

Aktuelles
zum Thema
Steuern

Reformpakete der Koalition

Seite 3

Jahressteuergesetz 2026

Seite 4

Liebe Leserin, lieber Leser,

das Steuerrecht bleibt in Bewegung. Gesetzgeberische Vorhaben, neue Entscheidungen der Finanzgerichte und des Bundesfinanzhofs sowie aktuelle Verwaltungsanweisungen stellen Beratungspraxis und Unternehmen fortlaufend vor neue Herausforderungen.

Diese Ausgabe beleuchtet die steuerlich relevanten Inhalte des Reformpakets der Regierungskoalition und die geplanten Änderungen durch das Jahressteuergesetz 2026. Weitere Schwerpunkte bilden aktuelle Entscheidungen zu Aufzeichnungspflichten beim häuslichen Arbeitszimmer, zur Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Gebäuden, zu privaten Veräußerungsgeschäften sowie zur erweiterten Gewerbesteuerkürzung.

Ergänzend informieren wir Sie über neue Verlautbarungen der Finanzverwaltung, unter anderem zum Betriebsstättenbegriff, zu Bauleistungen und zur Unternehmereigenschaft von Bruchteilsgemeinschaften. Da sich einige Vorhaben noch im Gesetzgebungsverfahren befinden, bleiben Änderungen möglich.

Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre.

Ihre

Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand
DOMUS AG
Vorstandsvorsitzender

Thomas Winkler
DOMUS AG
Vorstandsmitglied

In dieser Ausgabe

Gesetzesänderungen

Reformpakete der Koalition	3
Jahressteuergesetz 2026	4

Aktuelles aus der Rechtsprechung

Aufzeichnungspflicht für die Aufwendungen des häuslichen Arbeitszimmers eines selbstständig tätigen Steuerpflichtigen	6
Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Gebäuden	7
Fristberechnung bei privaten Veräußerungsgeschäften	7
Verdeckte Gewinnausschüttung bei Grundstückserwerb unterhalb Verkehrswert	7
Erweiterte Grundbesitzkürzung bei Geschäftsbesorgung und Überlassung von Betriebsvorrichtungen	8

Neues aus der Finanzverwaltung

Betriebsstättenbegriff	9
Neue Bescheinigung für Zwecke der Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers bei Bauleistungen	9
Unternehmereigenschaft von Bruchteilsgemeinschaften	10
Einordnung in Größenklassen	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

Reformpakete der Koalition

Nach einer Sitzung am 1. Juli 2026 hat sich die Regierungskoalition auf ein gemeinsames Reformpaket verständigt. Um Gesetzeskraft zu erlangen, müssen Punkte des Koalitionspapiers in Form von Gesetzesentwürfen in den Bundestag eingebracht, dort verabschiedet und dann dem Bundestag zur Zustimmung zugeleitet werden.

Geeinigt haben sich die drei Regierungsparteien im Koalitionsausschuss auf insgesamt 34 Punkte, u. a.:

Arbeitsmarkt

Befristung von Arbeitsverhältnissen

Die sachgrundlose Befristung von Arbeitsverträgen bis zu maximal 48 Monaten – 6 x verlängerbar soll eingeführt werden. Dies soll für bis zum 31. Dezember 2030 eingestellte Arbeitnehmer gelten.

Auflösung von Arbeitsverhältnissen

Es soll eine Auflösung von Arbeitsverhältnissen mit Option einer Abfindung ermöglicht werden. Die Steuer auf Abfindungen soll sinken, wenn zügig eine neue Stelle angetreten wird. Durch diese Maßnahme soll ein schneller Job-Wechsel attraktiv gestaltet werden.

Steuerlich begünstigte Sonn- und Feiertagszuschläge

Die Obergrenzen für steuerlich begünstigte Sonn- und Feiertagszuschläge nach § 3b EStG soll zum 1. Januar 2027 von 50,00 Euro auf 75,00 Euro erhöht werden. In Tarifverträgen geregelte steuerfreie Zuschläge sollen vollständig beitragsfrei gestellt werden.

Rentenreform

Der in den Bericht der Alterssicherungskommission enthaltenen Empfehlungen soll bis Ende 2026 in einem Gesetzespaket münden. Zentraler Baustein ist die Einführung einer „Kapitalrente“, für die der von Arbeitnehmern und Arbeitgebern hälftig gezahlte Rentenbeitrag um bis zu 2 Prozentpunkte erhöht wird.

Das gesetzliche Rentenalter soll über 67 Jahre hinaus in den nächsten Jahrzehnten in kleinen Schritten erhöht werden. Zur Reduzierung der Zahl der Jugendlichen ohne Schul- und Ausbildungsabschluss soll ein Programm „zweite Chance“ erstellt werden.

Krankschreibung

Die telefonische Krankschreibung soll abgeschafft werden. Auch soll eine stärkere Bestrafung der „unrichtigen Ausstellung einer Arbeitsunfähigkeitsbescheinigung“ (AU) erfolgen. Die verpflichtende Vorlage einer Arbeitsunfähigkeitsbescheinigung ist ab ersten Tag der Erkrankung erforderlich.

Minijobs

Der Pauschalsteuersatz bei Minijobs soll von zwei auf fünf Prozent angehoben werden.

Einkommensteuer

Die Einkommensteuerbelastung für untere und mittlere Einkommen soll durch eine Kombination von Tarifsenkung und Erhöhung von Freibeträgen gesenkt werden. Das Entlastungsvolumen der Reform soll dabei insgesamt rund zehn Milliarden Euro pro Jahr betragen. Eine berufstätige Familie mit zwei Kindern und einem zu versteuernden Gesamteinkommen von 60.000 Euro soll im Vergleich zu heute um bis zu 600 Euro jährlich entlastet werden.

Erhöht werden sollen Kindergeld, Kinderfreibetrag, Arbeitnehmer-Pauschbetrag, Grundfreibetrag sowie die Einkommensgrenze, ab der der Spitzensteuersatz von 42 Prozent (§ 32a Abs. 1 Nr. 4 EStG) greift. Die Berechnung der genauen Werte wird erst nach Vorlage des Existenzminimumberichtes erfolgen.

Die steuerliche Absetzbarkeit von Handwerkerleistungen soll von 20 Prozent auf 15 Prozent verringert werden, d. h. von bis zu 1.200 Euro auf bis zu 900 Euro pro Jahr.

Zur Gegenfinanzierung soll die sogenannte Reichensteuer verschärft werden. Der Steuersatz von 45 Prozent soll bereits ab einem zu versteuernden Jahreseinkommen von 250.000 Euro greifen. Ab einem Einkommen von 280.000 Euro soll er auf 47 Prozent steigen.

Eine Erhöhung der Erbschaftssteuer soll es nicht geben. Eine Wiedereinführung einer Vermögenssteuer ist nicht geplant.

Eine volle Entlastungswirkung der avisierten Maßnahmen wird erst ab 2028 erwartet. Die Maßnahmen sollen dabei in zwei Schritten zum 1. Januar 2027 und zum 1. Januar 2028 in Kraft treten.

Die Regierungskoalition hat sich auf eine Vielzahl bedeutender Reformen verständigt.

Jahressteuergesetz 2026

Das Jahressteuergesetz 2026 wurde mit einer Vielzahl kleinerer und größerer Änderungen auf den Weg gebracht.

Das Bundesfinanzministerium hat am 19. Mai 2026 den Referentenentwurf des Jahressteuergesetzes 2026 veröffentlicht. Hervorzuheben sind folgende geplante Maßnahmen:

Grunderwerbsteuer (§ 6f EStG-E)

Mit der Neuregelung in § 6f EStG soll die Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für bebaute Grundstücke in einen Anteil für Grund und Boden sowie einen Gebäudeanteil gesetzlich geregelt werden. Bei Fehlen einer vertraglichen Kaufpreisaufteilung, soll das Verhältnis der Verkehrswerte beider Anteile für die Kaufpreisaufteilung zu Grunde gelegt werden.

Der Gebäudewertanteil soll künftig nach einer gesetzlich festgelegten Formel berechnet werden. Zur Vereinfachung stellt das Bundesfinanzministerium eine offizielle Arbeitshilfe für eine qualifizierte Schätzung bereit. Eine abweichende Aufteilung kann jedoch durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen werden.

Neuregelung der umsatzsteuerlichen Organschaft (§ 2c UStG-E)

Nach dem Entwurf des § 2c UStG soll die umsatzsteuerliche Organschaft ab 2029 nur noch bei ausdrücklicher Erklärung (bisher automatisch, wenn die Eingliederungsvoraussetzungen vorliegen) vorliegen. Es wird klargestellt, dass auch Personengesellschaften Organgesellschaften sein können (also nicht nur Kapitalgesellschaften), wenn die Eingliederungsvoraussetzungen (finanzielle, wirtschaftliche und organisatorische Eingliederung) vorliegen.

Überarbeitung der Definition des Grundlohns, der bei der Bemessung von Sonntags-, Feiertags- oder Nachtarbeitszuschlägen zugrunde zu legen ist (§ 3b Abs. 2 EStG-E)

Für die Bemessung des zu berücksichtigenden Grundlohns soll zukünftig ausschließlich der steuerpflichtige Arbeitslohn sowie etwaige steuerfreie Beiträge des Arbeitgebers zu einer betrieblichen Altersvorsorge (sofern laufender Arbeitslohn) herangezogen werden.

Die beabsichtigte Änderung ist eine Reaktion auf das BFH-Urteil vom 10. August 2023 (VI R 11/21), wonach für die Zuschlagsberechnung auf den laufenden Arbeitslohn abzustellen sei, der dem Arbeitnehmer arbeitsvertraglich zustehe.

Die Neuregelung soll erstmals auf den laufenden Arbeitslohn anzuwenden sein, der für einen nach dem 31. Dezember 2026 endenden Lohnzahlungszeitraum gezahlt wird.

Kinderfreibetrag und Ausbildungsfreibetrag (§§ 32 Abs. 6, 33a Abs. 2 Satz 2 EStG-E)

Infolge einer EuGH-Entscheidung sollen im Inland die Kinderfreibeträge (§ 32 Abs. 6 EStG) sowie der Ausbildungsfreibetrag (§ 33a Abs. 2 Satz 1 EStG) künftig ungekürzt gewährt werden, wenn das Kind seinen Wohnsitz in einem EU- oder EWR-Staat hat. Lediglich für Kinder mit Wohnsitz außerhalb der EU/ des EWR soll eine Anpassung der Freibeträge an die Lebensverhältnisse des jeweiligen Wohnsitzstaates möglich sein. Dies soll in allen offenen Fällen gelten.

Korrektur der Lohnsteuerbescheinigung (§ 41b Abs. 1 Satz 1 EStG-E)

Lohnsteuerbescheinigungen sollen ab Januar 2028 ohne Angabe von Gründen bis Ende Februar des Folgejahres korrigiert und übermittelt werden dürfen.

Erweiterte Meldepflichten für die elektronische Lohnsteuerbescheinigung (§ 41b Abs. 1 Satz 2 Nr. 15 bis 18 EStG – Neu)

Der Bescheinigungskatalog in § 41b EStG soll ab Januar 2028 erweitert werden. Danach müssen Arbeitgeber künftig zusätzliche Angaben übermitteln, u. a.:

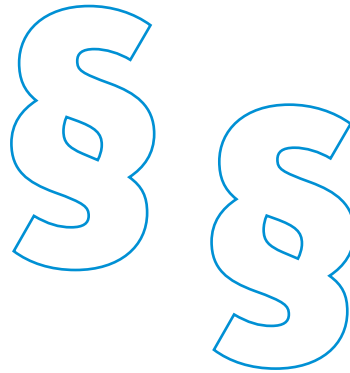
- Lohnersatzleistungen (z. B. Kurzarbeitergeld, Mutterschaftsgeld-Zuschuss) aufgeschlüsselt nach Leistungszeitraum und Betrag
- steuerfreie Reisekosten und Aufwendungen bei doppelter Haushaltsführung nach Kostenarten getrennt
- Dienstwagenüberlassung (Kennzeichen „D“)
- steuerfreie Arbeitgeberleistungen zur Kinderbetreuung
- Übertragung von Vermögensbeteiligungen

Anpassung des Zinssatzes für die Vollverzinsung nach § 233a AO (§ 238 AO-E)

Der Zinssatz für die Vollverzinsung soll von 0,15 Prozent auf 0,3 Prozent pro Monat für Verzinsungszeiträume ab 2027 angehoben werden. Damit soll dem seit 2022 deutlich angestiegenen Basiszinssatz Rechnung getragen werden.

KI-Nutzung durch Steuerbehörden (§ 29c AO-E)

Die Weiterverarbeitung personenbezogener Daten durch Finanzbehörden soll auch zulässig sein für die Entwicklung, die Überprüfung oder die Änderung automatisierter Verfahren. Mit der Änderung des § 29c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 AO soll gewährleistet werden, dass im Besteuerungsverfahren eingesetzte KI-Systeme auch dauerhaft funktionsfähig sind. Gleichzeitig soll mit der gesetzlichen Änderung entsprechenden Forderungen der BfDI nach einer expliziten gesetzlichen Regelung für das Training von KI-Systemen durch Finanzbehörden nachgekommen werden.



Aktuelles aus der Rechtsprechung

Aufzeichnungspflicht für die Aufwendungen des häuslichen Arbeitszimmers eines selbständig tätigen Steuerpflichtigen

BFH-Urteil vom 24. März 2026, VIII R 6/24

Der Aufzeichnungspflicht wird nur genügt, wenn sämtliche Aufwendungen für das häusliche Arbeitszimmer und dessen Ausstattung einzeln und zeitnah in einer besonderen Spalte der Aufgabenaufzeichnungen, zumindest aber gebündelt in einem gesonderten schriftlichen oder digitalen Dokument aufgezeichnet werden.

Der BFH weist die Revision des selbstständig tätigen Klägers gegen das Urteil des Hessischen Finanzgerichts vom 13. Oktober 2022, 10 K 1672/19 zurück. Streitgegenstand war die Abzugsfähigkeit der Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer als Betriebsausgaben bei durch Einnahmen-Überschussrechnung ermittelten Einkünften aus selbstständiger Arbeit im Jahr 2017.

Das häusliche Arbeitszimmer (Dachgeschoss plus Bibliothek im Erdgeschoss als funktionale Einheit) bildete den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Tätigkeit des Klägers, sodass die Aufwendungen dem Grunde nach voll abzugsfähig wären, wenn die besonderen Aufzeichnungspflichten erfüllt wären.

Nach § 4 Absatz 7 Satz 1 EStG müssen Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer einzeln, getrennt von sonstigen Betriebsausgaben und zeitnah aufgezeichnet werden; nur dann dürfen sie gemäß Satz 2 bei der Gewinnermittlung berücksichtigt werden.

Erforderlich ist eine Einzel- bzw. zumindest gebündelte, zeitnahe Erfassung sämtlicher Aufwendungen für Arbeitszimmer und Ausstattung in einer besonderen Spalte der Aufgabenaufzeichnungen oder in einem gesonderten schriftlichen oder digitalen Dokument; eine bloße Belegsammlung genügt nicht.

Zeitnah bedeutet regelmäßig innerhalb von zehn Tagen, ausnahmsweise bis zu einem Monat.

Der Kläger hatte Belege im Laufe des Jahres nur gesammelt und erst bei Erstellung der Steuererklärung eine Gesamtkostenaufstellung erstellt; diese erfasste nicht alle geltend gemachten Aufwendungen (insbesondere keine Abschreibungsbeträge) und wurde nicht zeitnah erstellt.

Auch die im Formular der Einnahmen-Überschussrechnung lediglich summarisch erfassten Arbeitszimmeraufwendungen genügen den Anforderungen an eine Einzelaufzeichnung nicht.

Damit liegt eine Verletzung der Aufzeichnungspflicht des § 4 Absatz 7 Satz 1 EStG mit der Folge, dass der Betriebsausgabenabzug für das Arbeitszimmer ausgeschlossen ist.

Der BFH betont, dass § 4 Absatz 7 Satz 2 EStG eine eigenständige materiell-rechtliche Abzugsvoraussetzung schafft und dass auch in „Bagatellfällen“ und bei Einnahmen-Überschussrechnern auf die besonderen Aufzeichnungen nicht verzichtet werden kann.

Die verfassungsrechtlichen Bedenken des Klägers gegen § 4 Absatz 7 EStG teilte der Senat nicht.



Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Gebäuden

BFH-Beschluss vom 23. Juni 2026 – V B 28/25 / V R 23/26

Die Revision wurde zur Klärung der Rechtsfrage zugelassen, ob und inwieweit Vorsteuerbeträge aus Eingangsleistungen für eine Baumaßnahme zur Erweiterung eines bislang steuerfrei und steuerpflichtig vermieteten Gebäudes zum Vorsteuerabzug berechtigen. Die Erweiterungsflächen wurden zwar steuerfrei vermietet und veräußert, die Bau-

maßnahme kamen gleichzeitig insoweit dem Altbau zugute, als dessen Statik und Versorgungsbereiche ertüchtigt werden.

Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg hatte mit Urteil vom 10. April 2025, 2 K 2150/22 den Vorsteuerabzug nicht zugelassen.

Im Rahmen eines Revisionsverfahrens wird geklärt, inwieweit Vorsteuer aus Baumaßnahmen zur Gebäudeerweiterung abziehbar ist.

Fristberechnung bei privaten Veräußerungsgeschäften

BFH, Beschluss vom 18. Juni 2026 – IX B 24/26

Für die Frage, ob eine Immobilie innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG veräußert wurde, kommt es nach auf die Zeitpunkte des Abschlusses der schuldrechtlichen (obligatorischen) Verträge an, nicht auf den Übergang des wirtschaftlichen Eigentums an.

Die Anknüpfung an das Verpflichtungsgeschäft entspricht der ständigen Rechtsprechung des BFH abzustellen (u. a. Senatsurteile vom 8. April 2014 – IX R 18/13 sowie vom 26. Oktober 2021 – IX R 12/20).

Der Steuerpflichtige hat sich die Wertsteigerung bereits mit Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts wirtschaftlich zugeführt.

Maßgeblich sei im Regelfall der Zeitpunkt der Einigung. Sind zu diesem Zeitpunkt noch nicht alle Vertragspartner bindend gebunden, ist das Ereignis entscheidend, das die volle Wirksamkeit bzw. Bindungswirkung des Vertrags herbeiführt.

Für die Beurteilung, ob eine Immobilie innerhalb der Zehn-Jahres-Frist nach Anschaffung veräußert worden ist (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG), ist auf die Zeitpunkte des Abschlusses des obligatorischen Vertrages abzustellen.

Verdeckte Gewinnausschüttung bei Grundstückserwerb unterhalb Verkehrswert

Sächsisches Finanzgericht, Urteil vom 2. Juni 2026 – 8 K 212/25

Streitig war, ob der Erwerb von Grundstücken durch die Klägerin von ihrer ehemaligen Tochtergesellschaft zu Kaufpreisen unterhalb der Verkehrswerte auf verdeckten Gewinnausschüttungen beruhte und deshalb insoweit steuerpflichtige Beteiligungseinkünfte vorlagen.

Die Klägerin, eine Holdinggesellschaft, verkaufte 2016 ihre 100-Prozent-Beteiligung an der E-GmbH und verpflichtete sich im Anteilskaufvertrag, zwei Betriebsgrundstücke der E-GmbH „herauszukaufen“, wobei sie die durch Grundschulden gesicherten Bankverbindlichkeiten übernahm und je Grundstück ein Euro als Mindestkaufpreis vereinbarte wurde.

Die Grundstücke wurden auf dieser Basis zu insgesamt rund 3,4 Mio. Euro übertragen. Gutachten ermittelten Verkehrswerte in Höhe von 4,4 Mio. Euro bzw. 4 Mio. Euro.

Das Finanzgericht bejaht bei der E-GmbH eine verdeckte Gewinnausschüttung in Höhe der Differenz zwischen Verkehrswerten und Kaufpreisen, da nach Ansicht des Gerichts zugunsten der Klägerin eine Vermögensmehrung verhindert wurde, die durch das Gesellschaftsverhältnis veranlasst war.

Der Vorteil aus dem verbilligten Erwerb wurde der Klägerin als Beteiligungsertrag („Bezug“ im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 EStG i.V.m. § 8 Abs. 1 KStG) zugerechnet. Der Bezug ist nicht nach § 8b Abs. 1 Satz 2 KStG steuerfrei, da die verdeckte Gewinnausschüttung das Einkommen der E-GmbH gemindert hat. Eine Umqualifizierung in einen (weitgehend steuerfreien) Veräußerungsgewinn nach § 8b Abs. 2 KStG lehnte das Gericht ab.

Damit blieb die Klage ohne Erfolg. Revision gegen das Urteil wurde nicht zugelassen.

Der Erwerb von Grundstücken von einer Tochtergesellschaft zu Kaufpreisen unterhalb der Verkehrswerte beruht auf verdeckten Gewinnausschüttungen mit der Folge, dass steuerpflichtige Beteiligungseinkünfte vorliegen.

Erweiterte Grundbesitzkürzung bei Geschäftsbesorgung und Überlassung von Betriebsvorrichtungen

Finanzgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 19. Mai 2026 – 6 K 6055/23

Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg entschied erneut, dass die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen die erweiterte Gewerbesteuerkürzung ausschließt.

Das Finanzgericht hatte über die Frage zu entscheiden, ob einer grundbesitzverwaltenden GmbH für die Jahre 2016 bis 2019 die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG zusteht.

Die Klägerin vermietete mehrere gewerblich genutzte Grundstücke, auf einem befand sich ein Lastenaufzug, auf einem anderen eine speziell für einen Serverraum installierte Klimaanlage.

Die Klägerin hatte die Vermietung einzelner Objekte zwar vertraglich auf eine andere GmbH übertragen, erhielt wirtschaftlich aber weiterhin die Miete (abzüglich Vergütung für die Geschäftsbesorgerin).

Das Gericht qualifizierte sowohl den Lastenaufzug als auch die Klimaanlage als Betriebsvorrichtung. Der Lastenaufzug diene unmittelbar dem Transport der vom Mieter gehandelten Waren und erfülle damit keine bloße Gebädefunktion.

Die Klimaanlage im Serverraum diene ausschließlich der Sicherung des Serverbetriebs und habe damit eine rein betriebliche Funktion.

Die Räume seien einschließlich Klimaanlage mitvermietet worden, und auch insoweit sei die Mitvermietung nicht zwingend für eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Büro- und Lagergebäudes erforderlich.

Da die Klägerin damit nicht „ausschließlich“ eigenen Grundbesitz, sondern zusätzlich Betriebsvorrichtungen vermietete, versagte das Gericht die erweiterte Kürzung.

Das Gericht lies die Revision nicht zu und verwies auf die Klärung im BFH-Urteil vom 25. September 2025.



Neues aus der Finanzverwaltung

Betriebsstättenbegriff

BMF-Schreiben vom 18. Juni 2026, IV B 2-S 1301/01410/007/264, FMNR202600981

Das BMF hat im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der Länder Grundsätze der Verwaltung für den Betriebsstättenbegriff und die -begründung im innerstaatlichen und internationalen Steuerrecht aufgestellt.

Eine Betriebsstätte ist jede feste Geschäftseinrichtung oder Anlage, die der Tätigkeit eines Unternehmens dient; erforderlich sind Geschäftseinrichtung/Anlage, feste örtliche Beziehung zur Erdoberfläche, gewisse Dauer (mindestens sechs Monate), unmittelbares Dienen der unternehmerischen Tätigkeit und eine nicht nur vorübergehende Verfügungsmacht des Steuerpflichtigen.

Die Geschäftseinrichtung kann nahezu jeder körperliche Gegenstand sein (Räume, abgegrenzte Flächen, Anlagen, Maschinen, Automaten etc.); es genügt eine feste Belegenheit, ohne dass eine bauliche Verbindung mit dem Boden erforderlich ist.

Jeder Unternehmer mit Gewinneinkünften hat jedenfalls eine Geschäftsleitungsbetriebsstätte am Ort der Geschäftsleitung (kein „floating income“); die Geschäftsleitung ist dort, wo der maßgebliche Geschäftswille gebildet und wesentliche Maßnahmen angeordnet werden.

Bau- und Montagebetriebsstätten liegen innerstaatlich vor, wenn Bauausführungen oder Montage (einschließlich Planungs-/Überwachungsanteilen) länger als sechs Monate dauern; Unterbrechungen aus betriebsinternen Gründen hemmen den Fristlauf nicht.

Der ständige Vertreter im innerstaatlichen Recht ist eine (natürliche oder juristische) Person, die nachhaltig Geschäfte besorgt und sachlichen Weisungen des Unternehmens unterliegt; hierfür ist keine eigene feste Geschäftseinrichtung erforderlich.

Tätigkeiten vorbereitender Art oder Hilfstätigkeiten begründen innerstaatlich eine Betriebsstätte, abkommensrechtlich dagegen grundsätzlich nicht, sofern in der betreffenden Einrichtung ausschließlich derartige Tätigkeiten stattfinden.

Für Homeoffice gilt: typischerweise keine Betriebsstätte des Arbeitgebers mangels Verfügungsmacht, möglich ist aber eine Geschäftsleitungsbetriebsstätte, wenn geschäftsleitende Tagesgeschäfte dort ausgeübt werden; abkommensrechtlich ist ergänzend die 50-Prozent-Schwelle der Homeoffice-Nutzung und der Negativkatalog zu beachten.

Das BMF hat den Begriff einer Betriebsstätte definiert.

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.

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.

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.

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

Unternehmereigenschaft von Bruchteilsgemeinschaften

BMF-Schreiben vom 9. April 2026, III C 2-S 7104/00030/006/041, FMNR202600698

Die Unternehmereigenschaft von Bruchteilsgemeinschaften und weiteren nicht rechtsfähigen Wirtschaftsgebilden ist nach Änderung des § 2 Absatz 1 Satz 1 zweiter Halbsatz UStG durch das Jahressteuergesetz 2022 anerkannt.

Mit Urteil vom 22. November 2018 – V R 65/17, hat der V. Senat des Bundesfinanzhofs entgegen der bis dahin ständigen Rechtsprechung sowie der geltenden Verwaltungsauffassung entschieden, eine Bruchteilsgemeinschaft könne – mangels Rechtsfähigkeit – nicht Unternehmer sein. Diese Auffassung hat er auch in seinem Urteil vom 7. Mai 2020 – V R 1/18, bestätigt.

Im Rahmen des Jahressteuergesetz 2022 (BGBl. 2022 I Nr. 51 vom 20.12.2022) änderte der Gesetzgeber den § 2 Absatz 1 Satz 1 zweiter Halbsatz UStG mit Wirkung zum 1. Januar 2023 dahingehend, dass die Unternehmereigenschaft im Sinne des Umsatzsteuerrechts unabhängig davon bestehen kann, ob der Handelnde nach anderen Vorschriften rechtsfähig ist. Unternehmer können daher auch nicht rechtsfähige Personengemeinschaften, wie z. B. Bruchteilsgemeinschaften, sein.

Ausweislich der Gesetzesbegründung erfolgte die Anpassung durch den Gesetzgeber, um die Rechtsprechung des V. Senats zu überschreiben und die bisherige Rechtslage im Sinne der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit wiederherzustellen.

Die Neuregelung in § 2 Absatz 1 Satz 1 UStG stellt klar, dass die Unternehmereigenschaft im Sinne des Umsatzsteuerrechts unabhängig davon bestehen kann, ob der Handelnde nach anderen Vorschriften rechtsfähig ist. Unternehmer können daher auch nicht rechtsfähige Personengemeinschaften und Gesellschaften sein, wenn die Voraussetzungen des § 2 UStG vorliegen. Hiervon sind u. a. folgende nicht rechtsfähige Wirtschaftsgebilde erfasst:

Bruchteilsgemeinschaften

Bruchteilsgemeinschaften können Unternehmer im Sinne des § 2 UStG sein. Dies ist der Fall, wenn sie eine unternehmerische Tätigkeit selbständig – also gewerblich oder beruflich – ausüben. Dies setzt voraus, dass die unternehmerische Tätigkeit ihrer Teilhaber der Bruchteilsgemeinschaft zugerechnet wird, da sie selbst keine Tätigkeiten ausüben kann. Die Teilhaber können jedoch gemeinschaftlich nach außen auftreten, beispielsweise durch den Abschluss eines gemeinsamen Überlassungsvertrags (z. B. Mietvertrag), wodurch das gemeinschaftliche Handeln nach außen sichtbar wird. Anders als bei Einzelverträgen der Teilhaber betrifft der Vertrag die gesamte Bruchteilsgemeinschaft.

Zum Vorsteuerabzug aus einem Leistungsbezug durch eine danach nicht unternehmerisch tätige Bruchteilsgemeinschaft, deren Gemeinschaft er aber selbst Unternehmer sind, vgl. Abschnitt 15.2b Absatz 1 UStAE.

British Limiteds

Eine in Deutschland zivilrechtlich nicht rechtsfähige Limited kann Unternehmer im Sinne des § 2 UStG sein. Maßgeblich ist, dass sie eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbständig ausübt, unabhängig davon, nach welchem Recht sie gegründet wurde oder wo ihr Verwaltungssitz liegt. Erwirtschaftet die Limited in Deutschland Umsätze, muss sie sich hier für umsatzsteuerliche Zwecke registrieren lassen. Eine Ausnahme besteht, soweit nur Umsätze ausgeführt werden, für die der Leistungsempfänger die Umsatzsteuer nach § 13b Absatz 5 UStG schuldet oder die als Einfuhren nach § 1 Absatz 1 Nummer 4 UStG gelten.

Einordnung in Größenklassen

BMF-Schreiben vom 8. Juli 2026, IV D 2-S 1450/00014/005/027, FMNR202600963

Das BMF hat die Größenklassen nach § 3 BpO aktuell über eine Verweisungsregelung festgelegt.

Nach Erörterungen mit den obersten Finanzbehörden der Länder gelten für die Einordnung in Größenklassen gem. § 3 BpO 2000 ab 1. Januar 2027 die in der Anlage aufgeführten Abgrenzungsmerkmale sowie die mit BMF-Schreiben vom 24. November 2023 – IV D 3 – S 1451/19/10001 :001 – (BStBl I 2023 Seite 2020) angefügte Zuordnungstabelle.



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

CONSULT Domus

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungs- gesellschaft 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 Rechtsanwalts-gesellschaft 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 – 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