

# STEUER BLICK

04/26

**+ Renovierung  
an Immobilie:  
Sofort absetzen  
oder abschreiben?**

# Bloß nichts verschlafen!



Liebe Leserinnen und Leser,

Steuerrecht gilt als trocken. Manchmal offenbar so trocken, dass es regelrecht einschläfernd wirkt. Genau das scheint in einer Verhandlung vor dem Finanzgericht Sachsen-Anhalt passiert zu sein: Ein ehrenamtlicher Richter nickte während der Sitzung ein – nicht ganz geräuschlos, denn aus seiner Richtung war laut den Anwesenden deutliches Schnarchen zu hören.

Das Verfahren landete schließlich beim Bundesfinanzhof (Beschluss vom 12.2.2026, V B 64/24). Hellwach und logisch stellte er fest: Wer während der Verhandlung schläft, kann den wesentlichen Vorgängen nicht folgen – und gilt rechtlich als abwesend. Die Folge: Das Gericht war nicht ordnungsgemäß besetzt, das Urteil wurde aufgehoben und der Fall muss neu verhandelt werden.

So kurios der Fall auch klingt – er zeigt, wie wichtig Aufmerksamkeit im Steuerrecht ist. Oft entscheiden Details darüber, ob eine Entscheidung Bestand hat oder noch einmal überprüft werden muss.

Für die eigene Steuererklärung gilt: Wer gut informiert ist, kann Fehler vermeiden und steuerliche Vorteile nutzen. Dabei möchten wir dich mit dieser Ausgabe wieder unterstützen – mit aktuellen Urteilen, praktischen Tipps und hilfreichen Informationen über Steuern.

Wir wünschen dir eine interessante Lektüre.

Herzliche Grüße

*Melanie Holz*

Melanie Holz

---

## Inhalt

Reparaturen an älteren Gebäuden: Sofort absetzen oder abschreiben?

[› Seite 4](#)

Grunderwerbsteuer: Wohnungsrecht und Nießbrauch zählen mit

[› Seite 8](#)

Wohnmobil verkauft? Keine Spekulationssteuer

[› Seite 11](#)

Live-Webinare 2026: Wissen, das sich auszahlt

[› Seite 14](#)

Feier zur Verabschiedung in den Ruhestand

[› Seite 15](#)

---

# Steuernews auf einen Blick



## Firmenwagen: Stellplatzmiete mindert geldwerten Vorteil nicht

Zahlt ein Arbeitnehmer Miete für einen Parkplatz am Arbeitsplatz, mindert das nicht den geldwerten Vorteil aus der privaten Nutzung eines Dienstwagens. Das hat der Bundesfinanzhof entschieden (BFH, Urteil vom 9.9.2025, VI R 7/23).



## Corona-Soforthilfe: Betriebsausgabe erst im Jahr der Rückzahlung

Corona-Soforthilfen sind im Jahr der Auszahlung steuerpflichtig – auch wenn ein Teil später zurückgezahlt werden muss. Das hat der BFH entschieden (Urteil vom 16.12.2025, VIII R 4/25). Die Rückzahlung als Betriebsausgabe mindert die Steuer erst im Jahr der Zahlung – nicht rückwirkend.



## Aktivrente: BMF beantwortet Fragen

Zur neuen Aktivrente hat das Bundesfinanzministerium (BMF) einen Fragen-Antworten-Katalog veröffentlicht. Danach können Arbeitnehmer nach Erreichen der Regelaltersgrenze bis zu 2.000 Euro im Monat (24.000 Euro im Jahr) steuerfrei verdienen, wenn der Arbeitgeber Rentenversicherungsbeiträge zahlt. Die [FAQ](#) gibt es auf der Website des Bundesfinanzministeriums.



## Urlaubsabgeltung: Gerichte bejahen Fünftelregelung

Konnte ein schwer erkrankter Arbeitnehmer seinen Urlaub über mehrere Jahre nicht nehmen, kann die spätere Urlaubsabgeltung nach der Fünftelregelung ermäßigt besteuert werden. So entschied das Finanzgericht München (Urteil vom 27.11.2025, 10 K 714/25). Die Revision ist beim BFH anhängig (VI R 21/25; weitere Revision unter: VI R 23/25).

## 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

Anzeige



Mehr zum ProfiCheck

\* 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.



# Reparaturen an älteren Gebäuden: Sofort absetzen oder abschreiben?

**Immobilien.** Wenn Eigentümer ein älteres Gebäude renovieren oder modernisieren, stellt sich häufig eine wichtige Frage: Handelt es sich bei den Kosten um Herstellungsaufwand oder Erhaltungsaufwand? Davon hängt ab, wie schnell sich die Ausgaben steuerlich auswirken. Während Erhaltungsaufwendungen sofort als Werbungskosten oder Betriebsausgaben abziehbar sind, müssen Herstellungskosten über viele Jahre abgeschrieben werden.

**Grundsatz: Erhaltungsaufwand meist sofort abziehbar**

Wer eine ältere Immobilie renoviert, kann viele Kosten steuerlich absetzen – oft sogar sofort. Entscheidend ist, ob es sich steuerlich um Erhaltungsaufwand oder um Herstellungskosten handelt. Das Bundesfinanzministerium hat die Abgrenzung zwischen beiden Kategorien in einem aktuellen Schreiben nochmals ausführlich erläutert ([BMF-Schreiben](#) vom 26.1.2026, IV C 1 – S 2253/00082/001/064). Diese Verwaltungsanweisung ist auf alle offenen Fälle anzuwenden und ersetzt die bisherigen BMF-Schreiben vom 18.7.2003 und 20.10.2017. >

---

## Kurz & knapp

**Erhaltungsaufwand ist sofort absetzbar oder auf 2 bis 5 Jahre verteilbar**

**Renovierungen innerhalb von 3 Jahren nach Kauf über 15 Prozent der Gebäudekosten gelten als anschaffungsnahe Herstellungskosten**

**Standardhebung, Erweiterung oder Nutzungsänderung führt ebenfalls zu Herstellungskosten**

---

Grundsätzlich gelten Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an älteren Gebäuden als Erhaltungsaufwendungen. Sie dienen lediglich dazu, den bisherigen Zustand eines Gebäudes zu erhalten oder wiederherzustellen. Steuerlich bedeutet das: Vermieter können die Kosten meist sofort als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehen.

Alternativ erlaubt § 82b Einkommensteuer-Durchführungsverordnung (EStDV) bei größeren Erhaltungsaufwendungen für im Privatvermögen gehaltene, überwiegend Wohnzwecken dienende Gebäude eine Verteilung auf zwei bis fünf Jahre. Das kann sinnvoll sein, wenn im betreffenden Jahr nur geringe steuerpflichtige Einkünfte vorliegen.

Anders ist es, wenn die Aufwendungen steuerlich als Herstellungskosten gelten. Dann müssen sie über die Absetzung für Abnutzung (AfA) abgeschrieben werden. Je nach Gebäude und maßgeblichem Fertigstellungs- oder Anschaffungszeitpunkt erfolgt die lineare Abschreibung bei Wohngebäuden regelmäßig mit 2 Prozent, in bestimmten Fällen auch mit 2,5 Prozent oder 3 Prozent.

### Anschaffungsnahe Herstellungskosten: 15-Prozent-Grenze

Häufig führen Renovierungen kurz nach dem Immobilienkauf zu sogenannten anschaffungsnahe Herstellungskosten. Renovierungs- oder Modernisierungskosten gelten danach als Herstellungskosten, wenn sie innerhalb von drei Jahren nach dem Erwerb der Immobilie entstehen und insgesamt mehr als 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes (ohne Umsatzsteuer) betragen.

In diesem Fall dürfen die Aufwendungen nicht sofort steuerlich geltend gemacht werden. Stattdessen werden sie den Anschaffungskosten des Gebäudes zugerechnet und können nur zusammen mit diesen über die Abschreibung berücksichtigt werden.

Dabei spielt es keine Rolle, ob die Maßnahmen bereits beim Kauf geplant waren. Auch Aufwendungen zur Beseitigung verdeckter Mängel, die beim Erwerb bereits vorhanden waren, können zu anschaffungsnahe Herstellungskosten führen. Der Bundesfinanzhof hat dies mehrfach bestätigt (BFH-Urteile vom 9.5.2017, IX R 6/16, und vom 13.3.2018, IX R 41/17). Berücksichtigt werden allerdings nur Maßnahmen am Gebäude selbst oder an dessen Einrichtungen.

Wie schwierig die Abgrenzung im Einzelfall sein kann, zeigt ein vom BFH entschiedener Fall: Eine Vermieterin kaufte eine Wohnung und zahlte dem bisherigen Mieter eine Abfindung für den vorzeitigen Auszug, um anschließend renovieren zu können.

Diese Zahlung zählt jedoch nicht zu den anschaffungsnahe Herstellungskosten, weil eine Mieterabfindung keine Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahme darstellt (BFH-Urteil vom 20.9.2022, IX R 29/21, BStBl II 2023 S. 1087).

Bei der Berechnung der 15-Prozent-Grenze wird die Umsatzsteuer der Renovierungskosten nicht berücksichtigt. Maßgeblich ist der Nettobetrag. In der Praxis zeigt sich deshalb häufig, dass Vermieter nach Herausrechnen der Umsatzsteuer doch unterhalb der Grenze bleiben und ihre Aufwendungen sofort abziehen können.

### Standardhebung: Wenn Modernisierung zu Herstellungskosten führt

Befindet sich eine Immobilie bereits seit mehr als drei Jahren im Besitz des Steuerpflichtigen, scheiden anschaffungsnahe Herstellungskosten aus. Dann ist zu prüfen, ob die Renovierungsmaßnahmen zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber dem ursprünglichen Zustand des Gebäudes führen. Bei Wohngebäuden spricht man in diesem Fall von einer Standardhebung; die Aufwendungen gelten dann als Herstellungskosten.

Grundsätzlich werden drei Ausstattungsstandards unterschieden: sehr einfacher, mittlerer und sehr anspruchsvoller Standard. Eine Standardhebung liegt vor, wenn ein Bündel von Baumaßnahmen in mindestens drei der vier zentralen Ausstattungsbereiche zu einer deutlichen Erhöhung des Gebrauchswerts führt. Zu diesen Bereichen gehören

- Heizungsinstallation
- Sanitärinstallation
- Elektroinstallation und
- Fenster

Dabei müssen Umfang und Qualität der Ausstattung deutlich verbessert werden. Eine bloß zeitgemäße Modernisierung oder der Austausch alter Bauteile durch neue genügt nicht. Die Maßnahmen müssen vielmehr über eine reine Bestandserhaltung hinausgehen und die Funktion oder Qualität der Ausstattung erweitern (BFH-Urteil vom 14.7.2004, IX R 52/02). ➤

Nach der aktuellen Verwaltungsauffassung sind ausschließlich die vier genannten Ausstattungsbereiche für die Beurteilung maßgeblich. Maßnahmen außerhalb dieser Bereiche – etwa eine zusätzliche Fassaden- dämmung – bleiben bei der Prüfung einer Standard- hebung unberücksichtigt.

Ob eine wesentliche Verbesserung vorliegt, wird immer im Vergleich zum ursprünglichen Zustand des Gebäudes beurteilt. Maßgeblich ist grundsätzlich der Zustand zum Zeitpunkt der Herstellung oder des entgeltlichen Erwerbs durch den Steuerpflichtigen. Bei unentgeltlichem Erwerb, etwa durch Schenkung oder Erbschaft, kommt es auf den Zeitpunkt an, zu dem der Rechtsvorgänger das Gebäude hergestellt oder entgeltlich erworben hat.

Eine wesentliche Verbesserung liegt nicht bereits deshalb vor, weil mehrere Renovierungsmaßnahmen gleichzeitig durchgeführt werden oder der Energieverbrauch des Gebäudes sinkt. Entscheidend ist vielmehr, ob die Maßnahmen insgesamt zu einer deutlichen Erhöhung des Gebrauchswerts führen. Andernfalls handelt es sich weiterhin um Erhaltungsaufwand, der sofort steuerlich abziehbar ist.

### Sanierung in Raten

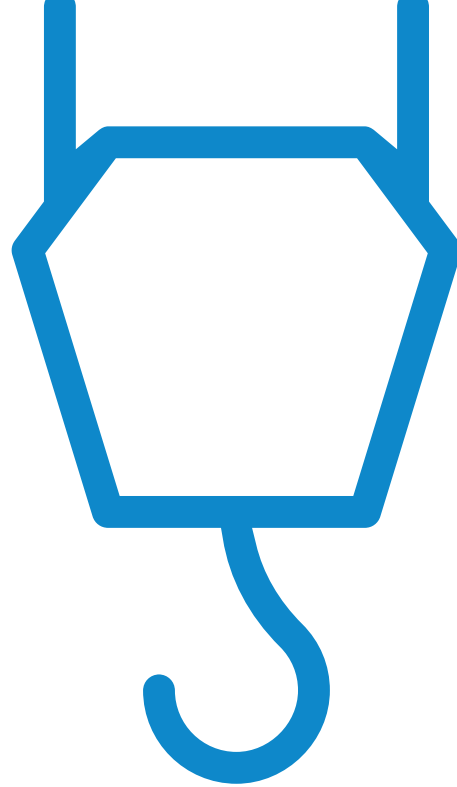
Eine wesentliche Verbesserung kann auch vorliegen, wenn mehrere Baumaßnahmen über mehrere Jahre verteilt durchgeführt werden. In diesem Fall spricht man von einer Sanierung in Raten.

Nach der neuen Verwaltungsauffassung des BMF wird in der Regel von einer solchen Gesamtmaßnahme ausgegangen, wenn die Maßnahmen innerhalb von drei Jahren durchgeführt werden und insgesamt zu einer deutlichen Verbesserung führen. Zuvor ging die Finanz- verwaltung von einem Zeitraum von fünf Jahren aus.

### Erweiterungen führen immer zu Herstellungskosten

Herstellungsaufwand liegt auch vor, wenn ein Gebäude erweitert wird. Eine Erweiterung kann durch eine Vergrößerung der nutzbaren Fläche oder durch eine sogenannte Substanzmehrung erfolgen.

Eine Flächenerweiterung liegt beispielsweise beim Anbau eines Balkons oder einer Terrasse oder beim Einbau einer Dachgaube vor. Auch ohne zusätzliche Fläche kann eine Erweiterung entstehen, etwa durch den Einbau eines Kamins, einer Sauna oder einer Alarmanlage.



### Nutzungs- oder Funktionsänderung

Herstellungskosten können auch entstehen, wenn sich die Nutzung eines Gebäudes grundlegend ändert. Das kann etwa der Fall sein, wenn mehrere Wohnungen zu einer Arztpraxis umgebaut werden oder ein Gebäude eine völlig neue Nutzung erhält.

Nicht jede bauliche Veränderung führt jedoch zu Herstellungskosten. So hat der BFH entschieden, dass die bloße Veränderung der Raumaufteilung durch Zwischenwände in einem Bürogebäude noch keinen Herstellungsaufwand darstellt (BFH-Urteil vom 16.1.2007, IX R 39/05).

### Vollverschleiß: Wenn praktisch ein neues Gebäude entsteht

In seltenen Fällen können umfangreiche Sanierungen auch dann zu Herstellungskosten führen, wenn ein Gebäude vollständig verschlissen ist. Von Vollverschleiß spricht man, wenn tragende Gebäudeteile – etwa Fundamente, Wände oder Geschossdecken – so stark beschädigt sind, dass das Gebäude praktisch unbrauchbar geworden ist.

Werden solche Schäden im Rahmen einer umfassenden Sanierung behoben, kann steuerlich von der Neuherstellung eines Gebäudes ausgegangen werden.



## Wer trägt die Beweislast?

Nach der Verwaltungsauffassung des BMF liegt die Feststellungslast grundsätzlich beim Finanzamt. Es muss also darlegen, dass Aufwendungen steuerlich als Herstellungs- oder Anschaffungskosten zu behandeln sind. In der Praxis argumentieren Finanzämter jedoch häufig mit einer Standardhebung oder einer Nutzungsänderung. Dann ist es oft doch am Steuerpflichtigen, entsprechende Nachweise vorzulegen und die Einordnung zu widerlegen.

## Gebäude im Betriebsvermögen

Bei Gebäuden im Betriebsvermögen kann die Abgrenzung zwischen Herstellungs- und Erhaltungsaufwand auch aus handelsrechtlicher Sicht relevant sein. Bilanzierende Unternehmen müssen nämlich sowohl für die Steuerbilanz als auch für die Handelsbilanz beurteilen, wie Renovierungs- oder Modernisierungskosten einzuordnen sind.

Dabei können sich Unterschiede ergeben. So kann etwa eine energetische Sanierung nach Auffassung der Finanzverwaltung steuerlich als Erhaltungsaufwand gelten, während die Aufwendungen handelsrechtlich möglicherweise als Herstellungskosten zu aktivieren sind.



Aufgrund des Maßgeblichkeitsprinzips würde grundsätzlich die handelsrechtliche Bewertung auch für die Steuerbilanz gelten. Das Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) hat deshalb in einer Stellungnahme zum Entwurf des BMF-Schreibens angeregt, für die Steuerbilanz eine eigene gesetzliche Regelung zu schaffen (IDW-Stellungnahme vom 22.7.2025). Das Bundesfinanzministerium hat sich dazu bislang jedoch nicht geäußert. <

## Rechnungen einfach abfotografieren

Unsere App erkennt, was wichtig ist und übernimmt die Zuordnung.

Mehr zu Steuer-Scan





# Grunderwerbsteuer: Wohnungsrecht und Nießbrauch zählen mit

**Immobilien.** Beim Kauf einer Immobilie zählt nicht nur der Kaufpreis. Auch übernommene Belastungen wie ein Wohnungsrecht oder Nießbrauch können die Grunderwerbsteuer erhöhen – selbst dann, wenn sie noch nicht im Grundbuch eingetragen sind. Das zeigen zwei aktuelle Urteile des Bundesfinanzhofs (BFH).

## Wohnungsrecht erhöht die Grunderwerbsteuer

Beim Kauf einer Immobilie wird Grunderwerbsteuer fällig. Je nach Bundesland beträgt sie derzeit bis zu 6,5 Prozent des Kaufpreises. Grundlage für die Steuer ist normalerweise der vereinbarte Kaufpreis. Doch unter Umständen zählt mehr als nur der Kaufpreis – etwa Verpflichtungen oder Belastungen, die der Käufer übernimmt.

---

### Kurz & knapp

**Übernommene Wohnungs- oder Nießbrauchrechte erhöhen die Grunderwerbsteuer**

**Das gilt auch, wenn das Recht noch nicht im Grundbuch steht**

**Entscheidend ist, ob die Belastung Teil der Gegenleistung für die Immobilie ist**





Der Bundesfinanzhof (BFH) hat nun entschieden: Übernimmt der Käufer ein persönliches Wohnungsrecht, erhöht dessen kapitalisierter Wert die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer (Urteil vom 22.10.2025, II R 32/22).

## Der 1. Fall

Eine Käuferin erwarb ein Zweifamilienhaus für 103.000 Euro. Auf dem Grundstück bestand jedoch ein lebenslanges unentgeltliches Wohnungsrecht zugunsten des Bruders der Verkäuferin.

Das Finanzamt setzte deshalb die Grunderwerbsteuer nicht nur auf Basis des Kaufpreises fest, sondern addierte auch den kapitalisierten Wert des Wohnungsrechts von 146.328 Euro.

Der BFH bestätigte dieses Vorgehen: Das Wohnungsrecht ist Teil der Gegenleistung und erhöht daher die Steuerbemessungsgrundlage.

## Begründung des Gerichts

Die Grunderwerbsteuer richtet sich nach dem Wert der Gegenleistung (§ 8 Abs. 1 GrEStG). Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG gilt als Gegenleistung unter anderem der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen. Als „sonstige Leistungen“ sind alle Verpflichtungen des Käufers anzusehen, die zwar nicht unmittelbar Kaufpreis für das Grundstück im bürgerlich-rechtlichen Sinne, aber gleichwohl Entgelt für den Erwerb des Grundstücks sind. Die Übernahme von Verpflichtungen des Verkäufers durch den Käufer zählt als Gegenleistung.

Eine Ausnahme gilt zwar für sogenannte dauernde Lasten, die auf dem Grundstück ruhen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 GrEStG). Ein persönliches Wohnungsrecht fällt jedoch nicht darunter. Denn es ist:

- nicht übertragbar
- nicht vererblich
- nur für eine bestimmte Person bestimmt

Mit dem Tod der berechtigten Person erlischt es – und belastet das Grundstück nicht dauerhaft.

## Eintragung im Grundbuch spielt keine Rolle

Im konkreten Fall war das Wohnungsrecht lange Zeit nicht im Grundbuch eingetragen und wurde erst im Zusammenhang mit dem Verkauf beantragt. Die tatsächliche Eintragung erfolgte sogar erst wenige Tage nach Abschluss des Kaufvertrags.

Nach Ansicht des BFH ist das jedoch unerheblich: Entscheidend ist die wirtschaftliche Belastung, nicht der Zeitpunkt der Grundbucheintragung.

## Auch ein noch nicht eingetragener Nießbrauch zählt

In einem zweiten Urteil stellte der BFH klar, dass auch ein noch nicht ins Grundbuch eingetragenes Nießbrauchrecht die Grunderwerbsteuer erhöhen kann (Urteil vom 22.10.2025, II R 5/22).



## Der 2. Fall

Eine Käuferin erwarb ein Erbbaurecht an mehreren Grundstücken. Neben dem Kaufpreis verpflichtete sie sich, den jährlichen Erbbauzins zu zahlen und ein bereits vereinbartes Nießbrauchrecht zu übernehmen.

Besonderheit: Das Nießbrauchrecht war zwar vertraglich vereinbart, aber noch nicht im Grundbuch eingetragen.

Das Finanzamt berücksichtigte deshalb bei der Grunderwerbsteuer:

- den Kaufpreis des Erbbaurechts
- den kapitalisierten Erbbauzins
- sowie den kapitalisierten Wert des Nießbrauchs.

Auch diese Vorgehensweise bestätigte der BFH.

### Warum der Nießbrauch mitzählt

Auch hier gilt: Maßgeblich ist der Wert der Gegenleistung. Der Käufer übernimmt wirtschaftlich eine Belastung – unabhängig davon, ob sie bereits dinglich im Grundbuch entstanden ist.

Da das Nießbrauchrecht zum Zeitpunkt des Kaufvertrags noch nicht als dingliches Recht entstanden war, handelt es sich auch nicht um eine „dauernde Last“, die von der Steuer ausgenommen wäre.



## Noch mehr Tipps zum Steuernsparen

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

Mehr Steuertipps





# Wohnmobil verkauft? Keine Spekulationssteuer

**Alle Steuerzahler.** Beim Verkauf von bestimmten Wertgegenständen innerhalb eines Jahres kann das Finanzamt einen Gewinn aus einem privaten Veräußerungsgeschäft versteuern. Das gilt aber nicht für Gegenstände des täglichen Gebrauchs. Und hierzu zählt nach einem aktuellen Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) auch ein Wohnmobil.

## Spekulationssteuer bei privaten Veräußerungen

Bei Verkäufen von bestimmten Wirtschaftsgütern aus dem Privatvermögen will das Finanzamt am Verkaufsgewinn beteiligt werden – bei sogenannten privaten Veräußerungsgeschäften. Dann musst du auf „sonstige Einkünfte“ Einkommensteuer zahlen; umgangssprachlich Spekulationssteuer genannt.

---

### Kurz & knapp

**BFH: Hochpreisiges Wohnmobil kann ein Gegenstand des täglichen Gebrauchs sein**

**Ein Veräußerungsgewinn hierfür ist gesetzlich von der Besteuerung ausgenommen**

**Das gilt auch, wenn das Wohnmobil zeitweilig steuerpflichtig vermietet wird**



Es gibt eine Freigrenze von 1.000 Euro für sämtliche private Veräußerungsgeschäfte eines Steuerzahlers im Kalenderjahr. Ab einem Jahresgewinn von 1.000 Euro musst du den gesamten Gewinn in deiner Steuererklärung angeben und mit deinem persönlichen Steuersatz versteuern.

Private Veräußerungsgeschäfte regelt § 23 EStG. Grundsätzlich muss es sich dabei um etwas handeln, dessen Wert steigen kann. Dazu gehören zum einen Immobilien und grundstücksgleiche Rechte (zum Beispiel Erbbau- und Erbpachtrechte), die du innerhalb von 10 Jahren nach der Anschaffung wieder verkaufst. Für andere Wirtschaftsgüter gilt eine Spekulationsfrist von einem Jahr.

Hierzu zählen beispielsweise:

- Gold und andere Edelmetalle
- Fremdwährungen
- Bitcoins und andere Kryptowerte
- Oldtimer
- Schmuck
- Kunstgegenstände
- Antiquitäten
- Sammlungen (zum Beispiel Münzen, Briefmarken)
- Tickets für ausverkaufte Sport- oder Konzertveranstaltungen

**Achtung:** Diese Liste ist nicht abschließend.



Wenn du mit dem verkauften Wirtschaftsgut innerhalb der Haltefrist Einkünfte erzielt hast, zum Beispiel durch gelegentliche Vermietung, verlängert sich die Spekulationsfrist sogar auf 10 Jahre.

Es gibt jedoch eine gesetzliche Ausnahme (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Satz 2 EStG): Keine Steuerpflicht besteht, wenn du als Privatperson Dinge des täglichen Gebrauchs wie Möbel, Kleidung, Elektrogeräte oder dein Privatauto verkaufst. In der Regel ist hier der Verkaufspreis niedriger als der ursprüngliche Kaufpreis. Ein Verlust oder Gewinn zählt aber steuerlich nicht. >

## Der entschiedene BFH-Fall

Der BFH hat seine Rechtsprechung zu den Anforderungen an einen Gegenstand des täglichen Gebrauchs weiterentwickelt. Demnach ist auch der Gewinn bzw. Verlust aus dem Verkauf hochpreisiger Wirtschaftsgüter des Alltagsgebrauchs nicht als privates Veräußerungsgeschäft zu besteuern. Hierzu gehören auch Wohnmobile (Urteil vom 27.1.2026, IX R 4/25).

Im entschiedenen Fall kaufte ein Ehepaar im Juni 2020 ein Wohnmobil für 323.000 Euro. Bereits im März 2021 verkauften sie es wieder zu einem Preis von 315.000 Euro – also mit Verlust. Außerhalb der privaten Nutzung vermieteten sie es tageweise an eine GmbH, deren alleinige Gesellschafterin und Geschäftsführerin die Klägerin ist.

Die daraus erzielten Einnahmen ordnete das Finanzamt den sonstigen Einkünften gemäß § 22 Nr. 3 EStG zu (Einkünfte aus gelegentlichen Vermittlungen und aus der Vermietung beweglicher Gegenstände). Die Abschreibung des Wohnmobils führte zu Verlusten, die allerdings nicht abziehbar waren, sondern erst mit künftigen Vermietungsgewinnen verrechnet werden können. Trotzdem ermittelte das Finanzamt einen Gewinn aus einem privaten Veräußerungsgeschäft gemäß § 23 EStG. Dieser kam dadurch zustande, weil die Abschreibungen wieder hinzugerechnet wurden.

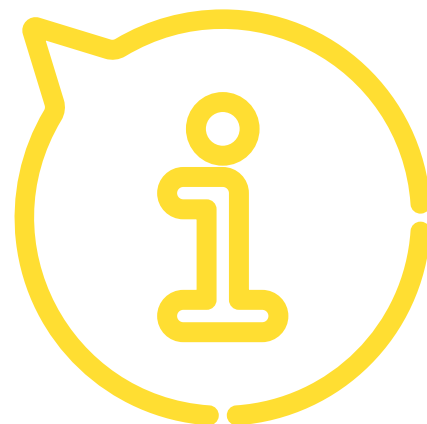
Sowohl das Sächsische Finanzgericht als auch der BFH gab jedoch den Klägern Recht. Denn das Wohnmobil ist als Gegenstand des täglichen Gebrauchs vom Tatbestand privater Veräußerungsgeschäfte ausgenommen.

Hierzu gehören Wirtschaftsgüter, die vorrangig zur Nutzung angeschafft wurden und dem Wertverzehr unterliegen oder kein Wertsteigerungspotenzial aufweisen. Tatsächlich erzielten die Kläger mit ihrem Wohnmobil nach nicht einmal einem Jahr eine Werteinbuße von rund 8.000 Euro.

Der BFH hat entschieden, dass eine tägliche Nutzung nicht nötig ist und auch ein Luxusgut unter den Begriff „Gegenstand des täglichen Gebrauchs“ fallen kann. Er hält es für unerheblich, dass die Kläger durch die Vermietung Einnahmen erzielten. Die Ausnahmeregelung setzt nicht voraus, dass ein Steuerpflichtiger das Wirtschaftsgut ausschließlich selbst privat nutzt. Der vom Finanzamt festgesetzte Veräußerungsgewinn ist daher von der Besteuerung ausgenommen. ◀



Weitere Informationen zu privaten Veräußerungsgeschäften kannst du in unserem [Ratgeber](#) lesen.



## WISO Steuer weiterempfehlen

Freunden von WISO Steuer erzählen und Gutschrift sichern.

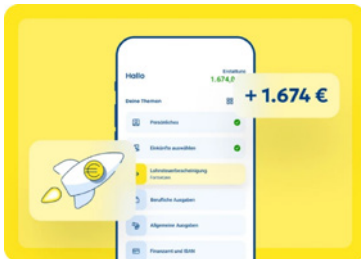
Gutschrift sichern





## Live-Webinare 2026: Wissen, das sich auszahlt

**Im April geht es weiter mit unserer Webinar-Reihe.** Unsere Profis zeigen dir live, wie du deine Steuererklärung cleverer meisterst und versteckte Sparpotenziale nutzt – egal ob Einsteiger oder Profi. Mit deinem WISO Steuer-Abo ist die Teilnahme kostenlos.



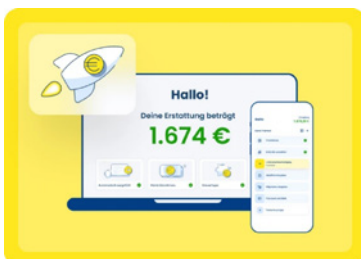
### WISO Steuer App kennenlernen

In diesem Webinar stellen wir dir WISO Steuer vor und zeigen dir, wie du die App optimal auf deinem Smartphone nutzt. Perfekt für alle, die ihre Steuer einfach, mobil und zwischendurch erledigen möchten.

**22.4.2026 | 18:00 – 18:45 Uhr**

**Plattform:** Phone

[Webinar buchen](#)



### WISO Steuer im Browser nutzen

In diesem Webinar stellen wir WISO Steuer vor und zeigen, wie man die cleveren Funktionen direkt im Web-Browser nutzt und dabei Steuern spart.

**29.4.2026 | 18:00 – 18:45 Uhr**

**Plattform:** Web

[Webinar buchen](#)

### Save the date:

**28.5.2026** | Steuern sparen für Arbeitnehmer mit WISO Steuer (Alle)

**1.6.2026** | Steuern sparen für Arbeitnehmer mit tax (Alle)



# Feier zur Verabschiedung in den Ruhestand

**Arbeitnehmer.** Kosten des Arbeitgebers für einen Empfang zur Verabschiedung eines Arbeitnehmers in den Ruhestand gelten bei dem Verabschiedeten nicht als Arbeitslohn, wenn es sich um ein Fest des Arbeitgebers handelt. Mit diesem Urteil vom 19.11.2025 widerspricht der Bundesfinanzhof (BFH, [VI R 18/24](#)) der bisherigen Auffassung der Finanzämter.

## Betriebliche versus private Feier

Übernimmt der Arbeitgeber die Kosten einer privaten Feier seines Arbeitnehmers, sind diese als geldwerter Vorteil dem Arbeitslohn hinzuzurechnen und zu versteuern. In diesem Fall erspart sich der Arbeitnehmer eigene Bewirtungsaufwendungen. Den Vorteil kann der Arbeitgeber unter bestimmten Voraussetzungen pauschal versteuern.

---

### Kurz & knapp

**Unterscheidung zwischen betrieblicher Feier und privater Feier entscheidend**

**Verabschiedung in den Ruhestand hat beruflichen Charakter**

**Kein steuerpflichtiger Arbeitslohn bei betrieblicher Feier**





Erfolgt die Bewirtung jedoch im Rahmen einer betriebsveranstaltungsähnlichen Feier (Fest des Arbeitgebers), liegt keine objektive Bereicherung des Arbeitnehmers und damit kein steuerpflichtiger Arbeitslohn vor. Ob eine Feier als private oder betriebliche Veranstaltung zu werten ist, hängt von den Gesamtumständen ab (Gastgeber, Gästeliste, Ort, Charakter der Veranstaltung).

## Der entschiedene BFH-Fall

Eine Bank veranstaltete einen Empfang in ihren Geschäftsräumen, um den scheidenden Vorstandsvorsitzenden zu verabschieden und gleichzeitig seinen Nachfolger vorzustellen. Organisiert wurde die Feier von der Personalabteilung. Die Gästeliste wurde unabhängig von der konkreten Veranstaltung nach geschäftsbezogenen Gesichtspunkten festgelegt. Unter den circa 300 geladenen Gästen befanden sich unter anderem frühere und jetzige Vorstandsmitglieder, ausgewählte Mitarbeiter, der Verwaltungsrat, Angehörige des öffentlichen Lebens aus Politik, Verwaltung, bedeutenden Unternehmen und Institutionen aus der Region sowie Pressevertreter. Außerdem waren acht Familienangehörige des scheidenden Vorstandsvorsitzenden eingeladen. Die Kosten für den Empfang beglich das Geldinstitut.

Das Finanzamt vertrat die Auffassung, dass die Kosten dem ausgeschiedenen Vorstandsvorsitzenden als Arbeitslohn zuzurechnen seien und nahm die Bank für die hierauf entfallende Lohnsteuer in Haftung. Es stützte sich dabei auf R 19.3 Abs. 2 Nr. 3 Lohnsteuer-richtlinien (LStR). Danach stellen übliche Sachleistungen des Arbeitgebers aus Anlass der Verabschiedung eines Arbeitnehmers steuerpflichtigen Arbeitslohn dar, wenn die Aufwendungen des Arbeitgebers 110 Euro pro Gast überschreiten.

Das Niedersächsische Finanzgericht (FG) sah dies jedoch anders. Es gab der Klage der Bank teilweise statt und bejahte steuerpflichtigen Arbeitslohn nur insoweit, als die Kosten auf den ausscheidenden Vorstandsvorsitzenden und seine Familienangehörigen entfallen.

Der BFH hat die Revision des Finanzamts zurückgewiesen und die Entscheidung des FG im Wesentlichen bestätigt. Finanziert der Arbeitgeber eine Feier, liegt Arbeitslohn nur vor, wenn es sich um eine private Feier des Arbeitnehmers handelt, nicht aber, wenn die Gäste anlässlich eines Festes des Arbeitgebers bewirtet werden. Ob es sich um ein Fest des Arbeitgebers oder des Arbeitnehmers handelt, ist unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls zu entscheiden.

Maßgebliche Kriterien sind insbesondere:

- Anlass der Feier,
- wer als Gastgeber auftritt,
- wer die Gästeliste bestimmt,
- wer eingeladen ist,
- wo gefeiert wird und
- welchen Charakter das Fest hat (betrieblich oder privat)

Die Verabschiedung hat überwiegend beruflichen Charakter. Sie bildet den letzten Akt im aktiven Dienst des Arbeitnehmers bei seinem Arbeitgeber und ist daher noch Teil der Berufstätigkeit. Mit der Verabschiedung des scheidenden Vorstandsvorsitzenden ging zudem die Amtseinführung seines Nachfolgers einher. Die Klägerin selbst trat als Gastgeberin des Empfangs auf und bestimmte die Gästeliste. Der Empfang fand schließlich in der Bank statt.

Der BFH hat außerdem geklärt, dass entgegen der Auffassung des FG auch die auf den Vorstandsvorsitzenden selbst und seine Familienangehörigen entfallenden Kosten kein Arbeitslohn sind, wenn die Teilnahme der Familienangehörigen gesellschaftsüblich ist.

Der BFH stellt damit klar, dass Unternehmen die Kosten für die Verabschiedung ihrer scheidenden Mitarbeiter ohne lohnsteuerliche Nachteile übernehmen können, wenn die Veranstaltung nach den Gesamtumständen als Fest des Arbeitgebers zu qualifizieren ist. ➤

## BFH widerspricht Verwaltungsauffassung

Damit folgt der BFH der Verwaltungsauffassung in R 19.3 Abs. 2 Nr. 3 LStR gerade nicht, soweit diese allein wegen Überschreitens der 110-Euro-Freigrenze typisierend vom Arbeitslohn ausgeht, ohne nach Fest des Arbeitsgebers oder privatem Fest des Arbeitnehmers zu differenzieren.

Die Regelung ist widersprüchlich: Grundsätzlich zählen die üblichen Sachleistungen des Arbeitgebers aus Anlass der

- Dienst Einführung,
- eines Amts- oder Funktionswechsels,
- eines runden Arbeitnehmerjubiläums oder
- der Verabschiedung eines Arbeitnehmers

**nicht** zum Arbeitslohn, wenn sie im überwiegend eigenbetrieblichen Interesse des Arbeitgebers liegen.

Betragen die Arbeitgeberaufwendungen einschließlich Umsatzsteuer aber mehr als 110 Euro je Teilnehmer, sollen sie hingegen als Arbeitslohn des Arbeitnehmers hinzugerechnet werden. Da es sich um eine Freigrenze handelt, ist der gesamte Betrag steuerpflichtig.

Achtung: Für Betriebsveranstaltungen im Sinne des § 19 Abs. 1 Nr. 1a EStG (z. B. Weihnachtsfeier, Betriebsausflug) gilt ein 110-Euro-Freibetrag; für Feiern zur Ehrung oder Verabschiedung eines einzelnen Arbeitnehmers wendet die Verwaltung weiterhin eine 110-Euro-Freigrenze an.

Ein weiterer Widerspruch findet sich in R 19.3 Abs. 2 Nr. 4 LStR. Demnach sollen bei einem Empfang anlässlich eines runden Geburtstags eines Arbeitnehmers die üblichen Sachleistungen selbst bei einem Überschreiten der 110-Euro-Grenze nicht zu Arbeitslohn führen, wenn es sich um eine betriebliche Veranstaltung handelt. Nur die anteiligen Aufwendungen, die auf den Arbeitnehmer selbst und seine Familienangehörigen entfallen, sollen zum steuerpflichtigen Arbeitslohn gehören. Diese unterschiedliche Behandlung allein nach dem Anlass der Feier (Geburtstag versus Verabschiedung) halten weder der BFH noch das FG Niedersachsen (Urteil vom 14.5.2024, 8 K 66/22) für sachgerecht.

Finanzämter sind unmittelbar an die Lohnsteuerrichtlinien gebunden. Arbeitgeber orientieren sich bei der Lohnabrechnung daran, weil sie die Verwaltungspraxis konkretisieren. Arbeitnehmer sind daran nicht gebunden und können in ihrer Einkommensteuererklärung eine BFH-konforme, von der Verwaltungsauffassung abweichende Auffassung vertreten. Dies müssen sie in ihrer Erklärung gesondert kennzeichnen. ◀

## 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

19.03.2026

### 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.