SABINE EBNER-AMMON
STEUERBERATERIN

WIELANDSTRASSE 17 · 97464 NIEDERWERRN
TELEFON (0 97 21) 49 83 23 · TELEFAX 49 83 24

Hinweise April 2026

A. Rechtsänderungen

Zusätzlich zu den bereits vorgestellten Änderungen (vgl. Hinweise zum Jahreswechsel 2025/2026 A.2. und A.3.) wurden weitere Änderungsvorhaben umgesetzt:
Gemeinnützige Vereine oder GmbHs müssen Spenden, Mitgliedsbeiträge und Vermögenserträge bis Ende des zweiten Jahres nach Zufluss für ihren gemeinnützigen Zweck verwenden, wenn ihre jährlichen Gesamteinnahmen 100.000 € übersteigen. Bis 2025 lag diese Grenze bei 45.000 €.
Beiträge an Gewerkschaften können jetzt neben dem Arbeitnehmer-Pauschbetrag von jährlich 1.230 € als Werbungskosten berücksichtigt werden. Damit wirken sie sich auch dann steuermindernd aus, wenn die anderen Werbungskosten den Pauschbetrag nicht überschreiten.
Spenden und Mitgliedsbeiträge an politische Parteien können ab 2026 bis 3.300 €, bei zusammenveranlagten Ehepaaren bis 6.600 €, zur Hälfte von der Einkommensteuer abgezogen werden. Darüber hinaus sind weitere 3.300 € bzw. 6.600 € als Sonderausgaben abzugsfähig. Bis 2025 galten nur die halben Beträge.
Handelsplattformen für *Kryptowährungen* sind ab 2026 EU-weit verpflichtet, die persönlichen Daten ihrer Kunden und deren Käufe und Verkäufe von Bitcoins und anderen Kryptowerten der Finanzverwaltung zu melden. Die Finanzämter berücksichtigen steuerpflichtige Gewinne aus solchen Geschäften jedoch nicht automatisch, sodass sie weiterhin in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Veräußerungsgewinne mit Kryptowerten sind im Privatvermögen nur steuerpflichtig bei Kauf und Verkauf innerhalb eines Jahres, wobei auch der Umtausch in andere Währungen oder Kryptowerte und die Verwendung als Zahlungsmittel als Veräußerung gilt.
Betrieblich genutzte Räume in Privathäusern, z.B. ein Lagerraum im privaten Eigenheim, müssen nur noch dann zwingend dem Betriebsvermögen zugeordnet werden, wenn sie größer sind als 30 m² und ihr anteiliger Verkehrswert mehr als 40.000 € beträgt. Andernfalls können solche Räume dem Privatvermögen zugeordnet werden. Die Zuordnung zum Privatvermögen hat den Vorteil, dass bei einem Verkauf der Immobilie der Veräußerungsgewinn meist steuerfrei bleibt, auch, soweit er auf den betrieblich genutzten Teil entfällt.
Die Zuordnung zum Betriebsvermögen hat den Vorteil, dass alle Aufwendungen im Zusammenhang mit diesem Grundstücksteil als Betriebsausgaben abzugsfähig sind.

B. Ertragsteuern

1. Geldwerter Vorteil bei Kfz-Gestellung

Darf ein Arbeitnehmer einen Dienstwagen auch für private Zwecke nutzen, unterliegt dieser geldwerte Vorteil der Lohnsteuer. Führt der Arbeitnehmer kein Fahrtenbuch zur Ermittlung des privaten Nutzungsanteils, wird der monatliche geldwerte Vorteil pauschal mit 1 v.H. des Bruttolistenpreises des Fahrzeugs angesetzt. Nutzt der Arbeitnehmer den Wagen auch für die Fahrten zur Arbeit, erhöht sich der geldwerte Vorteil um einen Zuschlag, der ebenfalls aus dem Bruttolistenpreis berechnet wird. Maßgebend ist der inländische Listenpreis eines entsprechenden Neufahrzeugs zuzüglich Umsatzsteuer, auch wenn das Fahrzeug günstiger erworben wurde, z.B. als Gebrauchtwagen oder nach Abzug eines Händlerrabatts. Bei reinen Elektrofahrzeugen, deren Bruttolistenpreis eine Obergrenze von 100.000 € nicht überschreitet, muss der Arbeitnehmer nur ein Viertel des geldwerten Vorteils versteuern, der bei einem konventionellen Fahrzeug steuer-

pflichtig wäre. Wurde das Elektrofahrzeug bereits vor dem 1. Juli 2025 an Arbeitnehmer überlassen, beträgt die Preisobergrenze 70.000 € bzw. bei erstmaliger Überlassung vor dem 1. Januar 2024 60.000 €.
Bei Elektrofahrzeugen mit einem höheren Bruttolistenpreis wird der geldwerte Vorteil halbiert. Dies gilt auch für extern aufladbare Hybrid-Elektrofahrzeuge, wenn bestimmte Grenzwerte eingehalten werden, z.B. wenn der CO_2-Ausstoß pro Kilometer 50 Gramm nicht übersteigt.
Bezahlt der Arbeitnehmer ein Entgelt für die Privatnutzung des Dienstwagens, mindert dies den zu versteuernden geldwerten Vorteil. Dasselbe gilt, wenn der Arbeitnehmer Kfz-Kosten, z.B. für Benzin, Ladestrom oder Wagenwäsche, selbst tragen muss. Nach Auffassung des Bundesfinanzhofs kann die Miete des Arbeitnehmers für einen Stellplatz oder eine Garage allerdings nicht vom geldwerten Vorteil abgezogen werden.
Bisher konnten die Kosten des Arbeitnehmers für das Aufladen eines Elektrodienstwagens mit einer monatlichen Pauschale angesetzt werden, z.B. 70 € bei einem reinen Elektrofahrzeug, wenn keine Lademöglichkeit im Betrieb des Arbeitgebers bestand. Dieser pauschale Ansatz ist seit Januar 2026 nicht mehr zulässig, d.h. der Arbeitnehmer muss dem Arbeitgeber die Kosten für den Ladestrom nachweisen, damit die Minderung des geldwerten Vorteils bereits beim Lohnsteuerabzug berücksichtigt werden kann. Die geladene Strommenge kann mit einem Zähler in der Wallbox oder im Fahrzeug ermittelt werden. Als Strompreis wird der Preis angesetzt, den der Arbeitnehmer pro kWh an seinen Energieversorger bezahlen muss, auch soweit der Strom aus einer Photovoltaikanlage stammt. Es kann aber auch ein Durchschnittsstrompreis angesetzt werden, der 2026 0,34 € pro kWh beträgt. Ist der Arbeitgeber laut Dienstvertrag nicht verpflichtet, die vom Arbeitnehmer getragenen Kosten auf den geldwerten Vorteil anzurechnen, kann der Arbeitnehmer die Minderung des geldwerten Vorteils in seiner Einkommensteuererklärung geltend machen.

2. Stellplatzkosten bei doppelter Haushaltsführung

Arbeitnehmer, die für ihre berufliche Tätigkeit eine Zweitwohnung am Beschäftigungsort benötigen, können die Kosten der Zweitwohnung, z.B. für Miete, Strom oder Heizung, bis zu 1.000 € pro Monat als Werbungskosten von ihrem Arbeitslohn abziehen. Zusätzlich können die Kosten einer Familienheimfahrt pro Woche, eine Pauschale für Verpflegungsmehraufwendungen während der ersten 3 Monate sowie die notwendigen Kosten der Einrichtung der Zweitwohnung steuermindernd geltend gemacht werden.
Der Bundesfinanzhof (BFH) hat entschieden, dass die notwendigen Kosten für einen Stellplatz oder eine Garage zusätzlich zu den Kosten der Zweitwohnung abgezogen werden können, d.h. auch wenn der Höchstbetrag 1.000 € bereits ausgeschöpft ist. Dies gelte unabhängig davon, ob der Stellplatz oder die Garage zusammen mit der Zweitwohnung oder separat gemietet werden. Die Kosten eines Stellplatzes oder einer Garage seien bereits dann als notwendig anzusehen, wenn die Parkplatzsituation angespannt ist oder wenn eine Garage zum Schutz des Fahrzeugs benötigt wird. Es sei nicht erforderlich, dass das Fahrzeug für die berufliche Tätigkeit genutzt wird. Die Finanzverwaltung hat sich der Auffassung des BFH bereits angeschlossen.

3. Ablösung eines Nießbrauchs an einem vermieteten Grundstück

Eine beliebte Gestaltung ist die Schenkung eines vermieteten Grundstücks an einen künftigen Erben, z.B. ein Kind des Schenkers, um den Freibetrag von 400.000 € bei der Schenkungsteuer auszunutzen, der alle 10 Jahre neu gewährt wird. Das Kind wird Grundstückseigentümer. Der Schenker behält sich den Nießbrauch vor, d.h. er ist weiterhin der Vermieter, er erhält und versteuert die Mieteinnahmen und kann Grundstücksaufwendungen wie z.B. Absetzung für Abnutzung (AfA), Erhaltungsaufwendungen und Schuldzinsen als Werbungskosten abziehen. Der Nießbrauch muss notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen werden.
Bezahlt der Grundstückseigentümer dem Nießbraucher eine Abfindung zur Ablösung des Nießbrauchs, z.B. weil der Nießbraucher sich nicht mehr um das Mietshaus kümmern kann, führt die Zahlung beim Eigentümer zu Anschaffungskosten für das vermietete Grundstück. Auf Seiten des Nießbrauchers wurden solche Abfindungen von der Finanzverwaltung bisher als nicht steuerbare Vermögensumschichtung im Privatvermögen angesehen. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat jedoch kürzlich entschieden, dass es sich bei der Abfindung um eine Entschädigung für entgehende Mieteinnahmen handelt, die der Nießbraucher als Mieteinnahmen versteuern muss. Verzichtet der Nießbraucher freiwillig auf sein Nutzungsrecht, gilt für die Abfindung laut BFH der persönliche Steuersatz ohne Tarifermäßigung. Die Finanzverwaltung hat sich bisher zur neuen Rechtsprechung nicht geäußert, wird sie aber sehr wahrscheinlich mit einer Übergangsregelung für Altfälle anwenden, sodass mit einer Steuerpflicht der Ablösung beim Nießbraucher in Zukunft gerechnet werden muss.
Verzichtet der Nießbraucher ohne Gegenleistung auf den Nießbrauch, schenkt er dem Grundstückseigentümer den Wert des Nießbrauchs. Darauf kann Schenkungsteuer anfallen. Beim Tod des Nießbrauchers endet der Nießbrauch, ohne dass es zu einer Steuerbelastung kommt.

4. Kapitalanlagen von Grundstücksgesellschaften

Gewerbliche Grundstücksgesellschaften, z.B. Immobilien-GmbHs, die ausschließlich eigenen Grundbesitz vermieten, müssen auf die Mieterträge keine Gewerbesteuer bezahlen = erweiterte Kürzung. Bei einer GmbH entsteht nur Körperschaftsteuer mit einem Steuersatz von 15 v.H. zuzüglich Solidaritätszuschlag.
Voraussetzung ist allerdings, dass die Gesellschaft neben der Vermietung keine schädlichen gewerblichen Tätigkeiten ausübt.

Bestimmte, im Gesetz abschließend aufgezählte Tätigkeiten sind für die erweiterte Kürzung unschädlich, sind selbst aber gewerbesteuerpflichtig, z.B. Hausverwaltung oder Erzielung von Kapitalerträgen.
In einem aktuellen Fall musste der Bundesfinanzhof (BFH) darüber entscheiden, ob der Kauf von Oldtimern zur Erzielung von Wertsteigerungen durch eine Immobilien-GmbH eine unschädliche Kapitalanlage ist. Dies hat der BFH verneint und die erweiterte Kürzung nicht zugelassen. Unschädlich seien nur solche Kapitalanlagen, die im Privatvermögen zu Einkünften aus Kapitalvermögen führen würden. Deshalb sind z.B. Investitionen in Aktien oder festverzinsliche Wertpapiere unschädlich, weil Dividenden, Zinsen und Veräußerungsgewinne aus Aktien und Wertpapieren im Privatvermögen zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören.
Investitionen in Oldtimer führen dagegen im Privatvermögen nicht zu Einkünften aus Kapitalvermögen und sind damit schädlich für die erweiterte Kürzung. Dasselbe gilt für Kryptowerte, Edelmetalle oder Fremdwährungen, die als Kapitalanlage erworben werden. Dass aus der Investition in Oldtimer im BFH-Fall über Jahre hinweg keine Einnahmen erzielt wurden, spielt nach Ansicht des BFH keine Rolle.

5. Auszahlung einer Direktversicherung in einem Einmalbetrag

Der Abschluss einer Direktversicherung ist ein externer Weg der betrieblichen Altersversorgung, bei dem der Arbeitgeber eine Lebensversicherung für den Arbeitnehmer als Versicherungsnehmer abschließt. Beiträge können vom Arbeitgeber zusätzlich zum Lohn bezahlt werden oder vom Arbeitnehmer durch Entgeltumwandlung, d.h. ein Teil des Gehalts wird in die Direktversicherung einbezahlt. Die Beiträge sind steuerfrei bis 8 v.H. der Beitragsbemessungsgrenze der gesetzlichen Rentenversicherung, d.h. 2026 bis zu 676 € monatlich. Bis zu 4 v.H. der Beitragsbemessungsgrenze, d.h. bis 338 € monatlich, sind die Beiträge auch sozialversicherungsfrei.
Wird das vereinbarte Auszahlungsdatum erreicht, kann der Arbeitnehmer häufig wählen zwischen einer monatlichen Rente und einem Einmalbetrag. Aufgrund des progressiven Einkommensteuertarifs ist bei Auszahlung in einem Einmalbetrag der Steuersatz regelmäßig deutlich höher als bei Auszahlung als monatliche Rente. Dennoch wird bei einer Einmalzahlung keine Tarifermäßigung gewährt. Der Bundesfinanzhof bestätigt damit die Auffassung der Finanzverwaltung.
Auf Rente und Einmalbetrag fallen zusätzlich Kranken- und Pflegeversicherungsbeiträge für Pflichtversicherte oder freiwillig gesetzlich Krankenversicherte an. Der Einmalbetrag wird zur Berechnung der Beiträge auf 120 Monate verteilt. Die Beiträge müssen vom Versicherten allein getragen werden, d.h. ohne Arbeitgeberanteil, jedoch nach Abzug eines Freibetrags für die Krankenversicherung mit monatlich 197,75 €. Beiträge zur Pflegeversicherung entstehen aus dem vollen Monatsbetrag, falls er 197,75 € übersteigt.

6. Deutscher Rentner in Portugal

Deutsche Rentner ziehen häufig ins Ausland, nicht zuletzt, um Steuern zu sparen. So auch ein ehemaliger Freiberufler, der eine Altersrente aus seinem berufsständischen Versorgungswerk bezog und seinen Ruhestand in Portugal verbringen wollte. Ein Wegzug ins Ausland bedeutet nicht automatisch, dass deutsche Renten in Deutschland nicht mehr besteuert werden. Grundsätzlich bleiben diese Einkünfte in Deutschland steuerpflichtig, soweit ein Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) mit dem anderen Staat keine abweichende Regelung vorsieht. Laut DBA mit Portugal unterliegen Renten aus Deutschland der Steuerpflicht in Portugal. Das Abkommen enthält jedoch eine Sonderregel: Wird die Rente in Portugal nicht besteuert, darf Deutschland sie besteuern = Rückfallklausel. Dies bestätigte der Bundesfinanzhof im Fall des ehemaligen Freiberuflers aus dem Jahr 2018. Da seine Renteneinkünfte im Rahmen der damaligen Regelung für ausländische Rentner in Portugal steuerfrei waren, fiel das Besteuerungsrecht nach Deutschland zurück.
Seit 2020 besteuert Portugal Renten aus Deutschland. Damit entfällt der Rückfall des Besteuerungsrechts nach Deutschland. Es entsteht nur noch portugiesische Steuer, die bei hohen Einkommen bis 48 v.H. betragen kann.

C Sonstiges

1. Grunderwerbsteuer bei Übernahme von Verpflichtungen

Der Kauf eines inländischen Grundstücks unterliegt der Grunderwerbsteuer, die je nach Bundesland zwischen 3,5 v.H. und 6,5 v.H. beträgt. Bemessungsgrundlage ist zunächst einmal der **Kaufpreis**. Hinzu kommen **vom Käufer übernommene sonstige Leistungen**, z.B. die Übernahme von Vermessungskosten oder der vom Verkäufer geschuldeten Maklerprovision. Somit lässt sich keine Grunderwerbsteuer sparen, indem der Käufer solche Kosten übernimmt und dafür einen entsprechend niedrigeren Kaufpreis zahlt.
Des Weiteren erhöht sich die Bemessungsgrundlage um den Wert von **Nutzungen, die dem Verkäufer vorbehalten bleiben**, z.B. wenn der Verkäufer sich einen Nießbrauch oder ein lebenslanges Wohnrecht vorbehält, was ebenfalls einen niedrigeren Kaufpreis zur Folge hat.
Ruhen auf einem Grundstück wertmindernde **dauernde Lasten**, bleiben diese hingegen unberücksichtigt, z.B. Durchfahrts- und Wegerechte. Sie senken den Grundstückswert dauerhaft und sind somit nicht anders zu beurteilen als z.B. eine ungünstige Grundstückslage, die den Kaufpreis und damit die Grunderwerbsteuer ebenso mindern würde.
Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte kürzlich über die Grunderwerbsteuer auf die Veräußerung eines Wohnhauses zu entscheiden, das mit einem Wohnrecht für die Schwester des Verkäufers belastet war. Da das Wohnrecht nicht dem Verkäufer selbst vorbehalten war, war die Käuferin der Meinung, dass nur der Kauf-

preis der Grunderwerbsteuer unterliege. Das Wohnrecht sei eine dauernde Last, die nicht dem Kaufpreis hinzuzurechnen sei.
Der BFH beurteilt das Wohnrecht nicht als dauernde Last, da es spätestens mit dem Tod der Berechtigten automatisch erlischt. Die von der Käuferin übernommene Verpflichtung, die Nutzung durch die Schwester des Verkäufers zu dulden, sei zwar auch keine dem Verkäufer vorbehaltene Nutzung, erhöhe aber als sonstige Leistung der Käuferin die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer gleichermaßen.

2. Untervermietung von Wohnraum

Mieter können die gemietete Wohnung ganz oder teilweise an andere Personen weitervermieten. Voraussetzung ist jedoch die Zustimmung des Vermieters.
Der Vermieter darf die Zustimmung verweigern, wenn der Wohnraum überbelegt würde oder ihm die Untervermietung aus anderen Gründen nicht zugemutet werden kann. Liegt kein Verweigerungsgrund vor, muss der Vermieter zustimmen, wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung hat, z.B. bei einem befristeten Auslandsaufenthalt des Mieters, beim Auszug eines Mitmieters oder bei der Aufnahme von Familienangehörigen. Auch die Verringerung der eigenen Wohnkosten kann ein berechtigtes Interesse sein. Der Mieter muss die Wohnung aber weiterhin noch teilweise selbst nutzen, indem er zumindest Einrichtungsgegenstände in der Wohnung zurücklässt. Erteilt der Vermieter die Zustimmung zur Untervermietung, kann er diese mit einer angemessenen Erhöhung der Miete verbinden.
Laut Bundesgerichtshof (BGH) darf die Untervermietung allerdings nicht der Gewinnerzielung dienen. Verlangt der Mieter eine Untermiete, die seine eigenen Wohnkosten übersteigt, kann der Vermieter die Zustimmung verweigern. Wird dennoch untervermietet, kann der Vermieter den Mietvertrag ordentlich kündigen. Im Fall des BGH hatte der Mieter eine Zweizimmerwohnung für 460 € Nettokaltmiete angemietet und an zwei Untermieter für insgesamt 962 € weitervermietet. Die daraufhin ausgesprochene Kündigung war wirksam, weil der Mieter die Wohnung ohne Erlaubnis mit Gewinn untervermietet hatte.

3. Prämie für Elektrofahrzeuge

Die Bundesregierung hat beschlossen, Kauf und Leasing von Elektrofahrzeugen mit einer Prämie zu fördern. Für reine Elektrofahrzeuge soll eine Prämie von 3.000 € gewährt werden. Bei extern aufladbaren Hybridfahrzeugen und Elektrofahrzeugen mit Range-Extender = Reichweiten-Verlängerung durch einen Verbrennungsmotor, die bestimmte Grenzwerte einhalten, z.B. für den CO_2-Ausstoß, soll die Prämie 1.500 € betragen. Hinzu kommen 500 € für jedes Kind im Haushalt unter 18 Jahren, höchstens jedoch für 2 Kinder, sowie 1.000 € Zuschlag, falls das Haushaltseinkommen 60.000 € unterschreitet, und weitere 1.000 € bei einem Haushaltseinkommen unter 45.000 €. Die höchstmögliche Prämie für ein reines Elektrofahrzeug beträgt damit 6.000 €. Diesen Betrag kann eine Familie mit mindestens 2 Kindern unter 18 Jahren und einem Haushaltseinkommen unter 45.000 € erhalten.
Begünstigt sind nur neue Fahrzeuge, die ab 1. Januar 2026 erstmals zugelassen werden. Der Kauf von Gebrauchtwagen wird nicht gefördert. Die Prämie kann sowohl vom Eigentümer des Wagens als auch bei einem geleasten Fahrzeug vom Mieter beantragt werden. In beiden Fällen ist jedoch eine Mindesthaltedauer von 3 Jahren zu beachten.
Die Prämie können nur Privatpersonen erhalten, deren Haushaltseinkommen 80.000 € nicht übersteigt. Maßgebend ist der Durchschnitt der zu versteuernden Einkommen aus den letzten beiden Einkommensteuerbescheiden. Bei Ehepaaren und eheähnlichen Gemeinschaften werden die Einkommen beider Partner addiert, jedoch ohne Verdopplung der Einkommensgrenze. Die Einkommensgrenze erhöht sich um jeweils 5.000 € pro Kind unter 18 Jahren, höchstens jedoch um 10.000 € auf maximal 90.000 €.
Die Prämie kann voraussichtlich ab Mai 2026 online beim Bundesumweltministerium beantragt werden. Der Antrag muss innerhalb eines Jahres seit der Erstzulassung des Fahrzeugs gestellt werden, d.h. bei Erstzulassung im Januar 2026 kann der Antrag noch bis Januar 2027 nachgeholt werden. Dem Antrag muss voraussichtlich eine Kopie des Kauf- oder Leasingvertrags, des Fahrzeugscheins und der letzten beiden Steuerbescheide beigefügt werden. Details zum Antragsverfahren sollen in Kürze veröffentlicht werden.

Mit freundlicher Empfehlung