

**Liebe Mandanten und
Geschäftspartner,**

auf den folgenden Seiten erlauben wir uns,
Sie über die neusten Entwicklungen des
Steuerrechts zu informieren. Haben Sie
Fragen zu den Artikeln dieser Ausgabe oder
zu anderen Themen? Bitte sprechen Sie uns an.
Wir beraten Sie gern.

Steuertermine im Monat März

Lohnsteuer	10.03.2026
Kirchensteuer	10.03.2026
Solidaritätszuschlag	10.03.2026
Umsatzsteuer	10.03.2026

Sozialversicherung	27.03.2026
--------------------	------------

Newsdienst

Aktuelles aus den Bereichen Steuern, Recht und Wirtschaft im Monat März 2026.

Für Einkommensteuerpflichtige

Kürzere Abschreibung bei Immobilien: Mehr Klarheit zur Nutzungsdauer

Ob sich der Streit mit dem Finanzamt über eine verkürzte Nutzungsdauer einer Immobilie lohnt, hängt stark vom Einzelfall ab. Bei älteren, wenig modernisierten Mietobjekten kann eine deutlich höhere AfA zu erheblichen Liquiditätsvorteilen führen. Dem stehen die Kosten für ein Gutachten und der Prüfungsaufwand gegenüber.

Bei der Abschreibung von Gebäuden gilt grundsätzlich die typisierte Nutzungsdauer des § 7 Abs. 4 EStG. Wohngebäude werden regelmäßig mit 2 %, ältere Gebäude mit 2,5 % und neuere Wohngebäude mit 3 % abgeschrieben; hierdurch werden Nutzungsdauern zwischen 33 und 50 Jahren unterstellt. Das Gesetz eröffnet jedoch ausdrücklich die Möglichkeit, eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer zugrunde zu legen, wenn diese nachgewiesen wird. Dieses Wahlrecht ist in der Praxis seit Jahren umstritten. Ausgangspunkt einer aktuellen Entwicklung ist eine erst kürzlich veröffentlichte Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH-Az. IX R 14/23). Sie knüpft an das Urteil vom 28.07.2021 an, mit dem der BFH klargestellt hatte, dass der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer mit jeder geeigneten Methode geführt werden kann. Der anschließende Versuch der Finanzverwaltung, diese Rechtsprechung durch das Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 22.02.2023 faktisch einzuschränken, ist damit gescheitert.

Maßgeblich für die verkürzte Abschreibung (AfA) ist die voraussichtliche Restnutzungsdauer des Gebäudes. Diese kann sich sowohl aus technischen als auch aus wirtschaftlichen Gründen verkürzen. Entscheidend ist, wie lange das Gebäude objektiv noch sinnvoll genutzt werden kann; bloße Verkaufs- oder Abbruchabsichten reichen nicht aus. Eine absolute Gewissheit wird nicht verlangt - es genügt eine Prognose mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit.

Der BFH hat bereits 2021 klargestellt, dass kein bestimmtes Gutachtenformat vorgeschrieben ist. Das Bundesministerium der Finanzen hatte dem im Jahr 2023 eine enge Auslegung entgegengesetzt. Das Finanzgericht Münster hat die restriktive Verwaltungslinie konsequent verworfen und auch ein

modellbasiertes Gutachten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) als ausreichend anerkannt (Az. 14 K 654/23). In der Folge wurde das BMF-Schreiben aufgehoben. Der schlichte Verweis durch den Steuerpflichtigen auf die modellhaft ermittelte Gesamt- und Restnutzungsdauer eines Gebäudes nach Maßgabe der betreffenden ImmoWertV genüge laut BFH allerdings nicht, um eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer nachzuweisen.

Für die Praxis besonders relevant ist auch die Einbeziehung von Erhaltungsaufwendungen. Laufende Reparaturen stehen einer verkürzten Restnutzungsdauer nicht entgegen, umfangreiche Modernisierungen hingegen schon. Wer eine kurze Nutzungsdauer geltend macht, muss sein Investitionsverhalten daran messen lassen: Eine umfassende Sanierung spricht regelmäßig sogar eher für eine längere wirtschaftliche Lebensdauer.

HINWEIS

Nach Aufhebung des BMF-Schreibens vom 22.02.2023 ist zu beobachten, dass Finanzämter im Rahmen von Außenprüfungen Gutachten zur verkürzten Restnutzungsdauer verstärkt kritisch hinterfragen. Insbesondere werden methodische Annahmen und nachträgliche Gutachtenerstellungen eingehend geprüft.

Vergütungen aus Genussrechten von Arbeitnehmern können als Kapitaleinkünfte besteuert werden

Wenn ein Arbeitnehmer bei seinem Arbeitgeber Genussrechte kauft, ist es wichtig, ob die Mitarbeiterbeteiligung gewisse Kriterien erfüllt, denn dann können Erträge als Kapitaleinkünfte und nicht als Arbeitslohn besteuert werden. Genussrechte sind eine besondere Form der Unternehmensfinanzierung und gehören zum sog. Mezzanine-Kapital. Mezzanine-Kapital ist eine Mischung aus Eigenkapital (wie bei Gesellschaftern) und Fremdkapital (wie bei normalen Krediten). Neben Genussrechten zählen dazu z. B. Nachrangdarlehen, stille Beteiligungen und Hybridanleihen. Beteiligt sind immer zwei Seiten, nämlich der Kapitalgeber (Genussrechteinhaber), der Geld zur Verfügung stellt, und das Unternehmen

(Kapitalnehmer), welches das Geld erhält. Kapitalgeber können Mitarbeitende des Unternehmens, private Anleger oder professionelle Investoren sein. Kapitalnehmer können alle Unternehmen sein, die solche Rechte ausgeben dürfen.

Im Streitfall hatte ein Arbeitnehmer bei seinem Arbeitgeber Genussrechte gekauft. Er zahlte das Geld aus eigener Tasche ein und trug auch das Risiko von Verlusten. Die Verzinsung hing vom Unternehmenserfolg ab, nicht von seiner persönlichen Arbeitsleistung. Das Finanzamt wollte die Zinsen wie Arbeitslohn besteuern.

Der Bundesfinanzhof entschied jedoch, dass diese Zinsen Kapitaleinkünfte sind, und damit wie Zinsen aus einer Geldanlage zu behandeln sind, nicht wie Gehalt (Az. VIII R 14/23). Ausschlaggebend seien dafür eigenes eingesetztes Kapital, echtes Verlustrisiko, eigenständiger Vertrag neben dem Arbeitsvertrag, keine Stimmrechte und keine Beteiligung am Liquidationserlös. Das habe zur Folge, dass auf solche Genussrechtszinsen in der Regel die Abgeltungsteuer gilt.

Das Urteil ist wichtig für Mitarbeiterbeteiligungen: Erfüllen sie diese Kriterien, werden Erträge meist als Kapitaleinkünfte besteuert.

Verluste aus Kapitalvermögen: Was Anleger zur Verlustverrechnung wissen sollten!

Die steuerliche Behandlung von Kapitalverlusten ist komplex. Während die Verlustverrechnung bei Termingeschäften und wertlosen Kapitalanlagen wieder großzügiger möglich ist, bleibt die strikte Trennung bei Aktienverlusten bestehen. Entscheidend sind der richtige Zeitpunkt der Verlustrealisierung und die frühzeitige Beantragung von Verlustbescheinigungen. Verluste aus Kapitalvermögen sind steuerlich grundsätzlich berücksichtigungsfähig - allerdings nicht schrankenlos. Seit Einführung der Abgeltungsteuer gilt ein eigenständiger Verlustverrechnungskreis: Verluste aus Kapitalanlagen dürfen ausschließlich mit positiven Einkünften aus Kapitalvermögen ausgeglichen werden. Nicht verrechnete Verluste werden in Folgejahre vorgetragen. Zusätzlich sieht das Gesetz differenzierte Verrechnungskreise innerhalb der Einkünfte aus Kapitalvermögen vor. Verluste aus der Veräußerung von Aktien

dürfen ausschließlich mit Gewinnen aus Aktienverkäufen ausgeglichen werden. Andere Kapitalerträge, etwa Zinsen oder Fondsaus-schüttungen, bleiben insoweit außer Betracht. Besonders umstritten waren in den letzten Jahren Verluste aus Termingeschäften sowie der Ausfall wertloser Kapitalanlagen, etwa bei Insolvenz einer Anleihe oder dem Verfall von Knock-out-Zertifikaten. Zwischenzeitlich durften solche Verluste nur bis zu 20.000 Euro jährlich verrechnet werden. Diese Begrenzung ist inzwischen aufgehoben. Verluste aus Ter-

mingeschäften und aus dem endgültigen Ausfall von Kapitalforderungen können aktuell wieder uneingeschränkt mit positiven Kapitaleinkünften verrechnet werden.

Ein steuerlich relevanter Verlust setzt voraus, dass der Ausfall endgültig ist. Bei Insolvenzforderungen ist dies regelmäßig erst dann der Fall, wenn feststeht, dass keine Rückzahlung mehr zu erwarten ist. Die bloße Wertminderung genügt nicht. Der maßgebliche Zeitpunkt entscheidet darüber, in welchem Jahr der Verlust steuerlich berücksichtigt werden kann.

HINWEIS

In der Praxis bestehen noch viele Verlusttöpfe aus den Vorjahren mit falscher Zuordnung. Banken haben nicht immer automatisch korrigiert. Anleger sollten prüfen, ob in Vorjahren beschränkte Verluste aus Termingeschäften korrekt fortgeschrieben wurden. Gegebenenfalls kann eine Bescheinigung zur Verlustverrechnung beantragt werden. Verlustverrechnungsspielräume sollten optimal genutzt und unnötige Steuerbelastungen vermieden werden.

Grunderwerbsteuer

Lebenslanges Wohnungsrecht erhöht die Grunderwerbsteuerliche Gegenleistung

Der Bundesfinanzhof entschied in einem aktuellen Urteil: Übernimmt der Käufer eines Grundstücks ein persönliches Wohnungsrecht, erhöht sich die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer um den kapitalisierten Wert des Wohnungsrechts. Bei dem persönlichen Wohnungsrecht handelt es sich nicht um eine dauernde Last im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes (Az. II R 32/22).

Die Entscheidung betrifft eine Rechtslage, wie sie häufiger bei der Weitergabe von Grundstücken nach einem Erbfall in der Erbengeneration anzutreffen ist. Ein Erbe wird durch den Erbfall Eigentümer eines Grundstücks, das aber von einem Miterben oder auch Nichterben genutzt wird und nach dem

Willen des Erblassers auch auf Lebenszeit weiter genutzt werden soll. Im Urteilsfall war für das jetzt veräußerte Grundstück fast 20 Jahre zuvor schuldrechtlich ein Nutzungsrecht vereinbart und seither durchgeführt worden. Der Erwerber musste bei seinem Erwerb dieses Wohnungsrecht anerkennen und hatte daher nicht nur den vereinbarten Kaufpreis als Gegenleistung an die Verkäuferin zu zahlen, sondern auch die Nutzung durch den Wohnungsberechtigten zu dulden. Beide Faktoren zusammen ergaben dann die Gegenleistung für die Grundstücksüberlassung (§§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG). Die Zurückbehaltung des Nutzungsrechts in Form des Wohnungsrechts für einen Bruder der Verkäuferin ist damit Teil der Gegenleistung. Der Gesetzestext spricht insoweit von „dem Verkäufer vorbehaltene Nutzungen“. Hier lag

die Besonderheit der vorbehaltenen Nutzung allerdings darin, dass das Wohnungsrecht im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags noch nicht im Grundbuch eingetragen worden war, sondern nur schuldrechtlich dem Berechtigten zustand.

Der Bundesfinanzhof sah dies aber nicht als Minderung für die Zurechnung zur Gegenleistung an, weil die Verkäuferin bereits die Eintragung im Grundbuch bewilligt hatte, der Antrag beim Grundbuchamt lag und es keinen Zweifel an der Wirksamkeit der Vereinbarung geben konnte. Weil das Wohnungsrecht nur bis zum Tode einer bestimmten Person vereinbart worden war, lag auch keine dauernde Last vor. Dies hat der Bundesfinanzhof bereits für einen nicht übertragbaren und nicht vererbaren Nießbrauch in seinem Urteil II 74/63 vom 22.06.1966 entschieden.

Verfahrensrecht

Finanzamt muss Bescheide bei umfassender Empfangsvollmacht an den Steuerberater zustellen

Der Steuerberater des Klägers hatte dem Finanzamt (unter Angabe der persönlichen Steuernummern des Klägers) auf elektronischem Wege eine Vollmacht zur Vertretung in Steuersachen nach amtlich vorgeschriebenem Muster übermittelt. Die Vollmacht lautete auf eine Vertretung in allen steuerlichen und sonstigen Angelegenheiten und erstreckte sich auch auf die Entgegennahme von Steuerbescheiden und sonstigen Verwaltungsakten. Einschränkungen in Bezug auf bestimmte steuerliche Angelegenheiten oder Zeiträume bestanden nicht. Das Finanzamt nahm den Kläger wegen Steuerschulden einer GmbH, deren Geschäftsführer der Kläger war, in Haftung und übersandte den entsprechenden Haftungsbescheid (unter Vergabe einer neuen Steuernummer) mit Zustellungsurkunde an die private Wohnadresse des Klägers. Über

einen Monat nach Zustellung des Haftungsbescheides legte der Kläger, vertreten durch einen Bevollmächtigten, Einspruch ein. Hinsichtlich der Fristversäumnis vertrat der Kläger die Ansicht, der Haftungsbescheid hätte wegen der eingereichten Empfangsvollmacht an seinen Steuerberater übersandt werden müssen. Das Finanzamt teilte diese Ansicht nicht und verwarf den Einspruch wegen Verfristung als unzulässig.

Das Finanzgericht Münster hob die angefochtene Einspruchsentscheidung auf (Az. 13 K 1936/24). Die Bekanntgabe des Haftungsbescheides hätte gegenüber dem Steuerberater erfolgen müssen. Denn ein Verwaltungsakt soll dem Bevollmächtigten bekanntgegeben werden, wenn der Finanzbehörde eine schriftliche oder eine nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz elektronisch übermittelte Empfangsvollmacht vorliege. Im Regelfall bedeute das „Soll“ ein „Muss“. Allein aus der Eintragung einer bestimmten Steuer-

nummer könne nicht ohne Weiteres geschlossen werden, dass sich die Vollmacht nur auf solche Steuerangelegenheiten beziehen solle, die unter jener Steuernummer bearbeitet würden. Entsprechend hätte das Finanzamt die Empfangsvollmacht auch für das Haftungsverfahren des Klägers beachten müssen, denn die Empfangsvollmacht sei ohne Einschränkungen erteilt worden und habe für sämtliche - auch sonstige - Verwaltungsakte gelten sollen, die den Kläger betreffen. Für die Berücksichtigung der Empfangsvollmacht sei unerheblich, ob das Finanzamt organisatorisch und technisch in der Lage sei, bestehende und bekannte Vollmachten stets bei neu vergebenen Steuernummern zu erfassen. Mangels wirksamer Bekanntgabe sei die Einspruchsfrist nicht in Gang gesetzt worden, weshalb das Finanzamt den Einspruch zu Unrecht als unzulässig verworfen habe.

Für Umsatzsteuerpflichtige

Pflicht zur Ausstellung von E-Rechnungen: erste Übergangsphase noch bis 31.12.2026

Der B2B-Bereich (Business-to-Business) beschreibt die Geschäftsbeziehungen zwischen zwei oder mehr Unternehmen. Seit dem 01.01.2025 besteht die grundsätzliche Verpflichtung, bei Vorliegen der Voraussetzungen im B2B-Bereich Rechnungen in einem strukturierten elektronischen Format zu erstellen und zu versenden. Nach einem Jahr ist es nun Zeit für ein Zwischenfazit zur Umsetzung in der Praxis.

Die Pflicht, E-Rechnungen empfangen zu können, besteht bereits jetzt für jedes inländische Unternehmen. Dafür genügt im Prinzip ein E-Mail-Postfach. Hinsichtlich der Pflicht, selbst auch E-Rechnungen ausstellen zu müssen, läuft die erste Übergangsphase noch bis 31.12.2026. Bis dahin ist der Versand von Papierrechnungen oder von Rechnungen in anderen Formaten noch möglich, sofern der Empfänger (konkulent) zustimmt. Ab dem 01.01.2027 müssen nur Unternehmen mit einem Jahresumsatz in 2026 von mehr als

800.000 Euro zwingend E-Rechnungen versenden. Für alle anderen Unternehmer gilt die vollständige Pflicht zur Erteilung von E-Rechnungen erst ab 01.01.2028. Bis dahin sollten alle technischen Schwierigkeiten gelöst sein. Die Übersendung von Papier- oder PDF-Rechnungen ohne strukturierte Daten ist dann nicht mehr zulässig. Lediglich Kleinbetragsrechnungen (bis 250 Euro), Rechnungen von Kleinunternehmern oder Rechnungen an private Endkunden (B2C) müssen nicht in einem E-Rechnungsformat erstellt und versendet werden.

Obwohl es EU-weit Normen gibt (EN 16931), berichten Unternehmen, dass unklare Anforderungen und Validierungsregeln bestehen. Bemängelt wird auch, dass unterschiedliche Standards zwischen E-Rechnungspflicht nach Umsatzsteuerrecht und anderen Vorschriften bestehen, was zu Unsicherheiten führt. Da die Umstellung oft Investitionen in Software, Schulung oder externe Beratung verursacht, erscheint der Aufwand gerade bei kleineren Firmen, die nur wenige Rechnungen erstellen, unverhältnismäßig hoch.

Zusammengefasst ist zu sagen, dass die Vorteile der verpflichtenden E-Rechnung eindeutig auf der Hand liegen, weil sie sowohl in den Unternehmen als auch in der Finanzverwaltung den Verwaltungsaufwand deutlich reduziert und damit zum Bürokratieabbau beiträgt. Sobald eine Lösung eingerichtet ist, sinkt der Aufwand massiv. Positiv ist zu berichten, dass es lediglich technische Hürden gibt bzw. nur eine mangelnde Systemintegrationen noch Schwierigkeiten bereitet.

HINWEIS

Unternehmen sollten ihre Verfahrensdokumentation (GoBD) an die E-Rechnungspflicht anpassen und sicherstellen, dass strukturierte Datensätze revisionssicher archiviert werden.

Quelle für den Inhalt von DER MONAT 3.26: Monatsinformation März 2026. Herausgeber: DATEV eG, 90329 Nürnberg

Die HSP GRUPPE

ist eine Kooperation aus eigenständigen, also rechtlich selbstständigen Steuerkanzleien, Rechtsanwaltskanzleien und Wirtschaftsprüfungskanzleien. Mandatsverhältnisse werden mit der jeweiligen Kanzlei und nicht mit dem Kooperationsverbund geschlossen.

Die Mitgliedskanzleien der HSP GRUPPE kooperieren u. a. in den Bereichen IT, Datenschutz und Datensicherheit, Personalmanagement, Marketing, fachlicher Austausch und gemeinsame Fachveranstaltungen, Qualitätssicherung sowie wechselseitige fachliche Unterstützung bei Bedarf und vorheriger Zustimmung des Rat suchenden Mandanten.

Zur Wahrung der Verschwiegenheitspflicht ist eine wechselseitige Einsichtnahme in Daten ohne Einwilligung des Mandanten technisch ausgeschlossen. Unsere Mandanten profitieren jedoch von der breiten Wissensbasis in den vorgenannten Bereichen.

Impressum

Herausgeber

HSP STEUER®

HSP GRUPPE
Servicegesellschaft mbH & Co. KG
Wilhelm-Kruse-Weg 8, 29331 Lachendorf
Tel.: 0511 / 399 64 - 0
Fax: 0511 / 399 64 - 25

Anregungen, Kritik und Leserbriefe senden Sie bitte bevorzugt an: redaktion@hsp-gruppe.de

Wir behalten uns vor, Leserbriefe/E-Mails – mit vollständigem Namen, Anschrift und E-Mail-Adresse – auch gekürzt, zu veröffentlichen (bitte teilen Sie uns mit, wenn Sie mit einer Veröffentlichung nicht einverstanden sind).

Für unverlangt eingesandte Manuskripte übernehmen wir keine Haftung.

Inhaltlich verantwortlich

HSP GRUPPE
Servicegesellschaft mbH & Co. KG

DESIGN
Brigade Eins Markenmanufaktur, Hannover
www.brigade-eins.de

LAYOUT
SD Medien-Design, Walsrode
www.sd-mediendesign.de

Fotos & Illustrationen
Christian Wyrwa, isignstock, iStockphoto

Haftungsausschluss

In diesem Magazin berichten wir über neue Gesetze und Gesetzesvorhaben sowie auf der Grundlage aktueller Rechtsprechung und Finanzverwaltungsanweisungen über Änderungen und ausgewählte Themen auf dem Gebiet des Steuerrechts. Die Autoren haben diese Informationen mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Wir bitten aber um Verständnis dafür, dass wir für gleichwohl enthaltene etwaige Informationsfehler keine Haftung übernehmen. Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Inhalten nur um allgemeine Hinweise handeln kann, die die Prüfung und erforderliche individuelle Beratung eines konkret zu beurteilenden Sachverhalts nicht zu ersetzen vermögen. Für Rückfragen und Ihre persönliche Beratung stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.