



Steuerberatungsgesellschaft GmbH & Co. KG

Augsburger Str. 23 □ 89331 Burgau □ Tel. 08222 / 96890 □ Fax 08222 / 5000
E-Mail: post@amp-burgau.de □ Web: www.amp-burgau.de

Steuerberatung □ Finanzbuchhaltung □ Lohnbuchhaltung □ Wirtschaftsberatung

3

DIE MANDANTEN | INFORMATION

Themen dieser Ausgabe

- Qualifizierung von Baumaßnahmen
- Aufwendungen für einen Kfz-Stellplatz im Rahmen der doppelten Haushaltsführung
- Aufwendungen des Arbeitnehmers für Stellplatzmiete des Dienstwagens
- Entlastungsprämie
- Hinweis zur Rentenversicherung im Minijob ab 01.07.2026
- Start des E-Auto-Förderprogramms
- Altersvorsorgereformgesetz ab 01.01.2027

Ausgabe Nr. 3/2026 (Juni)

Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,

nachfolgend haben wir in dieser Ausgabe wieder aktuelle Urteile und Neuerungen aus dem Steuer- und Wirtschaftsrecht für Sie zusammengestellt. Alle Informationen erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Diese Information ersetzt nicht die individuelle Beratung! Bei sozialversicherungsrechtlichen Fragestellungen und zur Gestaltung von Verträgen wenden Sie sich bitte an Ihren Rechtsanwalt.

STEUER- UND WIRTSCHAFTSRECHT

Unternehmer

Qualifizierung von Baumaßnahmen

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat ein Schreiben zur Abgrenzung von Erhaltungsaufwendungen, Anschaffungskosten, Herstellungskosten und anschaffungsnahen Aufwendungen bei der Instandsetzung und Modernisierung von

Gebäuden veröffentlicht. Dabei geht es um die Frage, ob die Aufwendungen steuerlich **sofort abgezogen** werden können oder zu **aktivieren** sind und sich lediglich über die **jährliche Abschreibung** steuerlich auswirken.

Hintergrund: Aufwendungen für die Instandhaltung, Modernisierung oder Sanierung eines Gebäudes können steuerlich **sofort abziehbare Erhaltungsaufwendungen** darstellen, oder sie können zu aktivieren sein und sich damit nur über die Abschreibung steuerlich auswirken. Eine Aktivierung ist vorzunehmen, wenn es sich um (nachträgliche)

DIE MANDANTEN | INFORMATION

Anschaffungskosten, Herstellungskosten oder um anschaffungsnahe Aufwendungen handelt. Anschaffungsnahe Aufwendungen liegen nach dem Gesetz vor, wenn der Steuerpflichtige innerhalb von drei Jahren nach dem Nutzen- und Lastenwechsel mehr als 15 % des Gebäudekaufpreises in Baumaßnahmen investiert.

Anbei zusammengefasst der wesentliche Inhalt des aktuellen BMF-Schreibens:

Zu aktivierende **Anschaffungskosten** liegen vor, wenn das Gebäude in einen betriebsbereiten Zustand versetzt wird, weil wesentliche Teile des Gebäudes bislang nicht nutzbar sind oder die Nutzung des Gebäudes geändert werden soll.

Beispiel: Das Gebäude wurde bislang zu Wohnzwecken genutzt, soll künftig aber als Büro genutzt werden. Die Umbaukosten hierfür führen zu Anschaffungskosten.

Anschaffungskosten, die sich nur über die Abschreibung auswirken, liegen auch vor, wenn der Standard des Gebäudes in mindestens drei von vier Kernbereichen von sehr einfach auf mittel oder von mittel auf sehr anspruchsvoll gehoben wird. Die vier Kernbereiche sind die Heizungsinstallation, Sanitärinstallation, Elektroinstallation und Fenster.

Hinweis: In dem BMF-Schreiben werden zahlreiche Beispiele für die einzelnen Standards genannt. So ist z. B. eine Einfachverglasung ein Beispiel für einen sehr einfachen Standard im Bereich der Fenster, während sog. Smart-Glass-Fenster mit tönbaren Verglasungen oder Fensterfronten für einen sehr anspruchsvollen Standard im Bereich der Fenster sprechen.

Kommt es lediglich in zwei Kernbereichen zu einer Standardhebung, können gleichwohl Anschaffungskosten vorliegen, wenn zusätzlich noch Baumaßnahmen durchgeführt werden, die zu Herstellungskosten führen, z. B. eine Erweiterung der Fläche durch einen Anbau.

Zu **Herstellungskosten** kommt es, wenn ein vollverschlossenes Gebäude durch ein „neues“ Gebäude ersetzt wird, wenn das Gebäude erweitert oder das Gebäude über den ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessert wird.

- Eine Erweiterung kann durch Vergrößerung der nutzbaren Fläche (z. B. Aus- oder Anbau) oder durch eine Substanzmehrung, durch die die Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes erweitert wird, erfolgen. Letzteres ist beim Einbau neuer Bestandteile möglich, z. B. durch den Einbau einer Außentreppe oder Sauna. Das Anbringen einer zusätzlichen Fassadenverkleidung genügt nicht.
- Eine wesentliche Verbesserung richtet sich nach dem Vergleich des Gebäudes nach Durchführung der Baumaßnahmen und dem ursprünglichen Zustand bei Erwerb oder Herstellung durch den Steuerpflichtigen.
- Eine wesentliche Verbesserung ist anzunehmen, wenn sich der Gebrauchswert des Gebäudes erhöht; allerdings genügt eine deutliche Minderung des Endenergiebedarfs oder -verbrauchs nicht. Außerdem kann es aufgrund einer Standardanhebung in mindestens drei von vier Kernbereichen (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster) zu einer wesentlichen Verbesserung kommen.

Hinweis: Auch durch eine deutliche Verlängerung der tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes kann es zu einer deutlichen Erhöhung des Gebrauchswerts kommen.

Anschaffungsnahe Aufwendungen (zum Begriff s. oben im „Hintergrund“) können durch jede Baumaßnahme (ausgenommen sind nach dem Gesetz Erweiterungskosten und jährlich anfallende Erhaltungsarbeiten) entstehen, z. B. auch durch Schönheitsreparaturen.

- Es genügt für die Aktivierung, wenn die Baumaßnahmen innerhalb von drei Jahren nach dem Nutzen- und Lastenwechsel durchgeführt werden. Es kommt nicht darauf an, dass sie auch innerhalb von drei Jahren abgerechnet oder bezahlt werden.
- Wird die Grenze von 15 % im Dreijahreszeitraum nicht überschritten, ist für die ersten drei Jahre nach der Anschaffung nicht zu prüfen, ob eine Standardanhebung vorliegt.

Ist ein Teil der Baumaßnahmen als aktivierungspflichtige Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu qualifizieren, während der andere Teil bei isolierter Betrachtung sofort abziehbare Erhaltungsaufwendungen darstellt, kann es dazu kommen, dass **alle Aufwendungen zu aktivieren** sind, wenn die Baumaßnahmen bautechnisch ineinandergreifen.

Beispiel: Um eine Überbauung zwischen zwei Gebäuden durchführen zu können, muss zunächst das Fundament ausgebaut werden. Daher sind auch die Ausbesserungsarbeiten, die an sich sofort abziehbare Erhaltungsaufwendungen darstellen, zu aktivieren und wirken sich nur über die Abschreibung aus.

Das Finanzamt trägt die Feststellungslast (Beweislast) für die Zuordnung der Aufwendungen zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Allerdings trifft den Steuerpflichtigen eine erhöhte **Mitwirkungspflicht**, wenn es darum geht, den Zustand des Gebäudes im Zeitpunkt der Anschaffung oder den ursprünglichen Gebäudezustand festzustellen.

Hinweis: Bei Verletzung der Mitwirkungspflicht kann sich das Finanzamt auf Indizien stützen und zur Annahme aktivierungspflichtiger Anschaffungs- oder Herstellungskosten gelangen, wenn

- ein Gebäude in zeitlicher Nähe zum Erwerb von Grund auf modernisiert wird,
- hohe Aufwendungen für die Sanierung der zentralen Ausstattungsmerkmale getätigt werden oder
- im Anschluss an die Baumaßnahmen die Miete erheblich erhöht wird.

Hinweise: Die Abgrenzung ist sowohl bei einem betrieblich genutzten Gebäude als auch bei einem Gebäude, mit dem Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt werden, relevant.

Arbeitgeber/Arbeitnehmer

Aufwendungen für einen Kfz-Stellplatz im Rahmen der doppelten Haushaltsführung

Ein Arbeitnehmer kann bei den Einkünften aus nichtselbstständiger Arbeit im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung die Kosten für einen Kfz-Stellplatz **neben** den Aufwendungen für die Zweitwohnung als Werbungskosten abziehen. Sie gehören nicht zu den Unterkunftskosten, die monatlich nur maximal in Höhe von 1.000 € als Werbungskosten berücksichtigt werden dürfen.

Hintergrund: Bei einer doppelten Haushaltsführung können u. a. die Kosten für die Zweitwohnung steuerlich abgesetzt werden. Der Gesetzgeber beschränkt den Abzug der Kosten für die Nutzung der Zweitwohnung jedoch auf monatlich 1.000 €.

Sachverhalt: Der Kläger war als Gebietsverkaufsleiter angestellt und unterhielt aus beruflichen Gründen in A-Stadt, wo sich sein Büro befand, eine Zweitwohnung. Die Monatsmiete lag über 1.000 €. Mit dem Vermieter der Zweitwohnung hatte er einen separaten Mietvertrag über einen Kfz-Stellplatz zu einer Monatsmiete von 170 € abgeschlossen. Der Stellplatz befand sich in der Tiefgarage des Hauses seiner Zweitwohnung. Der Kläger machte neben den Kosten für die Zweitwohnung, die das Finanzamt in Höhe von 12.000 € für das Streitjahr 2020 anerkannte, auch die Kosten in Höhe von 2.040 € für den Kfz-Stellplatz als Werbungskosten geltend. Das Finanzamt erkannte die Kosten unter Verweis auf den bereits ausgeschöpften Höchstbetrag für die Unterkunftskosten nicht an.

Entscheidung: Der Bundesfinanzhof (BFH) gab der hiergegen gerichteten Klage statt:

- Die Kosten für einen Kfz-Stellplatz am Ort der Zweitwohnung sind grundsätzlich Werbungskosten, wenn sie **notwendig** sind. Die Notwendigkeit war im Streitfall anzunehmen, da die Parkplatzsituation in A-Stadt angespannt war. Die Monatsmiete für den Kfz-Stellplatz in Höhe von 170 € war zwar hoch, aber noch ortsüblich.
- **Die Kosten für einen Kfz-Stellplatz gehören nicht zu den nur beschränkt abziehbaren Unterkunftskosten.** Zu den Unterkunftskosten zählen die Bruttokaltmiete sowie die warmen und kalten Betriebskosten einschließlich der Stromkosten. Auch die Zweitwohnungsteuer gehört dazu.
- Die Stellplatzkosten werden jedoch **nicht für die Nutzung der Unterkunft** gezahlt, sondern für das Abstellen des Kfz. Der Kfz-Stellplatz ist nicht mit der Unterkunft identisch, sondern stellt ein anderes Wirtschaftsgut dar, das angemietet wird. Der Kläger kann die Stellplatzmiete in Höhe von 2.040 € daher zusätzlich zu den Unterkunftskosten in Höhe von 12.000 € als Werbungskosten geltend machen.

Hinweise: Dem BFH zufolge kommt es nicht darauf an, ob für die Wohnung und den Kfz-Stellplatz nur ein Mietvertrag oder aber zwei verschiedene Mietverträge abgeschlossen werden. Sollte es nur einen Mietvertrag für beide Objekte

geben, muss der auf den Stellplatz entfallende Mietanteil ggf. durch Schätzung ermittelt werden.

Aufwendungen des Arbeitnehmers für Stellplatzmiete des Dienstwagens

Zahlt ein Arbeitnehmer die Stellplatzmiete für einen Dienstwagen, den er auch privat nutzen darf, mindert die Stellplatzmiete nicht seinen geldwerten Vorteil, der sich aus der privaten Nutzungsmöglichkeit des Dienstwagens ergibt.

Hintergrund: Kann der Arbeitnehmer einen Dienstwagen für Privatfahrten nutzen, muss er den sich hieraus ergebenden geldwerten Vorteil nach der sog. 1 %-Methode versteuern, d. h. mit monatlich 1 % des Bruttolistenpreises (zuzüglich der Kosten für die Sonderausstattung und einschließlich Umsatzsteuer). Sofern der Arbeitnehmer ein ordnungsgemäßes Fahrtenbuch führt, kann er den geldwerten Vorteil auch anhand der auf die Privatfahrten tatsächlich entfallenden Aufwendungen ermitteln.

Sachverhalt: Die Klägerin war Arbeitgeberin und beschäftigte den A. Sie überließ A einen Dienstwagen, den dieser auch privat nutzen durfte. A mietete einen Stellplatz in der Nähe des Betriebs für 30 € monatlich. Die Klägerin zog die von A getragenen 30 € vom geldwerten Vorteil nach der 1 %-Nutzung ab. Das Finanzamt erkannte die Minderung nicht an, sondern erließ gegenüber der Klägerin einen Nachforderungsbescheid über Lohnsteuer.

Entscheidung: Der Bundesfinanzhof (BFH) wies die hiergegen gerichtete Klage ab:

- Aufgrund der privaten Nutzungsmöglichkeit des Dienstwagens erlangte A einen geldwerten Vorteil, für den die Klägerin Lohnsteuer einbehalten und abführen musste. Der geldwerte Vorteil war – mangels Führung eines ordnungsgemäßen Fahrtenbuchs – nach der sog. 1 %-Methode zu ermitteln, also in Höhe von 1 % des Bruttolistenpreises (zuzüglich der Kosten für die Sonderausstattung und einschließlich Umsatzsteuer) monatlich.
- Der sich danach ergebende Wert war nicht um die Stellplatzmiete zu mindern. Eine Minderung des geldwerten Vorteils ist nur dann möglich, wenn die vom Arbeitnehmer getragenen Kosten in dem gedachten Fall, dass sie vom Arbeitgeber getragen würden, von der Abgeltungswirkung der 1 %-Regelung erfasst worden wären, also nicht gesondert versteuert werden müssten. Hätte die Klägerin die Stellplatzmiete übernommen, wäre dieser Vorteil nicht von der 1 %-Regelung erfasst worden, sondern hätte zusätzlich von A versteuert werden müssen.

Hinweis: Mit dem Urteil setzt der BFH seine aktuelle Rechtsprechung fort, wonach Kosten, die der Arbeitnehmer selbst trägt, den geldwerten Vorteil aus der privaten Nutzungsmöglichkeit des Dienstwagens nicht mindern, soweit diese Kosten nicht von der Abgeltungswirkung der 1 %-Methode erfasst werden, falls sie vom Arbeitgeber getragen würden.

Alle Steuerzahler

Entlastungsprämie

Die vom Bundestag beschlossene Änderung fand am 08. Mai 2026 im Bundesrat keine Mehrheit. Damit kann die geplante Entlastungsprämie für Beschäftigte in Höhe von 1.000 Euro nicht in Kraft treten.

Hinweis zur Rentenversicherung im Minijob ab 01.07.2026

Geringfügig entlohnte Beschäftigte (Minijobber), die sich von der Rentenversicherungspflicht haben befreien lassen, können diese Befreiung ab dem 01.07.2026 einmalig auf Antrag aufheben und werden dann wieder rentenversicherungspflichtig. Der schriftliche oder elektronische Antrag ist an den Arbeitgeber zu richten und wirkt nur für die Zukunft; bei mehreren Minijobs muss die Aufhebung einheitlich für alle geringfügig entlohten Beschäftigungen erklärt werden. Nach Aufhebung der Befreiung ist eine erneute Befreiung von der Rentenversicherungspflicht in diesen Beschäftigungsverhältnissen ausgeschlossen.

Start des E-Auto-Förderprogramms

Käuferinnen und Käufer von E-Autos können seit 19.05.2026 bis zu 6.000 Euro Zuschuss online beantragen. Das Förderprogramm entlastet gezielt Familien mit kleineren und mittleren Einkommen. Privatpersonen, die sich für den Umstieg auf ein neues E-Auto oder Plug-in-Hybride beziehungsweise Fahrzeuge mit Range Extender entschieden haben, können eine Förderung zwischen 1.500 und 6.000 Euro erhalten. Die Förderhöhe unterscheidet sich je nach Fahrzeug, Einkommen und Familiengröße. Damit soll es insbesondere Familien ermöglicht werden, sich erstmals ein Elektroauto kaufen zu können. Gefördert werden sowohl der Kauf als auch das Leasing von Neuwagen. Insgesamt werden von der Bundesregierung für das Programm drei Milliarden Euro aus dem Klima- und Transformationsfonds bereitgestellt. Diese reichen für geschätzt 800.000 Fahrzeuge bis 2029. Die Prämie kann auch rückwirkend für Autos beantragt werden, die seit dem 1. Januar 2026 erstmalig zugelassen wurden. Gefördert werden Autos mit rein batterieelektrischem Antrieb, batterieelektrischem Antrieb mit Range Extender oder mit Plug-in-Hybrid-Antrieb. Bei Fahrzeugen mit Plugin-Betrieb oder Range Extender sind bestimmte Klimaschutzrelevante Anforderungen zu erfüllen. Für Brennstoffzellenfahrzeuge sind im Förderprogramm dieselben Fördersätze vorgesehen wie für reine E-Autos. Anträge auf Förderung können gestellt werden bis zu einer Einkommensgrenze von 80.000 Euro zu versteuerndem Haushaltsjahreseinkommen. Diese Einkommensgrenze steigt - für bis zu zwei Kinder - je Kind um 5.000 Euro. Das heißt: Sie liegt bei Familien mit zwei oder mehr Kindern damit bei maximal 90.000 Euro zu versteuerndem Haushaltsjahreseinkommen. Jeder Neukauf eines Elektroautos unter diesen Einkommensgrenzen wird mit mindestens 3.000 Euro gefördert. Jeder Kauf eines Autos mit Plug-in-Hybrid-Antrieb oder Range Extender mit 1.500 Euro. Pro Kind gibt es 500 Euro

zusätzlich. Es werden bis zu zwei Kinder berücksichtigt. Die Förderung beträgt damit maximal 1.000 Euro zusätzlich. Zudem wird eine soziale Staffelung eingeführt: Bei einem zu versteuernden Haushaltsjahreseinkommen unter 60.000 Euro erhöht sich die Förderung um 1.000 Euro. Bei einem Einkommen von unter 45.000 Euro gibt es weitere 1.000 Euro dazu. Familien mit zwei Kindern und niedrigem Einkommen können also eine Förderung bis zu 6.000 Euro beantragen.

Altersvorsorgereformgesetz ab 01.01.2027

Ab 01.01.2027 wird die geförderte private Altersvorsorge grundlegend neugestaltet, um standardisierte, kostengünstigere Produkte und mehr Wettbewerb zu schaffen. Hierzu werden wir Sie in einer der nächsten Rundschreiben informieren.