



Tobias Billinger
S t e u e r b e r a t e r

MANDANTEN-

INFORMATIONSBRIEF

zum 01. Mai 2026

Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,

mit dem vorliegenden Mandanten-Informationsbrief möchten wir Sie wieder über verschiedene interessante und aktuelle Themen aus dem Bereich des Steuerrechts informieren.

Wir stellen Ihnen hier einen Querschnitt interessanter Gesetzesvorhaben, Veröffentlichungen der Finanzverwaltung und Rechtsprechung des obersten Finanzgerichts – BFH – vor.

Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre!

Der nächste Mandanten-Informationsbrief wird am **01. Juli 2026** erscheinen.

Inhalt

- 1 [Änderungen in der Gewerbesteuer und der Grunderwerbsteuer](#)
- 2 [Keine Abzugsfähigkeit von Verlusten aus russischen Wertpapieren](#)
- 3 [Keine Bauabzugsteuer bei Verkabelung von Fertigstraßen](#)
- 4 [Gewinngrenze für Bildung eines Investitionsabzugsbetrags](#)
- 5 [Update Homeoffice-Betriebsstätte](#)
- 6 [Weitere Informationen](#)

1 **Änderungen in der Gewerbesteuer und der Grunderwerbsteuer**

Der Gesetzgeber plant die Verabschiedung eines **Neunten Gesetz zur Änderung des Steuerberatungsgesetzes**. Hiermit soll primär das Recht der Steuerberatung selbst modernisiert werden, bspw. durch:

- Die Ausweitung Befugnisse Lohnsteuerhilfvereine,
- Der Neuregelung der beschränkten Hilfeleistung in Steuersachen (Künftig sollen z.B. Energieberater auch auf steuerrechtliche Fragen eingehen können)
- Der Erweiterung der unentgeltlichen Hilfeleistung (bspw. Zulassung von sog. „Tax Law Clinics“ an Hochschulen etc.

Daneben sieht das Gesetz jedoch auch **direkte steuerliche Änderungen**, insbesondere im Bereich der Gewerbe- und der Grunderwerbsteuer vor.

Auströcknung von Gewerbesteuer-Oasen

Um (Schein-)Sitzverlegungen von Unternehmen entgegenzuwirken, soll der **Mindesthebesatz für die Gewerbesteuer** ab dem Erhebungszeitraum 2027 von 200 auf **280 %** erhöht werden.

Damit sollen zukünftig sog. Gewerbesteuer-Oasen unattraktiver werden. Jedoch dürfte auch der zukünftige Mindesthebesatz von 280 % eine (echte) Sitzverlagerung von Unternehmen in Gemeinden mit niedrigen Hebesätzen nicht per se unattraktiv machen.

Änderungen bei der Grunderwerbsteuer

Entschärfung der Signing-Closing-Falle

Die Grunderwerbsteuer hat sich durch in den letzten Jahren stark gestiegenen Grundstückspreisen und der Anhebung der Grunderwerbsteuersätze in vielen Bundesländern in der Praxis zu einem echten „Deal-Breaker“ entwickelt. Daneben tritt ein fast undurchschaubares Geflecht rechtlicher Regelungen, welches bei Immobilientransaktionen zu beachten ist.

Ein grunderwerbsteuerliches Phänomen kann hier bei dem Wechsel des Gesellschafterbestandes **grundbesitzender Gesellschaften** zu Tage treten.: Nämlich die mögliche **zweimalige Besteuerung eines Gesellschafterwechsels** beim zeitlichen Auseinanderfallen des Verpflichtungsgeschäfts (Zeitpunkt der Zeichnung des notariellen Vertrages, sog. **Signing**) und Verfügungsgeschäft (Zeitpunkt der Abtretung der Geschäftsanteile, sog. **Closing**). Auch wenn es sich um ein und denselben Lebenssachverhalt handelt, werden hier zwei grunderwerbsteuerliche Tatbestände erfüllt, so dass die Finanzämter hier auch zweimal Grunderwerbsteuer erheben dürfen. Das Risiko einer solchen Doppelbesteuerung kann zwar vermieden werden, bedarf aber in der Praxis einer sehr aufmerksamen Kontrolle der Abläufe und Erfüllung aller strengen gesetzlichen Anzeigepflichten.

Nun will der Gesetzgeber handeln und die zweifache Erfüllung des Tatbestands gesetzlich ausschließen.

Aber Achtung: Die Neuregelung soll erst für Anteilsübertragungen ab Verkündung des Gesetzes greifen. Aktuelle Übertragungen sind daher noch risikobehaftet. Die sogenannte **Signing-Closing-Falle** kann bei der Übertragung von Gesellschaftsanteilen grundbesitzender Gesellschaften, egal ob Personen-

oder Kapitalgesellschaft, zuschnappen. Sprechen Sie uns hier rechtzeitig für eine professionelle Begleitung des Vorgangs zur Vermeidung steuerlicher Risiken an.

Entfristung § 24 Grunderwerbsteuergesetz

§ 24 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) wurde wegen der Reform des Personengesellschaftsrechts zum Jahr 2024 erforderlich und stellt aktuell sicher, dass Übertragungen auf eine Personengesellschaft durch ihre Gesellschafter und umgekehrt in Höhe der Beteiligungsquote des Gesellschafters an der Gesellschaft nicht zu einem Anfall von Grunderwerbsteuer führen.

Allerdings ist diese Regelung zeitlich befristet und läuft zum 31. Dezember diesen Jahres aus. Die Folge wäre, dass bspw. der Wechsel einer Ehegatten-Miteigentümergeinschaft in die Rechtsform einer (eingetragenen) GbR ab dem Jahr 2027 nicht mehr steuerneutral vollzogen werden könnte.

Dieses Drohszenario soll nun durch eine (nachträgliche) unbefristete Geltung der Regelung des § 24 GrEStG beseitigt werden. Man fragt sich: „Warum nicht gleich so....“.

Hinweis: Der Bundestag hat das Gesetz entsprechend in seiner Sitzung am 24. April 2026 angenommen. Der Bundesrat muss dem Gesetz noch zustimmen.

2 Keine Abzugsfähigkeit von Verlusten aus russischen Wertpapieren

Auch das nächste Thema hat mit unmittelbaren Folgen eines Krieges zu tun. Diesmal allerdings nicht mit der neuesten kriegerischen Auseinandersetzung im Iran, sondern mit den Auswirkungen des leider immer noch andauernden Krieges in und gegen die Ukraine.

Bedingt durch die Sanktionen infolge des Konfliktes sind nicht nur ganze in Russland investierte Unternehmen bzw. deren russische Vermögenswerte verstaatlicht bzw. enteignet

worden, sondern auch der Handel mit Wertpapieren russischer Unternehmen wurde faktisch ausgesetzt.

Mangels Handelbarkeit der Wertpapiere sind mittlerweile viele Banken dazu übergegangen, diese Anteile mit 0 € oder gar nicht zu bewerten. Ebenfalls werden keine Dividenden mehr ausgezahlt, sodass viele Anleger und deren steuerliche Berater die Forderungen für uneinbringlich hielten und einen entsprechenden steuerlichen Verlust geltend machen wollten.

Die Finanzverwaltung lehnt diese Verluste aus uneinbringlichen Forderungen bislang jedoch ab, sodass sich nunmehr das erste Finanzgericht mit der Problematik beschäftigt hat.

Entgegen der Meinung der Banken, welche die Anteile mit 0 € bewerten und auch entgegen der bisherigen herrschenden Meinung, dass es sich zum jetzigen Zeitpunkt um uneinbringliche Forderungen handelt, hat das Sächsische Finanzgericht entschieden, dass die Verluste derzeit (noch) nicht abzugsfähig seien.

Hintergrund der Entscheidung ist laut Finanzgericht, dass weder der russische Staat noch die betroffenen Unternehmen insolvent und die Anteile weder veräußert noch eingezogen worden seien, sodass kein Veräußerungsverlust entstehen konnte.

Die Tatsache, dass eine Veräußerung aufgrund der geltenden Sanktionen faktisch unmöglich ist, ließ das Gericht nicht gelten, da es nicht unwahrscheinlich sei, dass die Wertpapiere zu einem jetzt noch unbekanntem Zeitpunkt (nach dem Ende des Krieges?) wieder handelbar seien und ggf. sogar die Dividendenzahlungen nach diesem Zeitpunkt wieder einsetzen.

Aufgrund der Relevanz der Entscheidung ist derzeit das Revisionsverfahren beim Bundesfinanzhof anhängig (Az. VIII R 5/26), sodass in allen vergleichbaren Fällen Einspruch in Verbindung mit einem Ruhen des Verfahrens eingelegt werden sollte.

3 Keine Bauabzugsteuer bei Verkabelung von Fertigstraßen

Bauabzugsteuer

Wird an einen Unternehmer eine Bauleistung erbracht, so muss der als Leistungsempfänger vom Rechnungsbetrag 15% Bauabzugsteuer einbehalten und an das Finanzamt abführen. Wird der Steuerabzug nicht vorgenommen, so haftet der die Bauleistung empfangende Unternehmer hierfür.

Der Steuerabzug muss ausnahmsweise nicht vorgenommen werden, wenn

- der Auftragnehmer eine Freistellungsbescheinigung des Finanzamts vorlegt oder
- der Rechnungsbetrag im laufenden Kalenderjahr den Betrag von 5.000 € voraussichtlich nicht übersteigen wird. Für die Ermittlung des Betrags sind die für denselben Leistungsempfänger erbrachten Bauleistungen desselben Bauunternehmers zusammenzurechnen.

Erbringt der Unternehmer ausschließlich umsatzsteuerbefreite Vermietungsumsätze, so erhöht sich die Freigrenze von 5.000 € auf 15.000 €. Vermietet der Leistungsempfänger nicht mehr als zwei Wohnungen, ist der Steuerabzug unabhängig von den o.g. Freigrenzen auf Bauleistungen für diese Wohnungen nicht anzuwenden.

Was sind Bauleistungen?

Bauleistungen, die unter die o.g. Bauabzugsteuer fallen, sind alle Leistungen, die der Herstellung, Instandsetzung, Instandhaltung, Änderung oder Beseitigung von Bauwerken dienen. Der Begriff des Bauwerks ist weit auszulegen. Weder ist der Begriff auf Gebäude noch allgemein auf unbewegliche Wirtschaftsgüter beschränkt. Vielmehr können darunter auch Scheinbestandteile und Betriebsvorrichtungen fallen. Beispielsweise zählen daher auch als Bauleistungen:

- Einbau von Fenstern und Türen
- Einbau von Heizungsanlagen

- Einbau von Ladeneinbauten
- Dachbegrünung eines Bauwerks
- Installation einer Photovoltaikanlage

Streitfrage: „Bauwerk im Bauwerk“?

Da nach der obigen Definition auch Scheinbestandteile und Betriebsvorrichtung ein „Bauwerk“ sein können und sich Scheinbestandteile und Betriebsvorrichtungen auch innerhalb eines Gebäudes befinden können, war seit längerem strittig, ob es ein „Bauwerk im Bauwerk“ geben kann. Im konkreten Streitfall ging es um Betriebsvorrichtungen in Form von Robotern, Schaltschränken und Bedienpulten bei Fertigungsstraßen in Werkhallen der Automobilindustrie.

Die Klägerin hatte an den o.g. Anlagen arbeiten einer Spezialfirma durchführen lassen. Beispielsweise wurden verschiedene Roboter mittels Kabel sowohl untereinander als auch mit Schaltschränken und Bedienpulten verbunden. Eine Freistellungsbescheinigung für Zwecke der Bauabzugsteuer wurde nicht vorgelegt.

Das Finanzamt ging von Bauleistungen aus und nahm die Klägerin aufgrund nicht einbehaltener Bauabzugsteuer in Haftung. Hiergegen wehrte sich die Klägerin.

Entscheidung des BFH

Der BFH widersprach in seinem kürzlich veröffentlichten Urteil der Auffassung der Finanzverwaltung. Zwar bekräftigte er, dass auch Betriebsvorrichtungen Bauwerke sein könnten und dass es unter besonderen Umständen auch ein „Bauwerk im Bauwerk“ geben könne. Im vorliegenden Fall seien die hierfür erforderlichen Voraussetzungen jedoch nicht gegeben. Nicht jedes aus Einzelteilen durch "Zusammenbau" konstruierte, zumindest infolge seiner eigenen Schwere auf dem Erdboden ruhende "Werk" sei ohne Weiteres ein Bauwerk. Erforderlich sei ein Bezug zum Baugewerbe. Ob dieser vorliege, sei anhand der Umstände des Einzelfalls zu entscheiden.

Anhaltspunkte dafür, dass ein Werk einen Bezug zum Baugewerbe aufweist, könnten sich z.B. aus der Baubetriebe-Verordnung und aus der Klassifikation der Wirtschaftszweige ergeben.

Den hier entscheidungsgegenständlichen Verkabelungsarbeiten für in Werkhallen errichtete Fertigungsstraßen der Automobilindustrie fehlte es nach Ansicht der Richter am notwendigen Bauwerksbezug. Es lagen daher keine Bauleistungen vor, die eine Steuerabzugspflicht auslösen würden.

Fazit

Nach der Entscheidung des BFH steht fest, dass bei Arbeiten an Betriebsvorrichtungen nicht immer Bauleistungen i.S. der Bauabzugsteuer vorliegen. Es ist auf den Einzelfall abzustellen, ob ein Bezug zum Baugewerbe vorliegt. Aus der Baubetriebe-Verordnung und aus der Klassifikation der Wirtschaftszweige können sich hier wertvolle Hinweise ergeben.

4 Gewinngrenze für Bildung eines Investitionsabzugsbetrags

§ 7g Einkommensteuergesetz (EStG) ermöglicht es Steuerpflichtigen für die künftige Anschaffung oder Herstellung von abnutzbaren beweglichen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens bis zu 50 % der voraussichtlichen Anschaffungs-/Herstellungskosten gewinnmindernd abzuziehen, sog. Investitionsabzugsbetrag (IAB)

Damit jedoch nur „kleine und mittlere“ Betriebe in den Genuss dieses Steuerprivilegs kommen, darf der IAB nur dann in Anspruch genommen werden, wenn der Gewinn des Betriebs im Wirtschaftsjahr, in dem die Abzüge vorgenommen werden sollen, 200.000 € nicht überschreitet.

Umstritten war, auf welche Größe diese Gewinngrenze nun abstellte: Den steuerlichen Gewinn (so die Auffassung der Finanzverwaltung) oder den bilanziellen Gewinn (so bspw. das FG Baden-Württemberg). Der Unterschied wird insbesondere bei Gewerbebetrieben deutlich: Den

Bilanzgewinn mindert hier eine Rückstellung für die Gewerbesteuerschuld, für die Ermittlung wird die Gewerbesteuerrückstellung jedoch – als sogenannte nicht abzugsfähige Betriebsausgabe – wieder hinzugerechnet.

Der X. Senat des Bundesfinanzhof (BFH) hat nun ganz aktuell die Auffassung der Finanzverwaltung bestätigt: Maßgebend für die Gewinngrenze des § 7g EStG ist der steuerliche Gewinn, also der Gewinn nach außerbilanziellen Korrekturen. Damit wird die Inanspruchnahme eines solchen IAB für viele mittelständische Unternehmen wohl weiter eingeschränkt bleiben.

Ein kleiner Hoffnungsschimmer besteht allerdings noch: Die gleiche Rechtsfrage ist noch bei dem III. Senat des BFH zur Entscheidung anhängig. Beurteilt dieser die Rechtslage anders wäre der „Große Senat“ des BFH anzurufen, welcher dann praktisch als Schiedsrichter fungieren würde. Die Uhren wären dann wieder zurückgedreht. Allerdings kommt eine solche Anrufung des „Großen Senats“ des BFH in der Praxis nur äußerst selten vor. Aber die Hoffnung stirbt bekanntlich zuletzt – wir werden Sie hier mit unserem Mandanteninformationsbrief auf dem Laufenden halten.

5 Update Homeoffice-Betriebsstätte

Das Problem mit der Homeoffice-Betriebsstätte

Die Tätigkeit eines Arbeitnehmers in dessen häuslichem Homeoffice begründet nach Ansicht der deutschen Finanzverwaltung in der Regel keine Betriebsstätte des Arbeitgebers. Grund hierfür ist, dass der Arbeitgeber typischerweise nicht über eine ausreichende Verfügungsmacht über die häuslichen Räumlichkeiten des Arbeitnehmers verfügt.

Dieses Begriffsverständnis hat die Finanzverwaltung bislang sowohl bei der Auslegung des nationalen Recht (§ 12 AO) als auch bei der Auslegung von Doppelbesteuerungsabkommen (Art. 5 OECD-MA) zugrunde gelegt. Folglich scheiterten potenzielle Homeoffice-Betriebsstätten sowohl im Inbound-Fall

(Arbeitnehmer arbeitet im Homeoffice in Deutschland)) als auch im Outbound-Fall (Arbeitnehmer arbeitet im Homeoffice im Ausland) regelmäßig an der erforderlichen Verfügungsmacht.

Ausländische Steuerverwaltungen messen dagegen dem Kriterium der Verfügungsmacht meist weit weniger Bedeutung bei. Beispielsweise kann ein deutscher Arbeitgeber unter bestimmten Voraussetzungen durchaus in Österreich eine Betriebsstätte begründen, wenn einer seiner Arbeitnehmer dort im Homeoffice tätig wird.

Die Folge sind Doppelbesteuerungen, weil der ausländische Staat der ausländischen Betriebsstätte einen gewissen Gewinnanteil zuordnen und besteuern will, während aus Sicht der deutschen Finanzverwaltung im Ausland keine Betriebsstätte existiert, der ein Gewinnanteil zugeordnet werden könnte. Als Lösung bleibt dann oft nur ein (zeit- und kostenintensives) Verständigungsverfahren.

OECD einigt sich auf neue Kriterien

Erfreulich ist daher, dass sich die OECD-Staaten Ende letzten Jahres im Rahmen der fortentwickelten OECD-Kommentierung zu Art. 5 OECD-MA auf einheitliche Kriterien verständigt haben. Die OECD weist zwar mehrfach darauf hin, dass die Kriterien nicht starr und ausnahmslos ausschlaggebend sind (Abweichungen im Einzelfall sind möglich). Dennoch wird in der Praxis erwartet, dass für viele Fälle nun eine eindeutige (in beiden Vertragsstaaten einheitliche) Entscheidungen möglich sind, ob eine Homeoffice-Betriebsstätte im abkommensrechtlichen Sinne vorliegt.

Nach den neuen Kriterien ist in einem ersten Prüfungsschritt darauf abzustellen, ob der Arbeitnehmer weniger als 50 % seiner gesamten Arbeitszeit aus dem Homeoffice heraus tätig wurde. Ist dies der Fall, liegt regelmäßig keine Homeoffice-Betriebsstätte vor.

Wird die 50%-Grenze nicht unterschritten, ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob es einen geschäftlichen Grund für die Nutzung des Homeoffice gibt. Dies ist der Fall, wenn die physische Anwesenheit der Person in diesem Staat selbst die

Ausübung der Geschäftstätigkeit des Unternehmens erleichtert. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn

- Kunden- oder Lieferantenbeziehungen gepflegt oder angebahnt werden (insbesondere durch persönliche Treffen),
- eine zeitnahe Kommunikation mit Kunden oder Lieferanten in anderen Zeitzonen sichergestellt wird (z.B. Support-Service),
- auf spezifisches, für die Geschäftstätigkeit relevantes Fachwissen oder sonstige Ressourcen vor Ort zugegriffen wird (z.B. Zusammenarbeit mit Universität vor Ort) oder
- Dienstleistungen mit physischer Anwesenheit gegenüber im Homeoffice-Staat ansässigen Kunden erbracht werden.

Fehlt es an einem sachlichen Zusammenhang zwischen der Anwesenheit des Arbeitnehmers in der Wohnung und der Ausübung der unternehmerischen Tätigkeit, so liegt kein geschäftlicher Grund vor. Das Homeoffice wird dann, obwohl der Arbeitnehmer seine Arbeit überwiegend dort ausübt (vgl. erster Prüfschritt), nicht zu einer Betriebsstätte für den Arbeitgeber. Ein sachlicher Zusammenhang fehlt also insbesondere, wenn keine der o.g. Situationen vorliegt und der Arbeitgeber die Tätigkeit im Homeoffice nur deshalb gestattet,

- weil er ansonsten den Arbeitnehmer nicht hätte gewinnen oder halten können oder
- weil allein Kostenerwägungen durch Einsparung von Büroflächen bezweckt waren.

Umsetzung durch die deutsche Finanzverwaltung?

Die deutsche Finanzverwaltung wird die neuen Prüfkriterien für eine Homeoffice-Betriebsstätte im abkommensrechtlichen Sinne voraussichtlich auch in der Praxis anwenden. Jedenfalls ergibt sich das aus einem aktuellen BMF-Schreiben, das bislang jedoch lediglich in der Entwurfsfassung vorliegt.

Damit dürfte sich in vielen Outbound-Fällen mit einer Homeoffice-Tätigkeit im Ausland nun einvernehmliche Lösungen ergeben.

Beispiel:

Die A-GmbH beschäftigt im OECD-Ausland einen Mitarbeiter. Dieser ist überwiegend in seinem Homeoffice tätig. Der Mitarbeiter betreut die Lieferanten im Homeoffice-Staat u.a. auch durch regelmäßige persönliche Treffen.

Lösung:

Während die deutsche Finanzverwaltung in solchen Konstellationen das Vorliegen einer ausländischen Betriebsstätte verneint hat, würde sie nun bei Anwendung der neuen Prüfkriterien eine Betriebsstätte im Homeoffice bejahen. Zum einen ist die 50%-Schwelle überschritten. Zum anderen liegt ein geschäftlicher Grund für die Arbeit im Homeoffice vor.

Hinweis:

Im Inbound-Fall ändert sich durch die neue OECD-Auffassung nichts. Hier ist zunächst entscheidend, ob nach nationalem Recht (§ 12 AO) eine Betriebsstätte vorliegt; das DBA wirkt ggf. lediglich begrenzend. Beim Betriebsstättenbegriff nach nationalem Recht hält die Finanzverwaltung aber weiterhin unverändert am Erfordernis der Verfügungsmacht fest. Diese wird in Homeoffice-Fällen regelmäßig fehlen.

Sonderfälle

Die neuen Kriterien sind nicht ausnahmslos auf sämtliche Homeoffice-Konstellationen anzuwenden. Beispielsweise gelten die obigen Ausführungen nicht bzw. nur eingeschränkt für Fälle, bei denen Arbeitnehmer mit Leitungsfunktionen (insbesondere Geschäftsführer) und Vertriebsmitarbeiter mit Abschlussvollmacht im Homeoffice tätig werden.

6 Weitere Informationen

Die vorstehenden Ausführungen und Beiträge sind nach bestem Wissen und Kenntnisstand verfasst worden. Es handelt sich nicht um abschließende Informationen und ersetzt keine Beratung. Eine Haftung für den Inhalt dieses Informationsbriefs kann daher nicht übernommen werden.

Gerne beraten wir Sie zu diesen und anderen Themen.

Bitte vereinbaren Sie bei Interesse einen Besprechungstermin. Wir analysieren individuell Ihre persönliche Situation, zeigen Ihnen Vor- und Nachteile auf und geben Ihnen Gestaltungsempfehlungen.

Tobias Billinger

Steuerberater

Friedhofstr. 22

94481 Grafenau

Tel.: 08552 / 9652-0

Fax: 08552 / 9652 - 50

E-Mail: info@steuerberater-billinger.de