. Der **Vorsteuerabzug aus Reisevorleistungen ist bei Anwendung der Margenbesteuerung grundsätzlich ausgeschlossen**. Auch der Grundsatz der steuerlichen Neutralität ändert nach Gerichtsmeinung daran nichts. Die Sonderregelung bleibt also auch bei einer negativen Marge anwendbar. Ein Ausgleich negativer Margen mit Gewinnen aus anderen Reiseleistungen ist ebenso wenig vorgesehen. Die Marge ist grundsätzlich für die jeweilige Reiseleistung zu bestimmen. Eine negative Marge schließt die Margenbesteuerung nicht aus, wenn eine eigenständige Reiseleistung vorliegt. Bei **kostenlosen Fahrten** hingegen greift - mangels einer entgeltlichen Reiseleistung - der § 25 UStG nicht. Ein Vorsteuerabzug kann dann nach den allgemeinen Voraussetzungen möglich sein.

WER ZAHLT UMSATZSTEUER BEI FIRMENWAGENNUTZUNG ÜBER GRENZEN?

Überlässt ein Arbeitgeber einem Arbeitnehmer einen Firmenwagen auch zur privaten Nutzung, stellt sich bei grenzüberschreitenden Sachverhalten die Frage, **in welchem Staat die Nutzungsüberlassung umsatzsteuerlich zu erfassen ist**. Das Landesamt für Steuern Niedersachsen hat hierzu in einer Verfügung Stellung genommen. In Deutschland gilt die Überlassung regelmäßig als entgeltliche Leistung und wird als **langfristige Vermietung** eines Beförderungsmittels behandelt. Maßgeblich für den Leistungsort ist damit nach dem Umsatzsteuergesetz (UStG) grundsätzlich der **Wohnort des Arbeitnehmers**. Diese Auffassung wurde durch das Bundesfinanzministerium mit Schreiben vom 03.03.2026 bestätigt. Bei grenzüberschreitenden Fällen kann es allerdings zu einer abweichenden umsatzsteuerlichen Beurteilung kommen. Einige EU-Mitgliedstaaten sehen in der Überlassung eines Firmenwagens zur privaten Nutzung

keine Vermietungsleistung, sondern beispielsweise eine unentgeltliche Wertabgabe. In diesen Fällen wird die Leistung dort nicht nach den besonderen Regelungen für langfristige Vermietung besteuert, sondern eine Steuerbarkeit nach der Grundregel für B2C-Geschäfte am **Sitz des überlassenden Arbeitgebers** verortet. Der Europäische Gerichtshof hat hierzu klargestellt, dass eine unentgeltliche Überlassung nicht ohne weiteres als Vermietungsleistung eingeordnet werden kann. Für Unternehmen entsteht damit ein praktisches Problem: Je nach umsatzsteuerlicher Einordnung des jeweiligen Staates kann dieselbe Fahrzeugüberlassung unterschiedlich behandelt werden. Das kann im Einzelfall zu einer Doppelbesteuerung oder zu einer Nichtbesteuerung führen. Auch beim **Vorsteuerabzug** ergeben sich daraus Konsequenzen: Wird die Nutzungsüberlassung in einem anderen Staat nicht besteuert, führt dies nach deutscher Verwaltungsauffassung grundsätzlich nicht zu einer entsprechenden Kürzung des Vorsteuerabzugs aus der Fahrzeuganschaffung, sofern die übrigen Voraussetzungen des UStG erfüllt sind.

Hinweis: Bei grenzüberschreitend eingesetzten Firmenwagen sollte neben der deutschen umsatzsteuerlichen Beurteilung auch geprüft werden, wie der Wohnsitzstaat des Arbeitnehmers die private Fahrzeugüberlassung behandelt. Gerade bei im Ausland wohnenden Arbeitnehmern kann dies für die umsatzsteuerliche Behandlung der Fahrzeugnutzung entscheidend sein.

ARBEITGEBER UND ARBEITNEHMER

MITARBEITERBETEILIGUNG: WENN NICHT ALLE MITMACHEN DÜRFEN

In Zeiten des Fachkräftemangels gewinnt Mitarbeiterbindung an Bedeutung. Sie kann durch stetige Gehaltserhöhungen erfolgen. Aufgrund der dafür zu leistenden Abgaben ist das ab einem gewissen Punkt keine sonderlich wertschöpfende Option mehr. Es gibt aber auch Möglichkeiten, Mitarbeitern **steuerfreie Zuwendungen** zukommen zu lassen. Dazu gehören etwa Sachbezüge bis 50 € zusätzlich zum Arbeitslohn oder ein Jobticket. Zudem gibt es die Möglichkeit, den Mitarbeitern **Unternehmensbeteiligungen** von bis zu 2.000 € pro Jahr steuerfrei zukommen zu lassen. Auch das ist an Voraussetzungen geknüpft: etwa dass es echte Beteiligungen sein müssen und die Möglichkeit zur Beteiligung **allen Mitarbeitern** offensteht. Im Streitfall musste das Finanzgericht Düsseldorf (FG) entscheiden, ob die Voraussetzungen einer Steuerfreiheit vorlagen. Die Klägerin unterhielt für ihre Mitarbeiter ein **Mitarbeiteraktienprogramm**, welches auch von den Tochtergesellschaften angewendet wurde. Die Mitarbeiter konnten für einen Teil ihres Gehalts Vorzugsaktien kaufen und erhielten hierauf einen Bonus in Form weiterer Aktien, die nach einer Sperrfrist von drei Jahren unverfallbar wurden. Allerdings waren von dem Programm geringfügig Beschäftigte, in Ausbildung befindliche sowie Mitarbeiter mit ruhendem Arbeitsverhältnis ausgeschlossen. Den geldwerten Vorteil aus dem Programm behandelte die Klägerin als steuerfrei. Nach einer Lohnsteuer-Außenprüfung versagte das Finanzamt die Steuerbefreiung, da **das Programm nicht allen anspruchsberechtigten Mitarbeitern offengestanden habe**, und erließ einen Nachforderungsbescheid.

Die Klage vor dem FG war **nicht erfolgreich**. Zwar war es rechtmäßig, Mitarbeiter aus ruhenden Arbeitsverhältnissen vom Beteiligungsprogramm auszuschließen, denn diese standen nicht in einem gegenwärtigen Dienstverhältnis, da sie kein Gehalt bezogen. Hingegen ist der Ausschluss von Auszubildenden und geringfügig Beschäftigten schädlich, da das Beteiligungsprogramm allen Entgeltbeziehern offenstehen muss. Der Gesetzgeber hatte die Absicht, alle Arbeitnehmer daran zu beteiligen und eine Diskriminierung einzelner Beschäftigtengruppen zu verhindern. Die Argumentation der Klägerin, der Ausschluss sei aufgrund administrativer Zusatzkosten und praktischer Hindernisse erfolgt, war für das Gericht nicht überzeugend.

WERBUNGSKOSTEN BEI AUSSERHALB DER WOHNUNG LIEGENDEM ARBEITSZIMMER



Arbeiten auch Sie ab und zu von zu Hause aus? Der Anteil der Personen, die das tun, ist in den letzten Jahren immer weiter gestiegen. Auch steuerlich wurde die Arbeit von zu Hause durch die **Homeoffice-Pauschale** erleichtert. Um in deren Genuss zu kommen, ist ein separates Arbeitszimmer nicht erforderlich. In einem Streitfall vor dem Finanzgericht Niedersachsen (FG) wiederum hatten die Kläger neben ihrer Wohnung noch **eine weitere Wohnung im Haus als Arbeitszimmer angemietet**. Das FG musste entscheiden, ob die Kosten hierfür steuerlich berücksichtigt werden können. Die verheirateten Kläger wurden zusammen zur Einkommensteuer veranlagt. Sie bewohnten mit ihren Kindern eine Mietwohnung in einem Mehrfamilienhaus. In diesem mieteten sie eine weitere Wohnung (60 qm) an, die allein der Kläger als Arbeitszimmer nutzte. Die Wohnungen waren nur über das allgemeine, auch von anderen Hausbewohnern genutzte Treppenhaus erreichbar. In ihrer Steuererklärung machten die

Kläger die Kosten für das Arbeitszimmer in Höhe von 10.831 € als Werbungskosten des Ehemannes geltend. Das Finanzamt berücksichtigte die Kosten aber nur teilweise. Die grundstücksbezogenen Kosten (z.B. Miete) berücksichtigte es lediglich zur Hälfte, da die Anmietung durch die Kläger gemeinsam erfolgt war, die nutzungsbedingten Kosten (z.B. Strom) jedoch in voller Höhe.

Die Klage vor dem FG war erfolgreich, da dieses **der Ansicht des Finanzamts nicht folgte**. Die strittigen Aufwendungen seien ausschließlich Aufwendungen des Klägers. Es handele sich nicht anteilig um Aufwendungen der Klägerin. Die anteilige Zuordnung der Kosten zur Klägerin sei zu Unrecht erfolgt. Mieter hätten gar keine grundstücksorientierten Aufwendungen. Die Aufwendungen würden nur getätigt, um die angemieteten Räumlichkeiten nutzen zu können. Im Übrigen sei auch die gemeinsame Anmietung und die Zahlung von einem gemeinsamen Konto unschädlich, wenn Anlass für die Anmietung allein die Nutzung als Arbeitszimmer durch einen der Ehegatten zur Erzielung von Einkünften sei und die Eheleute vereinbart hätten, dass dieser letztlich die Kosten zu tragen habe.

HAUSBESITZER

GEBÄUDESANIERUNG: GETEILTES HAUS, GETEILTER STEUERVORTEIL

Wenn Sie ein Haus besitzen und dieses **energetisch sanieren**, können Sie unter gewissen Voraussetzungen einen Teil der Kosten steuermindernd berücksichtigen. Unter anderem muss es sich um ein **von Ihnen selbstgenutztes Gebäude** handeln, das mindestens zehn Jahre alt ist. Es können 20 % der Kosten, maximal jedoch 40.000 € je Objekt berücksichtigt werden. Somit unterfallen Gesamtkosten von **bis zu 200.000 €** der Förderung - nur nicht alles auf einmal: Im ersten und zweiten Jahr werden jeweils 7 % der Kosten berücksichtigt, im dritten Jahr 6 %. Das Finanzgericht Münster (FG) musste kürzlich entscheiden, in welcher Höhe die Steuerermäßigung zu berücksichtigen ist, wenn der Kläger nicht zu 100 % Eigentümer des Gebäudes ist.

Der Kläger ist zu einem Viertel Miteigentümer eines Zweifamilienhauses mit einer Wohnfläche von 247 qm. Er bewohnt mit seiner Familie das Erdgeschoss mit 157 qm. Im Obergeschoss mit 90 qm wohnt seine Mutter, die im Streitjahr häuslich gepflegt wurde. Reparaturen und Arbeiten am Grundstück übernahm der Kläger auf eigene Rechnung. Im Streitjahr 2020 ließ er eine Mini-Kraft-Wärme-Kopplungsanlage (KWK-Anlage) in das Haus einbauen und trug die Kosten allein. Das Finanzamt (FA) gewährte die Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen zunächst in voller Höhe. Die Fragen zum Miteigentum in der **Anlage Energetische Maßnahmen** waren nicht ausgefüllt. Erst im Einspruchsverfahren holte das FA einen Grundbuchauszug ein und erfuhr so von den Eigentumsverhältnissen. Daraufhin wurde der Bescheid geändert und die Aufwendungen nur noch zu einem Viertel - entsprechend dem Miteigentumsanteil des Klägers - berücksichtigt.

Das FG hat die Klage abgewiesen; das FA durfte den Bescheid ändern. Der Miteigentumsanteil des Klägers war erst nach Erlass des ursprünglichen Bescheids bekannt geworden. Für die anteilige Berücksichtigung der Aufwendungen nach dem Maßstab der Eigentumsanteile sprächen die Entstehungsgeschichte und die Systematik der Norm. Wer über seinen eigenen Miteigentumsanteil hinaus Kosten trage, habe einen **Ausgleichsanspruch gegen die anderen Miteigentümer**. Die energetische Sanierung fremder oder nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzter Immobilien sollte gerade nicht gefördert werden. Die Aufteilungsquote sei durch das FA einfach zu ermitteln und zu überprüfen.

MIETWOHNHÄUSER: GRUNDSTEUER FÜR JEDE EINZELNE WOHNUNG?



Zum 01.01.2025 trat die lange angekündigte **Grundsteuerreform** in Kraft. Hierzu wurde ein **Bundesmodell** eingeführt, wonach die Grundsteuer bundeseinheitlich erhoben werden sollte. Allerdings gab es eine Öffnungsklausel, nach der die einzelnen Bundesländer von der Bewertung des Grundvermögens oder der Steuermesszahl abweichen konnten. Dies machte eine Neubewertung der Grundstücke notwendig. Wenn Sie selbst ein Grundstück besitzen, mussten auch Sie damals eine **Grundsteuererklärung** abgeben, damit der Grundstückswert neu ermittelt werden konnte. In einem Streitfall musste das Finanzgericht Berlin-Brandenburg (FG) unlängst entscheiden, ob erlassene Grundsteuerbescheide rechtmäßig waren. Im Besprechungsfall standen auf einem Grundstück mehrere Gebäude. Das Grundstück wurde nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilt. Die Klägerin ist Inhaberin des Sondereigentums an allen Wohnungen eines bestimmten Gebäudes, verbunden mit einem einheitlichen Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Dies ist auch so im Grundbuch eingetragen. Das Finanzamt stellte **für jede Wohnung in dem Gebäude der Klägerin** den Grundsteuerwert **einzeln** fest. Die Klägerin legte gegen alle Bescheide Einspruch ein, da sie der Meinung war, die Wohnungen im Haus seien keine selbständigen wirtschaftlichen Einheiten, sondern das gesamte Haus sei eine wirtschaftliche Einheit. Die Klage vor dem FG war erfolgreich. **Zu bewerten ist die wirtschaftliche Einheit**, die auch ein Wohnungseigentum sein kann. Wenn das zu bewertende Wohnungseigentum aus mehreren Wohnungen besteht, kann

dennoch das ganze Gebäude als Wohnungseigentumseinheit gelten. Unerheblich ist, dass die Wohnungen an verschiedene Mieter vermietet wurden. Auch kann der Anteil der einzelnen Wohnungen am gemeinschaftlichen Eigentum nicht sicher bestimmt werden, da die Wohnungseigentümerin frei entscheiden kann, in welchem Verhältnis die Miteigentumsanteile zueinander stehen sollen.

Hinweis: Sind mehrere Wohnungen zivilrechtlich Teil eines gemeinsamen Wohnungseigentums mit einem einheitlichen Miteigentumsanteil, so können sie eine einzige wirtschaftliche Einheit bilden. Daher ist ein gemeinsamer Grundsteuerwert festzustellen und nicht für jede einzelne Wohnung ein separater.

ALLE STEUERZAHLER

ENERGIEPREISPAUSCHALE: BESTEUERUNG BEI ARBEITNEHMERN IST VERFASSUNGSGEMÄSS

Infolge des Kriegs in der Ukraine kam es 2022 zu einer Energiekrise - Preise für Strom und Gas erreichten plötzlich Rekordhöhen. Als Kompensation zahlte der Staat damals eine **Energiepreispauschale von 300 €** an Arbeitnehmer, Selbständige, Pensionäre und Rentner aus. Der Wermutstropfen: Die Pauschale musste versteuert werden - bei Arbeitnehmern und Pensionären als Einkünfte aus nicht selbständiger Arbeit, bei Selbständigen und Rentnern als sonstige Einkünfte. In der Steuerfachwelt mehrten sich die Zweifel an der Rechtmäßigkeit dieser Besteuerung. Der Bundesfinanzhof (BFH) ist diesen Zweifeln nun jedoch entgegengetreten und hat entschieden, dass die Besteuerung der Energiepreispauschale bei Arbeitnehmern **verfassungsgemäß** ist. Die Bundesrichter verwiesen darauf, dass es sich um eine **freiwillige staatliche Zuwendung** handele. Um für eine sozial ausgewogene Kompensation der energiepreisbedingten Mehrbelastung zu sorgen, war die Energiepreispauschale dem individuellen Steuersatz unterworfen und somit als **„Nettosubvention“** gewährt worden. Dies verstößt insbesondere nicht gegen den allgemeinen **Gleichheitssatz des Grundgesetzes**. Die vom Kläger insbesondere gerügte **Ungleichbehandlung** gegenüber ausschließlich pauschal besteuerten Arbeitnehmern (sog. Minijobbern), denen die Energiepreispauschale ohne Besteuerung als „Bruttosubvention“ ausgezahlt worden war, überzeugte den BFH nicht. Die unterschiedliche Behandlung sei gerechtfertigt, da es sich bei dieser Personengruppe typischerweise um Anspruchsberechtigte aus dem Niedriglohnsektor und somit besonders bedürftige Personen handele. Dem Gesetzgeber ist es laut BFH auch erlaubt, jenseits des staatlichen Steuerzugriffs im Rahmen des Einkommensteuergesetzes freiwillige Staatsleistungen auszureichen. Dies gilt jedenfalls dann, wenn der Gesetzgeber die Leistungen aus sozialpolitischen Erwägungen einkommensabhängig besteuern will.

GEERBTE FAMILIENHEIME UND ERBSCHAFTSTEUERBEFREIUNG

Erbt ein Kind von seinen Eltern ein bis zum Erbfall selbst bewohntes **Familienheim**, bleibt dieser Erwerb erbschaftsteuerfrei, wenn das Kind das Haus bzw. die Wohnung **unverzüglich zur Nutzung für eigene Wohnzwecke** bestimmt.

Hinweis: Die Steuerbefreiung gilt für eine Immobilie mit einer Wohnfläche von max. 200 qm. Bei größeren Wohnflächen wird die Steuerbefreiung nur anteilig für Flächen bis 200 qm gewährt. Die Steuerbefreiung für Familienheime entfällt zudem nachträglich, wenn der Erbe die zunächst erfolgte Selbstnutzung innerhalb von zehn Jahren nach dem Erbfall aufgibt.

Wann eine für die Steuerbefreiung erforderliche Selbstnutzung noch als **unverzüglich** angesehen werden kann, hat der Bundesfinanzhof (BFH) kürzlich in einem neuen Beschluss näher dargestellt. Demnach muss der Erwerber die Wohnung **ohne schuldhaftes Zögern** zur Selbstnutzung für eigene Wohnzwecke bestimmen. Dies bedeutet, dass er **innerhalb einer angemessenen Zeit** nach dem Erbfall **die Absicht zur Selbstnutzung der Wohnung fassen** und **tatsächlich umsetzen** muss. Angemessen ist hierbei nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung regelmäßig ein **Zeitraum von sechs Monaten** nach dem Erbfall. Der BFH betont jedoch, dass es sich hierbei **nicht um eine starre Frist** handelt.

Wird die Selbstnutzung der Wohnung erst nach Ablauf von sechs Monaten aufgenommen, kann ausnahmsweise ebenfalls eine unverzügliche Bestimmung zur Selbstnutzung vorliegen. Allerdings muss der Erwerber in diesem Fall darlegen und glaubhaft machen, zu welchem Zeitpunkt er sich zur Selbstnutzung der Wohnung für eigene Wohnzwecke entschlossen hat, aus welchen Gründen ein tatsächlicher Einzug in die Wohnung nicht früher möglich war und warum er diese Gründe nicht zu vertreten hat.

Ob ein Familienheim vom Erwerber unverzüglich zur Selbstnutzung bestimmt wurde, muss aufgrund einer **Gesamtwürdigung aller Tatsachen** durch das Finanzgericht als Tatsacheninstanz im konkreten Einzelfall entschieden werden.

Hinweis: Sofern sich ein Einzug aufgrund von Renovierungsarbeiten verzögert, sollten die Erben frühzeitig dokumentieren, auf welchen Umständen diese Verzögerung beruht (z.B. durch eine Erklärung des Bauunternehmens oder Architekten). Zudem sollte mit Belegen untermauert werden können, dass sie selbst die Baumaßnahme stets vorangetrieben haben (z.B. durch Auftragserteilungen, Angebotsannahmen, Nachfragen beim Handwerker etc.).

ZWEITES KASSENGESETZ: NEUE REGISTRIERKASSENPFLICHT KOMMT AB 2028



Über 100.000 Bargeldbetriebe nutzen in Deutschland noch eine sog. **offene Ladenkasse**. Bei dieser Form der Kassenführung unterhält ein Betrieb lediglich eine **einfache Bargeldkasse** ohne technische Ausstattung, wie etwa eine Schublade in der Ladentheke, eine Geldkassette oder eine einfache Box mit Bargeld. Alle Einnahmen und Ausgaben müssen manuell erfasst und am Ende des Tages durch einen sog. **Kassensturz** ermittelt werden. Da die Kassenumsätze einer offenen Ladenkasse **missbrauchsanfällig** sind, hat der Gesetzgeber jetzt das sog. **Zweite Kassengesetz** mit folgenden Maßnahmen auf den Weg gebracht:

- **Kassenpflicht ab 2028:** Betriebe (Gewerbetreibende, Land- und Forstwirte sowie Freiberufler) mit einem **Jahresumsatz von mehr als 100.000 €** müssen ab dem 01.01.2028 zwingend ein elektronisches Kassensystem nutzen. Damit sollen die Kontrollmöglichkeiten verbessert und soll die Nutzung von offenen Ladenkassen in größeren Betrieben unterbunden werden. Liegen die jährlichen **Barumsätze unter 12.000 €**, greift die Kassenpflicht jedoch nicht.
- **Ende des Papierbons:** Die bisherige Pflicht zur Ausgabe von Papierbelegen wird ab 2028 durch eine **verpflichtende elektronische Belegbereitstellung** ersetzt. Belege können technologieoffen (z.B. via QR-Code) bereitgestellt werden. Der Kunde ist jedoch nicht verpflichtet, diesen Beleg anzunehmen.
- **Neuer Straftatbestand und Bußgelder:** Der Einsatz sowie das Vertreiben von Software zur Kassenmanipulation wird ein **eigener Straftatbestand**.

ELEKTRONISCHER STEUERBESCHEID: DER BRIEFKASTEN BLEIBT AB 2027 LEER

Der Brief vom Finanzamt (FA) wird für viele Steuerzahler bald der Vergangenheit angehören. Ab dem 01.01.2027 wird der **elektronische Steuerbescheid** zum Regelfall, wenn die Steuererklärung online übermittelt wurde. Bescheide landen dann **im ELSTER-Postfach** oder alternativ **im Postfach der Steuersoftware**, mit der die Steuererklärung an das FA übermittelt worden ist. Ein **zusätzliches Schreiben per Post** gibt es nicht mehr. Den elektronischen Versand gab es bisher auch schon, jedoch war er die Ausnahme und musste im ELSTER-Konto **aktiv beantragt** werden. Zum kommenden Jahreswechsel dreht die Finanzverwaltung den Spieß um: Wer weiterhin seinen Papierbescheid im Briefkasten vorfinden möchte, muss der elektronischen Zustellung im ELSTER-Konto nun **aktiv widersprechen**. Eine E-Mail benachrichtigt künftig darüber, dass ein neues Dokument im ELSTER-Postfach vorliegt. Das FA verwendet dabei diejenige E-Mail-Adresse, die in ELSTER hinterlegt wurde. Zur Identifizierung enthält die E-Mail die Steuernummer des Steuerzahlers. Weitere persönliche Daten bleiben außen vor. Der Steuerbescheid selbst wird nicht per E-Mail verschickt. Um an das PDF-Dokument mit dem Bescheid zu gelangen, muss der Bescheid in ELSTER bzw. über die verwendete Steuersoftware abgerufen werden. Anschließend kann er eingesehen und abgespeichert werden. Die **digitale Archivierung und schnellere Verfügbarkeit** sollte für viele Steuerzahler vorteilhaft sein, zumal der elektronische Bescheid rechtsverbindlich und dem Papierbescheid gleichgestellt ist.

Alle Beiträge sind nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Haftung kann trotz sorgfältiger Bearbeitung nicht übernommen werden. Zu den behandelten Themen wird gerne weitere Auskunft erteilt.

ZAHLUNGSTERMINE STEUERN UND SOZIALVERSICHERUNG

Dezember 2026						
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	**10**	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

10.12.2026 (14.12.2026*)

- Umsatzsteuer (Monatszahler)
- Lohnsteuer mit SolZ u. KiSt (Monatszahler)
- Einkommensteuer mit SolZ u. KiSt (Vorauszahlung)
- Körperschaftsteuer mit SolZ (Vorauszahlung)

28.12.2026

- Sozialversicherungsbeiträge

(*) Letzter Tag der Zahlungsschonfrist, nicht für Bar- u. Scheckzahler. Zahlungen mit Scheck sind erst drei Tage nach dessen Eingang bewirkt.