

Inhaltsverzeichnis

- 1 | Sonderabschreibung: Neuer Ersatzbau = Neubau?
- 2 | Deutschlandticket 2026
- 3 | Beitragsbemessungsgrenzen steigen ab 2026
- 4 | Neue Sachbezugswerte 2026 für Unterkunft und Verpflegung
- 5 | Auf eine Postlaufzeit von ein bis zwei Tagen kann nicht vertraut werden
- 6 | Portugal bringt Grunderwerbsteuer-Share-Deal-Besteuerung zum EuGH
- 7 | Berechnung der Beteiligungsquote im Rahmen des § 3c Abs. 2 Satz 2 EStG bei Beteiligung über eine Personengesellschaft

1 | Sonderabschreibung: Neuer Ersatzbau = Neubau?

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat Ende Oktober 2025 ein bereits seit längerer Zeit erwartetes Urteil vom 12.08.2025 zur Sonderabschreibungsmöglichkeit von Mietwohnungsneubau veröffentlicht.

Im Klageverfahren ging es um einen ersten Förderzeitraum, für den die Wohnungsherstellung durch Bauantrag oder Bauanzeige nach dem 31.08.2018, aber vor dem 01.01.2022 begann. Aktuell gibt es einen zweiten Förderzeitraum für Bauanträge oder Bauanzeigen über Wohnungsherstellungen, die nach dem 31.12.2022, aber vor dem 01.10.2029 beginnen.

Die Kläger hatten im ersten Förderzeitraum ein vermietetes, nutzbares Einfamilienhaus nach Kündigung und Auszug der Mieter abgerissen, weil eine behördliche Aufforderung zur Sanierung der Abwasserrohre erfolgt war. Auf dem Grundstück wurde ebenfalls wieder ein Einfamilienhaus errichtet, über welches auch ein Mietvertrag mit Mietern abgeschlossen wurde. Das Finanzamt wollte die von den Klägern geltend gemachte Sonderabschreibung nicht als Werbungskosten anerkennen, da es sich zwar um einen Neubau handelte, aber kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen worden sei. Abriss und Neubau erfolgten innerhalb eines Zeitraumes von ca. 1,5 Jahren.

Weder die Gesetzesbegründung noch die Finanzverwaltung äußerten sich im Vorfeld bzw. im Nachgang des Gesetzgebungsverfahrens dazu, ob die Formulierung „neue, bisher nicht vorhandene Wohnung hergestellt“ so zu verstehen sei, dass ein neuer Ersatzbau, der keinen zusätzlichen Wohnraum schaffe, auch nicht förderfähig sei oder ob eine Rückschau auf das abgerissene Gebäude relevant sei, womöglich durch einen Wohnflächenvergleich und Gebäudeart vor und nach dem Abriss.

Sowohl das erstinstanzliche Finanzgericht Köln als auch der BFH haben die Fördervoraussetzungen für die Sonderabschreibung als nicht gegeben angesehen.

Der BFH stellte in seiner Entscheidung im Wesentlichen darauf ab, dass ein Ersetzen vorhandener Wohnungen durch einen gleichartigen Neubau keine „neue, bisher nicht vorhandene Wohnung“ darstelle. Dies könnte allerdings anders sein, wenn der Abriss und der Neubau einer Wohnung nicht im zeitlichen Zusammenhang stehen wie im zu entscheidenden Fall.

Sinn und Zweck der Norm und der Förderung sei es, eine Vermehrung von Wohnraum zu erreichen und diesen nicht lediglich zu ersetzen. Mit der Förderung durch die Sonderabschreibung sollte der Wohnungsknappheit entgegengewirkt werden.

Im aktuellen zweiten Förderzeitraum, über den im Urteil nicht zu entscheiden war, heißt es nur noch „neue“ Wohnung mit den Kriterien des „Effizienzhaus 40“ mit Nachhaltigkeitsfaktor.

Der BFH hat in seiner Entscheidung allerdings bereits anklingen lassen, dass auch hier die gleichen Parameter gelten könnten.

Insoweit dürfte, wenn weder die Finanzverwaltung noch der Gesetzgeber klarend eingreifen, mit einer Vielzahl an Klageverfahren zu rechnen sein.

2 | Deutschlandticket 2026

Das Deutschlandticket soll auch in den Jahren 2026 bis 2030 erhalten bleiben. Der aktuelle Bezugspreis von 58 € in 2025 soll lt. Vereinbarung der Verkehrsminister der Bundesländer in 2026 auf 63 € monatlich steigen. Auch im Jahr 2026 können Zuschüsse zum Deutschlandticket durch den Arbeitgeber steuer- und sozialversicherungsfrei zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn gezahlt werden. Der Zuschuss ist auf die Höhe der Aufwendungen des Arbeitnehmers begrenzt.

3 | Beitragsbemessungsgrenzen steigen ab 2026

Das Bundeskabinett hat am 08.10.2025 eine Erhöhung der Beitragsbemessungsgrenzen für 2026 um mehr als 5 % beschlossen; die Zustimmung des Bundesrates steht noch aus. Menschen mit höherem Einkommen müssen somit, sofern sie in das gesetzliche Sozialversicherungssystem einzahlen, auf einen höheren Anteil ihres Einkommens Beiträge abführen. Diese sehen wie folgt aus:

Sozialversicherungsrechengröße	Monat	Jahr
Bezugsgröße in der Sozialversicherung	3.955 €	47.460 €
Jahresarbeitsentgeltgrenze nach § 6 Abs. 6 SGB V (Versicherungspflichtgrenze) in der Kranken- und Pflegeversicherung	6.450 €	77.400 €
Jahresarbeitsentgeltgrenze nach § 6 Abs. 7 SGB V (Beitragsbemessungsgrenze) in der Kranken- und Pflegeversicherung	5.812,50 €	69.750 €
Beitragsbemessungsgrenze in der allgemeinen Rentenversicherung und Arbeitslosenversicherung	8.450 €	101.400 €
Beitragsbemessungsgrenze in der knappschaftlichen Rentenversicherung	10.400 €	124.800 €
vorläufiges Durchschnittsentgelt 2026 in der Rentenversicherung	–	51.944 €
(endgültiges) Durchschnittsentgelt 2024 in der Rentenversicherung	–	47.085 €

4 | Neue Sachbezugswerte 2026 für Unterkunft und Verpflegung

Unentgeltliche bzw. vergünstigte Mahlzeiten des Arbeitgebers an seine Arbeitnehmer sind als geldwerter Vorteil den Arbeitnehmern im Rahmen des Arbeitsverhältnisses zuzurechnen und zu versteuern.

Die Sachbezugswerte werden sich nach dem Referentenentwurf der Sozialversicherungsentgeltverordnung vom 08.10.2025 zum 01.01.2026 voraussichtlich erhöhen. Verabschiedet werden soll die Änderung nach Redaktionsschluss dieser Ausgabe. Danach sehen die Sachbezugswerte wie folgt aus:

Steuerfreier Sachbezug: Mahlzeiten bis 60 € (Inland)	2025	2026
Frühstück	2,30 €/Mahlzeit	2,37 €/Mahlzeit
Mittag-/ Abendessen	4,40 €/Mahlzeit	4,57 €/Mahlzeit
Vollverpflegung	11,10 €/Tag bzw. 333 €/Monat.	11,51 €/Tag bzw. 345 €/Monat

Diese Regelungen gelten auch für Mahlzeiten, die Arbeitnehmern während einer dienstlich veranlassten Auswärts-tätigkeit oder bei doppelter Haushaltsführung zur Verfügung gestellt bzw. zugerechnet werden, wenn der Preis der Mahlzeit 60 € nicht übersteigt. Sonst stellt der Wert der Mahlzeit insgesamt einen geldwerten Vorteil dar.

Stellt der Arbeitgeber einem Arbeitnehmer kostenlos oder vergünstigt eine Unterkunft zur Verfügung, wird wie folgt unterschieden, wobei bei Wohnungüberlassung hiervon abweichend im Zweifel die ortsübliche Miete als Sachbezug anzusetzen ist:

Unterkunft des Arbeitgebers	2025	2026
allg. Unterkunft Einzelnutzung durch Volljährige	282 €/Monat	285 €/Monat
Gemeinschaftsunterkunft Volljährige	112,80 – 169,20 €/Monat*	114 – 171 €/Monat*
Einzelnutzung durch Jugendliche/Azubis	239,70 €/Monat	242,25 €/Monat
Gemeinschaftsunterkunft Jugendliche/Azubis	70,50 € – 126,90 €/Monat*	71,25 – 128,25 €/Monat*

* je nach Belegung

5 | Auf eine Postlaufzeit von ein bis zwei Tagen kann nicht vertraut werden

Nach dem Postgesetz müssen Universalienstanbieter (z. B. Deutsche Post) von den an einem Werktag eingelieferten inländischen Briefsendungen und inländischen Paketen im Jahresdurchschnitt jeweils mindestens 95 % an dem dritten auf den Einlieferungstag folgenden Werktag und 99 % an dem vierten auf den Einlieferungstag folgenden Werktag zustellen.

Daher kann im Rahmen der Wahrung von Rechtsmittelfristen nicht mehr darauf vertraut werden, dass postalische Briefsendungen bereits vor den o. g. genannten Laufzeiten bei Gericht eingehen. Wiedereinsetzung in den vorigen Stand kann daher nicht gewährt werden, wenn der Rechtsmittelführer erwartet hat, dass sein zur Post gegebenes Rechtsmittel bereits am nächsten Werktag beim Gericht eintrifft.

In einem vom Oberlandesgericht Frankfurt a. M. entschiedenen Fall legte ein Kindesvater gegen einen familiengerichtlichen Beschluss Beschwerde ein. Diese ging jedoch erst am 19.08.2025 beim Amtsgericht ein und damit nach Ablauf der Beschwerdefrist (18.08.2025). Nach Hinweis auf die Fristversäumnis beantragte der Kindesvater Wiedereinsetzung in den vorigen Stand. Er machte geltend, er habe das Beschwerdeschreiben am Samstag, dem 16.08.2025, per Einwurfeinschreiben aufgegeben und sei davon ausgegangen, dass es spätestens am Montag, dem 18.08.2025, beim Gericht eingehen würde. Der Antrag auf Wiedereinsetzung blieb erfolglos.

Die Entscheidung zeigt, dass bei fristgebundenen Zustellungen ausreichend Zeit für die Postlaufzeit eingeplant werden muss. Die Richter betonten, dass auf eine früher übliche Postlaufzeit von einem oder zwei Werktagen nicht mehr vertraut werden kann.

6 | Portugal bringt Grunderwerbsteuer-Share-Deal-Besteuerung zum EuGH

Die im deutschen Grunderwerbsteuergesetz verankerte sog. Share Deal-Besteuerung bewirkt, dass u.a. bei Umstrukturierungen, Kapitalzuführungen und anderen gesellschaftsrechtlichen Vorgängen im Zusammenhang mit grundbesitzenden Gesellschaften oft Grunderwerbsteuer (GrESt) anfällt. Portugal hat die Besteuerung von sogenannten Share Deals im Zusammenhang mit der GrESt nun dem Europäischen Gerichtshof (EuGH) zur Prüfung vorgelegt. Hintergrund ist ein Vorabentscheidungsersuchen vom 06.12.2024 (C-837/24, Nova Iberomoldes), in dem es um die Frage geht, ob die portugiesische Regelung zur Besteuerung von Anteilsübertragungen an grundbesitzenden Gesellschaften mit dem Unionsrecht, insbesondere der Kapitalverkehrsfreiheit, vereinbar ist.

Im Mittelpunkt steht die portugiesische Praxis, wonach der Erwerb von Anteilen an Gesellschaften, die Grundbesitz halten, unter bestimmten Voraussetzungen der GrESt unterliegt. Diese Regelung ähnelt den deutschen Ergänzungstatbeständen in § 1 Abs. 2a bis 3a GrEStG, die ebenfalls darauf abzielen, steuerliche Gestaltungen durch Share Deals zu verhindern, bei denen Immobilien mittelbar durch Anteilsübertragungen den Eigentümer wechseln, ohne dass Grunderwerbsteuer ausgelöst wird.

Der EuGH soll nun klären, ob diese nationale Regelung mit den Vorgaben der EU, insbesondere der Kapitalverkehrsfreiheit nach Art. 63 AEUV, vereinbar ist. Die portugiesische Finanzverwaltung wendet Art. 2 Abs. 2 Buchst. d) des portugiesischen GrEStG auf Fälle an, in denen Anteile an grundbesitzenden Gesellschaften von mindestens 75 % übertragen werden. Im konkreten Fall geht es um zwei grundbesitzende Gesellschaften, deren Anteile in entsprechender Höhe übertragen wurden.

Die Entscheidung des EuGH könnte weitreichende Auswirkungen auf die Ausgestaltung der GrESt bei Share Deals in Portugal und anderen EU-Mitgliedstaaten haben, insbesondere im Hinblick auf die Vereinbarkeit solcher Regelungen mit dem Unionsrecht. Insbesondere die deutsche Rechtslage mit den Ergänzungstatbeständen nach § 1 Abs. 2a bis 3a GrEStG ist mit der portugiesischen vergleichbar, womit das Urteil auch für Deutschland eine hohe Relevanz hat.

7 | Berechnung der Beteiligungsquote im Rahmen des § 3c Abs. 2 Satz 2 EStG bei Beteiligung über eine Personengesellschaft

Das Finanzgericht Münster hat durch rechtskräftiges Urteil vom 28.01.2025 entschieden, dass im Rahmen des § 3c Abs. 2 Satz 2 EStG die natürlichen Personen und nicht die Personengesellschaft selbst als Steuerpflichtige anzusehen sind. Bei der Berechnung der Beteiligungsquote ist deswegen nicht auf die darlehensgewährende Personengesellschaft, sondern auf die dahinterstehenden natürlichen Gesellschafter abzustellen.

Im Urteilsfall hatte eine KG zwei ihrer 100%-igen Tochter-Kapitalgesellschaften Darlehen gewährt und auf die gewährten Darlehen Teilwertabschreibungen vorgenommen.

Das Finanzamt wendete das Teilabzugsverbot des § 3c Abs. 2 Satz 2 EStG an, da die KG an den Tochter-Kapitalgesellschaften zu jeweils mehr als 25 % beteiligt war.

Das FG stellt hingegen auf die hinter der Gesellschaft stehenden Gesellschafter ab. Steuerpflichtiger im Sinne des § 3c Abs. 2 Satz 2 EStG sei nicht die darlehensgewährende KG, sondern die dahinterstehenden natürlichen Personen. Die KG selbst sei als mitunternehmerische Personengesellschaft nur Gewinnermittlungssubjekt. Steuerpflichtige seien allein deren Mitunternehmer. Da keine der natürlichen Personen durchgerechnet mit mehr als 25 % an der darlehensnehmenden Körperschaft beteiligt war, findet das Teilabzugsverbot keine Anwendung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Christian Kasseckert
Rechtsanwalt/Steuerberater



Victoria Blau
Steuerberaterin

AUTACO GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Kardinal-Faulhaber-Straße 15 | D-80333 München | Postfach 10 01 43 | D-80075 München
T: +49 89 20 400 77-0 | F: +49 89 20 400 77-66 | M: kontakt@autaco.de | www.autaco.de

Disclaimer

Die vorstehenden Ausführungen enthalten ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen des Einzelfalls gerecht zu werden. Sie verfolgen nicht das Ziel und nehmen für sich auch nicht in Anspruch, Grundlage für Entscheidungen welcher Art auch immer zu sein. Insbesondere können die hier gegebenen Informationen eine individuelle Prüfung und Beurteilung sowie den auf den konkreten Einzelfall abgestimmten fachlichen Rat nicht ersetzen. Soweit Maßnahmen ergriffen oder Entscheidungen getroffen werden, die sich – ganz oder in Teilen – auf die Inhalte dieser Mandanteninformation stützen, handelt der/die Betreffende ausschließlich auf eigenes Risiko. AUTACO und die vorstehend namentlich genannten Partner oder Mitarbeiter übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Inhalte dieser Mandanteninformation.