

**Aktuelles  
zum Thema  
Steuern**

**Aktivrente**

Seite 3

**Wertminderung aufgrund  
von Baumängeln**

Seite 7

Liebe Leserin, lieber Leser,

zum Jahresstart 2026 bringt der Gesetzgeber spürbare Impulse – für Beschäftigte, Unternehmen und Ehrenamt. Mit der neuen **Aktivrente** können Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nach Erreichen der Regelaltersgrenze freiwillig weiterarbeiten und **bis zu 2.000 € monatlich steuerfrei** hinzuverdienen. Daneben stehen Entlastungen und Anreize: **38 Cent Entfernungspauschale ab dem 1. Kilometer**, ein höherer **Grundfreibetrag** sowie angehobene Pauschalen für **Übungsleiter und Ehrenamt**. Investitionen sollen durch **degressive Abschreibung** und Sonderregeln für **E-Fahrzeuge** beschleunigt werden, außerdem wird die **7 %-Umsatzsteuer auf Speisen in der Gastronomie** verstetigt. BFH-Urteile und -Beschlüsse zu Themen wie **Umsatzsteuer als Schaden** oder **Überlassung einer Wohnung an Eltern als Nutzung zu eigenen Wohnzwecken** bringen zudem mehr Rechtssicherheit.

In eigener Sache: Wir gehen mit der Zeit und reagieren auf die Rückmeldungen, dass die meisten von Ihnen die **DOMUSplus** bereits **digital** lesen. Daher stellen wir um und Sie erhalten die **DOMUSplus** ab sofort – mit einem Plus an Nachhaltigkeit – direkt per E-Mail. Zudem können Sie die Ausgaben jederzeit auf **domus-ag.net/informieren** abrufen.

Wir wünschen Ihnen ein in allen Belangen gesundes und erfolgreiches Jahr.

Ihre

Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand  
DOMUS AG  
Vorstandsvorsitzender

Thomas Winkler  
DOMUS AG  
Vorstandsmitglied

## In dieser Ausgabe

### Gesetzesänderungen


Aktivrente	3
Weitere Steueränderungen	3

### Aktuelles aus der Rechtsprechung

Umsatzsteuer mit Schaden bei Beseitigung von Unfallschäden	6
Überlassung einer Wohnung an die Eltern als Nutzung zu eigenen Wohnzwecken	7
Wertminderung aufgrund von Baumängeln	7
Einhaltung der erbschaftssteuerrechtlichen Behaltensfrist	8
Auflösung einer Rücklage gem. § 6B EStG	9

### Neues aus der Finanzverwaltung

Abgrenzung von Erhaltungsaufwendungen und Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden	10
Durchgangserwerb bei einer Geschäftsveräußerung im Ganzen	11

Die mit  gekennzeichneten Artikel wenden sich an Privat-, die mit  gekennzeichneten Artikel an Geschäftskunden.

#### IMPRESSUM

##### Herausgeber

DOMUS Steuerberatungs-AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Lentzeallee 107, 14195 Berlin  
Telefon: 030 897 81-0  
E-Mail: [marketing@domus-ag.net](mailto:marketing@domus-ag.net)  
[www.domus-ag.net](http://www.domus-ag.net)

Thomas Winkler, Dipl.Finw. / StB (V.i.S.d.P.)

##### Gestaltung

DreiDreizehn Werbeagentur GmbH, Berlin  
[www.313.de](http://www.313.de)

Die in dieser Ausgabe dargestellten Themen können allgemeine Informationen enthalten, deren Gültigkeit im Einzelfall zu prüfen ist. Die getroffenen Aussagen stellen keine Empfehlungen dar und sind auch nicht geeignet, eine individuelle auf den Kunden zugeschnittene Beratungsleistung zu ersetzen.

Die Inhalte und Texte wurden von uns mit größter Sorgfalt erstellt sowie redaktionell bearbeitet. Die Dynamik und Vielschichtigkeit der Materie machen es für uns jedoch erforderlich, jegliche Gewähr und Haftungsansprüche auszuschließen.

Die Unternehmen der DOMUS beraten seit über 30 Jahren erfolgreich Unternehmen verschiedener Branchen vom Gesundheitswesen bis hin zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, dem traditionellen Branchenschwerpunkt unserer Unternehmensgruppe. Wir bieten Ihnen ein breites Spektrum an maßgeschneiderten Prüfungs- und Beratungsleistungen, die durch unsere Experten kontinuierlich weiterentwickelt werden.

Die DOMUS AG ist Mitglied von Russell Bedford International, einem Netzwerk unabhängiger Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaften mit mehr als 300 Büros in über 100 Ländern, deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter uns und unseren Mandanten mit umfassendem landes- und branchenspezifischem Know-how zur Verfügung stehen.

 **Russell Bedford**  
taking you further

# Gesetzesänderungen

## Aktivrente

Zum 1. Januar 2026 ist die Aktivrente in Kraft getreten. Grundlage ist das Aktivrentengesetz, das nach Zustimmung des Bundesrates am 22. Dezember 2025 in Kraft getreten ist (BGBl. I 2025, Nr. 361). Geregelt ist die Aktivrente in § 3 Nr. 21 EStG.

Wer die gesetzliche Regelaltersgrenze erreicht und weiterarbeitet, kann freiwillig im Ruhestand weiterarbeiten und dabei bis zu 2.000 Euro im Monat steuerfrei hinzuverdienen. Dies gilt unabhängig davon, ob Rente bezogen oder der Rentenbezug aufgeschoben wird.

Der Bruttoarbeitslohn wird für steuerliche Zwecke monatlich um 2.000 Euro gekürzt, ein darüber hin-

aus verbleibender Arbeitslohn wird versteuert. Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung müssen auf den Gesamtbetrag gezahlt werden.

Die sog. Aktivrente wird eingeführt.

Die Aktivrente gilt für sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, aber nicht für Selbstständige, Land- und Forstwirte, Minijobs sowie Beamtinnen und Beamte.

Nach einem Zeitraum von zwei Jahren (bis Ende 2029) erfolgt eine Evaluierung der Regelung: Hat die Regelung tatsächlich zu einer höheren Erwerbsquote von Personen nach Erreichen der gesetzlichen Regelaltersgrenze geführt?

## Weitere Steueränderungen

Zum 1. Januar 2026 sind einige Neuregelungen getroffen worden:

Ab dem VZ 2026 wird die **Übungsleiterpauschale** von 3.000 Euro auf 3.300 Euro und die Ehrenamts- pauschale von 840 Euro auf 960 Euro erhöht (§ 3 Nr. 26, 26a EStG).

Die Voraussetzung der **Förderung gemeinnütziger, mildtätiger oder kirchlicher Zwecke** (§§ 52 bis 54 AO) gelten sowohl für juristische Person des öffentlichen Rechts als auch für Körperschaften, die unter § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG fallen.

**Prämienzahlungen der Stiftung der Deutsche Sporthilfen**, die für Platzierungen bei Olympischen oder Paralympischen Spielen gewährt werden, werden bereits ab dem VZ 2025 von der Einkommensteuer befreit (§ 3 Nr. 73 EStG).

Das Gesetz für ein steuerliches Investitionssofortprogramm ändert die Regelung in § 6 Abs. 1 Nr. 4 Satz 2 Nr. 3 EStG (**1 Prozent-Regelung**). Bei der privaten Nutzung eines betrieblichen Kraftfahrzeugs, das keine CO<sub>2</sub>-Emissionen hat (reine Elektrofahrzeuge, inkl. Brennstoffzellenfahrzeuge), ist nur ein Viertel der Bemessungsgrundlage (Bruttolistenpreis) und nach § 6 Abs. 1 Nr. 4 Satz 3 Nr. 3 EStG (Fahrtenbuchregelung) nur ein Viertel der Anschaffungskosten oder vergleichbarer Aufwendungen anzusetzen.

Die 1-Prozent-Regelung galt bisher nur, wenn der Bruttolistenpreis des Kraftfahrzeugs nicht mehr als 70.000 Euro beträgt. Dieser Höchstbetrag wurde auf 100.000 Euro für Kraftfahrzeuge, die nach dem 30.6.2025 angeschafft werden, angehoben.

Zum neuen Jahr treten zahlreiche Steueränderungen in Kraft – z. B. bzgl. Übungsleiterpauschale, E-Sport sowie Grund- und Kinderfreibetrag.

Bei der Überlassung eines betrieblichen Kraftfahrzeugs an einen Arbeitnehmer findet diese Regelung entsprechende Anwendung (§ 8 Abs. 2 Satz 2, 3 und 5 EStG).

Aufgrund der Wirtschaftskrise wurde als konjunkturstützender „Investitions-Booster“ die (bereits in der Corona-Zeit geltende) Möglichkeit der Inanspruchnahme der **degressiven Abschreibung für bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens**, die ab Juli 2025 bis Ende 2027 angeschafft/ hergestellt werden, wiedereingeführt (§ 7 Abs. 2 EStG). Die temporäre Begrenzung soll Anreize für zügige Investitionsentscheidungen setzen.

Der dabei anzuwendende Prozentsatz darf höchstens das Dreifache des bei der linearen Abschreibung in Betracht kommenden Prozentsatzes betragen und 30 Prozent nicht übersteigen.

Der dabei anzuwendende Prozentsatz darf höchstens das Dreifache des bei der linearen Abschreibung in Betracht kommenden Prozentsatzes betragen und 30 Prozent nicht übersteigen.

Für neu angeschaffte Elektrofahrzeuge gilt eine arithmetisch-degressive Abschreibung (§ 7 Abs. 2a

ESTG). Für Unternehmen können im Jahr der Anschaffung 75 Prozent der Anschaffungskosten für die Anschaffung rein elektrisch betriebenen Fahrzeuge (auch gebrauchter) abgeschrieben werden.

Im folgenden Jahr können 10 Prozent, im zweiten und dritten Folgejahr jeweils 5 Prozent, im vierten Folgejahr 3 Prozent und im fünften Folgejahr 2 Prozent abgeschrieben werden. Die Regelung umfasst Anschaffungen im Zeitraum von Juli 2025 bis Dezember 2027.

Im Zusammenhang mit der **Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau** wird klargestellt, dass der Verweis auf die De-minimis-Verordnung nach § 7b EStG und der Forschungszulage (§ 9 Abs. 5 FZulG) gilt.

Durch die **Anhebung der Entfernungspauschale** auf 38 Cent ab VZ 2026 soll die Entlastung der Fernpendler verstetigt werden (§ 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 4 EStG). Aus Gründen der Gleichbehandlung werden nunmehr ab dem ersten Entfernungskilometer 38 Cent für alle Steuerpflichtigen gewährt. Bisher konnten erst ab dem 21. Entfernungskilometer 38 Cent und bis zum 20. Entfernungskilometer nur 30 Cent angesetzt werden. Gleiches wird auch für diejenigen Steuerpflichtigen gelten, bei denen eine beruflich veranlasste doppelte Haushaltsführung anzuerkennen ist. Für Dienstreisen bleibt es bei 0,30 Euro/km steuerfrei

Als Unterkunftskosten für eine **doppelte Haushaltsführung** können die tatsächlichen Aufwendungen für die Nutzung der Unterkunft angesetzt werden. Neu ist, dass nun für einen **Wohnung im Ausland** ein Höchstbetrag von 2.000 Euro eingeführt wird, was dem doppelten Inlandsbetrag entspricht (§ 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 Satz 4 EStG). Der Höchstbetrag für die **Wohnung im Ausland** gilt nicht, wenn eine Dienst- oder Werkswohnung verpflichtend und zweckgebunden genutzt werden muss oder deren Kosten für Zwecke des Mietzuschusses nach § 54 des Bundesbesoldungsgesetzes als notwendig anerkannt worden sind.

**Beitragszahlungen an Gewerkschaften** werden als Beiträge zu Berufsständen und sonstigen Berufsverbänden, deren Zweck nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet ist, werden zusätzlich zum Arbeitnehmer-Pauschbetrag bzw. zum Pauschbetrag bei sonstigen Einkünften als Werbungskosten berücksichtigt (§ 9a Satz 3 EStG).

Zur Inflationsbereinigung wird der Höchstbetrag des Spendenabzugs für **Zuwendungen an politische Parteien** von 1.650 Euro auf 3.300 Euro (bei

Zusammenveranlagung 6.600 Euro) erhöht. Nach § 10b Abs. 2 Satz 2 EStG kommt ein Sonderausgabenabzug für Zuwendungen an politische Parteien nur insoweit in Betracht, als für sie nicht eine Steuerermäßigung nach § 34g EStG gewährt worden ist. Der Höchstbetrag wird hier von 825 Euro auf 1.650 Euro angehoben (bei Zusammenveranlagung 3.300 Euro).

Auf Grundlage des Steuerfortentwicklungsgesetzes wird ab VZ 2026 der **Grundfreibetrag** auf 12.348 Euro angehoben (§ 32a EStG, § 32 Abs. 6 EStG). Der **Kinderfreibetrag** wird für jeden Elternteil auf 3.414 Euro angehoben.

Nach einer aktuellen Entscheidung des BFH liegt nunmehr eine Betriebsveranstaltung i. S. d. § 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 EStG auch dann vor, wenn sie nicht allen Angehörigen eines Betriebs oder eines Betriebsteils offensteht. Nach Auffassung des BFH entspricht das Tatbestandsmerkmal Betriebsveranstaltung in § 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 EStG der Legaldefinition in § 19 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1a Satz 1 EStG, so dass eine einheitliche Auslegung geboten ist. Im Gesetz wird daher klargestellt, dass ab VZ 2026 die **Pauschalierungsmöglichkeit für gezahlten Arbeitslohn aus Anlass von Betriebsveranstaltungen** nur dann besteht, wenn die Teilnahme an der Betriebsveranstaltung allen Angehörigen des Betriebs oder eines Betriebsteils offensteht (§ 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 EStG).

Die zeitliche Befristung der Mobilitätsprämie wird aufgehoben (§ 101 Satz 1 EStG). Damit können Geringverdiener weiterhin von der Entfernungspauschale im Wege einer Prämie anstelle einer Absetzung profitieren.

Die **Umsatzsteuer für Speisen in der Gastronomie** (Restaurant- und Verpflegungsdienstleistungen, mit Ausnahme der Abgabe von Getränken) wird ab dem 1.1.2026 dauerhaft auf 7 Prozent (ermäßigten Umsatzsteuersatz) reduziert (§ 12 Abs. 2 Nr. 15 UStG).

Mit dem Jahressteuergesetz 2024 wurden die Regelungen zur **Vorsteueraufteilung** in § 15 Abs. 4 UStG nach der Entwicklung in der Rechtsprechung klarer gefasst. Insbesondere wurde geregelt, dass eine Aufteilung nach dem Gesamtumsatzschlüssel nachrangig gegenüber anderen, präziseren (und sachgerechten) Aufteilungsmethoden ist (z. B. Flächenschlüssel).

Hinsichtlich der Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Grundstücken wird ausdrücklich klargestellt, dass bei der Vorsteueraufteilung im Zusammenhang mit Grundstücken vorrangig eine

Aufteilung nach dem Verhältnis der Nutzflächen vorzunehmen ist. Dies umschreibt den Flächen-schlüssel, der in diesen Fällen die grundsätzlich vorzugswürdige Aufteilungsmethode sein soll.

Sollte im Einzelfall eine andere Aufteilungsmethode zu einem (noch) präziseren wirtschaftlichen Ergebnis führen, soll stattdessen auch diese angewandt werden können.

Mit § 21b UStG wird die im Zollkodex der Union (UZK) vorgesehene mitgliedstaatübergreifenden Entkoppelung des Gestellungsortes und des Orts der **Abgabe der Zollanmeldung** im Umsatzsteuerrecht umgesetzt. Nicht im Inland ansässige Unternehmer, denen die Teilnahme an der mitgliedstaatübergreifenden zentralen Zollabwicklung gemäß Art. 179 Abs. 1 UZK bewilligt ist und die im Inland steuerliche Umsätze nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 UStG erbringen, schulden für diese Umsätze im Inland die Einfuhrumsatzsteuer und sind nach inländischen Maßgaben dafür erklärungs-pflichtig.

Zur **Berechnung der abziehbaren Vorsteuerbeträge** für Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG gilt bis zu einem bestimmten Umsatz ein **Durchschnittssatz von 7 Prozent**. Die Umsatzgrenze wird in § 23a Abs. 2 UStG von 45.000 Euro auf 50.000 Euro angehoben.

**E-Sport** („elektronischer Sport“) wird als neuer **gemeinnützigen Zweck** gefördert (§ 52 Abs. 2 Satz 1 AO). Dabei handelt es sich um einen sportlichen, digitalen Wettkampf, bei dem Menschen mit Hilfe physischer Kontrollelemente (Controller, Tastatur, etc.) Videospiele am Computer oder einer Spielkonsole gegeneinander spielen.

Die **Pflicht zur zeitnahen Mittelverwendung** wird für steuerbegünstigte Körperschaften, deren Einnahmen bis 100.000 Euro pro Jahr (bisher 45.000 Euro) betragen, abgeschafft (§ 55 Abs. 1 Nr. 5 Satz 4 AO).

Nach § 58 Nr. 11 AO gilt die Betätigung einer z. B. gemeinnützigen Körperschaft als steuerlich unschädlich, wenn sie **Mittel für die Errichtung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen** und anderen Anlagen nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz verwendet, soweit es sich dabei nicht um den Hauptzweck der Körperschaft handelt.

Die Einspeisung von nicht selbst verbrauchtem Strom begründet einen steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb, wenn die Einnahmen aus allen steuerpflichtigen Tätigkeiten die

Besteuerungsgrenze nach § 64 Abs. 3 AO übersteigen.

Die **Freigrenze für den steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb** wurde um 5.000 Euro angehoben (§ 64 Abs. 3 Satz 1 und 2 AO). Übersteigen die Einnahmen einschließlich Umsatzsteuer aus wirtschaftlichen Geschäftsbetrieben, die nicht Zweckbetriebe sind, insgesamt nicht 50.000 Euro im Jahr, werden Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer nicht erhoben.

Steuerbegünstigte Körperschaften, die unter diese Freigrenze fallen, müssen auch keine Abgrenzung bzw. Aufteilung der Einnahmen vornehmen.

Nach § 67a Abs. 1 Satz 1 AO werden **sportliche Veranstaltungen** eines Sportvereins grundsätzlich als **steuerbegünstigter Zweckbetrieb** behandelt, wenn die Einnahmen einschließlich der Umsatzsteuer insgesamt 50.000 Euro (bisher 45.000 Euro) im Jahr nicht übersteigen.

Eine Anhörung ist nach § 91 Abs. 1 Satz 2 AO durchzuführen, wenn die in der Steuererklärung erklärten Daten von den vorliegenden elektronischen Daten der mitteilungspflichtigen abweichen. Wurde bei Prüfungen festgestellt, dass die Daten nach § 93c AO in keinem Fall fehlerhaft waren, wird in diesem Fall auf die Anhörung verzichtet. Durch die Mitteilung der mitteilungspflichtigen Stelle sind die übermittelten Daten dem Steuerpflichtigen bereits bekannt.

Der durch das sog. Mindeststeueranpassungsgesetz eingeführte § 122a Abs. 1 Satz 2 AO wird in der Fassung erst ab 1.1.2027 angewendet. Das bedeutet, dass Steuerpflichtige bei Abgabe einer elektronischen Steuererklärung nicht automatisch wie ursprünglich ab dem 1.1.2026 geplant einen digitalen Steuerbescheid erhalten. Diese Form der Bekanntgabe steht weiterhin im Ermessen des Finanzamts.

Bei der elektronischen Bekanntgabe an Ehegatten/Lebenspartner (§ 122 Abs. 7 AO) kann nach den Neuregelungen der Bescheid in dem ELSTER-Benutzerkonto nur einem der Ehegatten/Lebenspartner bereitgestellt werden. Beteiligte, die keine Bekanntgabe mittels Datenabruf wünschen, können dem nach § 122a Abs. 2 AO widersprechen.

Die ausgelaufene Steuerentlastung für land- und forstwirtschaftliche Betriebe (sog. Agrardiesel) wird zum 1.1.2026 vollständig wiedereingeführt (§ 57 Energiesteuergesetz). Die Steuerentlastung wird auch für die dem Gasöl gleichgestellten Energieer-

zeugnisse gewährt. Sie beträgt an dem Jahr 2026 214,80 Euro für 1.000 Liter.

Die maximale Bemessungsgrundlage nach § 3 Abs. 5 FZulG für nach dem 31.12.2025 entstandene **förderfähige Aufwendungen** (sog. Forschungszulage) wird von 10 Mio. Euro auf 12 Mio. Euro angehoben. Der förderfähige Wert der Aufwendungen für Eigenleistungen eines Einzelunternehmers sowie die Aufwendungen im Rahmen der Tätigkeitsvereinbarung bei Mitunternehmern wird von 70 Euro auf 100 Euro je nachgewiesene Arbeitsstunde erhöht (bei maximal 40 Arbeitsstunden pro Woche).

Nach § 3d Kraftfahrzeugsteuergesetz (Achstes Gesetz zur Änderung des Kraftfahrzeugsteuergesetzes) wird die Kfz-Steuerbefreiung für reine Elektrofahrzeuge bis zum Jahr 2035 verlängert. Sie

gilt für Elektrofahrzeuge, die bis zum 31.12.2030 (bisher: 31.12.2025) zugelassen werden.

Die Verlängerung der Steuerbefreiung für erst-zugelassene reine Elektrofahrzeuge gilt auch für Fahrzeuge, die zu einem reinen Elektrofahrzeug umgerüstet worden sind.

Die Steuerentlastung nach § 9b StromStG (Drittes Gesetz zur Änderung des Energiesteuer- und des Stromsteuergesetzes) für Unternehmen des produzierenden Gewerbes und der Land- und Forstwirtschaft bis auf den EU-Mindeststeuersatz wird verstetigt.

Zum neuen Jahr treten zahlreiche Steueränderungen in Kraft – z. B. bzgl. Übungsleiterpauschale, E-Sport sowie Grund- und Kinderfreibetrag.

## Aktuelles aus der Rechtsprechung

### Umsatzsteuer mit Schaden bei Beseitigung von Unfallschäden

**BFH-Urteil vom 13. Januar 2026, VI ZR 77/25**

Der BGH hat die Umsatzsteuer als Schaden der Bundesrepublik Deutschland bei Beseitigung von Unfallschäden auf einer Autobahn anerkannt.

Die Klägerin verlangt von dem beklagten Verein (Dachorganisation aller Versicherer in Deutschland), die Deckungen im Rahmen der sog. Grünen Karte anbieten, die Erstattung von Umsatzsteuer als Schadensersatz aus abgetretenem Recht.

Die Bundesrepublik Deutschland als Eigentümerin der Bundesautobahn A8 schloss mit der Konzessionsnehmerin einen Konzessionsvertrag, worin sich diese gegen Entgelt zum Bau bzw. Ausbau sowie Erhalt des Autobahnabschnitts verpflichtete.

Die Konzessionsnehmerin schloss mit der Klägerin einen Vertrag, in dem sich die Klägerin (eine GmbH) verpflichtete, den Betrieb und das Erhaltungsmanagement dieses Autobahnabschnitts zu übernehmen.

Die Klägerin machte Ansprüche aus neun Unfällen geltend, die sich auf der Bundesautobahn A8 zwischen Augsburg und München ereignet hatten und die durch im Ausland zugelassene Kraftfahrzeuge verursacht wurden. Die volle Instandspflicht des Beklagten dem Grunde nach steht außer Streit.

Es war allerdings streitig, ob die Klägerin darüber hinaus Ersatz von Umsatzsteuer auf die bezahlten Beträge als weiteren Schadensersatz verlangen kann.

Die Instandsetzung der beschädigten Autobahn stellte eine der Umsatzsteuer unterliegende Leistung der Konzessionsnehmerin gegenüber der geschädigten Bundesrepublik Deutschland dar.

Die Umsatzsteuer auf Absicherungs-, Reinigungs- und Instandsetzungsarbeiten war nach Ansicht des BGH Teil des zu ersetzenden Schadens im Sinne von § 249 Absatz 2 Satz 2 BGB.

Die von der Bundesrepublik Deutschland an die Konzessionsnehmerin abgetretenen Schadensersatzansprüche sind das vertraglich vereinbarte „Entgelt“ für die Instandsetzungsleistung; zwischen Leistung und Gegenleistung besteht ein unmittelbarer Zusammenhang.

Die Bundesrepublik Deutschland ist im Hinblick auf diese Instandsetzungsleistung nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt.

Damit bestätigte der BGH den Anspruch der Klägerin auf Ersatz auch der Umsatzsteuer und weist die Revision des Beklagten zurück.

## Überlassung einer Wohnung an die Eltern als Nutzung zu eigenen Wohnzwecken

**BFH-Beschluss vom 23. Oktober 2025, IX B 71/25**

Dieser BFH-Beschluss behandelt die Frage, ob die Überlassung einer Wohnung an die Eltern als Nutzung zu eigenen Wohnzwecken des Eigentümers im Sinne des Einkommensteuergesetzes (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG) gilt.

Der BFH stellt klar, dass dies nicht der Fall ist. Die steuerliche Begünstigung ist eng auszulegen, unabhängig davon, ob die Wohnung im selben Gebäude (z. B. Mehrgenerationenhaus) oder in einem anderen Gebäude liegt. Auch die Pflegebedürftigkeit oder Unterhaltsberechtigung der Eltern ändert daran nichts, sofern diese nicht vom Finanzgericht festgestellt wurden.

Die Nichtzulassungsbeschwerde der Kläger wurde als unbegründet zurückgewiesen, da keine grundsätzliche Bedeutung oder Fortbildungsbedarf des Rechts vorliegt (§ 115 Abs. 2 FGO).

Die von den Klägern aufgeworfene Frage der Anwendbarkeit des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG auf an die Eltern überlassene Wohnungen ist

nach den Ausführungen des BFH in dem Beschluss geklärt. So steht seit der BFH-Entscheidung vom 14. November 2023, IX R 13/23 fest, dass die Überlassung einer Wohnung an Eltern nicht als Nutzung zu eigenen Wohnzwecken des Steuerpflichtigen anzusehen ist. Als steuerliche Begünstigung ist der Tatbestand der Steuerbefreiung nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG eng auszulegen. Dieses Ergebnis ist unabhängig davon, ob sich die überlassene Wohnung in dem zugleich von den Steuerpflichtigen bewohnten Objekt (Mehrgenerationenhaus) oder in einem anderen, gegebenenfalls weiter entfernten Gebäude befindet.

Auch die Frage, ob es auf das Vorliegen einer eigenständigen Wohnung ankommt oder ob abgrenzbare Räumlichkeiten ausreichen, ist von der höchstgerichtlichen Rechtsprechung entschieden (vgl. BFH-Urteil vom 19. Juli 2022, IX R 20). Soweit sich die Kläger auf die Pflegebedürftigkeit und die Unterhaltsberechtigung der Eltern berufen, ist beides vom Finanzgericht nicht festgestellt worden (§ 118 Abs. 2 FGO).

Die Überlassung einer Wohnung an Eltern ist nicht als Nutzung zu eigenen Wohnzwecken des Steuerpflichtigen anzusehen.

## Wertminderung aufgrund von Baumängeln

**Finanzgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 8. Oktober 2025, 3 K 3093/24**

Die Beteiligten streiten bei einer Bedarfsbewertung für die Erbschaftsteuer um die Plausibilität eines zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts erstellten Sachverständigengutachtens.

Die Klägerinnen sind Erben eines mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks (786 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, Baujahr 1959, vollunterkellert, 3-geschossig, Wohnfläche 367 m<sup>2</sup>). In dem Mehrfamilienhaus befanden sich neun Wohnungen, von denen sieben Wohnungen vermietet waren und die übrigen zwei Wohnung eigengenutzt wurden.

Das beklagte Finanzamt stellte den Grundbesitzwert unter Ansatz des Mindestwerts nach § 184 Abs. 3 BewG auf 1.179.000 Euro fest, weil sich nach den Berechnungen ein negativer Gebäuderinertrag ergab. Der Bodenwert wurde durch Anwendung des BRW in Höhe von 1.500 Euro/m<sup>2</sup> auf die Grundstücksfläche in Höhe von 786 m<sup>2</sup> ermittelt.

Gegen den Feststellungsbescheid legten die Klägerinnen Einspruch ein und reichten zum Nachweis

eines niedrigeren gemeinen Werts ein Sachverständigengutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen auf den Bewertungsstichtag ein, der zu einem Wert in Höhe von 825.000 Euro gelangte. Die Bodenwertermittlung erfolgte in dem Gutachten nach dem mittelbaren Vergleichswertverfahren und die Wertermittlung für das Mehrfamilienhaus nach dem Ertragswertverfahren.

Zum Bewertungsstichtag lagen Umrechnungskoeffizienten mit vier Nachkommastellen des GAA Berlin für die Berücksichtigung einer von der zulässigen GFZ abweichenden realisierbaren GFZ für Wohnbauland 2004 vor (Amtsblatt für Berlin 2004, 1101 ff.) und zwar für abweichende GFZ von 0,8 bis 5,0.

Für Baumängel und Bauschäden nahm der Sachverständige eine Wertminderung vor.

Zur realisierbaren Geschossflächenzahl und Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bei Verkehrswertgutachten entschied das Gericht wie folgt:

Das FG Berlin-Brandenburg hat zur Berücksichtigung von Geschossflächenzahl und Wertminderung aufgrund von Baumängeln im Rahmen von Verkehrswertgutachten Stellung genommen.

Mietwohngrundstücke sind nach § 182 Abs. 3 Nr. 1 BewG im Ertragswertverfahren zu bewerten. Der Bodenwert wird dabei getrennt vom Gebäudeertragswert ermittelt.

Das von den Klägerinnen eingereichte Gutachten war methodisch nicht geeignet, einen niedrigeren gemeinen Wert nachzuweisen. Es fehlten schlüssige Darlegungen zur Marktwertbeeinflussung durch die tatsächlich realisierte GFZ.

Ein Grundstück, auf dem bauplanungsrechtlich zulässig eine höhere GFZ als bisher verwirklicht werden könnte, hat wegen der besseren Nutzungsmöglichkeit grundsätzlich einen höheren Verkehrswert als ein im Übrigen nähnliches Grundstück, bei dem diese Möglichkeit nicht besteht. Dies ist in ei-

nem Verkehrswertgutachten nach § 198 BewG zu berücksichtigen.

Erfolgt eine Anpassung des Bodenwerts an die tatsächlich realisierte GFZ allein aus Gründen der Modellkonformität ist die Differenz zum vollen Bodenwert in voller Höhe als objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Instandsetzungskosten können nach der externalisierenden Methode durch Abschläge zu berücksichtigen sein, wenn im Ertragswertverfahren dem schlechten Zustand eines Gebäudes bei Erträgen, Liegenschaftszinssatz, Bewirtschaftungskosten und RND nicht bereits Rechnung getragen worden ist (internalisierende Methode).

## Einhaltung der erbschaftsteuerlichen Behaltensfrist

**FG Münster, Urteil vom 12. Dezember 2025, 3 K 695/24 Erb**

Für die Einhaltung der erbschaftsteuerlichen Behaltensfrist kommt es auf das dingliche Rechtsgeschäft an.

Die Beteiligten streiten über die Frage, ob bzw. wann die Veräußerung eines Kommanditanteils im Hinblick auf eine an diesem Kommanditanteil bestehende Unterbeteiligung zu einem Verstoß gegen eine Behaltensfrist im Sinne von § 13a Abs. 5 ErbStG (a. F.) führt. Danach fallen der Verschonungsabschlag und der Abzugsbetrag mit Wirkung für die Vergangenheit weg, soweit der Erwerber innerhalb einer siebenjährigen (jetzt fünfjährigen) Behaltensfrist eine Beteiligung veräußert.

Der Vater der Klägerin war als Kommanditist am Vermögen der KG beteiligt.

Die Klägerin und ihr Vater schlossen einen Unterbeteiligungsvertrag über die Beteiligung des Vaters an der KG. Die Klägerin und ihr Vater gründeten eine Innengesellschaft bürgerlichen Rechts zum Zwecke der Unterbeteiligung.

In den Jahren 2013 und 2015 räumte der Vater der Klägerin schenkweise zwei Erhöhungen der Unterbeteiligung ein.

Im März 2020 verpflichteten sich die Gesellschafter der KG, u. a. der Vater der Klägerin, ihre Kommanditanteile zu verkaufen und zu übertragen (Sale and Purchase Agreement, SPA). Die Verpflichtungen unterlagen nach dem SPA verschiedenen aufschiebenden Bedingungen.

Nach Bedingungseintritt (Erteilung der Kartellrechtsfreigabe durch das Bundeskartellamt – im März 2020 – und der Freigabe durch die Europäische Zentralbank – im September 2021) traten die Verkäufer im September 2021 ihre Kommanditanteile ab (Transfer Agreement, Closing Memorandum). Die Abtretungen erfolgten wiederum unter verschiedenen aufschiebenden Bedingungen.

Die Klägerin war der Auffassung, dass eine erbschaftsteuerrechtlich relevante Veräußerung erst im September 2021 und damit hinsichtlich der Schenkung aus dem Jahr 2013 erst nach vollständigem Ablauf und hinsichtlich der Schenkung aus dem Jahr 2015 erst nach Ablauf sechs voller Zeitjahre stattgefunden habe.

Das beklagte Finanzamt war der Auffassung, dass für die Überprüfung der Behaltensfrist, also der schädlichen Verwendung der Kommanditanteile, das SPA aus dem März 2020 als obligatorisches Rechtsgeschäft maßgeblich sei. Die Vertragsparteien hätten mit dem Abschluss des SPA im März 2020 alles für die Umsetzung des Vertrages getan und könnten nur abwarten, ob die als aufschiebende Bedingungen vorgesehenen Genehmigungen erteilt würden.

Das Gericht gab der dagegen gerichteten Klage nicht statt und lehnte die Auffassung der Klägerin ab, dass die maßgebliche Veräußerung erst mit Übergang des zivilrechtlichen oder wirtschaftlichen Eigentums und damit jedenfalls nicht vor dem September 2021 stattgefunden habe.

Nach den Erbschaftsteuer-Richtlinien ist die Veräußerung eines Anteils an einer Gesellschaft i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 3 EStG innerhalb der Behaltensfrist ein Verstoß gegen die Behaltensregelungen. Maßgebend sei dabei das obligatorische Rechtsgeschäft und nicht erst die zivilrechtliche Wirksamkeit der Veräußerung (R E 13a.13 Abs. 1 Satz 2 ErbStR 2019).

Vor dem Hintergrund des Sinns und Zwecks der Behaltensfristen und unter Berufung auf unterschiedliche Literaturmeinungen sowie die Gesetzesbegründung, sah es das Gericht als abwegig an, im Hinblick auf eine schädliche Verfügung bereits

auf das schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäft abzustellen. Allein mit dem Abschluss des obligatorischen Rechtsgeschäfts sei noch keine Aussage über den Verbleib des Vermögens in den Händen des Erwerbers über die gesamte Behaltensfrist hinweg getroffen.

Für das Tatbestandsmerkmal der Veräußerung i. S. d. § 13a Abs. 5 ErbStG a. F. sah das Gericht nicht das (schuldrechtliche) SPA aus dem März 2020, sondern das dingliche Rechtsgeschäft bzw. der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums im September 2021 maßgeblich an.

## Auflösung einer Rücklage gem. § 6B EStG

**BFH-Urteil vom 2. Juli 2025, XI R 27/22**

Die Klägerin (GmbH) mit Unternehmensgegenstand Erwerb und die Verwaltung von Grundvermögen veräußerte in 2002 ihren gesamten Immobilienbestand. Für den erzielten Veräußerungsgewinn wies die Klägerin in der Bilanz zum 31. Dezember 2002 eine gewinnmindernde Rücklage nach § 6b Abs. 3 EStG in entsprechender Höhe aus.

Im Rahmen einer Außenprüfung war zwischen der Klägerin und dem prüfenden Finanzamt streitig, ob im Inland lediglich der satzungsmäßige Sitz der Klägerin zu verorten sei, während sich die Geschäftsleitung wegen des Wohnsitzes des Geschäftsführers der Klägerin in der Republik Österreich befinde.

Das Finanzamt ging davon aus, dass die Klägerin bereits seit dem Jahr 2000 im Inland keine Betriebsstätte gehabt habe, weshalb für das Jahr 2002 eine Rücklage gemäß § 6b Abs. 3 EStG nicht hätte gebildet werden dürfen. Die Bilanz zum 31. Dezember 2002 sei demnach unrichtig. Die Rücklage müsse nach den Grundsätzen des formellen Bilanzzusammenhangs im ersten offenen Jahr – im Streitjahr – gewinnerhöhend aufgelöst werden.

Den dagegen gerichteten Einspruch begründete die Klägerin im Wesentlichen damit, dass der Ort ihrer Geschäftsleitung im Ausland gelegen habe. Es läge demnach kein steuerpflichtiges Einkommen in der Bundesrepublik Deutschland vor; die Körperschaftsteuer sei auf Null zu reduzieren.

Der BFH entschied, dass eine gebildete Rücklage nach § 6b Abs. 3 EStG ein eigenständiger Bilanzposten sei. Ist die Rücklage zu Unrecht in einem Jahr gebildet worden, für welches die Einkommensteuer- oder Körperschaftsteuerfestsetzung in Bestandskraft erwachsen ist, ist sie nach den Grundsätzen des formellen Bilanzzusammenhangs im ersten offenen Jahr gewinnerhöhend aufzulösen.

Hat ein bilanzierender Steuerpflichtiger eine Rücklage nach § 6b Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes zu Unrecht gebildet, begründet dies einen Bilanzierungsfehler, der nach den Regeln des formellen Bilanzzusammenhangs unter Wahrung der verfahrensrechtlichen Schranken für den Erlass von Steuer- und Steueränderungsbescheiden zu korrigieren ist (Anschluss an BFH-Urteil vom 7. Juli 1992, VIII R 24/91, BFH-Beschluss vom 30. April 2013, I B 151/12).

Eine Rücklage gem. § 6b Abs. 3 EStG umschließt realisierte stille Reserven, die in ihr steuerlich verhaftet bleiben. Es handelt sich mithin um einen Teil des Eigenkapitals. Gleichviel ist mit ihr nach Auffassung des BFH nicht (lediglich) ein unselbständiger Saldoposten im Eigenkapital gegeben, der weder einer Bilanzberichtigung noch einer Bilanzänderung zugänglich wäre. Vielmehr liegt ein eigenständiger Bilanzposten vor. Ist dieser fehlerhaft gebildet worden, ist der Fehler im ersten offenen Jahr zu korrigieren.

**Eine zu Unrecht gebildete Rücklage nach § 6b Abs. 3 EStG begründet einen Bilanzierungsfehler, der nach den Regeln des formellen Bilanzzusammenhangs zu korrigieren ist.**

# Neues aus der Finanzverwaltung

## Abgrenzung von Erhaltungsaufwendungen und Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden

**BMF-Schreiben vom 26. Januar 2026, IV C 1-S 2253/00082/001/064, FMNR202600128**

Energetische Sanierungen können in der Handelsbilanz zu nachträglichen Herstellungskosten führen, während sie auf Grundlage des BMF-Schreibens als Erhaltungsaufwand zu behandeln wären.

Das BMF hat ein Schreiben zur Abgrenzung von Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden herausgebracht, welches mit der handelsrechtlichen Sichtweise in IDW RS IFA 1 n. F. hinsichtlich der Behandlung von energetischen Maßnahmen nicht in Einklang steht.

Handelsrechtlich führen energetische Maßnahmen, die zu einer Verbesserung der Gebäudequalität zu Herstellungskosten. Dies ist dann gegeben, wenn durch die Maßnahme(n) eine deutliche Minderung des Energieverbrauchs- oder Bedarfs erzielt wird (30 Prozent gegenüber dem ursprünglichen Zustand – entspricht bei Wohngebäuden ca. 2 Effizienzstufen).

Nach dem BMF-Schreiben vom 26. Januar 2026 richtet sich der Standard eines Wohngebäudes nach wie vor 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
- Umfang und Qualität der Fenster

Der Standard eines Wohngebäudes wird gehoben, wenn ein Bündel von Baumaßnahmen in mindestens drei der vier Bereiche der zentralen Ausstattungsmerkmale zu einer deutlichen Erhöhung des Gebrauchswertes führt, d. h., wenn diese Bereiche von einem sehr einfachen auf einen mittleren oder sehr anspruchsvollen Standard oder von einem mittleren auf einen sehr anspruchsvollen Standard gehoben werden.

Dabei ist die Entscheidung über das Vorliegen einer Standardhebung für jeden Bereich der zentralen Ausstattungsmerkmale gesondert zu treffen.

Es ist nicht erforderlich, dass der Bereich des jeweiligen zentralen Ausstattungsmerkmals sowohl in Qualität als auch Umfang gehoben wird.

Für die Hebung des Standards eines Wohngebäudes ist nicht erforderlich, dass die Standardhebung aller drei Bereiche einheitlich von dem gleichen niedrigeren Standard auf den gleichen höheren Standard erfolgt

Eine ggf. hiervon abweichende Beurteilung in der Handelsbilanz (z. B. auch bei Maßnahmen der energetischen Sanierung) ist unerheblich.

Voraussetzung für eine wesentliche Verbesserung ist eine deutliche Erhöhung des Gebrauchswertes eines Gebäudes. 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. 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.

Bei betrieblich genutzten Gebäuden kommt es primär darauf an, ob bauliche Veränderungen vor dem Hintergrund der betrieblichen Zielsetzung zu einer höherwertigeren (verbesserten) Nutzbarkeit führen (siehe BFH-Urteil vom 25. September 2007 – IX R 28/07).

Eine deutliche Erhöhung des Gebrauchswertes eines Gebäudes liegt nicht schon allein deshalb vor, weil Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen zu einer (deutlichen) Minderung des Endenergiebedarfs oder -verbrauchs führen.

Im Ergebnis führt diese Sichtweise dazu, dass energetische Maßnahmen in der Handelsbilanz nachträgliche Herstellungskosten darstellen, während sie steuerlich als Erhaltungsaufwand zu behandeln sind. Da eine abweichende Behandlung auf Grund des Maßgeblichkeitsgrundsatzes problematisch sind, ist bei Durchführung von energetischen Sanierungen steuerliche Beratung zu empfehlen.

## Durchgangserwerb bei einer Geschäftsveräußerung im Ganzen

BMF-Schreiben vom 20. Januar 2026, III C 2-S 7100-b/00011/009/045, FMNR20260008

Mit Urteil vom 25. September 2024 – XI R 19/22, hat der BFH u. a. entschieden, dass für eine Geschäftsveräußerung im Sinne des § 1 Absatz 1a UStG im Falle eines Durchgangserwerbs der Zwischenerwerber nicht Unternehmer sein muss. Der BFH begründet diese Ansicht mit einer unionsrechtskonformen Auslegung des § 1 Absatz 1a Satz 1 UStG.

Die Verwaltungsauffassung wird an diese Rechtsprechung angepasst. Abschnitt 1.5 Abs. 1 Satz 8 UStAE wird wie folgt gefasst:

„Für das Vorliegen einer Geschäftsveräußerung im Sinne des § 1 Abs. 1a UStG muss in Fällen eines Durchgangserwerbs der Zwischenerwerber nicht Unternehmer sein.“

Nach Abschnitt 2.3 Abs. 5 Satz 4 wird folgender Satz 5 angefügt: „Soweit üblich, kann eine auf Dauer angelegte Tätigkeit angenommen werden, selbst wenn größere Zeitabstände (z. B. 20 Jahre) zwischen den einzelnen Verkaufsvorgängen liegen.“

Für eine Geschäftsveräußerung im Sinne des § 1 Absatz 1a UStG im Falle eines Durchgangserwerbs muss der Zwischenerwerber nicht Unternehmer sein.

**Für eine Geschäftsveräußerung im Sinne des § 1 Absatz 1a UStG im Falle eines Durchgangserwerbs muss der Zwischenerwerber nicht Unternehmer sein.**

  
**DOMUS**

**DOMUS Steuerberatungs-AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

**Berlin**  
Lentzeallee 107  
14195 Berlin

Bismarckstraße 100  
10625 Berlin  
Telefon 030 897 81-0  
info@domus-ag.net  
www.domus-ag.net

**Potsdam**  
Schornsteinfegergasse 13  
14482 Potsdam  
Telefon 0331 749 88-0  
potsdam@domus-ag.net

**Dresden**  
Antonstraße 37  
01097 Dresden  
Telefon 0351 80 70-171

**Düsseldorf**  
Goltsteinstraße 29  
40211 Düsseldorf  
Telefon 0211 169 98-29  
duesseldorf@domus-ag.net

**Erfurt**  
Regierungsstraße 58  
99084 Erfurt  
Telefon 0361 340 10-225  
erfurt@domus-ag.net

**Frankfurt (Oder)**  
Heinrich-Hildebrand-Straße 20b  
15232 Frankfurt (Oder)  
Telefon 0335 530 053

**Hamburg**  
Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg  
Telefon 040 520 11-257  
hamburg@domus-ag.net

**Hannover**  
Am Marstall 1A  
30159 Hannover  
Telefon 0511 897 095-20  
hannover@domus-ag.net

**Magdeburg**  
Olvenstedter Straße 66  
39108 Magdeburg  
Telefon 0391 744 18-0  
magdeburg@domus-ag.net

**Prenzlau**  
Steinstraße 1  
17291 Prenzlau  
Telefon 03984 85 73-0  
prenzlau@domus-ag.net

**Rostock**  
Kuhstraße 1  
18055 Rostock  
Telefon 0381 252 665-36  
rostock@domus-ag.net

**Senftenberg**  
Roßkaupe 10  
01968 Senftenberg  
Telefon 03573 70 98-0  
senftenberg@domus-ag.net

  
**CONSULT DOMUS**

**DOMUS Consult  
Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH**

**Potsdam**  
Schornsteinfegergasse 13  
14482 Potsdam  
Telefon 0331 743 30-0  
team@domusconsult.de  
www.domusconsult.de

**Berlin**  
Bismarckstraße 100  
10625 Berlin  
Telefon 030 897 81-0  
team@domusconsult.de

**Dresden**  
An der Dreikönigskirche 5  
01097 Dresden  
Telefon 0351 440 79-0  
dresden@domusconsult.de

**Erfurt**  
Regierungsstraße 39  
99084 Erfurt  
Telefon 0361 347 80-0  
erfurt@domusconsult.de

  
**RECHT DOMUS**

**DOMUS Recht  
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH**

**Berlin**  
Lentzeallee 107  
14195 Berlin  
Telefon 030 897 81-198  
hillebrand@domusrecht.de

**Dresden**  
An der Dreikönigskirche 5  
01097 Dresden  
Telefon 0351 254 91 72  
kanzlei@domusrecht.de



**DOMÜS**



**DOMUS**

## **DOMUS – Das Kompetenzzentrum der Wohnungswirtschaft.**

Sie kennen uns aus der Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung. Doch unser Anspruch und unsere Dienstleistungen für Sie gehen darüber hinaus: Wir begleiten Wohnungsunternehmen ganzheitlich mit Wirtschaftsprüfung, Steuer-, Unternehmens- und Rechtsberatung – integriert, abgestimmt und effizient.

Denn wenn wirtschaftliche, steuerliche und rechtliche Fragen zusammenspielen, brauchen Sie mehr als Einzellösungen: Sie brauchen einen kompetenten Dienstleister, der Zusammenhänge versteht, Risiken erkennt und Entscheidungen belastbar macht.

**Alles aus einer Hand. Für Klarheit.  
Für Sicherheit. Für Erfolg.**

**DOMUS** Steuerberatungs-AG – Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Bismarckstraße 100 · 10625 Berlin



[domus-ag.net](http://domus-ag.net)