

STEUER BLICK

01/26

**+ Elektro-
Dienstwagen:
Neue Regeln fürs
Laden zu Hause**

:buhl

www.buhl.de/steuer

E-Auto laden: Jetzt wird gezählt



Liebe Leserin, lieber Leser,

wenn du dein Elektroauto regelmäßig zu Hause lädst, kennst du den Komfort nur zu gut: Kein Umweg, keine Suche nach freien Säulen – die Wallbox in der eigenen Garage oder am Stellplatz macht den Alltag einfacher.

Und künftig soll es sogar noch unkomplizierter werden. Förderprogramme aus dem „Masterplan Ladeinfrastruktur 2030“ sollen endlich Bewegung in den Ausbau von Ladestationen in Mehrparteienhäusern bringen. Gerade das Wohnumfeld hinkte lange hinter den Erwartungen her – nun setzt die Politik genau dort an.

Während Berlin die Pläne schmiedet, bekommen Arbeitnehmer mit E-Dienstwagen eine neue Hausaufgabe vom Finanzamt. Die Frage „Wie viel Strom fließt beim privaten Stromtanken eigentlich?“ müssen sie ab 2026 genau beantworten. Denn mit den bisherigen Pauschalen für die steuerfreie Erstattung durch den Arbeitgeber ist Schluss, künftig zählen nur die gemessenen Kilowattstunden. Was hinter den neuen Anforderungen steckt, beleuchten wir in dieser Ausgabe.

Herzliche Grüße

Olesja Hess

Olesja Hess

Inhalt

Elektro-Dienstwagen: Neue Regeln fürs Laden zu Hause

› Seite 4

Umsatzsteuer: E-Rechnung prüfen ist ab sofort Pflicht

› Seite 8

Sonderabschreibung: Nur bei neuen Wohnungen

› Seite 11

Steuerfalle Arbeitszimmer im Eigenheim

› Seite 13

Grundsteuer bleibt, wie sie ist

› Seite 16

Steuernews auf einen Blick



Behindertengerechter Umbau: Mieterhöhung absetzbar

Führt ein behindertengerechter Umbau zu höherer Miete, kann dies eine außergewöhnliche Belastung sein (BFH, Urteil vom 17.6.2025, VI R 15/23). Absetzbar ist aber nur der Teil, der auf tatsächlich notwendige Umbaukosten zurückgeht.



Wiedergefundenes Testament kann Erbschaftsteuer ändern

Taucht ein Testament später wieder auf, kann die Erbschaftsteuer rückwirkend geändert werden – auch nach vielen Jahren (BFH, Urteil vom 4.6.2025, II R 28/22). Die Verjährung läuft erst, wenn das Nachlassgericht den Erbanspruch bestätigt.



Unterricht über Bildungseinrichtung ist umsatzsteuerfrei

Unterrichtet ein selbstständiger Lehrer an einer anerkannten berufsbildenden Einrichtung, ist seine dort erbrachte Leistung umsatzsteuerfrei – auch wenn es nur einen Vertrag zwischen dem anerkannten Institut und dem Schüler gibt (BFH, Urteil vom 15.5.2025, V R 23/24). Mehr dazu in [Ausgabe 02/2025](#).



Familienheim in Ehegatten-GbR bleibt steuerfrei

Die Einlage eines selbstgenutzten Familienheims in eine Ehegatten-GbR kann eine steuerfreie Schenkung sein (BFH, Urteil vom 4.6.2025, II R 18/23). Entscheidend ist die hälftige Bereicherung des Ehepartners – nicht die zivilrechtliche Eigentumslage.

Der ProfiCheck*

- ✓ Ein Experte der Buhl Steuerberatungsgesellschaft mbH prüft die Erklärung vor der Abgabe
- ✓ Expertentipps für eine korrekte Erklärung
- ✓ Spart den Gang zum Steuerberater vor Ort

Mehr zum ProfiCheck

Anzeige



* Der ProfiCheck ist ein Angebot der Buhl Steuerberatungsgesellschaft mbH, Schillerstr.7, 57250 Netphen (BST), für das ausschließlich deren AGB gelten. Die BST ist ein von der Buhl Data Service GmbH, Am Siebertsweiher 3/5, 57290 Neunkirchen (BDS) unabhängiges Unternehmen. Die BDS ist zur Hilfeleistung in Steuersachen weder befugt noch verpflichtet sie sich zu dieser. Auch entscheidet die BDS nicht über die Einschaltung und Auswahl der BST oder deren Maßnahmen der Steuerrechtshilfe. Die BDS stellt lediglich die Infrastruktur zur Verfügung, über die die BST ihre Leistungen eigenverantwortlich anbietet bzw. bewirbt.



Elektro-Dienstwagen: Neue Regeln fürs Laden zu Hause

Arbeitnehmer. Dienstwagen bleiben beliebt – doch beim Laden von Elektrofahrzeugen zu Hause ändert sich bald viel. Ab 2026 hast du zwei Möglichkeiten: Du weist deine tatsächlichen Kosten per Einzelnachweis nach – oder du nutzt die neue Strompreispauschale. Die bisherigen Pauschalen, die der Arbeitgeber steuerfrei erstatten durfte, entfallen komplett.

Bis 31.12.2025: Noch gilt die bequeme Pauschale

Nur noch für die Lohnabrechnung bis Dezember 2025 gelten die einfachen Pauschalen für den Ladestrom zu Hause. Bis dahin konntest du deinem Arbeitgeber relativ einfach nachweisen, dass du deinen Dienstwagen zu Hause lädst. Grundsätzlich sind schon lange genaue Aufzeichnungen vorgesehen, aber bislang machte es dir eine Vereinfachungsregel leicht: Dein Arbeitgeber durfte dir monatliche Pauschalen steuerfrei auszahlen – unabhängig vom tatsächlichen Verbrauch.

Kurz & knapp

Alte Ladepauschalen gelten nur noch bis Ende 2025

Ab 2026: tatsächliche Kosten oder Strompreispauschale

Erstattung ist nur mit messbarer Lademenge möglich



Die Pauschalen hängen davon ab, ob es im Unternehmen eine zusätzliche Lademöglichkeit gibt:

- Mit Lademöglichkeit im Betrieb:
30 Euro für Elektrofahrzeuge, 15 Euro für Hybride
- Ohne Lademöglichkeit im Betrieb:
70 Euro für Elektrofahrzeuge, 35 Euro für Hybride

Diese Pauschalen decken alle zu Hause entstandenen Ladekosten ab. Ein zusätzlicher Auslagenersatz ist nicht erlaubt – außer deine echten Kosten sind höher als die Pauschale. Dann kann dein Arbeitgeber statt der Pauschale die tatsächlichen Kosten steuerfrei erstatten.

Wichtig: Die Pauschalen dürfen letztmalig für Lohnzahlungszeiträume vor dem 1.1.2026 angewandt werden. Danach erlischt die Vereinfachung ersatzlos.

Ab 2026: Einzelnachweis oder Strompreispauschale

Mit Beginn des Jahres 2026 stellt das Bundesfinanzministerium (BMF) die Regeln komplett um. Zwar bleibt der Stromkostenersatz grundsätzlich steuerfrei nach § 3 Nr. 50 EStG, aber die bisherigen Pauschalen sind nicht mehr zulässig. Dann entscheidest du dich: Entweder für einen exakten Einzelnachweis deiner tatsächlichen Kosten – oder für die Strompreispauschale.

Möglichkeit 1: Tatsächliche Kosten erfassen

Wenn du deine tatsächlichen Stromkosten ansetzen möchtest, brauchst du ab 2026 einen technischen Nachweis. Der Strom, den du zu Hause in deinen Dienstwagen lädst, muss eindeutig messbar sein – und zwar über einen eigenen Stromzähler. Das kann ein stationärer Zähler in der Wallbox, ein mobiler Zwischenzähler oder ein im Fahrzeug integriertes System sein, das die geladenen Kilowattstunden (kWh) eindeutig dokumentiert. Wichtig ist, dass die geladene Strommenge technisch messbar ist – reine Kilometerangaben oder Schätzungen reichen nicht.

Maßgeblich für die Erstattung ist dein individueller Strompreis aus dem Vertrag mit deinem Stromanbieter. Dazu zählt nicht nur der Preis pro Kilowattstunde, sondern auch der anteilige Grundpreis, der in die Berechnung einfließt. Hast du einen dynamischen Stromtarif, kannst du die monatlichen Durchschnittspreise nutzen.

Auch wenn du deine Wallbox über eine private Photovoltaikanlage speist, wird die Berechnung nicht komplizierter: Es wird einfach dein regulärer Haushaltsstrompreis angesetzt – ebenfalls inklusive Grundpreis.

Möglichkeit 2: Strompreispauschale

Um die Abrechnung etwas zu erleichtern, führt das BMF eine Strompreispauschale ein, gültig für die Jahre 2026 bis 2030. Sie basiert auf dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Durchschnittsstrompreis für Haushalte (Code 61243-0001).

Mit der Pauschale setzt du dann nicht deinen eigenen Tarif an, sondern:

- den Durchschnittspreis des 1. Halbjahres des Vorjahres,
- auf volle Cent gerundet,
- multipliziert mit deiner nachgewiesenen Lademenge.

Wichtig: Diese Pauschale gilt dann für das gesamte Kalenderjahr. Ein Wechsel zu tatsächlichen Kosten ist innerhalb desselben Jahres nicht möglich.

Beispiel: Du nutzt 2026 einen dynamischen Stromtarif und lädst deinen Dienstwagen zu Hause. Die über deinen Ladezähler nachgewiesene Strommenge beträgt 3.000 kWh.

Für die Strompreispauschale zählt der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Durchschnittsstrompreis des 1. Halbjahres 2025. Dieser liegt bei 34,36 Cent und wird auf 34 Cent abgerundet.

Berechnung 2026: 3.000 kWh × 0,34 Euro = 1.020 Euro steuerfreier Auslagenersatz

Zusätzlich kannst du Strom aus öffentlichen Ladesäulen mit Beleg steuerfrei erstatten lassen – unabhängig von der Strompreispauschale.

Gute Nachricht: Kfz-Steuerbefreiung für E-Autos wird verlängert

Die Kfz-Steuerbefreiung für reine Elektrofahrzeuge wird fortgeführt. Bis zum Jahr 2030 neu zugelassene Elektroautos werden weiterhin 10 Jahre von der Kfz-Steuer befreit bleiben, allerdings längstens bis 2035. Damit bleiben E-Dienstwagen nicht nur beim Laden steuerlich begünstigt, sondern profitieren weiterhin von einer vollständigen Kfz-Steuerbefreiung – ein klarer Vorteil für Arbeitgeber und Arbeitnehmer.



Auswirkungen auf den Nutzungswert

Übernimmst du Betriebskosten deines Dienstwagens – etwa den Ladestrom – selbst, kann das weiterhin den geldwerten Vorteil mindern, egal ob du die 1-Prozent-Regel nutzt oder ein Fahrtenbuch führst. Wichtig ist, dass deine Eigenbeteiligung vertraglich geregelt ist – nur dann wird sie steuerlich anerkannt.

Ab 2026 gilt zusätzlich: Eine Minderung ist nur noch möglich, wenn du deine tatsächlichen Stromkosten exakt nachweist – genauso streng wie beim Arbeitgeberersatz.

Weitere Vorteile rund ums Laden

Stellt dir dein Arbeitgeber eine Wallbox oder andere Ladeinfrastruktur für zu Hause zur Verfügung, ist das steuerfrei – inklusive Installation, Wartung und aller Vorarbeiten. Voraussetzung ist immer, dass der Vorteil zusätzlich zu deinem Gehalt gewährt wird.

Übernimmst du die Kosten für eine eigene Ladevorrichtung selbst, darf dein Arbeitgeber sie bezuschussen oder ganz übernehmen. Diese Zuschüsse werden mit 25 Prozent pauschal versteuert – auch wenn dir die Wallbox übereignet wird. Dafür reicht ein einmaliger Nachweis deiner Nutzungskosten über einen repräsentativen Dreimonatszeitraum; die Pauschalierung gilt, solange sich deine Kostenstruktur nicht ändert.

Lädst du dein E-Auto oder Hybrid direkt an einer fest installierten Ladesäule beim Arbeitgeber, ist auch das komplett steuerfrei – ohne Begrenzung der Höhe und unabhängig davon, ob es dein Privat- oder Dienstwagen ist. Selbst Leiharbeiternehmer können dieses Privileg nutzen. Voraussetzung bleibt, dass das Angebot on top zu deinem Gehalt erfolgt.

Auch öffentlich geladener Strom kann weiterhin steuerfrei erstattet werden – allerdings nur mit Beleg. Diese Kosten werden getrennt von der Strompreispauschale für das Laden zu Hause behandelt, sodass beide Bereiche klar voneinander abgegrenzt bleiben.

Hinweis: Lädst du ein privates Elektroauto zu Hause, kann dein Arbeitgeber dir diesen Strom nicht steuerfrei erstatten. Steuerfrei sind nur Ladevorgänge im Betrieb oder das Laden eines dienstlichen E-Fahrzeugs zu Hause.



Selbstständige: Ab 2026 nur noch mit Einzelnachweis

Für Selbstständige war bisher nie ganz eindeutig, ob die alten Ladesätze überhaupt genutzt werden dürfen – viele haben es trotzdem gemacht, und meist wurde es stillschweigend geduldet. Ab 2026 ist damit aber Schluss: Wer den Firmenwagen zu Hause lädt, muss die Stromkosten künftig exakt nachweisen oder die Strompreispauschale wählen.

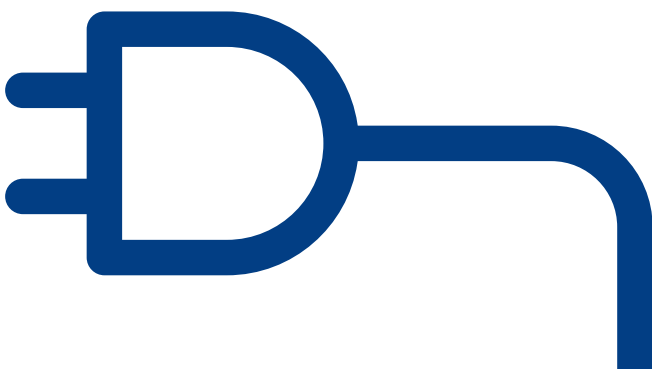
Fehlt ein eigener Ladezähler, greift das Finanzamt zur Schätzung des privaten Anteils – und die fällt in der Regel alles andere als vorteilhaft aus.

Was Unternehmen jetzt anpacken sollten

Wenn der Arbeitgeber bislang seinen Mitarbeitern die alten Ladesätze erstattet hat, lohnt sich jetzt ein kurzer Check: Wer war betroffen – und wie läuft die Erstattung ab 2026 weiter? Er sollte die internen Vereinbarungen, Dienstwagenrichtlinien und die Abläufe in der Lohnabrechnung anpassen. So stellt er sicher, dass alles mit den neuen Vorgaben übereinstimmt.

Außerdem lohnt sich ein Blick auf die Ladepunkte im Unternehmen: Wo können Mitarbeiter heute schon steuerfrei laden? Und an welchen Stellen kann mit wenig Aufwand noch etwas optimiert werden?

Wenn diese Fragen geklärt sind, seid ihr für die neuen Regelungen bestens vorbereitet – und die Mitarbeiter können ihren E-Dienstwagen weiterhin sorgenfrei laden.



FAQ

Elektro-Dienstwagen

Die häufigsten Fragen rund um deinen Elektro-Dienstwagen auf einen Blick.

Brauche ich ab 2026 zwingend einen separaten Stromzähler?

Ja. Ab 2026 musst du die geladene Strommenge exakt nachweisen – über einen stationären, mobilen oder fahrzeuginternen Zähler. Ohne Messung gibt es keine steuerfreie Erstattung und keine nutzbaren Daten für die Strompreispauschale.

Kann ich weiterhin an öffentlichen Ladesäulen steuerfrei laden?

Ja. Mit Beleg kannst du dir öffentlich geladenen Strom weiterhin steuerfrei erstatten lassen. Diese Kosten laufen komplett getrennt vom Laden zu Hause und von der Strompreispauschale.

Darf ich meine selbst getragenen Ladekosten beim geldwerten Vorteil anrechnen?

Ja – wenn deine Eigenbeteiligung vertraglich vereinbart ist und du die tatsächlichen Kosten nachweist. Ab 2026 gilt hier dieselbe Nachweispflicht wie beim Arbeitgebersatz.

Was mache ich, wenn ich eine Photovoltaikanlage habe?

Du setzt einfach deinen normalen Haushaltsstrompreis an – inklusive Grundpreis. Eine Aufteilung zwischen Solar- und Netzstrom ist nicht notwendig.

Muss ich bei der Strompreispauschale meinen eigenen Tarif angeben?

Nein. Für die Jahre 2026 bis 2030 zählt der Durchschnittspreis des Statistischen Bundesamts, den es für das 1. Halbjahr im Vorjahr ermittelt hat. Er gilt für das ganze Jahr und ersetzt deinen persönlichen Tarif.

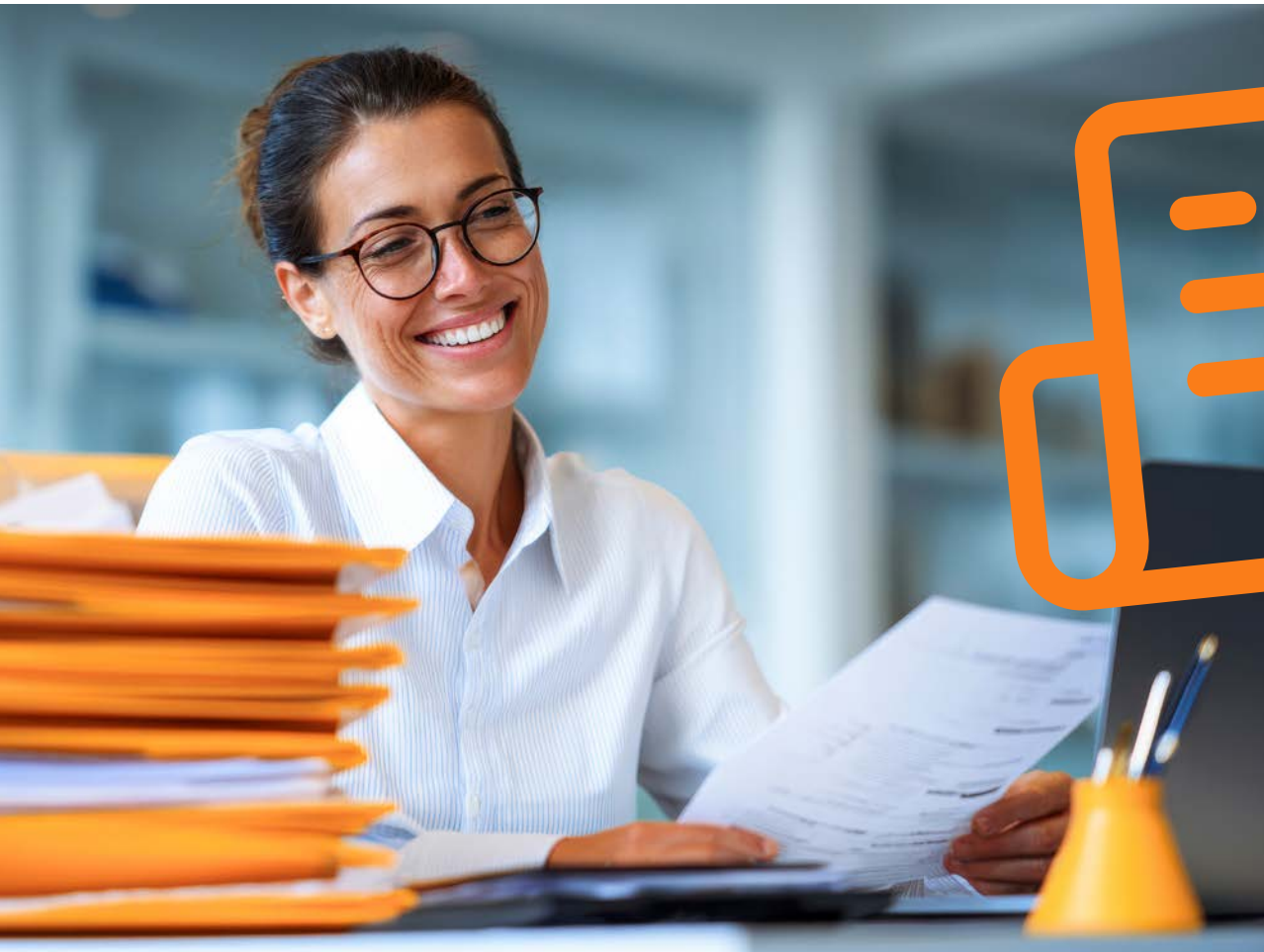


WISO Steuer weiterempfehlen

Freunden von WISO Steuer erzählen und Gutschrift sichern.

Gutschrift sichern





Umsatzsteuer: E-Rechnung prüfen ist ab sofort Pflicht

Selbstständige. Seit Anfang 2025 hat sich im Geschäftsalltag etwas Grundlegendes verändert. Die E-Rechnung ist nicht länger Zukunftsprojekt, sondern Standard – zumindest theoretisch. Praktisch gibt es Übergangsfristen bis 2028. Doch eines gilt ab sofort für alle Unternehmer: Eingehende E-Rechnungen müssen empfangen, gelesen und technisch geprüft werden können.

E-Rechnung: der neue Standard seit 2025

Seit Januar 2025 müssen grundsätzlich Rechnungen zwischen inländischen Unternehmern als E-Rechnungen ausgestellt werden. Diese müssen in einem strukturierten elektronischen Format vorliegen – etwa XML –, damit sie automatisch verarbeitet werden können. Grundlage ist die europäische Norm EN 16931, die genau festlegt, wie diese Struktur aussieht.

Kurz & knapp

Elektronische Rechnungen müssen maschinenlesbar, standardisiert und vollständig sein

Fehlerhafte E-Rechnungen können den Vorsteuerabzug gefährden

Die Prüfpflicht gilt ab sofort – unabhängig von Übergangsfristen



Damit wird klar: Es genügt nicht, dass die Pflichtangaben irgendwo auf der Rechnung stehen. Die Daten müssen so aufgebaut sein, dass sie von einer Software automatisch gelesen und verarbeitet werden können. Nur dann gilt die Rechnung als formal korrekt.

Zwar müssen nicht alle Unternehmer sofort E-Rechnungen ausstellen – dafür gilt die Übergangsfrist bis 2028. Dennoch müssen alle Unternehmer ab 2025 in der Lage sein, E-Rechnungen zu empfangen und zu prüfen.

Eine Verweigerung der Annahme ist nicht ratsam. Der Aussteller erfüllt seine Pflicht bereits mit Zusendung einer E-Rechnung. Ein Anspruch auf eine PDF- oder Papierrechnung besteht nicht.

Technische Validierung: ein Muss!

Bevor eine E-Rechnung verbucht werden kann, muss sie nicht nur inhaltlich stimmen, sondern auch technisch gültig sein. Dabei prüft eine Software, ob die elektronische Rechnung den Anforderungen der Norm EN 16931 entspricht – also ob Format, Struktur und Pflichtfelder korrekt aufgebaut sind.

Erst wenn eine E-Rechnung alle diese Prüfungen besteht, gilt sie als valide. Ist die E-Rechnung dagegen fehlerhaft, muss der Aussteller sie korrigieren und erneut senden.

Die technische Validierung ist entscheidend, weil nur eine formal korrekte E-Rechnung den Vorsteuerabzug sichert. Stimmt die digitale Struktur nicht, gilt die Rechnung rechtlich als fehlerhaft – auch wenn der sichtbare Inhalt auf den ersten Blick vollständig wirkt. Fehlerhafte E-Rechnungen führen dazu, dass das Finanzamt den Vorsteuerabzug streicht. Deshalb ist es wichtig, Eingangsrechnungen konsequent zu prüfen und bei technischen Fehlern eine Korrekturrechnung einzufordern. So bleibt die eigene Buchführung rechtssicher.

Seine Anforderungen zur Validierung von E-Rechnungen hat das Bundesfinanzministerium in einem Schreiben vom 15.10.2025 dargestellt.

Wichtig: Selbst eine fehlerfreie technische Validierung ersetzt nicht die manuelle Prüfung der Inhalte. Ob die Leistungsbeschreibung wirklich zutrifft, ob die Angaben vollständig sind oder ob der Rechnungsempfänger stimmt – das muss weiterhin händisch kontrolliert werden.

Das wird bei der Validierung geprüft:

1. Inhaltliche Fehler

(fachliche Pflichtangaben fehlen oder sind unplausibel)

- Die Leistungsbeschreibung ist unvollständig oder fehlt im Datensatz.
- Das Leistungsdatum oder das Rechnungsdatum fehlt.
- Die Steuernummer bzw. USt-IdNr. wurde nicht korrekt hinterlegt.
- Der Rechnungsempfänger stimmt nicht mit den Daten im Datensatz überein.
- Die Zahlungsbedingungen wurden nicht in der geforderten Form angegeben.

2. Geschäftsregelfehler

(Rechnungslogik ist inkonsistent)

- Netto- und Bruttobetrag passen nicht zusammen.
- Die Summe der Positionen stimmt nicht mit dem Gesamtbetrag überein.
- Falsche oder widersprüchliche Steuersätze wurden verwendet.
- Rundungsregeln wurden nicht korrekt angewendet.
- Es wurden zu viele oder zu wenige Dezimalstellen genutzt.

3. Formatfehler

(technische Struktur stimmt nicht)

- Die Datei ist kein gültiges XML-Format.
- Pflichtfelder im Datensatz fehlen oder sind falsch angeordnet.
- Der Dateiaufbau entspricht nicht der EN 16931 (etwa falsche Tags).
- Die Datei enthält ungültige Zeichen oder Sonderzeichen.
- Der strukturierte Teil referenziert Informationen, die nur im PDF-Anhang stehen („Details siehe PDF“ → unzulässig).





WISO MeinBüro

Tool-Tipp: E-Rechnungen schnell und sicher prüfen

Wer E-Rechnungen nicht korrekt validiert, riskiert im schlimmsten Fall den Verlust des Vorsteuerabzugs. Für die technische Prüfung stehen unterschiedliche Lösungen bereit:

WISO MeinBüro: E-Rechnungen erstellen & validieren

[WISO MeinBüro](#) erstellt E-Rechnungen automatisch im vorgeschriebenen Format und prüft sie vor dem Versand. Eingehende E-Rechnungen lassen sich ebenfalls einlesen und validieren – inklusive übersichtlichem Prüfbericht. Ideal für alle, die Buchhaltung und Rechnungswesen komfortabel in einem System abbilden möchten.

Auch die Finanzverwaltung bietet mit dem [E-Rechnungsvalidator](#) ein Online-Tool an. Hier können E-Rechnungen hochgeladen und vollständig technisch geprüft werden. Zusätzlich lässt sich ein detaillierter Prüfbericht herunterladen.

Wichtig für die Aufbewahrung

Der Prüfbericht sollte mindestens acht Jahre, besser zehn Jahre, zusammen mit der jeweiligen E-Rechnung gespeichert werden.



Noch mehr Tipps zum Steuernsparen

Auf WISO Steuer findest du noch mehr Steuertipps für die maximale Rückerstattung.

Mehr Steuertipps





Sonderabschreibung: Nur bei neuen Wohnungen

Immobilien. Wer neuen Wohnraum schafft, kann mit der Sonderabschreibung ordentlich Steuervorteile mitnehmen. Doch Achtung: Nicht jeder Neubau zählt – entscheidend ist, ob tatsächlich zusätzliche Wohnungen entstehen.

Was ist die Sonderabschreibung?

Die Sonderabschreibung nach § 7b EStG beträgt über vier Jahre jeweils fünf Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten zusätzlich zur regulären Abschreibung. Der Staat will damit gezielt Investitionen in neuen Mietwohnraum fördern. Grundlage ist das „Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus“, später durch das Wachstumschancengesetz noch erweitert.

Kurz & knapp

Bei Abriss und gleichem Neubau gibt es keine Sonderabschreibung

Nur echter Mehr-Wohnraum wird gefördert

Ausnahme: Nur wenn Abriss und Neubau nicht zusammenhängen



Die Sonderabschreibung greift, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Durch die Baumaßnahmen entstehen bisher nicht vorhandene Wohnungen.
- Die neuen Einheiten werden mindestens 10 Jahre vermietet.
- Der Bauantrag oder die Bauanzeige liegt im Förderzeitraum 1.9.2018 – 31.12.2021 oder 1.1.2023 – 30.9.2029.
- Die Baukostenobergrenze wird eingehalten; ab 2023 gilt ein Höchstbetrag von 5.200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.
- Für Bauanträge seit dem 1.1.2023 gilt als zusätzliche Voraussetzung Nachhaltigkeit: Die Mietwohnungen müssen in einem Effizienzhaus 40 mit Nachhaltigkeitsklasse (EH 40 NH) sein. Die Nachhaltigkeit muss durch das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude nachgewiesen werden.

Wichtig: Gefördert wird ausschließlich neuer Wohnraum, nicht die bloße Ersetzung bestehender Gebäude.

Bundesfinanzhof stärkt Grundprinzip „nur neuer Wohnraum zählt“

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat kürzlich eine wegweisende Entscheidung veröffentlicht (Urteil vom 12.8.2025, IX R 24/24). Im entschiedenen Fall wurde ein vermietetes Einfamilienhaus wegen unwirtschaftlicher Sanierung abgerissen und auf demselben Grundstück durch ein neues Einfamilienhaus ersetzt. Das Finanzamt erkannte lediglich die reguläre Abschreibung an. Die beantragte Sonderabschreibung nach § 7b EStG blieb hingegen versagt, da nach Auffassung des BFH kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen wurde.

Der BFH stellte klar: Es wäre „nicht mit dem Willen des Gesetzgebers vereinbar“, eine Förderung zu gewähren, wenn nur ein bestehender Wohnraum durch einen neuen ersetzt wird. Der Zweck der Förderung sei eindeutig: Es solle mehr Wohnraum entstehen, vor allem im bezahlbaren Segment. Ein Abriss und Wiederaufbau „eins zu eins“ schaffe aber keine neue Wohnung.

Ausnahme: Eine Begünstigung durch die Sonderabschreibung kann möglich sein, wenn Abriss und Neubau nicht im unmittelbaren sachlichen oder zeitlichen Zusammenhang stehen. Das heißt: Der Abriss erfolgt aus anderen Gründen, der Neubau war ursprünglich nicht geplant, und die Baumaßnahmen liegen deutlich auseinander. Im Urteilsfall folgten Planung, Abriss und Neubau aber direkt nacheinander. Damit gab es hier keine Chance auf Förderung.

Was sagt das Bundesfinanzministerium aktuell dazu?

Das Bundesfinanzministerium hat im Mai 2025 sein Anwendungsschreiben zu § 7b EStG aktualisiert (BMF-Schreiben vom 21.5.2025). Es definiert sehr klar, wann eine neue Wohnung entsteht.

Begünstigt sind:

- Neubau von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern
- Ausbau/Umbau bestehender Flächen (zum Beispiel Dachgeschossausbau, Aufteilung großer Wohnungen)
- Aufstockung oder Anbau, wenn dabei eine neue, abgeschlossene Einheit entsteht
- Umwandlung gewerblicher Flächen zu Wohnzwecken

Besonders interessant: Wird eine bestehende Wohnung in zwei Wohnungen geteilt (unter Erhalt der alten Substanz), gelten beide neuen Einheiten steuerlich als „neu“. Eine flächenmäßige Vergrößerung ist nicht nötig.

Nicht begünstigt sind:

- Modernisierung oder Sanierung – selbst wenn sie sehr umfangreich ausfällt
- reine Verlagerung von Wohnraum innerhalb des Gebäudes
- Vergrößerung der Wohnfläche einer bestehenden Wohnung

Tipp

Wird ein altes Einfamilienhaus abgerissen und durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt, kann sich das steuerlich deutlich lohnen: Die zusätzlich entstehenden Wohnungen können nach § 7b EStG begünstigt sein. Offen ist bislang nur, ob die Sonderabschreibung die gesamte neue Wohneinheit erfasst oder ausschließlich den zusätzlichen Wohnraum. Ein BFH-Richter deutete bereits an, dass zumindest die Wohnflächenvergrößerung voraussichtlich begünstigt wäre.





Steuerfalle Arbeitszimmer im Eigenheim

Selbstständige. Nutzt ein Unternehmer ein Arbeitszimmer in der eigenen Immobilie, kann dies zu Betriebsvermögen werden. Bei einem Verkauf oder einer Betriebsaufgabe kann daraus eine enorme Steuerbelastung resultieren.

Problem: Arbeitszimmer gehört zum Betriebsvermögen

Unternehmer und Selbstständige, die im häuslichen Arbeitszimmer den Mittelpunkt ihrer beruflichen Tätigkeit haben, dürfen ihre tatsächlichen Kosten als Betriebsausgaben absetzen. Eigenheimbesitzer können dann die aufs Arbeitszimmer entfallende Abschreibung ansetzen. Auch andere Kosten, zum Beispiel für Strom, Nebenkosten, Versicherungen und Grundsteuer können entsprechend dem Flächenanteil dem Arbeitszimmer zugerechnet werden. Sie mindern den zu versteuernden Gewinn. Diesen Vorteil kannst du Jahr für Jahr nutzen. Allerdings kann dann das Arbeitszimmer im eigenen Haus oder in einer Eigentumswohnung später zur Steuerfalle werden. Bestätigt hat dies der Bundesfinanzhof bereits vor einigen Jahren (BFH, Urteil vom 16.6.2020, VIII R 15/17).

Kurz & knapp

Oft gehört das Arbeitszimmer im Eigenheim eines Selbstständigen zum Betriebsvermögen

Nach einem Immobilienverkauf oder einer Betriebsaufgabe müssen die stillen Reserven gewinnerhöhend aufgedeckt werden

Eine Ausnahme gibt es bei einem kleinen Arbeitszimmer, das höchstens 20.500 Euro wert ist



Damit die Kosten abgesetzt werden können, muss das Arbeitszimmer nahezu ausschließlich betrieblich genutzt werden. Dadurch wird es in vielen Fällen zum Betriebsvermögen. Verkaufst du deine Immobilie mit dem Arbeitszimmer oder gibst deine selbstständige bzw. gewerbliche Tätigkeit auf, kann es zu einer erheblichen Steuerbelastung kommen. Denn die stillen Reserven musst du dann gewinnerhöhend auflösen.

Vergleichswert ist der Buchwert, sodass nicht nur Wertsteigerungen zu stillen Reserven führen, sondern auch die Abschreibungen, die du bereits in Anspruch genommen hast. So werden die Abschreibungen bei einem Verkauf oder einer Entnahme faktisch wieder rückgängig gemacht. Das haben viele Selbstständige nicht auf dem Schirm.

Tipp: Gibst du deine unternehmerische Tätigkeit mit mindestens 55 Jahren auf, kannst du von einer Verschonungsregelung für die Betriebsveräußerung profitieren (§ 16 Abs. 4 EStG). Auf Antrag steht dir bezüglich des Veräußerungsgewinns ein Freibetrag von 45.000 Euro zu. Dieser wird lebenslang nur einmal gewährt. Er wird um den Betrag reduziert, um den der Veräußerungsgewinn 136.000 Euro übersteigt.

Bagatellgrenze als Ausnahme

Im Regelfall solltest du anstreben, dass das Arbeitszimmer nicht als Betriebsvermögen behandelt wird. Für die Qualifikation als Betriebsvermögen sind folgende Punkte maßgeblich:

- Das Arbeitszimmer muss sich im Eigentum des Unternehmers befinden.
- Es muss nahezu ausschließlich betrieblich genutzt werden.
- Zusätzlich ist die sogenannte Bagatellgrenze zu beachten: Liegt der anteilige Wert des Arbeitszimmers unter einem Fünftel des gemeinen Werts (Marktwerts) der Immobilie und unter 20.500 Euro, kann der Unternehmer die Zuordnung zum Betriebsvermögen unterlassen (§ 8 Einkommensteuer-Durchführungsverordnung (EStDV)). Aktuell ist eine Änderung des § 8 EStDV geplant – sie ist aber noch nicht verabschiedet.

Wenn die Wertgrenzen überschritten werden oder der Unternehmer das Arbeitszimmer ausdrücklich ins Betriebsvermögen einlegt, wird es zwingend Betriebsvermögen. Dann ist der anteilige Gebäude- und Grundstückswert mit dem Marktwert (sogenannter Teilwert) ins Betriebsvermögen einzulegen. Prüfen muss das der Unternehmer bereits, wenn er das Arbeitszimmer erstmals nutzt.

Tipp 1: Gestalte die Eigentumsverhältnisse

Nehmen wir an, ein Ehepaar ist gemeinsam Eigentümer eines Hauses, in dem sich ein Arbeitszimmer befindet, das nur vom Mann für seine freiberufliche Dozententätigkeit genutzt wird. Nur der Anteil des Mannes gehört dann zum Betriebsvermögen. Auch hier gilt die Bagatellgrenze.

Wenn das Haus nur der Frau gehört, sollte sie mit ihrem Mann einen Mietvertrag über die Nutzung des Arbeitszimmers abschließen. Er kann dann die Miete als Betriebsausgaben absetzen. Das Arbeitszimmer stellt kein Betriebsvermögen dar. Die Mieteinnahmen der Frau sind als Vermietungseinkünfte steuerpflichtig, wobei sie zuvor die Abschreibung und weitere Werbungskosten absetzen kann.

Tipp 2: Nutze die Tagespauschale

Wenn du als Selbstständiger nicht die tatsächlichen Kosten, sondern die Tagespauschale (Homeoffice-Pauschale) von 6 Euro pro Tag, maximal 1.260 Euro pro Jahr, für das Arbeitszimmer absetzt, kannst du damit vermeiden, dass es als Betriebsvermögen gilt.

Begründung:

- Die Tagespauschale kann auch dann angesetzt werden, wenn kein steuerlich anerkanntes häusliches Arbeitszimmer vorliegt oder die Anforderungen an ein solches nicht erfüllt sind (zum Beispiel Arbeits-ecke, kein separater Raum).
- Mit der Tagespauschale sind sämtliche Kosten für die Nutzung der häuslichen Wohnung abgegolten. Es erfolgt kein Abzug der tatsächlichen Aufwendungen, die eine Zuordnung zum Betriebsvermögen begründen könnten.
- Die Tagespauschale ist eine Vereinfachungsregelung und setzt keine Einlage des Arbeitszimmers ins Betriebsvermögen voraus.
- Auch wenn ein anerkanntes häusliches Arbeitszimmer vorliegt, kannst du aus Vereinfachungsgründen die Tagespauschale wählen und auf den Abzug der tatsächlichen Kosten verzichten.

Fazit

Durch die ausschließliche Nutzung der Tagespauschale wird das Arbeitszimmer nicht automatisch Betriebsvermögen. Die Zuordnung zum Betriebsvermögen ist in diesem Fall nicht erforderlich.

Privates Veräußerungsgeschäft

Auch bei Arbeitnehmern und Vermietern kann das häusliche Arbeitszimmer in der eigenen Immobilie im Zusammenhang mit einem privaten Veräußerungsgeschäft steuerlich relevant werden. Allerdings ist die Gefahr einer Steuerfalle nach aktueller Rechtsprechung des BFH deutlich entschärft:

- Die Finanzverwaltung vertrat lange die Auffassung, dass bei einem Verkauf einer selbstgenutzten Immobilie innerhalb der 10-Jahresfrist (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG) der auf das häusliche Arbeitszimmer entfallende Veräußerungsgewinn steuerpflichtig ist, da dieser Teil nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzt werde.
- Der BFH hat mit Urteil vom 1.3.2021 (IX R 27/19) jedoch klargestellt, dass der Gewinn aus der Veräußerung eines häuslichen Arbeitszimmers, das in die häusliche Sphäre eingebunden ist, nicht der Besteuerung nach § 23 EStG unterliegt. Die gesetzliche Ausnahme für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Immobilien greift auch für das Arbeitszimmer, da regelmäßig eine zumindest geringfügige Nutzung zu eigenen Wohnzwecken verbleibt.
- Dies gilt unabhängig davon, ob das Arbeitszimmer von einem Arbeitnehmer, Vermieter oder Selbstständigen genutzt wurde.



Fazit

Nach aktueller Rechtslage führt das häusliche Arbeitszimmer bei Arbeitnehmern und Vermietern grundsätzlich nicht zu einer Steuerfalle im Rahmen eines privaten Veräußerungsgeschäfts, sofern es sich um ein in die häusliche Sphäre eingebundenes Arbeitszimmer handelt. Das BFH-Urteil betrifft ausdrücklich Fälle der Überschusseinkünfte.

Selbstständige können grundsätzlich nicht in gleichem Umfang wie Arbeitnehmer oder Vermieter davon profitieren, wenn das häusliche Arbeitszimmer Betriebsvermögen ist. Nur wenn das Arbeitszimmer nicht dem Betriebsvermögen zugeordnet wurde (zum Beispiel bei sehr kleinen Räumen mit ausgeübtem Wahlrecht gemäß § 8 EStDV), kann die Privilegierung des BFH-Urteils auch für Selbstständige greifen. Die Zuordnung zum Betriebsvermögen ist daher der entscheidende Punkt für die steuerliche Behandlung bei Selbstständigen. ◀

Automatisch in die Steuererklärung eintragen

Wichtige Ausgaben mit wenigen Klicks direkt in der Steuererklärung. Ganz ohne Abtippen.

Mehr zu finanzblick





Grundsteuer bleibt, wie sie ist

Immobilien. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat entschieden: Die neue Grundsteuer nach dem sogenannten Bundesmodell ist verfassungsgemäß. Drei Musterklagen von Wohnungseigentümern aus Nordrhein-Westfalen (NRW), Sachsen und Berlin blieben erfolglos.

Der Hintergrund der Reform

Der Streit um die Grundsteuer hat folgenden Hintergrund: Jahrzehntlang wurde sie auf Basis völlig veralteter Einheitswerte berechnet – in Westdeutschland aus 1964, im Osten sogar aus 1935. Das Bundesverfassungsgericht erklärte diese Werte 2018 für verfassungswidrig und verlangte ein neues, verfassungskonformes System.

Daraufhin setzte der Gesetzgeber 2019 die Grundsteuerreform um und führte das Bundesmodell ein. Es arbeitet mit typisierten Bewertungen und soll Millionen Grundstücke möglichst einheitlich erfassen. Gleichzeitig erhielten die Länder das Recht, eigene Modelle zu entwickeln.

Kurz & knapp

BFH hält das Bundesmodell für verfassungsgemäß

Typisierte Bewertungen sind zulässig, auch wenn sie nicht jeden Einzelfall exakt treffen

Klagen erfolglos, aber mögliche Verfassungsbeschwerden bleiben offen

Was die Kläger bemängelten

Die Kläger stellten die grundlegende Berechnung der neuen Grundsteuer infrage. Ihrer Ansicht nach sind die verwendeten Bodenrichtwerte zu grob und bilden die konkreten Lageunterschiede vieler Grundstücke nicht ausreichend ab. Auch die pauschalen Nettokaltmieten, die das Bundesmodell zur Wertberechnung heranzieht, halten sie für zu ungenau – sie orientieren sich an statistischen Durchschnittswerten und spiegeln nach Meinung der Kläger weder regionale Besonderheiten noch tatsächliche Mietpreise zuverlässig wider.

Insgesamt, so ihr Argument, führe das System zu Bewertungen, die die Realität des Immobilienmarkts nicht fair abbilden und damit gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoßen könnten. Zusätzlich wurde bezweifelt, ob der Bund überhaupt die notwendige Gesetzgebungskompetenz besitzt, um die Grundsteuer in dieser Form neu zu regeln.

Bundesmodell hält Stand

Der BFH hat das Bundesmodell in drei Revisionsverfahren (II R 25/24, II R 31/24, II R 3/25) umfassend bestätigt. Aus Sicht der Richter ist die Reform formell verfassungsgemäß – der Bund durfte das Grundsteuerrecht also neu ordnen.

Auch inhaltlich hält das Modell stand: Die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren ist zulässig, wobei typisierte und pauschale Werte in einem Massenverfahren unvermeidbar und verfassungsrechtlich akzeptiert sind, solange das System insgesamt zu realitätsnahen Ergebnissen führt. Eine Vorlage an das Bundesverfassungsgericht sehen die Richter daher nicht als erforderlich an.

Mit diesem Rückenwind gelten die bisher verschickten Grundsteuerwert- und Grundsteuerbescheide als rechtlich solide – auch wenn einzelne Bewertungsfehler weiterhin korrigierbar bleiben.

Diese Bundesländer sind betroffen

Die Urteile betreffen nur die Wohnungseigentümer in den Ländern, die das Bundesmodell anwenden. Dazu zählen: Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, NRW, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen; Saarland und Sachsen nutzen das Bundesmodell mit abweichenden Steuermesszahlen. Insgesamt rund 20 Millionen Immobilien wurden nach diesen Regeln neu bewertet.

Nicht betroffen sind die Länder mit eigenen Grundsteuer-Modellen: Bayern, Baden-Württemberg, Hessen, Niedersachsen und Hamburg. Doch auch hiergegen liegen beim BFH bereits Klagen vor, über die er noch entscheiden muss (Ausnahme: Niedersachsen). Der BFH hat auf www.bundesfinanzhof.de den aktuellen Stand der anhängigen Verfahren zusammengestellt.

Was bedeutet das für Eigentümer und Mieter?

Rund 2,8 Millionen Einsprüche gegen Grundsteuerwertbescheide nach dem Bundesmodell und mehr als 2.000 Klagen zeigen, wie groß die Unsicherheit bei Eigentümern ist.

Mit den aktuellen BFH-Urteilen sinken jedoch die Erfolgsaussichten weiterer Klagen, die sich darauf stützen, dass das Bewertungsverfahren im Bundesmodell verfassungswidrig sei. Zugleich betonen die Richter, dass stark abweichende Einzelfallbewertungen korrigiert werden müssen.

Tipp

Nach § 220 Abs. 2 Bewertungsgesetz gibt es eine Korrekturmöglichkeit. Liegt der tatsächliche Marktwert der Immobilie mindestens 40 Prozent unter dem vom Finanzamt festgesetzten Grundsteuerwert, muss das Finanzamt den niedrigeren Wert ansetzen. Allerdings musst du diesen Wert selbst nachweisen. Dafür benötigst du meist ein Verkehrsgutachten eines Sachverständigen, das recht teuer sein kann.



Mit einem Klick ist die Steuer versendet

Mehr zum Steuer-Versand



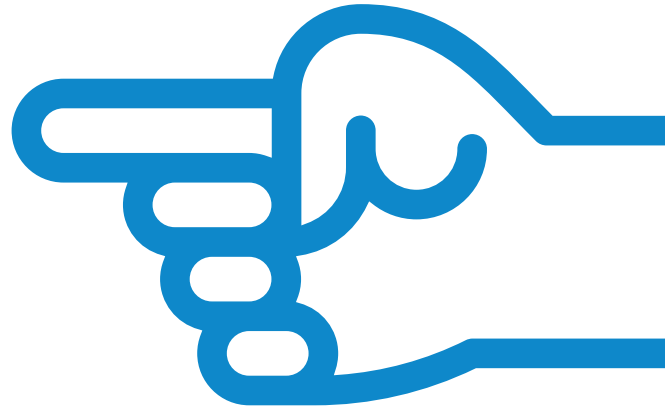
Mieter betrifft die Grundsteuer ebenso, weil Vermieter sie über die Nebenkosten umlegen können. Am Ende haben vor allem die Kommunen mit ihren Hebesätzen den größten Einfluss darauf, wie hoch die Steuer tatsächlich ausfällt. Dabei gilt: Der Grundsteuerwert ist nur die Bemessungsgrundlage – wie hoch die Steuer ausfällt, bestimmen die Kommunen über ihre Hebesätze.

Die neue Grundsteuer wird seit dem Jahr 2025 erhoben – und hat in vielen Fällen zu einer Steuererhöhung geführt.

Ist jetzt endgültig Ruhe?

Ganz sicher nicht. Der Bund der Steuerzahler und der Eigentümerverband Haus & Grund wollen Verfassungsbeschwerde in Karlsruhe einlegen. Damit könnte am Ende also doch wieder das Bundesverfassungsgericht über das Bundesmodell entscheiden – ähnlich wie 2018 bei der alten Einheitsbewertung.

Für dich bedeutet das: Bescheide nach dem Bundesmodell stehen derzeit auf einer sehr soliden Grundlage. Individuelle Fehler bei Fläche, Objektart, Baujahr, Lage oder Zuordnung kannst du prüfen und bei Bedarf anfechten. Und wer auf laufende Musterverfahren oder eine mögliche Entscheidung aus Karlsruhe setzen möchte, sollte Fristen im Blick behalten und sich gegebenenfalls rechtlich beraten lassen.



Impressum

Herausgeber

Buhl Tax Service GmbH
Am Siebertsweiher 3/5
57290 Neunkirchen
redaktion@buhl.de
Geschäftsführer:
Peter Glowick, Peter Schmitz
Amtsgericht Siegen, HRB 9049

Vertrieb

Buhl Data Service GmbH
Am Siebertsweiher 3/5
57290 Neunkirchen

Redaktion

Olesja Hess, Melanie Holz,
Udo Reuß

Redaktionsschluss

12.12.2025

Erscheinungsweise

12-mal jährlich

Abo-Service

Telefon: 02735 90 96 99
Telefax: 02735 90 96 500

Grafische Konzeption und Realisation

JANUS DIE WERBEMANUFAKTUR
Scheerer & Rohrmann GmbH
www.janus-wa.de

KI-gestützte Bilderwelten

Hyp Yerlikaya, JANUS

Bezugsbedingungen

Jahresabonnement € 30 (inkl. MwSt.). Versand per E-Mail mit Link zu PDF-Dokument.

Die Zahlung erfolgt im Voraus, die Bezugsdauer verlängert sich jeweils um ein Jahr. Sie können den Bezug jederzeit ohne Angabe von Gründen abbestellen. Eine Mitteilung an den Abo-Service genügt. Geld für bereits gezahlte aber noch nicht gelieferte Ausgaben erhalten Sie dann umgehend zurück.

Für Kunden mit Verträgen zu Buhl-Steuerprogrammen übernimmt Buhl Data Service die Kosten.

Hinweise

Alle Beiträge sind nach bestem Wissen und Gewissen recherchiert und unter Verwendung des textbasierten Assistenzsystems ChatGPT (chat.openai.com) erstellt worden. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch keinerlei Haftung übernommen werden.

Nachdruck, Übersetzung und Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung. Für zugesandte Manuskripte, Bildmaterial und Zuschriften wird keinerlei Gewähr übernommen.

Für die vollständige oder teilweise Veröffentlichung in Steuer-Blick oder die Verwertung in jeglicher digitalisierter Form wird das Einverständnis vorausgesetzt.