

**Aktuelles
zum Thema
Steuern**

Entlastungsprämie

Seite 3

Änderung von Steuerbescheiden

Seite 10



In dieser Ausgabe

Liebe Leserin, lieber Leser,

zum Frühjahr 2026 stehen erneut spürbare steuer- und wirtschaftspolitische Weichenstellungen im Fokus. Mit dem 2. Energiesenkungsgesetz soll der sogenannte Tankrabatt die stark gestiegenen Kraftstoffpreise kurzfristig abfedern. Zugleich zeigt die nicht eingeführte Entlastungsprämie, dass steuerliche Hilfen stets auch im Spannungsfeld zwischen Entlastungswirkung, Haushaltsbelastung und Unternehmenspraxis stehen.

Auch das Vergabebeschleunigungsgesetz setzt auf Entlastung: Öffentliche Aufträge sollen einfacher, digitaler und schneller vergeben werden. Ob die neuen Regelungen insbesondere im Wohnungsbau tatsächlich die erhoffte Wirkung entfalten, bleibt jedoch abzuwarten.

Die aktuelle Rechtsprechung verdeutlicht einmal mehr, wie wichtig eine sorgfältige steuerliche Einordnung im Immobilienbereich ist. Ob Betriebsvorrichtungen, Dachflächen für Photovoltaikanlagen, Renovierungsleistungen durch Mieter oder die grundsteuerliche Behandlung von Garagenstellplätzen – kleine Details können erhebliche steuerliche Folgen haben.

Ergänzend präzisiert die Finanzverwaltung wichtige Verfahrensfragen.

Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre und einen erfolgreichen Start in den Sommer

Ihre

Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand
DOMUS AG
Vorstandsvorsitzender

Thomas Winkler
DOMUS AG
Vorstandsmitglied

Gesetzesänderungen

Energiesenkungsgesetz	3
Entlastungsprämie	3
Vergabebeschleunigungsgesetz	4

Aktuelles aus der Rechtsprechung

Erweiterte Kürzung bei Mitüberlassung von Betriebsvorrichtungen	4
Erweiterte Kürzung bei Betriebsaufspaltung	6
Einnahmen des Vermieters bei Zahlung des Mieters an einen Dritten	8
Wirtschaftliche Einheit von Garage und Eigentumswohnung bei	9

Neues aus der Finanzverwaltung

Änderung von Steuerbescheiden	10
Neue Bescheinigung für Zwecke der Schuldnerschaft des Leistungsempfängers bei Bauleistungen	10

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
www.domus-ag.net

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

Gestaltung

DreiDreizehn Werbeagentur GmbH, Berlin
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

Energiesenkungsgesetz

Der Bundestag hat in seiner Sitzung vom 24. April 2026 das 2. Energiesenkungsgesetz (BT-DS 21/5321) auf Grundlage der Beschlussempfehlung und Bericht des Finanzausschusses (BT-DS 21/5546) beschlossen.

Das Gesetz zur temporären Absenkung der Energiesteuer für Kraftstoffe hat in der Sondersitzung am 24. April 2026 den Bundesrat passiert.

Die Mineralölsteuer soll um circa 17 Cent pro Liter für Benzin und Diesel (14,04 Cent Energiesteuer-senkung zzgl. darauf entfallender Umsatzsteuer-anteil) für die Zeit vom 1. Mai 2026 bis 30. Juni 2026 gesenkt werden (sog. **Tankrabatt**).

Die Entlastung beträgt insgesamt rund 1,6 Milliarden Euro (= Steuermindereinnahmen).

Bereits seit dem 1. April dürfen die Tankstellen in Deutschland nur noch einmal am Tag ihre Spritpreise erhöhen: um 12 Uhr. Preissenkungen sind jederzeit möglich. Bei Verstößen gegen das Verbot drohen Bußgelder bis zu 100.000 Euro. Nach einem Jahr wird die Bundesregierung über die Wirksamkeit berichten.

Ziel des Gesetzes sei es, den Preisschock bei den Spritpreisen kurzfristig zu dämpfen. Aufgrund des Iran-Krieges seien die Energiepreise, insbesondere die Rohölpreise stark gestiegen. Dies könne die Konsumnachfrage verringern. Außerdem werde die wirtschaftliche Entwicklung durch die Unsicherheit und sinkende Zuversicht belastet.

Das Gesetz kann nun nach Ausfertigung durch den Bundespräsidenten und Verkündung im Bundesgesetzblatt zum 1. Mai 2026 in Kraft treten.

Der Tankrabatt wird eingeführt.

Entlastungsprämie

Der Bundestag hatte in seiner Sitzung vom 24. April 2026 im Rahmen des „Neunten Gesetzes zur Änderung des Steuerberatungsgesetzes und zur Änderung weiterer steuerrechtlicher Vorschriften“ – BT-DS 21/5529 u. a. beschlossen: Nach § 3 Nummer 11c EStG sollte die folgende Nummer 11d eingefügt werden: „(...) zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn vom Arbeitgeber in der Zeit vom ... [einsetzen: Datum des auf den Tag der Verkündung des vorliegenden Änderungsgesetzes folgenden Tages] bis zum 30. Juni 2027 in Form von Zuschüssen und Sachbezügen gewährte Leistungen zur Abmilderung der gestiegenen Verbraucherpreise bis zu einem Betrag von 1.000 Euro;“.

Eine Auszahlung durch den Arbeitgeber sollte ab dem Tag nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt möglich sein.

Der Bundesrat hat der von der Bundesregierung geplante Entlastungsprämie in seiner Sitzung am 24. April 2026 überraschend nicht zugestimmt.

Damit ist die steuerfreie Zahlung von bis zu 1.000 Euro, die Unternehmen an ihre Beschäftigten leisten könnten, erst einmal nicht möglich.

Die Ländervertreter beklagten, dass der Bund mit dem Gesetz für Steuerausfälle Sorge, ohne diese auszugleichen. Eine Belastung der Unternehmen mit der Prämienzahlung würde in der derzeitigen wirtschaftlichen Situation nicht hilfreich sein.

Eine steuerfreie (vom Arbeitgeber auszahlende) Entlastungsprämie wird nicht eingeführt.

Vergabebeschleunigungsgesetz

Der Bundestag hat ein Vergabebeschleunigungsgesetz verabschiedet.

Der Bundestag hat am 23. April 2026, den Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Beschleunigung der Vergabe öffentlicher Aufträge (21/1934) in der vom Ausschuss für Wirtschaft und Energie geänderten Fassung (21/5525) angenommen (sog. Vergabebeschleunigungsgesetz). Der Bundesrat muss noch zustimmen. Die Wohnungswirtschaft bewertet das Gesetz kritisch. Nach Ansicht des GdW greifen die Regelungen für den Wohnungsbau kaum. Planungs- und Bauprozesse werden dadurch nicht spürbar beschleunigt.

Mit dem Gesetz sollen öffentliche Vergabeverfahren vereinfacht und digitalisiert werden. Zu den zentralen Zielen gehören die Erhöhung der Wertgrenze für Direktaufträge des Bundes auf 50.000 Euro, die Reduzierung von Nachweis- und Dokumentationspflichten sowie die Beschleunigung von Nachprüfungsverfahren. Außerdem werden spezifische Maßnahmen für mittelständische Unternehmen und „junge und innovative Unternehmen“ eingeführt, um deren Beteiligung an öffentlichen Ausschreibungen zu erleichtern. Das Vorhaben

sieht zahlreiche Änderungen im Vergaberecht vor, insbesondere im Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), bei der Verordnung zur Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) und weiteren einschlägigen Regelwerken. Mit den Änderungen soll auch die Verwaltung entlastet werden.

Der Ausschuss für Wirtschaft und Energie hatte in seiner Sitzung am 22. April den Gesetzentwurf der Bundesregierung mit Änderungen beschlossen, die von CDU/CSU und SPD eingebracht worden waren. Dadurch wurde der Entwurf vor allem durch Maßnahmen zur Förderung des Mittelstands ergänzt.

Bei der Auftragsvergabe sind nun „mittelständische Interessen bei der Vergabe öffentlicher Aufträge vornehmlich zu berücksichtigen“. Außerdem sollen Auftraggeber im Fall einer Gesamtvergabe Auftragnehmer verpflichten können, bei der Erteilung von Unteraufträgen die Interessen von kleinen und mittleren Unternehmen besonders zu berücksichtigen.

Aktuelles aus der Rechtsprechung

Erweiterte Kürzung bei Mitüberlassung von Betriebsvorrichtungen

FG Münster, Urteil vom 12. März 2026, 10 K 30/24 G

Nach Ansicht des BFH wird die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags bei Mitvermietung einer fest mit dem Grundstück verbundenen Betriebsvorrichtung (Lastenaufzug in einem Kaufhaus) nicht ausgeschlossen.

Das FG Münster sah hingegen die Mitüberlassung von einem Waschplatz und einer Waage im Rahmen einer Grundstücksvermietung als schädlich für die Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung an (Überlassung von Betriebsvorrichtungen). Revision gegen das Urteil wurde zugelassen

Die Klägerin ist eine grundbesitzhaltende GmbH, die ein zuvor unbebautes Grundstück erworben und darauf ein Büro-/Hallengebäude errichtet hat. Anschließend vermietet die Klägerin das gesamte Betriebsgelände an eine Schwestergesellschaft (F-GmbH).

Auf dem Grundstück wurden u. a. eine fest mit dem Boden verbundene Fahrzeugwaage und ein Waschplatz errichtet, die die Klägerin in der Bilanz als „Außenanlagen A-Straße“ aktivierte.

Die von der Klägerin für das Veranlagungsjahr 2015 beantragte erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Sätze 2 ff. GewStG versagte das Finanzamt nach Durchführung einer Außenprüfung. Die Klägerin hat Betriebsvorrichtungen (Fahrzeugwaage, Waschplatz) entgeltlich mitüberlassen.

Nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG setzt die erweiterte Kürzung voraus, dass das Unternehmen ausschließlich eigenen Grundbesitz (im bewertungsrechtlichen Sinn) verwaltet und nutzt. Die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen stehen als sog. „schädliche Tätigkeit“ der Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung entgegen. Dies gilt auch dann, wenn die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen in einem geringen Umfang erfolgt, da eine allgemeine Geringfügigkeitsgrenze nicht besteht.

Ausnahmsweise sind Nebentätigkeiten unschädlich, wenn sie zwingend notwendiger Teil einer wirtschaftlich sinnvoll gestalteten Verwaltung/Nutzung des eigenen Grundbesitzes sind; dies kann auch für bestimmte Betriebsvorrichtungen gelten, ist aber eng auszulegen.

Das Gericht sah sowohl den Waschplatz als auch die Fahrzeugwaage als Betriebsvorrichtungen an, weil sie unmittelbar der gewerblichen Tätigkeit der Mieterin (Wiegen und Reinigen der Fahrzeuge) dienen und nicht der allgemeinen Grundstücksnutzung zuzuordnen sind, da es sich weder um Gebäude noch um Außenanlagen handelt.

Der Mietvertrag beinhaltete die Vermietung des Grundstücks „nebst aufstehenden Gebäuden und Außenanlagen“. Die Klägerin bilanzierte die Waage und den Waschplatz als „Außenanlagen A-Straße“.

Sowohl aus der Bilanzierung als auch aus dem Wortlaut des Vertrages hat das Gericht geschlossen, dass die Parteien auch den Waschplatz und die Fahrzeugwaage als Teil der „Außenanlagen“ und damit als Mietgegenstand verstanden haben.

Das Gericht prüft, ob die Mitvermietung von Waschplatz und Waage als qualitativ unschädliches Nebengeschäft zu qualifizieren ist, und verneint dies.

Maßgeblich sind objektive Umstände (Gebäudetyp, Lage, Ausstattung, Marktgängigkeit), nicht die konkrete Abhängigkeit vom Wunsch der Mieterin.

Das Grundstück war beim Erwerb objektiv universell vermietbar; es gab keine objektiven Gegebenheiten, die es typischerweise auf einen BDC-Betrieb zuschnitten.

Auch im Streitjahr 2015 konnte das Grundstück trotz vorhandener Waage und Waschplatz nach Auffassung des Gerichts sinnvoll an andere Unternehmen (z. B. Lager, Spedition, Schrotthandel) vermietet werden; Waage und Waschplatz könnten ggf. ungenutzt verbleiben oder ohne unverhältnismäßigen Aufwand entfernt werden.

Damit sind Waschplatz und Fahrzeugwaage weder typische, bau- oder technisch zwingend durch den Vermieter zu stellende Infrastruktur des Objekts noch unentbehrliche Sondereinrichtungen, die einen Gebäudebestandteil begründen könnten.

Im Ergebnis lag nach Ansicht des Gerichts eine entgeltliche Mitüberlassung von Betriebsvorrichtungen vor, die nicht als zwingend notwendiges, unschädliches Nebengeschäft einzustufen war. Damit war der Klägerin die Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG; für das Streitjahr 2015 verwehrt.

Die Revision wurde wegen grundsätzlicher Bedeutung und zur Fortbildung des Rechts nach § 115 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 FGO zugelassen. Die Kriterien, nach denen sich beurteilt, wann in der Mitüberlassung von Betriebsvorrichtungen ein qualitativ unschädliches Nebengeschäft zu sehen ist, sind möglicherweise in der Rechtsprechung im Einzelnen noch nicht abschließend geklärt. Insbesondere erschien dem FG Münster noch nicht hinreichend geklärt, welches Gewicht dem – durch den BFH erst in seinen Urteilen vom 25.9.2025 – IV R 31/23, BStBl. II 2026, 68 und IV R 9/24, BFH/NV 2026, 129 ausdrücklich genannten – Kriterium der objektiv-funktionalen Beschaffenheit des Gebäudes zukommt und unter welchen konkreten Umständen eine feste Verbundenheit von Betriebsvorrichtung und Gebäude bzw. Grundstück Indizwirkung für eine zwingend erforderliche Mitvermietung entfalten kann.

Anmerkung:

Der BFH hat mit Urteilen vom 25. September 2025 – IV R 9/24 und IV R 31/23 zur erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags bei Mitvermietung einer fest mit dem Grundstück verbundenen Betriebsvorrichtung (Lastenaufzug in einem Kaufhaus) wie folgt entschieden:

Streitpunkt war, ob einer grundstücksverwaltenden GmbH & Co. KG die erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags nach § 9 Nr. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz (GewStG) trotz Mitvermietung eines fest eingebauten Lastenaufzugs in einem Einkaufszentrum zusteht.

Die Klägerin betrieb als Eigentümerin ein mehrgeschossiges Einkaufszentrum mit rund 17.000 m² Mietfläche und zahlreichen Mietern im Erd- und Obergeschoss.

Im Gebäude befanden sich zwei Personenaufzüge und ein weiterer Aufzug im Bereich der Anlieferzone, der technisch als Lastenaufzug einzuordnen ist und von allen Mietern genutzt werden konnte.

Die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG befreit Erträge aus der bloßen Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes von der Gewerbesteuer, um Gleichbehandlung mit reiner Privatvermögensverwaltung herzustellen.

Betriebsvorrichtungen gehören bewertungsrechtlich nicht zum Grundbesitz; ihre Mitvermietung schließt grundsätzlich die erweiterte Kürzung aus, auch bei geringem Umfang und unabhängig davon, ob sie fest mit dem Gebäude verbunden sind.

Personenaufzüge und Rolltreppen werden als Gebäudebestandteile angesehen, Lastenaufzüge, die dem Warentransport dienen, dagegen regelmäßig als Betriebsvorrichtungen.

Nebentätigkeiten sind ausnahmsweise unschädlich, wenn sie zwingend notwendiger Teil einer wirtschaftlich sinnvoll gestalteten eigenen Grundstücksverwaltung und -nutzung sind und nur geringen Umfang haben.

Auch die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen kann unschädlich sein, wenn sie unentbehrlich für eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Grundstücks ist und lediglich notwendige Sondereinrichtungen (z. B. zentrale Heizungsanlagen) betrifft.

Die feste bauliche Verbindung einer Betriebsvorrichtung mit dem Gebäude führt nicht automatisch zur Unschädlichkeit; sie kann aber ein Indiz für ein unschädliches Nebengeschäft sein.

Maßgeblich ist eine objektive Betrachtung, ob die Grundstücksverwaltung zu etwa gleichen Bedingungen auch ohne das Nebengeschäft möglich wäre; Beziehungen zu konkreten Mietern sind nicht entscheidend.

Die objektiv-funktionale Beschaffenheit des Gebäudes (Typ, Lage, Ausstattung) ist für die Beurteilung der Notwendigkeit der Betriebsvorrichtung zentral; gehört sie typischerweise zu einer vom Vermieter bereitzustellenden Infrastruktur, spricht dies für Unschädlichkeit.

Der BFH lässt offen, ob der streitige Aufzug tatsächlich eine Betriebsvorrichtung ist, unterstellt dies jedoch zugunsten der Finanzverwaltung und prüft die Unschädlichkeit als Nebengeschäft.

Das Einkaufszentrum ist nach Größe, Zuschnitt und Ausstattung funktional auf den Betrieb eines mehrstöckigen Einkaufszentrums ausgerichtet.

In einem mehrgeschossigen Einkaufszentrum dieser Größenordnung gehört ein für alle Mieter nutzbarer Lastenaufzug zur typischen, aus baulichen und technischen Gründen vom Vermieter bereitzustellenden Infrastruktur.

Die Mitvermietung des Lastenaufzugs ist daher ein zwingend notwendiger Teil einer wirtschaftlich sinnvoll gestalteten Grundstücksverwaltung und -nutzung und damit ein begünstigungsunschädliches Nebengeschäft.

Quantitativ ist das Nebengeschäft unbedeutend, da die Kosten des Lastenaufzugs (100.000 Euro) nur 0,34 Prozent der gesamten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Objekts ausmachen.

Im Ergebnis schließt die Mitvermietung des fest eingebauten Lastenaufzugs nach Ansicht des BFH die Inanspruchnahmen der erweiterten Kürzung nicht aus, weil es sich um ein unschädliches Nebengeschäft handelt, das zur typischen Infrastruktur eines mehrgeschossigen Einkaufszentrums gehört und nur geringen Umfang hat.

Erweiterte Kürzung bei Betriebsaufspaltung

FG Düsseldorf, Urteil vom 19. Februar 2025, 5 K 814/22 G, F

Die Vermietung von Dachflächen für die Installation und Nutzung von Photovoltaikanlagen schließt die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung für das die Flächen überlassende Wohnungsunternehmen aus.

Die Klägerin, eine wohnungsbestandsverwaltende Kapitalgesellschaft, macht die gewerbesteuerliche erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG für die Jahre 2008–2010 geltend.

Die Klägerin ist Organträgerin einer Zwischenholding (F. S.) und mittelbar Organträgerin der Dienstleistungsgesellschaft F. L., die u. a. Property Management betreibt.

F. L. mietete u. a. von der Klägerin Dachflächen an und betrieb darauf Photovoltaikanlagen zur Stromeinspeisung gegen Vergütung.

Streitfragen sind:

- Besteht eine (kapitalistische) Betriebsaufspaltung zwischen der Klägerin (Besitzunternehmen) und F. L. (Betriebsunternehmen) wegen der Vermietung von Dachflächen für Photovoltaikanlagen, mit der Folge originär gewerblicher Einkünfte und Ausschluss der erweiterten Kürzung?
- Ist die Klage bezüglich des Gewerbesteuermessbetrags 2009 zulässig, obwohl dieser auf 0 Euro festgesetzt wurde?
- Steht ein Organschaftsverhältnis der erweiterten Kürzung entgegen?

Die Klägerin verwaltet einen umfangreichen Wohnungs- und Gewerbeimmobilienbestand, hat keine eigenen Mitarbeiter und erzielt Einkünfte aus Vermietung.

F. L. ist eine konzerninterne Dienstleistungsgesellschaft (Property Management, Konzernfinanzierung, Cash-Pool) mit eigenem Bürogrundstück als Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit und durchschnittlich NO6 Mitarbeitern.

Ein kleiner Teilbereich der F. L.-Tätigkeit ist der Betrieb von insgesamt 23 Photovoltaikanlagen auf angemieteten Dachflächen, davon 14 Anlagen auf Dächern der Klägerin.

Auf die an F. L. vermieteten Dachflächen entfallen nur ca. 0,15 Prozent der gesamten von der Klägerin verwalteten Mietfläche; die Mietpreise für Dachflächen sind deutlich niedriger als für Büroflächen.

Die Umsätze aus Solarenergie betragen 2009 rund 0,38 Prozent und 2010 rund 0,71 Prozent der Gesamtumsätze der F. L.; 2008 werden noch keine Umsätze erzielt.

Nach Durchführung einer Außenprüfung nahm das Finanzamt eine kapitalistische Betriebsaufspaltung an, weil die überlassenen Dachflächen für den Geschäftsbereich Photovoltaik wesentliche Betriebsgrundlagen seien; deshalb nur noch einfache Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 1 GewStG und Herabsetzung der vortragsfähigen Gewerbeverluste.

Nach Ansicht der Klägerin fehlte es an der sachlichen Verflechtung, da die überlassenen Dachflächen bezogen auf den Gesamtbetrieb der F. L. nur von ganz untergeordneter wirtschaftlicher Bedeutung seien und keine wesentlichen Betriebsgrundlagen darstellten.

Die F. L. sei eine Dienstleistungsgesellschaft; Photovoltaik sei nur eine Randaktivität ohne nennenswerten Beitrag zum Unternehmenserfolg (Umsatzanteil unter 1 Prozent, kein zusätzlicher Personalbedarf, geringer Aufwand, Austauschbarkeit der Dachflächen).

Die Filialrechtsprechung des BFH sei auf einen Betrieb mit unterschiedlichen Geschäftsbereichen nicht übertragbar.

Das Finanzamt war der Rechtsauffassung, dass Dachflächen für den Bereich Stromgewinnung zwingend notwendig und deshalb wesentliche Betriebsgrundlagen seien. Damit liege eine kapitalistische Betriebsaufspaltung vor.

Wegen einer bestehenden gewerbsteuerlichen Organschaft könne die erweiterte Kürzung nicht gewährt werden, da es sonst zu einer ungerechtfertigten steuerlichen Entlastung im Organkreis komme (§ 2 Abs. 2 Satz 2 GewStG).

Das Finanzgericht Düsseldorf hat die Klage hinsichtlich des Gewerbesteuermessbetrags 2009 als unzulässig angesehen, da ein Messbetrag von 0 Euro keine Beschwerde begründet und keine Ausnahmekonstellation vorliegt. Für die übrigen Streitjahre hat das Finanzgericht die erweiterte Kürzung anerkannt.

Das Finanzamt wollte aus der gewerbsteuerlichen Organschaft herleiten, dass die erweiterte Kürzung zur Vermeidung ungerechtfertigter Entlastung nach § 2 Abs. 2 Satz 2 GewStG ausgeschlossen sei. Der Senat verweist zwar auf die BFH-Rechtsprechung, wonach die erweiterte Kürzung zu versagen ist, wenn eine Organgesellschaft sämtliche Grundstücke an eine andere Organgesellschaft desselben Organkreises vermietet. Im Streitfall fehlte es aber nach Ansicht des Gerichts bereits eine schlüssige Darlegung, auf welches konkrete konzerninterne Mietverhältnis diese Rechtsprechung angewendet werden soll; nach Aktenlage vermietet die Klägerin an außenstehende Dritte, nicht aber an F. S. oder F. L. als Organgesellschaften im Sinne der BFH-Fälle.

Die erweiterte Kürzung wäre jedoch dann ausgeschlossen, wenn das Grundstücksunternehmen infolge einer Betriebsaufspaltung originär gewerbliche Einkünfte erzielt. Eine Betriebsaufspaltung setzt die personelle und sachliche Verflechtung zwischen Besitz- und Betriebsunternehmen voraus. Eine personelle Verflechtung (einheitlicher geschäftlicher Betätigungswille) war unstrittig gegeben. Die sachliche Verflechtung erfordert, dass das überlassene Wirtschaftsgut für das Betriebsunternehmen eine wesentliche Betriebsgrundlage ist. Bei Grundstücken ist dieses Merkmal gegeben, wenn es für die Betriebsführung von nicht nur geringer Bedeutung sind oder den räumlich-funktionalen Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit bildet. Grundstücke von nur geringer wirtschaftlicher Bedeutung sind keine wesentlichen Betriebsgrundlagen. Maßgeblich ist eine Gesamtbildbetrachtung aller das Betriebsunternehmen kennzeichnenden Umstände; rein quantitative Kriterien sind zurückgedrängt, funktionale Gesichtspunkte stehen im Vordergrund.

Das FG Düsseldorf hält mit dieser Entscheidung die Filialrechtsprechung des BFH für auf Unternehmen mit verschiedenen Geschäftsbereichen grundsätzlich nicht als übertragbar.

Ausgangspunkt der Filialrechtsprechung ist die Struktur von Einzelhandelsfilialunternehmen mit gleichartigen Filialstandorten, bei denen jedes Filialgrundstück aufgrund seiner Lage und Funktion typischerweise wesentliche Betriebsgrundlage ist und der Diversifikation des Unternehmerrisikos dient.

Bei Unternehmen mit unterschiedlichen Geschäftsbereichen bestehen dagegen Kerngeschäfte und Randbereiche mit unterschiedlichen Konzepten und ggf. ungleichartiger Grundstücksnutzung; eine

schematische Übertragung der Filialgrundsätze würde dazu führen, dass selbst Grundstücke für bloße Randaktivitäten regelmäßig als wesentlich eingestuft würden, was unverhältnismäßig wäre.

Das FG Sachsen-Anhalt hatte mit Beschluss vom 8. März 2018, Az. 3 V 496/17 bei einem anderen Sachverhalt (Umsatzanteil Photovoltaik ca. 8 Prozent) die Wesentlichkeit bejaht.

Im Ergebnis kann bei der Vermietung von Grundstücken bzw. auch Dachflächen zum Betrieb von Photovoltaikanlagen die Überlassung von wesentlichen Betriebsgrundlagen angenommen werden mit dem Risiko, dass in diesen Fällen die erweiterte Gewerbesteuerkürzung versagt wird.

Einnahmen des Vermieters bei Zahlung des Mieters an einen Dritten

Finanzgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 11. März 2026, 11 K 11216/24

Zahlt der Mieter für die Überlassung der Mietsache vom Vermieter zu tragende Kosten, führt dies zu Einnahmen des Vermieters aus Vermietung und Verpachtung, die im Zeitpunkt der Zahlung durch den Mieter zugeflossen sind.

Der Kläger vermietete ein stark renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus gegen eine Kaltmiete von 1.250 Euro monatlich an einen Verein, der die Immobilie als Einrichtung für Erziehungshilfen nutzte.

Nach einer Vertragsergänzung durfte der Mieter Renovierungs- und Umbaumaßnahmen bis brutto 150.000 Euro auf eigene Kosten durchführen und diese Kosten mit der monatlichen Kaltmiete aufrechnen, sodass die Mietzinsforderung des Vermieters durch Aufrechnung als erfüllt gelten sollte.

In der Einkommensteuererklärung 2018 erklärten die Kläger aus der Vermietung des Objekts negative Einkünfte in Höhe von 2.274 Euro (nur Werbungskosten, keine Einnahmen) sowie negative Einkünfte aus schriftstellerischer Tätigkeit in Höhe von 648 Euro.

Das Finanzamt erkannte die negativen Einkünfte nicht an mit der Begründung, dass vom Mieter getragene Renovierungen, die über Schönheitsreparaturen hinausgehen und mit der Miete verrechnet werden, Einnahmen nach § 8 Abs. 1 EStG darstellen. Diese Einnahmen schätzte das Finanzamt auf 2.000 Euro.

Die Kläger erhoben Klage und beehrten die Berücksichtigung der negativen Einkünfte aus selbständiger Arbeit (-648 Euro) sowie negativer Einkünfte aus Vermietung (-2.274 Euro) entsprechend der Steuererklärung.

Das Gericht erkannte die geltend gemachten Aufwendungen aus der angeblichen schriftstellerischen Tätigkeit nicht an, da die Kläger keine Betriebseinnahmen, keine Gewinnerzielungsabsicht und keinen konkreten Aufwandszusammenhang dargelegt hatten.

Zu den Vermietungseinkünften stellte der Senat klar, dass Einnahmen auch dann zufließen, wenn der Mieter als Gegenleistung für die Überlassung der Mietsache Verbindlichkeiten des Vermieters gegenüber Dritten begleicht (verkürzter Zahlungsweg).

Zahlt der Mieter für die Überlassung der Mietsache vom Vermieter zu tragende Kosten (hier: umfangreiche Renovierungs- und Umbaukosten), führt dies nach dieser Rechtsprechung zu Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung, die im Zeitpunkt der Zahlung durch den Mieter zufließen, auch wenn die Aufwendungen beim Vermieter gleichzeitig Werbungskosten darstellen.

Mangels substantiierten Sachvortrags der Kläger setzte das Gericht Einnahmen aus Vermietung in Höhe von 15.000 Euro an und bestätigte im Ergebnis die vom Finanzamt vorgenommene – für die Kläger günstigere – Schätzung von nur 2.000 Euro positiven Einkünften.

Die Finanzbehörde durfte nach Ansicht des Gerichts gemäß § 162 AO die Werbungskosten schätzen, da keine Nachweise über tatsächlich durchgeführte Renovierungen und deren sofort abziehbare Erhaltungsaufwendungen vorlagen; die Schätzung von Werbungskosten von insgesamt 13.000 Euro (davon 2.274 Euro laufende Kosten und 10.726 Euro weitere mögliche Erhaltungsaufwendungen) bewegte sich nach Auffassung des Gerichts im unteren/nach zulässigen Bereich des Schätzungsrahmens.

Eine Änderung des Einkommensteuerbescheids zu Lasten der Kläger im Einspruchsverfahren war ohne Verböserungshinweis möglich, da sie sich innerhalb des Saldierungsrahmens nach § 177 Abs. 2 AO bewegte.

Insgesamt kam der Senat zu dem Ergebnis, dass der angefochtene Steuerbescheid rechtmäßig ist und die Kläger nicht in ihren Rechten verletzt; die Klage wurde abgewiesen.

Wirtschaftliche Einheit von Garage und Eigentumswohnung bei der Grundsteuer

FG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 27. Februar 2026, 16 V 16180/25

Streitgegenstand war die Feststellung des Grundsteuerwerts nach Zusammenlegung einer Eigentumswohnung mit einem Tiefgaragenstellplatz zu einer vermeintlich einheitlichen wirtschaftlichen Einheit durch Wertfortschreibung zum 1.1.2025.

Die Antragstellerin war zunächst nur Eigentümerin eines Tiefgaragenstellplatzes, später zusätzlich einer Wohnung in einer nahegelegenen Wohnanlage; beide Objekte sind räumlich getrennt und liegen durch Straßen und weitere Grundstücke voneinander getrennt, die kürzeste Verbindung beträgt etwa 600 Meter.

Das Finanzamt nahm an, Wohnung und Tiefgarage bildeten wegen gleicher Eigentümerin, Nutzung der Garage zusammen mit der Wohnung und räumlicher Nähe eine wirtschaftliche Einheit und erhöhte den Grundsteuerwert per Wertfortschreibung unter Einbeziehung des Stellplatzes und eines höheren Bodenrichtwerts deutlich.

Die Antragstellerin wendet sich insbesondere gegen den hohen Grundsteuerwertanteil der Tiefgarage, rügt die Realitätsferne der Bewertung nach Sach- und Ertragswertverfahren, beruft sich auf den gemeinen Wert (Verkehrswert), Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses sowie die besondere Nutzungsart der Tiefgarage und erhebliche Wertdifferenzen; sie beantragt Aussetzung der Vollziehung insoweit.

Der Senat hat ernstliche Zweifel, dass der Zusammenschluss von Wohnung und Tiefgarage zu einer neuen wirtschaftlichen Einheit über eine bloße Wertfortschreibung nach § 222 Abs. 1 Bewertungsgesetz erfolgen durfte.

Durch die Aussetzung der Vollziehung lebt der frühere Bescheid vom 25.03.2024 über den Grundsteuerwert (Zurechnungsfortschreibung für die Wohnung ohne Tiefgarage) mangels Aufhebung wieder auf.

- Bei räumlicher Trennung der Tiefgarage von der Eigentumswohnung liegen regelmäßig mehrere wirtschaftliche Einheiten vor.
- Selbst wenn eine Tiefgarage in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einer Eigentumswohnung steht, ist zweifelhaft und im Hauptsacheverfahren klärungsbedürftig, ob nach heutiger Verkehrsanschauung nicht zwei wirtschaftliche Einheiten vorliegen. Es scheint mittlerweile eher typisch als unüblich zu sein, dass Tiefgaragenstellplätze unabhängig von Eigentumswohnungen genutzt und veräußert werden.
- Es ist zweifelhaft und im Hauptsacheverfahren klärungsbedürftig, ob bei der Bewertung für die Grundsteuer eine wirtschaftliche Einheit überhaupt aus zwei Grundstücken bestehen kann, von denen eines die Grundstücksart Wohnungseigentum und das andere die Grundstücksart Teileigentum hat.
- Es ist zweifelhaft und im Hauptsacheverfahren klärungsbedürftig, ob die Zusammenlegung einer Tiefgarage mit einer Eigentumswohnung durch eine Wertfortschreibung erfolgen kann oder vielmehr eine Aufhebung des bisherigen Grundsteuerwerts der Wohnung und eine Nachfeststellung der neuen wirtschaftlichen Einheit erforderlich ist.

Bei räumlicher Trennung der Tiefgarage von der Eigentumswohnung liegen regelmäßig mehrere wirtschaftliche Einheiten vor.

Neues aus der Finanzverwaltung

Änderung von Steuerbescheiden

BMF-Schreiben vom 29. Januar 2026, 2026-01-29 IV D 1-S 0062/00121/001/002

Bei der Änderung von Steuerbescheiden bei Datenübermittlung durch Dritte sind die Grundsätze der Finanzverwaltung zu § 175 b AO zu beachten.

§ 175b AO regelt die Änderung von Steuerbescheiden bei Datenübermittlung durch Dritte (mitteilungspflichtige Stellen) Ein Steuerbescheid ist aufzuheben oder zu ändern, soweit von der mitteilungspflichtigen Stelle an die Finanzbehörden übermittelte Daten bei der Steuerfestsetzung nicht oder nicht zutreffend berücksichtigt wurden.

Auf eine Verletzung der Mitwirkungspflichten seitens des Steuerpflichtigen oder der Ermittlungspflichten durch die Finanzbehörde kommt es in den Fällen des § 175b AO – anders als in den Fällen des § 173 AO (Aufhebung oder Änderung von Steuerbescheiden wegen neuer Tatsachen oder Beweismittel) – nicht an.

Unerheblich ist auch, ob dem Steuerpflichtigen bei Erstellung der Steuererklärung ein Schreib- oder Rechenfehler oder der Finanzbehörde bei Erlass des Steuerbescheids ein mechanisches Versehen, ein Fehler bei der Tatsachenwürdigung oder ein Rechtsanwendungsfehler unterlaufen ist (vgl. BFH-Urteil vom 20. Februar 2024, IX R 20/23).

Die Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung nach § 175b AO kann sich je nach Sachlage zu Gunsten wie auch zu Ungunsten des Steuerpflichtigen auswirken.

Eine Änderung nach § 175b Abs. 1 AO ist auch dann zulässig, wenn die Daten (z. B. Kontaktdaten der mitteilungspflichtigen Stelle oder Identifikationsnummer des Steuerpflichtigen) bei Erlass des zu ändernden Ausgangsbescheids noch nicht vorgelegen haben, sondern erst zu einem späteren Zeitpunkt – erstmalig – an die Finanzbehörde übermittelt worden sind. Unerheblich ist, ob der Inhalt der Daten der Finanzbehörde bereits anderweitig bekannt war, etwa aufgrund der Steuererklärung (vgl. BFH-Urteil vom 27. November 2024, X R 25/22).

Neue Bescheinigung für Zwecke der Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers bei Bauleistungen

BMF-Schreiben vom 10. April 2026, III C 3-S 7279/00059/002/091, FMNR2026007516.

Das BMF hat für Zwecke der Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers bei Bauleistungen und/oder Gebäudereinigungsleistungen neue Bescheinigungen veröffentlicht.

Werden Bauleistungen und/oder Gebäudereinigungsleistungen von einem im Inland ansässigen Unternehmer im Inland erbracht, ist der Leistungsempfänger Steuerschuldner unabhängig davon, ob er sie für eine von ihm erbrachte Leistung im Sinne des § 13b Abs. 2 Nr. 4 Satz 1 und/oder Nr. 8 Satz 1 UStG verwendet, wenn er ein Unternehmer ist, der nachhaltig entsprechende Leistungen erbringt (§ 13b Abs. 5 Satz 2 und 5 i. V. m. Abs. 2 Nr. 4 und 8 UStG). Davon ist auszugehen, wenn ihm das nach den abgabenrechtlichen Vorschriften für die Besteuerung seiner Umsätze zuständige Finanzamt eine im Zeitpunkt der Ausführung des Umsatzes gültige Bescheinigung darüber erteilt hat, dass er ein Unternehmer ist, der derartige Leistungen erbringt. Für diesen Nachweis durch die Finanzämter wird das Vordruckmuster- USt 1 TG – Nachweis der Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers bei Bau- und/oder Gebäudereinigungsleistungen neu bekannt gegeben.

Die Änderungen gegenüber dem bisherigen Vordruckmuster beruhen auf redaktionellen Anpassungen, dem Wegfall des Feldes für das Dienstsiegel sowie dem Wegfall des Zusatzes „Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig“.

Der Nachweis nach dem Vordruckmuster USt 1 TG ist auf Antrag auszustellen, wenn die hierfür erforderlichen Voraussetzungen gegeben sind. Er kann auch von Amts wegen erteilt werden, wenn das zuständige Finanzamt feststellt, dass die erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Gültigkeitsdauer der Bescheinigung ist auf längstens drei Jahre zu beschränken. Die Bescheinigung kann nur mit Wirkung für die Zukunft widerrufen oder zurückgenommen werden. Wenn die Bescheinigung durch das Finanzamt widerrufen oder zurückgenommen wurde, darf sie der Unternehmer nicht mehr verwenden.

Hat das Finanzamt dem Unternehmer einen Nachweis nach dem Vordruckmuster USt 1 TG ausgestellt, ist er auch dann als Leistungsempfänger

Steuerschuldner, wenn er diesen Nachweis gegenüber dem leistenden Unternehmer nicht – im Original oder in Kopie – verwendet.

Zusammenfassung von Betrieben gewerblicher Art

BMF-Schreiben vom 10. Oktober 2025, IV C 2-S 2706/00061/003/134, FMNR202501739

Nach § 4 Absatz 6 Satz 1 Nummer 2 KStG können Betriebe gewerblicher Art (BgA) zusammengefasst werden, wenn zwischen ihnen nach dem Gesamtbild der tatsächlichen Verhältnisse objektiv eine enge wechselseitige technisch-wirtschaftliche Verflechtung von einigem Gewicht besteht. Für Fälle der Zusammenfassung mittels eines Blockheizkraftwerks (BHKW) enthält das BMF-Schreiben vom 11. Mai 2016, BStBl I S. 479 Grundsätze, die bei der Beurteilung des jeweiligen Einzelfalls zu beachten sind.

Nach dem Ergebnis der Erörterung mit den obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder ist neben einem BHKW auch eine Wärmepumpe, hybride Photovoltaikanlage (PV-Anlage) oder ein Fernwärmenetz grundsätzlich dazu geeignet, im

Einzelfall die Zusammenfassung eines Bad-BgA mit einem Versorgungs-BgA (Netzbetriebs- und/oder Energieversorgungs-BgA) zu begründen. Eine hinreichend enge wechselseitige technisch-wirtschaftliche Verflechtung der beiden jeweiligen Einrichtungen, die nach § 4 Absatz 6 Satz 1 Nummer 2 KStG zusammengefasst werden sollen, ist dabei grundsätzlich in Bezug auf den Gesamtwärmebedarf des Bad-BgA einerseits und die Stromerzeugung bzw. die Möglichkeit eines systemgerechten Lastenmanagements auf Seiten des Versorgungs-BgA andererseits gegeben.

Bei der Zusammenfassung sind stets die Verhältnisse des jeweiligen Einzelfalls maßgebend. Die hierbei zu beachtenden Grundsätze werden in diesem BMF-Schreiben aufgezeigt.

Das BMF-Schreiben erläutert Grundsätze zur Zusammenfassung von Betrieben gewerblicher Art nach § 4 Absatz 6 Satz 1 Nummer 2 KStG.



**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



**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



**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