ZENKER
STEUERBERATUNGSKANZLEI

Aktuelles aus der Gesetzgebung und Rechtsprechung

07 | 2026

Für alle Steuerpflichtigen

Jahressteuergesetz 2026: Ein erster Entwurf liegt vor

Das Bundesfinanzministerium hat im Mai 2026 **einen Referentenentwurf für ein Jahressteuergesetz 2026** veröffentlicht. Der 151 Seiten umfassende Entwurf stellt **ein sehr frühes Stadium** im Gesetzgebungsverfahren dar, sodass **mit Änderungen bzw. weiteren Neuregelungen zu rechnen ist.** Ausgewählte Vorhaben werden nachfolgend vorgestellt.

Umsatzsteuerliche Organschaft

Derzeitige Regelungen im Überblick
Nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Umsatzsteuergesetzes (UStG) wird die gewerbliche oder berufliche Tätigkeit **nicht selbstständig** ausgeübt, wenn **eine juristische Person** nach dem Gesamtbild der tatsächlichen Verhältnisse **finanziell, wirtschaftlich und organisatorisch** in das Unternehmen des Organträgers eingegliedert ist **(Organschaft).** Die Wirkungen der Organschaft sind **auf Innenleistungen** zwischen den im Inland gelegenen Unternehmensteilen beschränkt. Diese Unternehmensteile sind **als ein Unternehmen** zu behandeln.

Die Organschaft führt also **zu einer Zusammenfassung mehrerer Unternehmen zu einem Steuerpflichtigen.** Demzufolge werden **Leistungsbeziehungen zwischen diesen Unternehmen nicht mehr besteuert.**

Der Organträger ist Steuerschuldner auch für die Umsätze, die andere eingegliederte **Organgesellschaften** gegenüber Dritten ausführen.

MERKE – Ein Wahlrecht hinsichtlich des Eintretens der Rechtsfolgen der Organschaft ist nicht vorgesehen.

Geplante Regelungen (auszugsweise)
Der Gesetzgeber möchte die umsatzsteuerliche Organschaft **in § 2c UStG-Entwurf zumindest teilweise neu regeln.** Im Gegensatz zum bisherigen Recht sollen die Rechtsfolgen künftig **nur auf ausdrückliche Erklärung des Organträgers** gegenüber der zuständigen Finanzbehörde **mit Wirkung für die Zukunft eintreten (Antragserfordernis).** Unabhängig von der Erklärung soll eine Organschaft **auch künftig** nur vorliegen, wenn **die übrigen materiell-rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.**

Beachten Sie – Soweit **die Voraussetzungen** für die umsatzsteuerliche Organschaft **entfallen sind,** soll **eine unverzügliche Anzeigepflicht des Organträgers** bestehen.

In § 2c Abs. 5 UStG-Entwurf ist **eine neue Haftungsnorm** enthalten. Der An-

Daten für den Monat August 2026

↘ STEUERTERMINE

Fälligkeit:
- USt, LSt = 10.8.2026
- GewSt, GrundSt = 17.8.2026

Überweisungen (Zahlungsschonfrist):
- USt, LSt = 13.8.2026
- GewSt, GrundSt = 20.8.2026

Scheckzahlungen:
Bei Scheckzahlung muss der Scheck dem Finanzamt spätestens drei Tage vor dem Fälligkeitstag vorliegen!

↘ BEITRÄGE SOZIALVERSICHERUNG

Fälligkeit Beiträge 8/2026 = 27.8.2026

↘ VERBRAUCHERPREISINDEX

(Veränderung gegenüber Vorjahr)

5/25	10/25	1/26	5/26
+ 2,1 %	+ 2,3 %	+ 2,1 %	+ 2,6 %

wendungsbereich umfasst im Wesentlichen die Fälle, in denen **(wegen der Rückabwicklung)** ein Beteiligter **einen Erstattungsanspruch** besitzt, während **der korrespondierende Nachforderungsanspruch nicht mehr beigetrieben** werden kann.

Darüber hinaus sollen (in Analogie zur Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs und des Bundesfinanzhofs) **auch Personengesellschaften Organgesellschaften sein können.**

Beachten Sie – Die Neuregelungen sollen grundsätzlich **ab dem 1.1.2029** gelten. Unternehmen sollen **die Erklärungen zum Bestand einer Organschaft aber bereits ab dem 1.7.2028** (mit Wirkung ab 2029) abgeben können.

Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück

Wurde **ein bebautes Grundstück für einen Gesamtkaufpreis** angeschafft, ist der Gesamtkaufpreis insbesondere zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage **für die Absetzung für Abnutzung des Gebäudes aufzuteilen.**

Nun soll **die Rechtsprechung** des Bundesfinanzhofs zur Kaufpreisaufteilung **gesetzlich kodifiziert werden.** Der neue § 6f des Einkommensteuergesetzes-Entwurf (EStG-Entwurf) sieht in Abs. 1 folgende Regelung vor: „Eine **im Kaufvertrag vorgenommene Aufteilung** des Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits **ist der Besteuerung zugrunde zu legen,** sofern sie **die realen Wertverhältnisse nicht in grundsätzlicher Weise verfehlt und wirtschaftlich haltbar erscheint.“**

Kann der Besteuerung **keine vertragliche Kaufpreisaufteilung** zugrunde gelegt werden, soll zunächst der Boden- und Gebäudewert gesondert ermittelt werden und sodann der Gesamtkaufpreis **nach dem Verhältnis der beiden Wertanteile** in Anschaffungskosten für den Grund- und Boden- sowie den Gebäudeanteil aufzuteilen sein. Für die Wertermittlung soll **die Immobilienwertermittlungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung** heranzuziehen sein.

Das **Bundesfinanzministerium soll eine Arbeitshilfe zur vereinfachten Kaufpreisaufteilung** veröffentlichen, deren Aufteilungsergebnis **der Besteuerung zugrunde gelegt** werden kann. Es handelt sich dabei um eine **qualifizierte Schätzung,** die (sachverständig begründet) **widerlegt werden kann.**

MERKE – Nach § 6f Abs. 3 S. 3 EStG-Entwurf soll der Nachweis wie folgt zu erbringen sein: „Durch Vorlage eines für diesen Zweck nach persönlicher Vorortbesichtigung erstellten Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken oder von Personen, die von einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung aller Arten von bebauten und unbebauten Grundstücken zertifiziert worden sind.“

Beachten Sie – § 6f EStG **soll erstmals** für bebaute Grundstücke anzuwenden sein, die aufgrund eines **nach dem Tag der Verkündung des Gesetzes** rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags oder gleichgestellten Rechtsakts angeschafft wurden.

Erste Tätigkeitsstätte

Für Fahrten zwischen Wohnung und **erster Tätigkeitsstätte** kann „nur“ **eine Entfernungspauschale** geltend gemacht werden (kein Abzug nach Reisekostengrundsätzen).

Eine erste Tätigkeitsstätte setzt nach § 9 Abs. 4 EStG **eine dauerhafte Zuordnung** des Arbeitnehmers zu dieser Tätigkeitsstätte durch **dienst- oder arbeitsrechtliche Bestimmungen** voraus. Der maßgebliche Zeitraum in § 9 Abs. 4 S. 3 EStG, nach dem von einer dauerhaften Zuordnung auszugehen ist und damit eine erste Tätigkeitsstätte vorliegen kann, soll **für das Inland von 48 Monaten auf 24 Monate herabgesetzt** werden. Für das Ausland soll weiterhin ein Zeitraum von 48 Monaten relevant sein. Die Neuregelung soll **ab dem 1.1.2027** gelten.

Zinssatz für die Vollverzinsung

Der **Zinssatz für die Vollverzinsung** nach § 233a der Abgabenordnung („Verzinsung **von Steuernachforderungen und Steuererstattungen“)** soll von 0,15 % **auf 0,3 % pro Monat für Verzinsungszeiträume ab 2027** erhöht werden.

Quelle – Jahressteuergesetz 2026, Referentenentwurf des BMF, Stand: 19.5.2026

Für Vermieter

Einnahmen auch bei Zahlung des Mieters an einen Dritten

Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg musste jüngst über einen Fall entscheiden, in dem **der Mieter für den Vermieter größere Instandsetzungen durchführte.**

Der Steuerpflichtige bzw. der Vermieter konnte sich letztlich nicht mit Erfolg darauf berufen, dass er aufgrund **der Verrechnung von Renovierungskosten mit dem zu entrichtenden Kaltmietzins** entsprechend der Anlage zum Mietvertrag keine Einnahmen erzielt hat. Denn **Einnahmen** können dem Steuerpflichtigen **auch dann zufließen,** wenn **der Mieter die Zahlung an einen Dritten erbringt** und damit eine Schuld des Steuerpflichtigen tilgt (sogenannter **abgekürzter Zahlungsweg).**

Zahlt der Mieter also als Gegenleistung für die Überlassung der Mietsache **ausschließlich die vom Vermieter zu tragenden Kosten,** so führt die Begleichung **dieser Verbindlichkeiten zu Einnahmen des Vermieters** aus Vermietung und Verpachtung, die **im Zeitpunkt der Zahlung** durch den Mieter **zugeflossen sind.**

MERKE – Die Aufwendungen können zwar gleichzeitig beim Vermieter Werbungskosten darstellen. An der Einordnung als Einnahmen ändert dies allerdings nichts.

Quelle – FG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 11.3.2026, Az. 11 K 11216/24, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 253577

Für alle Steuerpflichtigen

Neue Dienstanweisung zum Kindergeld

Bei **Fragen zum Kindergeld** dürfte ein Blick in die 173 Seiten umfassende **Dienstanweisung des Bundeszentralamts für Steuern** hilfreich sein. Diese Dienstanweisung ist **die zentrale Vorschrift für die Familienkassen** und wurde nun aktualisiert (DA-KG mit Stand 2026; abrufbar unter: www.iww.de/s14164).

Für Arbeitgeber

Tarifermäßigung für außerordentliche Einkünfte nur noch über die Steuererklärung

Das Thüringer Finanzministerium hat auf Folgendes hingewiesen: **Außerordentliche Einkünfte (z. B. Abfindungen oder Arbeitslohn für mehrere Jahre),** die unter **die Tarifermäßigung** des § 34 Einkommensteuergesetz fallen, werden **seit dem Veranlagungszeitraum 2025 nicht mehr im Lohnsteuerabzugsverfahren berücksichtigt.** Arbeitgeber müssen diese Einnahmen somit **der regulären Besteuerung** unterwerfen.

Eine ermäßigte Besteuerung erfolgt **ausschließlich bei der Einkommensteuerveranlagung.** Daher müssen Steuerpflichtige die entsprechenden Einkünfte **in ihrer Steuererklärung angeben.**

Quelle – FinMin Thüringen, Mitteilung vom 6.5.2026

Für alle Steuerpflichtigen

Lohngerechtigkeit und Entgelttransparenz

Am 24.4.2023 hat der Rat der Europäischen Union **die Entgelttransparenz-Richtlinie final angenommen.** Nur einen Tag später hat darüber das **für Entgelttransparenz zuständige Bundesministerium** für Bildung, Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMBFSFJ) in einer Mitteilung berichtet und weiter ausgeführt: „**Spätestens bis Juni 2026 müssen alle EU-Staaten starke Transparenzinstrumente einführen.** Deutschland wird die Regelungen nun zügig in nationales Recht umsetzen." **Doch das ist bis dato nicht erfolgt.**

Hintergrund: Bereits **seit 2017 fördert das Entgelttransparenzgesetz die Lohngleichheit** zwischen Frauen und Männern bei gleicher bzw. gleichwertiger Arbeit. Durch **die Entgelttransparenz-Richtlinie der EU werden die Transparenzanforderungen für Arbeitgeber verschärft.** Informationen des BMBFSFJ **zum Entgelttransparenzgesetz** erhalten Sie unter: www.iww.de/s15455. Die Mitteilung des BMBFSFJ **zur Entgelttransparenz-Richtlinie der EU** ist über diesen shortlink abrufbar: www.iww.de/s15717.

Für Vermieter

Keine Werbungskosten: Vom Grundstücksveräußerer übernommene Verpflichtungen

Für eine **in einem Immobilienverkaufvertrag vom Veräußerer übernommene Verpflichtung zur Renovierung** einer instandsetzungsbedürftigen Wohnung **und zur Mietzahlung an den Grundstückskäufer** bis zur Wiedervermietung dieser Wohnung gibt es **keinen Werbungskostenabzug.** So lautet der Tenor einer Entscheidung des Finanzgerichts Bremen.

Sachverhalt

Im Streitfall (ein Verfahren zur Aussetzung der Vollziehung) ging es um den Werbungskostenabzug von Aufwendungen aus einer kaufvertraglichen Verpflichtung der Veräußerer eines Vermietungsobjekts. Die Steuerpflichtigen hatten sich im Kaufvertrag gegenüber dem Käufer zur Zahlung der Miete für die Wohnung bis zu einer erneuten Vermietung sowie zur Entrümpelung und Herrichtung dieser Wohnung auf eigene Kosten verpflichtet. Die Aufwendungen waren erst nach dem Vertragsabschluss und der Übergabe des Grundstücks angefallen.

Das Finanzgericht Bremen schloss sich der Sichtweise des Finanzamts an, dass derartige Aufwendungen durch den Verkauf veranlasst sind und nicht der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen.

Werden **im Rahmen einer Grundstücksveräußerung** vom Verkäufer übernommene Reparaturen durchgeführt, wird der Zusammenhang der Reparaturaufwendungen mit den früheren Vermietungseinkünften **durch die Verknüpfung mit der Grundstücksveräußerung überlagert.** Dies gilt **selbst dann,** wenn **die Reparaturen noch während der Vermietungszeit** durchgeführt werden.

MERKE – Die Absicht zur Erzielung von Vermietungseinkünften wurde spätestens mit Abschluss des Kaufvertrags aufgegeben. Derartige Kosten sind nur abziehbar, wenn der Grundstücksverkauf nach § 23 des Einkommensteuergesetzes („private Veräußerungsgeschäfte") steuerpflichtig ist.

Quelle – FG Bremen, Beschluss vom 27.10.2025, Az. 1 V 51/25, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 253905

Für alle Steuerpflichtigen

Bundesfinanzhof hält das Grundsteuermodell in Baden-Württemberg für rechtmäßig

Der Bundesfinanzhof hält **die Vorschriften des Landesgrundsteuergesetzes Baden-Württemberg zur Bewertung von Grundstücken,** die im Rahmen der Berechnung **der Grundsteuer ab dem 1.1.2025** herangezogen werden, **nicht für verfassungswidrig.**

Hintergrund/ weiterführende Hinweise

Bereits im November 2025 hatte der Bundesfinanzhof entschieden, dass er die Vorschriften des Ertragswertverfahrens, die **nach dem Bundesmodell in elf Bundesländern** (Nordrhein-Westfalen, Sachsen, Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen) für die Bewertung von Wohnungseigentum als Grundlage **für die Berechnung der Grundsteuer ab dem 1.1.2025** herangezogen werden, **für verfassungskonform hält.** Hier ist inzwischen **eine Verfassungsbeschwerde** beim Bundesverfassungsgericht anhängig (und zwar unter dem Az. 1 BvR 472/26).

Beachten Sie – Derzeit sind beim Bundesfinanzhof weitere Verfahren gegen andere Landesgrundsteuermodelle anhängig. **Für die Ländermodelle Hamburg und Hessen** sind **mündliche Verhandlungen im November 2026** und für das **Landesmodell Bayern in der ersten Jahreshälfte 2027** geplant.

Quelle – BFH, PM Nr. 32/26 vom 20.5.2026 zu den Rechtssachen Az. II R 26/24 und Az. II R 27/24

Für Unternehmer

Arbeitszimmer bei Selbstständigen: Aufzeichnungspflicht zwingend zu beachten

In einem aktuellen Streitfall ging es um **die Abzugsfähigkeit der Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer** eines selbstständig tätigen Steuerpflichtigen, der seinen Gewinn **nach der Einnahmen-Überschussrechnung** ermittelt. Dabei hat der Bundesfinanzhof die für solche Aufwendungen geltende **Aufzeichnungspflicht in inhaltlicher und zeitlicher Hinsicht** konkretisiert: Die Anforderungen sind zwingend einzuhalten. **Ein Verstoß** führt dazu, dass die Aufwendungen grundsätzlich **nicht abzugsfähig sind.**

Sachverhalt

Der Steuerpflichtige erzielte im Streitjahr 2017 u. a. Einkünfte aus selbstständiger Arbeit. Er bewohnte ein Eigenheim (bestehend aus Keller, Erd- und Obergeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss). Seine selbstständige Tätigkeit übte er in dem als Arbeitszimmer eingerichteten Dachgeschoss aus. Daneben nutzte er eine im Erdgeschoss gelegene Bibliothek. Das Arbeitszimmer bildete den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Tätigkeit des Steuerpflichtigen.

In seiner Einkommensteuererklärung erklärte der Steuerpflichtige einen Verlust aus freiberuflicher Tätigkeit. Dem lagen die Absetzung für Abnutzung (AfA) auf unbewegliche Wirtschaftsgüter sowie Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer zugrunde. In der Folge kam es mit dem Finanzamt zum Streit über die Höhe der abzugsfähigen Aufwendungen.

Das Finanzgericht Hessen wies die vom Steuerpflichtigen eingelegte Klage mit der Begründung ab, dass die Aufwendungen für das häusliche Arbeitszimmer bereits dem Grunde nach nicht berücksichtigungsfähig sind, da er seine Aufzeichnungspflichten nach § 4 Abs. 7 S. 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes (EStG) verletzt hat. Diese gelten, so das Finanzgericht, auch für die Gewinnermittlung durch Einnahmen-Überschussrechnung. Die hiergegen eingelegte Revision war nun erfolglos.

Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer (im Sinne des § 4 Abs. 5 S. 1 Nr. 6b EStG) sind **einzeln und getrennt von den sonstigen Betriebsausgaben aufzuzeichnen.** Die Erfüllung dieser Pflicht ist **Voraussetzung für den Betriebsausgabenabzug.**

Beachten Sie – Sämtliche Aufwendungen für das häusliche Arbeitszimmer müssen **einzeln und zeitnah in einer besonderen Spalte** der Ausgabenaufzeichnungen, zumindest aber **gebündelt in einem gesonderten schriftlichen oder digitalen Dokument** aufgezeichnet werden. Eine **bloße Belegsammlung reicht nicht aus.**

Im Streitfall **fehlte es an einer solchen Aufzeichnung.** Denn der Steuerpflichtige hatte die Belege über das Streitjahr gesammelt und **erst bei der Erstellung der Steuererklärung eine Aufstellung** über sämtliche Gebäudekosten gefertigt.

Hinweise für die Praxis

Der Bundesfinanzhof führte zudem aus, dass **auch die Erfassung der Aufwendungen im Formular der Einnahmen-Überschussrechnung** den Erfordernissen des § 4 Abs. 7 EStG an eine Einzelaufzeichnung **nicht genügte.**

Beachten Sie – Vielmehr (so der Bundesfinanzhof in der Rz. 22 der Urteilsbegründung) sind die Aufzeichnungen nach § 4 Abs. 7 EStG **regelmäßig innerhalb einer Frist von zehn Tagen** vorzunehmen und **dürfen ausnahmsweise allenfalls einen Monat aufgeschoben werden.**

MERKE – Im Streitfall handelte es sich um den Abzug bzw. die Aufzeichnung der tatsächlich entstandenen Aufwendungen. Entscheidet sich der Steuerpflichtige demgegenüber für den Ansatz der Jahrespauschale (1.260 EUR) für das häusliche Arbeitszimmer, bestehen die Aufzeichnungspflichten nach § 4 Abs. 7 EStG nicht (so das Bundesfinanzministerium im Schreiben vom 15.8.2023, Rz. 26).

Quelle – BFH-Urteil vom 24.3.2026, Az. VIII R 6/24, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 254027; BFH, PM Nr. 30/26 vom 15.5.2026; BMF-Schreiben vom 15.8.2023, Az. IV C 6 - S 2145/19/10006 :027, Rz. 26

Für Unternehmer

Fahrt-/Reisekosten: Betriebsstättenbegriff gilt unverändert

Der Bundesfinanzhof hat aktuell entschieden: **Die bisherige Auslegung des Begriffs „Betriebsstätte“** ist auch nach der Neuordnung des steuerlichen Reisekostenrechts **ab dem Veranlagungszeitraum 2014 gültig.**

Hintergrund und Sachverhalt: Im Streitfall ging es vereinfacht um die Frage, ob die **für den Pkw erklärten Betriebsausgaben zu kürzen** sind, weil es sich bei den Fahrten um Fahrten **zwischen Wohnung und Betriebsstätte handelte.** Dies war hier der Fall, weil der Bundesfinanzhof das Büro des Steuerpflichtigen **als Betriebsstätte eingeordnet** hat.

Eine Betriebsstätte setzt **eine ortsfeste dauerhafte betriebliche Einrichtung** voraus, die der Steuerpflichtige nicht nur gelegentlich, sondern **mit einer gewissen Nachhaltigkeit,** das heißt **fortdauernd und immer wieder** zur Ausübung seiner beruflichen Tätigkeit aufsucht.

Beachten Sie – Durch die Neuordnung des steuerlichen Reisekostenrechts ab dem Veranlagungszeitraum 2014 wurden **nur die Regelungen für Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit verändert.** Der Gesetzgeber wollte das steuerliche Reisekostenrecht lediglich hinsichtlich der Arbeitnehmer ändern und hat den Begriff der **„regelmäßigen Arbeitsstätte“** durch den neuen Begriff der **„ersten Tätigkeitsstätte“** ersetzt. Für die Auslegung **„der Betriebsstätte“** haben sich demgegenüber **keine Änderungen** ergeben.

Quelle – BFH-Urteil vom 5.2.2026, Az. III R 18/25, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 253860

↘ HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der Inhalt des Rundschreibens ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Das Rundschreiben ersetzt nicht die individuelle persönliche Beratung.