

## Aktuelle Steuer-Nachrichten

### 1. Aus Gesetzgebung und Verwaltung:

#### a) Verkündung der verschiedenen Steuergesetze im Bundesgesetzblatt

Am 23.12.2025 wurden noch zahlreiche Gesetzgebungsverfahren mit der Verkündung im Bundesgesetzblatt abgeschlossen. Dazu gehören das [Steueränderungsgesetz 2025](#), das [Mindeststeueranpassungsgesetz](#), das [DAC8UmsG](#) (Einführung von Mitteilungspflichten für Krypto-Geschäfte) sowie das [Aktivrentengesetz](#).

Zudem wurden zahlreiche steuerliche Durchführungsverordnungen durch die sog. [Siebte Verordnung zur Änderung steuerlicher Verordnungen](#) geändert, die am 29.12.2025 im Bundesgesetzblatt verkündet wurde.

#### b) Neuntes Gesetz zu Änderung des StBerG und weiterer steuerlicher Änderungen

Aktuell hat die Bundesregierung am 14.01.2026 beschlossen, für das neunte Gesetz zur Änderung des Steuerberatungsgesetzes ein neues parlamentarisches Gesetzgebungsverfahren zu starten. Neben zahlreichen Änderungen im StBerG werden u.a. auch Änderungen im GewStG und im GrEStG vorgenommen.

Im GewStG soll der GewSt-Mindesthebesatz von derzeit 200% auf 280% ab dem Erhebungszeitraum 2027 erhöht werden.

Im GrEStG soll es eine Änderung bei den sog. Share Deals geben. Hier können derzeit in bestimmten Fällen 2 GrESt-Tatbestände ausgelöst werden. Einerseits kann im sog. Signing-Zeitpunkt der Tatbestand des § 1 Abs. 3 GrEStG ausgelöst werden, wenn sich in der Hand des Erwerbers mindestens 90% der Anteile vereinigen (sog. Anteilsvereinigung). Andererseits kommt es im sog. Closing-Zeitpunkt (dingliche Übertragung der Anteile) bei einer Übertragung von mindestens 90% der Anteile auf neue Gesellschafter zur GrESt-Pflicht nach § 1 Abs. 2b GrEStG. Zwar kann derzeit die GrESt-Festsetzung im Signing-Zeitpunkt (§ 1 Abs. 3 GrEStG) auf Antrag aufgehoben werden, u.a. auch weil die GrESt-Festsetzung im Closing-Zeitpunkt (§ 1 Abs. 2b GrEStG) vorrangig sein soll. Voraussetzung dafür ist aber, dass beide Vorgänge (Signing und Closing) vollständig und rechtzeitig den Finanzämtern angezeigt werden (§ 16 Abs. 4a, 5 GrEStG). Nun will der Gesetzgeber zum einen diesen Anwendungs-Vorrang umkehren, so dass nun die GrESt-Festsetzung im Signing-Zeitpunkt den Vorrang erhält und insoweit keine zweite GrESt-Festsetzung im Closing-Zeitpunkt mehr erfolgt. Zum anderen werden auch die Anzeigepflichten abgeschafft, die

bisher für die Aufhebung des ersten GrESt-Bescheids notwendig waren. Allerdings können sich an dieser Regelung noch Änderungen ergeben, da das Gesetzgebungsverfahren sich noch am Anfang befindet. Zudem sind auch weitere steuerliche Änderungen nicht ausgeschlossen.

#### c) Anpassung der Regelherstellungskosten beim Sachwertverfahren im Jahr 2026

Für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2026 wurden mit dem [BMF-Schreiben vom 14.01.2026](#) die Baupreisindizes festgelegt, mit denen die Regelherstellungskosten aus dem Basisjahr 2010 angepasst werden. Diese betragen für Grundstücksbewertungen im Sachwertverfahren je nach Gebäudeart 189,1 bzw. 192,9. Damit steigen die Regelherstellungskosten im Vergleich zum Bewertungsjahr 2025 je nach Gebäudeart um 3,164% bzw. 3,321%.

Insgesamt stellen sich die Änderungen in den letzten Jahren wie folgt dar:

| Be-wertungs-jahr | Gebäudearten*<br>1.01. bis 5.1.<br>Anlage 24,<br>Teil II., BewG | Differenz<br>zum Vor-jahr | Gebäudearten<br>5.2. bis<br>18.2. Anlage<br>24, Teil<br>II., BewG | Differenz<br>zum Vor-jahr |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 2022             | 141,0                                                           | 9,133%                    | 142,0                                                             | 9,147%                    |
| 2023             | 164,0                                                           | 16,312%                   | 166,9                                                             | 17,535%                   |
| 2024             | 177,9                                                           | 8,477%                    | 181,3                                                             | 8,628%                    |
| 2025             | 183,3                                                           | 3,035%                    | 186,7                                                             | 2,978%                    |
| 2026             | 189,1                                                           | 3,164%                    | 192,9                                                             | 3,321%                    |

#### d) BMF: Anpassung der Bewirtschaftungskosten beim Ertragswertverfahren im Jahr 2026

Für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2026 hat das BMF auch die – im Rahmen des Ertragswertverfahrens für Grundstücke abzugsfähigen – Bewirtschaftungskosten im [BMF-Schreiben vom 14.01.2026](#) veröffentlicht. Konkret werden die Basiswerte der Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten aus dem Basisjahr 2001 der Anlage 23 des BewG angepasst. Diese betragen nun 123,0 für das Jahr 2025 und 77,1 für das Jahr 2001.

Daraus ergeben sich nun folgende Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten, die als Bewirtschaftungskosten für Grundstücksbewertungen im Ertragswertverfahren im Jahr 2026 anzuwenden sind:

|  |                   |                 |
|--|-------------------|-----------------|
|  | Wert in Anlage 23 | für Bewertungen |
|--|-------------------|-----------------|

#### IMPRESSUM

##### Herausgeber:

Forvis Mazars GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Domstraße 15, 20095 Hamburg

##### Druckerei:

DATEV eG  
Digital & Print Solution Center, Abteilung M571, 90329 Nürnberg

##### Verantwortliche Redaktion:

RA/StB Gerhard Schmitt  
Alt-Moabit 2, 10557 Berlin  
T: +49 30 208 88-0 - E-Mail: [gerhard.schmitt@forvismazars.com](mailto:gerhard.schmitt@forvismazars.com)

RA/ FASr Dr. Meik Kranz LL.M.

Alt-Moabit 2, 10557 Berlin  
T: +49 30 208 88-0 - E-Mail: [Meik.kranz@forvismazars.com](mailto:Meik.kranz@forvismazars.com)

|                           | aus 2001                    | 2025                         | 2026                         |
|---------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| I. Verwaltungskosten      |                             |                              |                              |
| je Wohnung                | 230 Euro                    | 359 Euro                     | 367 Euro                     |
| je Garage                 | 30 Euro                     | 47 Euro                      | 48 Euro                      |
| II. Instandhaltungskosten |                             |                              |                              |
| je m <sup>2</sup>         | 9,00<br>Euro/m <sup>2</sup> | 14,00<br>Euro/m <sup>2</sup> | 14,40<br>Euro/m <sup>2</sup> |
| je Garage                 | 68 Euro                     | 106 Euro                     | 108 Euro                     |

#### e) UStG: BMF-Schreiben zu Restaurantdienstleistungen

Durch das StÄndG 2025 wurde der USt-Satz für Restaurant- und Verpflegungsdienstleistungen, mit Ausnahme der Abgabe von Getränken, ab dem 01.01.2026 von 19% auf 7% gesenkt. Zu ersten Zweifelsfragen nimmt das BMF mit seinem [Schreiben vom 22.12.2025](#) Stellung. Darin wird u.a. bestimmt, dass es bei sogenannten Kombiangeboten aus Speisen inklusive Getränken nicht zu beanstanden ist, wenn der auf die Getränke entfallende Entgeltanteil mit 30% des Pauschalpreises angesetzt, der mit 19% zu versteuern ist, während die verbleibenden 70% des Pauschalpreises mit 7% versteuert werden. Zudem werde es zur Vermeidung von Übergangsschwierigkeiten nicht beanstandet, dass auf Restaurant- und Verpflegungsdienstleistungen, die in der Silvesternacht vom 31.12.2025 zum Neujahrstag am 01.01.2026 ausgeführt werden, noch der bis zum 31.12.2025 geltende Regelsteuersatz von 19 % angewandt wird.

#### 2. Allgemeine Steuerzahlungstermine im März 2026 und April 2026

Das erste Datum gibt den gesetzlichen Fälligkeitstermin an, das zweite Datum das Ende der Fälligkeits-Schonfrist. LSt, Kirchen-LSt, USt: 10.03./13.03. LSt, Kirchen-LSt, Solz-LSt, USt: 10.04./13.04. Hinweis: Schonfristen gelten nicht für Bar- und Scheckzahler.

#### 3. EStG: Zuordnung von KapG-Anteilen zum SBV II einer PersG

Im aktuellen Streitfall des [BFH vom 25.09.2025 \(IV R 12/23\)](#) wollte der Steuerpflichtige einen Veräußerungsverlust aus einem GmbH-Anteil im Sonderbetriebsvermögen (SBV) geltend machen. Dazu war es erforderlich, den GmbH-Anteil dem SBV des Gesellschafters einer sog. „Einmann“-GmbH & Co. KG zuzuordnen, an der der Gesellschafter zu 100% als Kommanditist beteiligt war. Im Streitfall lehnte der BFH diese Zuordnung zum SBV ab. Besonderheit im Streitfall war zudem, dass es sich bei dem GmbH-Anteil um einen Anteil aus einer Kapitalerhöhung von nur 3,85% handelte, wobei die KG, zu „deren“ SBV der Anteil zählen sollte, die restlichen 96,15% hielt. Zudem überstiegen die AK des GmbH-Anteils dessen Verkehrswert um ein Vielfaches.

Als Begründung für die Nicht-Zuordnung zum SBV führte der BFH u.a. aus, dass eine Tochter-Kapitalgesellschaft eine wesentliche wirtschaftliche Funktion ihrer Mutter-Personengesellschaft im Sinne der Rechtsprechung zur Qualifizierung von Kapitalbeteiligungen als notwendiges SBV II nicht bereits dadurch erfüllt, dass sie der Muttergesellschaft allein aufgrund deren finanzieller Beteiligung die Teilhabe an den von ihr erzielten Vermögensmehrungen ermöglicht.

Beteiligt sich der Kommanditist einer GmbH & Co. KG an einer GmbH, deren Anteile bislang die GmbH & Co. KG allein gehalten hat, führe die bestehende Beteiligung der GmbH & Co. KG an der GmbH allein nicht dazu, dass die neu erworbene Kapitalbeteiligung des Kommanditisten für das Unternehmen der Personengesellschaft als wirtschaft-

lich vorteilhaft und damit als notwendiges SBV II anzusehen ist.

Die Annahme von SBV II setze neben der wirtschaftlichen Verflechtung zwischen der Personengesellschaft und der Kapitalgesellschaft außerdem kumulativ voraus, dass der Mitunternehmer die Kapitalgesellschaft beherrscht. Er müsse seine bei der Kapitalgesellschaft bestehende Machtstellung in den Dienst des Unternehmens der Personengesellschaft stellen, was im Streitfall ebenfalls nicht gegeben war.

Zudem scheitere auch die Zuordnung als gewillkürten SBV. Ein "verlustgeneigtes" Wirtschaftsgut, das nicht dem gewillkürten SBV zugeordnet werden kann, liege nicht nur vor, wenn der "innere Wert" des Wirtschaftsguts im Zeitpunkt der Zuordnungsentscheidung herabgesetzt ist, sondern auch dann, wenn - wie im Streitfall - die Anschaffungskosten des Wirtschaftsguts seinen Verkehrswert erheblich übersteigen, so dass eine Vermutung dafür spricht, dass es dem Betrieb keinen Nutzen, sondern Verluste bringen wird.

#### 4. EStG: Entgeltlicher Verzicht auf Nießbrauch bei vermietetem Grundstück

Im [BFH-Urteil vom 10.10.2025 \(IX R 4/24\)](#) verzichtete eine Nießbraucherin an einem Grundstück gegen eine Abfindung auf ihren Nießbrauch, den sie bisher zur Erzielung von Einkünften aus V&V nutzte. Streitig war unter welche Einkunftsart die Abfindung fällt. Das Finanzamt kam hier zur Steuerpflicht nach § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 EStG. Der BFH dagegen sah in dem Entgelt für den Verzicht auf die Ausübung eines Nießbrauchsrechts an einem dem Privatvermögen zugehörigen Grundstück eine steuerbare Entschädigung als Ersatz für entgangene oder entgehende Einnahmen nach § 24 Nr. 1 Buchst. a EStG, wenn der Nießbraucher das Grundstück zum Zeitpunkt des Verzichts tatsächlich vermietet und hieraus Einkünfte aus V&V erzielt. Damit stellte sich der BFH auch gegen einer anderslautende und frühere Entscheidung des BFH vom 25.11.1992 (X R 34/89), in der er noch ausdrücklich die Zuordnung zu § 24 EStG ablehnte.

Zudem stellte der BFH fest, dass der Tatbestand des § 24 Nr. 1 Buchst. a EStG nicht voraussetzt, dass der Steuerpflichtige, dem eine Entschädigung als Ersatz für entgangene oder entgehende Einnahmen zufließt, bei Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung unter rechtlchem, wirtschaftlichem oder tatsächlichem Druck stand.

#### 5. EStG: Kein Zufluss von Darlehenszinsen bei Prolongation vor Fälligkeit

Im aktuellen [BFH-Urteil vom 17.09.2025 \(VIII R 30/23\)](#) ging es um den Zufluss von Zinsen im Privatvermögen. Konkret gewährte eine natürliche Person ein zehnjähriges endfälliges Darlehen an eine GmbH, an der diese zu 80% beteiligt war. Zudem wurde vereinbart, dass sämtliche Zinsen bei Fälligkeit des Darlehens am 31.12.2017 zahlbar waren, was dann auch zum Zufluss und zur Besteuerung in 2017 geführt hätte. Streitig war nun, dass sowohl die Darlehensrückzahlung als auch die Zinszahlung um 5 Jahre auf den 31.12.2022 verlängert wurde. Für das Finanzamt erfolgte jedoch der Zufluss und damit die Besteuerung weiterhin im 2017, was der BFH jedoch in seinem Urteil verneinte. Vereinbart ein beherrschender Gesellschafter mit seiner Gesellschaft, dass seine Zinsansprüche aus einem der Gesellschaft gewährten Darlehen später fällig werden sollen (Prolongation), führe die Vereinbarung nicht zum Zufluss der Zinsen beim beherrschenden Gesellschafter. Entscheidende Voraussetzung dafür ist allerdings, dass diese Verlängerung vor der ursprünglich vereinbarten Fälligkeit der Zinsen zustande gekommen ist. Das gelte dabei sogar unabhängig davon, ob die Prolongation fremdüblich sei.