

Themen dieser Ausgabe

Einkommensteuer

Kürzere Abschreibung bei Immobilien: Mehr Klarheit zur Nutzungsdauer

Vergütungen aus Genussrechten von Arbeitnehmern können als Kapitaleinkünfte besteuert werden

Verluste aus Kapitalvermögen: Was Anleger zur Verlustverrechnung wissen sollten!

Einkünfte aus dem Krypto-Lending von Bitcoins unterliegen nicht der pauschalen Abgeltungsteuer - Revisionsverfahren vor dem Bundesfinanzhof

Wann müssen Geschenke dem Finanzamt gemeldet werden?

Umsatzsteuer

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

Grunderwerbsteuer

Lebenslanges Wohnungsrecht erhöht die Grunderwerbsteuerliche Gegenleistung

Verfahrensrecht

Finanzamt muss Bescheide bei umfassender Empfangsvollmacht an den Steuerberater zustellen

Impressum

Termine Steuern/Sozialversicherung März/April 2026

Für Einkommensteuerpflichtige

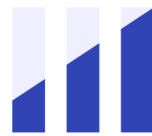
Kürzere Abschreibung bei Immobilien: Mehr Klarheit zur Nutzungsdauer

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.

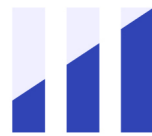
Für die Praxis besonders relevant ist auch die Einbeziehung von Erhaltungsaufwendungen. Laufende Reparaturen stehen einer verkürzten Restnutzungsdauer nicht entgegen, umfangreiche Modernisierungen hingegen schon. Wer eine kurze Nutzungsdauer geltend macht, muss sein Investitionsverhalten daran messen 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.

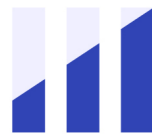
Der Bundesfinanzhof entschied jedoch, dass diese Zinsen Kapitaleinkünfte sind, und damit wie Zinsen aus einer Geldanlage zu behandeln sind, nicht wie Gehalt (Az. VIII R 14/23). Ausschlaggebend seien dafür eigenes eingesetztes Kapital, echtes Verlustrisiko, eigenständiger Vertrag neben dem Arbeitsvertrag, 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 Fondsausschüttungen, 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 Termingeschäften 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.

Einkünfte aus dem Krypto-Lending von Bitcoins unterliegen nicht der pauschalen Abgeltungsteuer - Revisionsverfahren vor dem Bundesfinanzhof

Im konkreten Fall erzielte der Kläger im Streitjahr 2020 Einkünfte aus dem Krypto-Lending in Form von Bitcoins. D. h., er stellte seine Bitcoins für einen bestimmten Zeitraum anderen Nutzern darlehensweise zur Verfügung und erhielt hierfür eine zuvor festgelegte Vergütung. Das beklagte Finanzamt behandelte diese Vergütung als sonstige Einkünfte gemäß § 22 Nr. 3 des Einkommensteuergesetzes und unterwarf sie dem persönlichen Steuersatz des Klägers. Der Kläger begehrte die Anwendung des - in seinem Fall günstigeren - Abgeltungseuersatzes in Höhe von 25 % und erhob Klage.

