

**Nexia Update**

4. Ausgabe 2025

**Unternehmen**

Schätzung nach amtlicher Richtsatzsammlung

**Immobilien**

Keine Sonderabschreibung nach § 7b EStG bei Abriss und Neubau an gleicher Stelle

**Wirtschaft und Recht**

Verjährung von Forderungen:  
Fristablauf zum Jahresende 2025

## „Alles verändert sich, nichts vergeht.“

Liebe Mandantinnen und Mandanten,

ein bewegtes Jahr neigt sich dem Ende zu – Zeit, den Blick nach vorn zu richten. Der Jahreswechsel bringt wie gewohnt eine Vielzahl steuerlicher Änderungen und neuer gesetzlicher Rahmenbedingungen mit sich, die Unternehmen und Privatpersonen gleichermaßen betreffen. Von Anpassungen bei Freibeträgen und Pauschalen über neue Anforderungen an die Dokumentation bis hin zu erweiterten Meldepflichten: Auch 2025 gilt es, rechtzeitig Weichen zu stellen, um steuerliche Chancen zu nutzen und Risiken zu vermeiden.

Gleichzeitig schreitet die **Digitalisierung im Steuer- und Rechnungswesen** weiterhin in hohem Tempo voran. Ob E-Rechnungspflicht im B2B-Bereich, elektronische Meldeprozesse oder verstärkte Datenabgleiche der Finanzverwaltung – digitale Strukturen sind zunehmend die Voraussetzung für effiziente Abläufe und die Reduzierung von Compliance-Risiken. Wir unterstützen Sie gern dabei, diese Entwicklungen nicht nur zu erfüllen, sondern als Chance für mehr Transparenz und Effizienz zu nutzen.

Ein besonderes Augenmerk verdient in diesem Jahr das **aktuelle BFH-Urteil zur Schätzung nach der amtlichen Richtsatzsammlung**. Der Bundesfinanzhof hat die Maßstäbe für Schätzungen im Rahmen von Betriebsprüfungen erneut geschärft und betont, dass die Richtsatzsammlung zwar ein zulässiges, aber nur subsidiäres Hilfsmittel darstellt. Sie darf nicht schematisch angewendet werden, sondern lediglich dann, wenn konkrete Anhaltspunkte für formelle oder materielle Buchführungsmängel vorliegen. Für Unternehmen bedeutet dies: Eine ordnungsgemäße, digitale und prüfungssichere Dokumentation bleibt der beste Schutz vor Schätzungen – und damit vor potenziell erheblichen finanziellen Belastungen.

Wir haben die wichtigsten Änderungen, Entwicklungen und Handlungsempfehlungen für Sie übersichtlich zusammengefasst. Nutzen Sie die Gelegenheit, gut vorbereitet in das neue Jahr zu starten.

Wir sind für Sie da, wenn Sie uns brauchen!

Viele Grüße

**Dr. Dominic Paschke**  
Partner, Steuerberater



Bitte scannen Sie den QR-Code,  
um die Kontaktdaten abzuspeichern.

# Inhalt

## Aktuelles

---

Steuerliche Änderungen 2025/2026	4
----------------------------------	---

---

## Unternehmensbesteuerung

---

Schätzung nach amtlicher Richtsatzsammlung	5
Änderungen zur ausländischen UStIDNr.	6

---

## Alle Steuerzahler

---

Einführung des digitalen Steuerbescheids (DIVA)	6
Solidaritätszuschlag: Allgemeinverfügung der Finanzverwaltung	7
Pauschalabfindung für Unterhaltsverzicht	7
Schaden aufgrund von Trickbetrug keine außergewöhnliche Belastung	8

---

## Immobilien

---

Keine Sonderabschreibung nach § 7b EStG bei Abriss und Neubau an gleicher Stelle	9
Hohe Anforderungen an Überschusserzielungsabsicht bei Luxusimmobilien	10

---

## Wirtschaft und Recht

---

Verjährung von Forderungen: Fristablauf zum Jahresende 2025	10
Digitaler Datenaustausch startet 2026	12

---

## Cyber Security

---

Nicht nur NIS2 fordert IT-Sicherheit nach „Stand der Technik“	12
---	----

---

## Steuertermine Januar/Februar/März 2026

---

# Aktuelles

## Steuerliche Änderungen 2025/2026

Die Bundesregierung hat mit dem Investitionssofortprogramm und weiteren Gesetzesinitiativen zahlreiche steuerliche Neuerungen beschlossen, die für Unternehmen, Arbeitgeber, Arbeitnehmer, Kapitalanleger und Immobilienbesitzer relevant sind.

Auch das Steueränderungsgesetz 2025 hat den ersten Schritt im Gesetzgebungsverfahren absolviert. Das Gesetz ist am 4.12.2025 im Bundestag verabschiedet worden. Die Beratung im Bundesrat soll am 19.12.2025 stattfinden, so dass das Gesetz noch im Jahr 2025 in Kraft treten könnte.

### Abschreibungen und Investitionen

Für bewegliche Wirtschaftsgüter und reine Elektrofahrzeuge, die zwischen dem 1.7.2025 und dem 31.12.2027 angeschafft werden, gelten neue, befristete degressive Abschreibungsmöglichkeiten. Ziel ist es, Investitionen steuerlich zu fördern und Steuermininderungen vorzuziehen.



### Körperschaftsteuer und Personengesellschaften

Ab 2028 wird der Körperschaftsteuersatz jährlich gesenkt – von 14 % (2028) bis auf 10 % (2032). Auch für Personengesellschaften sinkt der Thesaurierungssteuersatz schrittweise.

### Forschungszulage

Ab 2026 werden die förderfähigen Aufwendungen erhöht und weitere Kostenarten einbezogen. Der Stundensatz für Einzelunternehmer steigt auf 100 Euro.



### E-Rechnung und Kassensysteme

Seit 2025 besteht die Pflicht zum Empfang von E-Rechnungen, ab 2028 sind E-Rechnungen für alle verpflichtend (außer für Kleinunternehmer). Für Kassensysteme gelten neue Meldepflichten und ab 2027 eine Nutzungspflicht für bestimmte Unternehmen.

### Umsatzsteuer und Kleinunternehmerregelung

Ab 2026 gilt für Speisen vor Ort in der Gastronomie dauerhaft der ermäßigte Umsatzsteuersatz von 7 %. Dies betrifft auch Cateringunternehmen, Convenience-Abteilungen in Supermärkten etc. Für Getränke bleibt es weiterhin bei 19 %.

Die Kleinunternehmerregelung wird angepasst: Die Umsatzgrenzen steigen auf 25.000 Euro (Vorjahr) bzw. 100.000 Euro (laufendes Jahr).

### Arbeitgeber und Arbeitnehmer

Ab 2026 werden PKV-Beiträge elektronisch an das BZSt übermittelt. Der steuerfreie Sachbezug beträgt weiterhin 50 Euro monatlich, Mitarbeiterbeteiligungen sind bis 2.000 Euro jährlich steuerfrei. Die Entfernungspauschale

steigt ab 2026 auf 0,38 Euro ab dem ersten Kilometer.

Für Geringverdiener soll die Mobilitätsprämie zeitlich entfristet werden. Ein Antrag auf Erstattung ab dem 21. Entfernungskilometer ist möglich, da Geringverdiener i. d. R. keine Einkommensteuer zahlen, von der sie Fahrtkosten absetzen können.

### Übungsleiterpauschalen

Für Übungsleiter sollen steuer- und sozialversicherungsfreie Aufwandsentschädigungen von 3.000 Euro jährlich auf 3.300 Euro, für Ehrenamtliche von 840 Euro auf 960 Euro angehoben werden. Beide können nebeneinander genutzt werden, ab 2026 müssen die Tätigkeiten der Förderung gemeinnütziger, mildtätiger oder kirchlicher Zwecke dienen.



### Gemeinnützige Organisationen

Für gemeinnützige Organisationen steigt die Freigrenze für Einnahmen einschließlich Umsatzsteuer aus wirtschaftlichen Geschäftsbetrieben von 45.000 Euro auf 50.000 Euro, innerhalb derer keine Körperschaft- oder Gewerbesteuer zu zahlen ist. E-Sport soll ab 2026 als gemeinnützig anerkannt werden.

**Kapitalanleger und Kryptowährungen**

Kryptowährungen gelten als materielle, nicht abnutzbare Wirtschaftsgüter. Gewinne aus privaten Veräußerungen sind nach einem Jahr steuerfrei, betriebliche Gewinne stets steuerpflichtig. Ab 2026 gelten neue Meldepflichten für Kryptobörsen und Depotverwalter.

**Immobilien**

Der BFH hat 2025 entschieden, dass viele Immobilienverkäufe nach Ablauf der Fünfjahresfrist nicht automatisch als gewerblich gelten. Für die Instandhaltungsrücklage bleibt es dabei, dass Zuführungen erst bei tatsächlicher Ausgabe abzugsfähig sind.

Die Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau soll erhalten bleiben.

**Land- und Forstwirtschaft**

Die Energiesteuerentlastung für Land- und Forstwirte soll wieder eingeführt werden.

# Unternehmensbesteuerung

## Schätzung nach amtlicher Richtsatzsammlung



Der Bundesfinanzhof (BFH) hat entschieden, dass ein Verfahren zur Schätzung nach der amtlichen Richtsatzsammlung erneut vor dem Finanzgericht Hamburg verhandelt werden muss. Zuvor war das Verfahren bereits einmal zurückverwiesen worden.

Im Streitfall betreibt der Kläger eine Diskothek mit mehreren offenen Ladenkassen und im Wesentlichen mit Bargeschäften. Zum Feierabend wurden die offenen Ladenkassen zu einer Kasse zusammengeführt. Weitere Einzelaufzeichnungen zu den jeweiligen Kassen gab es nicht. Das Finanzamt nahm nach einer Außenprüfung eine Hinzuschätzung auf Basis der Richt-

satzsammlung mit 300 % vor und bediente sich darüber hinaus zur Durchführung der Schätzung der amtsinternen „Fachinformation Betriebsprüfung für das Bundesland Nordrhein-Westfalen“, welches es dem Kläger jedoch nicht zugänglich machte.

Der Kläger setzte sich zunächst außergerichtlich und sodann gerichtlich in zwei Rechtsgängen gegen die Hinzuschätzung zur Wehr.

Da es sich bei der Richtsatzsammlung um ein vom Bundesministerium der Finanzen (BMF) stammendes Verwaltungsschreiben handelt, welches auf Weisung in sämtlichen Finanzbehörden

zur Hinzuschätzung genutzt wird, ist das BMF dem Rechtsstreit auf Aufforderung des BFH beigetreten, mit der Folge, dass eine gerichtliche Entscheidung sich auch für oder gegen dieses richtet.

Der BFH hat entschieden, dass eine Diskothek keiner in der Richtsatzsammlung genannten Gefahrenklasse zuzuordnen ist. Auch sei der Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden, nachdem dem Kläger die Fachinformation nicht zugänglich gemacht wurde.

Grundsätzlich könne bei Mängeln in der Kassen- und Buchführung zwar hinzugeschätzt werden, dieses müsse aber genau begründet werden. Die genauere Schätzmethode ist der ungenaueren vorzuziehen. Das Ergebnis müsse nachvollziehbar begründet werden. Das sei hier jedoch nicht erfolgt.

Bedient sich die Finanzverwaltung zum Zwecke der Schätzung Vergleichsdatenbanken, verweigert jedoch aus Datenschutzgründen, unter Berufung auf das Steuergeheimnis oder aus anderen Gründen deren Offenlegung oder bleibt diese nicht nachvollziehbar, so geht dies zu Lasten der Finanzverwaltung. So war es im vorliegenden Fall. Es bestehen zumindest erhebliche Zweifel, ob eine Richtsatzsammlung eine geeignete Schätzungsgrundlage darstellt.

## Änderungen zur ausländischen UStIDNr.

Mit Schreiben vom 6.6.2025 hat das Bundesministerium der Finanzen verfahrensrechtliche und materiell-rechtliche Änderungen zur Bestätigung ausländischer UStIDNr. mit Wirkung seit dem 20.7.2025 bekanntgegeben und schreitet hiermit auf dem Weg zur weiteren Digitalisierung voran.

Künftig ist das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) für diese Aufgabe zuständig. Telefonische und schriftliche Anfragen sind seither nicht mehr zulässig,

nur Anfragen über die Homepage des BZSt. Anfrageberechtigt sind nur im Besitz einer deutschen UStIDNr. befindliche Unternehmen. Eine ausschließlich steuerliche Erfassung reicht nicht aus.

Betroffene Unternehmen, insbesondere von innergemeinschaftlichen Lieferungen Betroffene, sollten daher rechtzeitig die Erteilung der deutschen UStIDNr. beantragen, um weiterhin Anfragen an das BZSt richten zu dürfen.



# Alle Steuerzahler

## Einführung des digitalen Steuerbescheids (DIVA)



Ab dem 01.01.2026 werden Steuerbescheide in Deutschland überwiegend digital über das ELSTER-Postfach zugestellt. Das Verfahren „DIVA – Digitaler Verwaltungsakt“ ersetzt den Papierbescheid durch eine rechtswirksame elektronische Zustellung.

Kurz vor dem Start hat der Gesetzgeber jedoch noch einmal nachjustiert und eine gestaffelte Einführung beschlossen.

- **Digitale Zustellung ersetzt Papierbescheide:** Steuerbescheide werden als PDF in das ELSTER-Postfach eingestellt, der Postversand entfällt vollständig. Die elektronische Bekanntgabe ist künftig der Regelfall für

alle elektronisch erklärenden Steuerpflichtigen, ohne dass eine gesonderte Zustimmung erforderlich ist.

- **Benachrichtigung und Rechtswirkungen:** Das Finanzamt informiert per E-Mail über neue Bescheide, der Bescheid selbst wird aus Sicherheitsgründen nicht per E-Mail versandt. Der Bescheid gilt am vierten Tag nach Versand der Benachrichtigung als zugestellt, ab dann beginnen Fristen wie die Einspruchsfrist zu laufen. Die Finanzbehörde trägt die Beweislast bei Streitigkeiten über den Zugang.
- **Übergangsregelung für die Finanzverwaltung:** Die ursprünglich zum

1.1.2026 geplante Regelung soll nun erst ab dem Jahr 2027 gelten. Im Jahr 2026 kann die Finanzverwaltung den Bescheid elektronisch bekanntgeben, muss es aber nicht.

Das bedeutet: Liegt der Finanzverwaltung bisher keine Einwilligung in die elektronische Bekanntgabe vor oder liegt ein Antrag auf postalische Bekanntgabe vor, werden Bescheide, die bis zum 31.12.2026 erlassen werden, weiterhin ausschließlich per Post an den Steuerpflichtigen oder den Steuerberater zugestellt. Bereits erteilte Einwilligungen zur elektronischen Bekanntgabe bleiben gültig.

- **Vollmacht und organisatorische Empfehlungen:** Steuerpflichtige sollten eine Bekanntgabevollmacht erteilen und in der Vollmachtsdatenbank mit elektronischer Bekanntgabeadresse hinterlegen, damit auch Steuerberater Bescheide elektronisch abrufen können. Fehlt die Vollmacht, erfolgt die Zustellung nur an das ELSTER-Postfach der steuerpflichtigen Person, was eine enge Abstimmung zur Fristwahrung erfordert.

## Solidaritätszuschlag: Allgemeinverfügung der Finanzverwaltung

Der Solidaritätszuschlag war verfassungsrechtlich umstritten, weil es sich nicht um eine Steuer, sondern um eine sog. Ergänzungsabgabe handelt. Allerdings haben sowohl der Bundesfinanzhof (BFH) als auch das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) bislang die Verfassungsmäßigkeit des Solidaritätszuschlags bestätigt.

Die obersten Finanzbehörden der Länder weisen daher in einer Allgemeinverfügung alle noch anhängigen Einsprüche gegen die Festsetzung des Solidaritätszuschlags für Veranlagungszeiträume vor 2020 zurück,

soweit in den Einsprüchen die Verfassungswidrigkeit des Solidaritätszuschlags geltend gemacht wird.

Gleiches gilt für Anträge auf Aufhebung der Festsetzung des Solidaritäts-

zuschlags für Veranlagungszeiträume vor 2020, wenn die Anträge außerhalb eines Einspruchs- oder Klageverfahrens gestellt worden sind.

### Hinweis

Bei der Allgemeinverfügung handelt es sich um eine Art „Massen-Einspruchsentscheidung“, mit der eine Vielzahl von Einsprüchen bzw. Anträgen gleichzeitig zurückgewiesen wird. Betroffene Steuerpflichtige können hiergegen klagen; die Klagefrist beträgt ein Jahr.

## Pauschalabfindung für Unterhaltsverzicht

Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass die Übertragung eines Grundstücks auf die Ehefrau eine sogenannte freigebige Zuwendung darstellt und damit schenkungssteuerpflichtig ist. Wird im Ehevertrag ein Verzicht auf Zugewinn, nahehelichen Unterhalt und Aufteilung des ehelichen Hausrats vereinbart, stellt dies nach Auffassung des BFH keine hierfür anrechenbare Gegenleistung dar, denn derartige Ansprüche können erst dann entstehen, wenn die Ehe beendet ist.

Ein Irrtum des Zuwendenden über die Frage, ob der Verzicht der Ehefrau als Gegenleistung zu werten ist, ist nach dem Urteil des BFH irrelevant.

Im vorliegenden Fall schloss der Kläger bereits vor der Eheschließung mit seiner späteren Ehefrau einen Ehevertrag vor einem Notar. Der Güterstand der Zugewinnngemeinschaft wurde vereinbart, allerdings, außer für den Todesfall, sodann wieder ausgeschlossen. Zudem wurde der Zugewinnausgleich betragsmäßig begrenzt. Beide Ehegatten verzichteten auf die Durchführung eines Zugewinnausgleichs für den Fall der Scheidung und auf etwaige Ansprüche zur Aufteilung des Hausrats.

Im Gegenzug verpflichtete sich der Kläger, innerhalb von 12 Monaten nach der Eheschließung der Ehefrau ein Hausgrundstück im Wert von mindestens 6 Mio. Euro zu übertragen, wobei 4,5 Mio. Euro auf den Unterhaltsverzicht entfallen sollten, 500.000 Euro auf den Verzicht zur Hausratsaufteilung und 1 Mio. Euro auf die abweichende Vereinbarung im Rahmen des Güterstandes.

Sollte gleichwohl Schenkungssteuer anfallen, würde der Kläger diese übernehmen. Nach der Eheschließung wur-

de das Grundstück übertragen. Das Finanzamt und das Finanzgericht sahen die Vorgänge als schenkungssteuerpflichtig an. Hiergegen hatte der Kläger Revision beim BFH eingelegt, die aus den genannten Gründen zurückgewiesen wurde.

Sofern in Eheverträgen Verzichte auf nahehelichen Unterhalt, Zugewinn oder andere Ansprüche vereinbart werden sollen, sollte immer neben einer rechtlichen auch eine steuerliche Beratung eingeholt werden.



## Schaden aufgrund von Trickbetrug keine außergewöhnliche Belastung



Außergewöhnliche Belastungen sind Aufwendungen, die dem Steuerpflichtigen zwangsläufig entstehen. Typische Beispiele hierfür sind Krankheitskosten oder Wiederbeschaffungskosten nach dem Untergang des Hausrats durch Feuer oder Hochwasser.

Ein Steuerpflichtiger kann, nach einer Entscheidung des BFH, den Schaden, der ihm durch einen Trickbetrug entstanden ist, nicht als außergewöhnliche Belastungen steuerlich geltend machen. Es handelt sich dabei nicht um einen außergewöhnlichen Schaden, sondern um die Verwirklichung eines allgemeinen Lebensrisikos. Außerdem ist die Zahlung an einen Trickbetrüger, der eine vermeintliche Kautionszahlung erschleicht, nicht zwangsläufig.

Im entschiedenen Fall war die Klägerin im Streitjahr 77 Jahre alt. Sie erhielt einen Anruf, in dem ihr mitgeteilt wurde, dass ihre Tochter einen tödlichen Verkehrsunfall verursacht habe, jedoch

durch Zahlung einer Kaution in Höhe von 50.000 Euro eine Untersuchungshaft vermieden werden könne; ein Bote werde das Geld in bar abholen. In einem zweiten Anruf – nunmehr auf dem Mobiltelefon der Klägerin, die zuvor dem ersten Anrufer ihre Mobiltelefonnummer mitgeteilt hatte – meldete sich ein angeblicher Polizist, der sie aufforderte, beide Telefonverbindungen konstant aufrechtzuerhalten und niemandem vom Vorfall zu erzählen. Die Klägerin hob bei ihrer Bank das Geld ab und übergab es dem Boten. Nachdem die Klägerin den Trickbetrug bemerkt hatte, erstattete sie Strafanzeige; das Strafverfahren wurde jedoch eingestellt, da die Täter nicht ermittelt werden konnten. Die Klägerin machte den Betrag in Höhe von 50.000 Euro als außergewöhnliche Belastungen geltend. Das Finanzamt erkannte die außergewöhnlichen Belastungen nicht an.

Auch das Finanzgericht Münster wies die hiergegen gerichtete Klage ab. Es

fehlte bereits an der Außergewöhnlichkeit. Das Risiko, Opfer einer Straftat zu werden, ist nicht außergewöhnlich, sondern gehört zum allgemeinen Lebensrisiko. Die Klägerin war keinem erhöhten Risiko – etwa aufgrund einer prominenten Stellung – ausgesetzt, Opfer einer Straftat zu werden.

Außerdem war die Zwangsläufigkeit zu verneinen. Bei Erpressungen ist nach der hierzu ergangenen Rechtsprechung eine zweistufige Prüfung vorzunehmen: Zum einen darf sich das Opfer nicht selbst durch strafbares oder sozialwidriges Verhalten erpressbar gemacht haben (wie z. B. bei einer außerehelichen Affäre). Zum anderen darf für das Opfer keine zumutbare Handlungsalternative bestanden haben. Im Streitfall wurde die Klägerin aus strafrechtlicher Sicht zwar nicht erpresst, sondern betrogen. Jedoch ist die vorliegende Situation eher mit der einer Erpressung vergleichbar, sodass im Rahmen der Prüfung der Zwangsläufigkeit die o. g. Grundsätze der Erpressung heranzuziehen sind.

Die Klägerin hat sich nicht erpressbar gemacht, da sie weder eine strafbare Tat begangen noch sich sozialwidrig verhalten hatte. Allerdings stand ihr eine zumutbare Handlungsalternative zur Verfügung; denn sie hätte ihre Tochter anrufen oder einen Rechtsanwalt oder eine andere Vertrauensperson einschalten können. Im Übrigen stellte die angedrohte Untersuchungshaft keine Gefahr für Leib und Leben ihrer Tochter dar.

### Hinweis

Möglicherweise ist in dieser Sache das letzte Wort noch nicht gesprochen. Beim Bundesfinanzgericht ist die Revision anhängig.

# Immobilien

## Keine Sonderabschreibung nach § 7b EStG bei Abriss und Neubau an gleicher Stelle

Der BFH hat in einem aktuellen Urteil (IX R 24/24) entschieden, dass die Sonderabschreibung nach § 7b EStG nicht gewährt werden kann, wenn ein bestehendes Mietwohnhaus abgerissen und an gleicher Stelle durch einen Neubau ersetzt wird. Maßgeblich sei, dass durch die Baumaßnahme tatsächlich zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Ein bloßer Ersatz bestehender Wohnungen erfülle diese Voraussetzung nicht.

Nach der im Streitjahr geltenden Fassung des § 7b Abs. 1 S. 1 EStG können bei Anschaffung oder Herstellung neuer Wohnungen in einem EU-Mitgliedstaat unter bestimmten Voraussetzungen Sonderabschreibungen bis zu jährlich 5 % der Bemessungsgrundlage zusätzlich zur normalen AfA vorgenommen werden. Gemäß § 7b Abs. 2 Nr. 1 Halbs. 1 EStG setzt dies u. a. voraus, dass „neue, bisher nicht vorhandene Wohnungen“ geschaffen werden.

Die Klägerin war Eigentümerin eines Grundstücks, auf dem sich ein älteres, vermietetes Einfamilienhaus befand. Da das Haus sanierungsbedürftig war, entschloss sie sich Ende 2018, es abzureißen. Nach Kündigung des Mietverhältnisses beantragte sie im Juli 2019 die Baugenehmigung für ein neues Einfamilienhaus. Im Juni 2020 ließ sie das Altgebäude abreißen und der Neubau wurde von Juli bis Dezember 2020 errichtet. Für das Veranlagungsjahr 2020 machte sie bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung neben der regulären AfA eine Sonderabschreibung nach § 7b EStG in Höhe von 15.209,43 Euro geltend. Das Finanzamt lehnte dies mit der Begründung ab, dass kein neuer Wohnraum geschaffen, sondern eine bereits vorhandene Wohnung ersetzt worden sei. Einspruch und Klageverfahren hatten keinen Erfolg.

Der BFH wies die Revision als unbegründet zurück. Nach Auffassung des Gerichts setzt die Sonderabschreibung nach § 7b EStG voraus, dass durch die Maßnahme tatsächlich neue, bisher nicht vorhandene Wohnungen entstehen. Der Gesetzgeber habe mit der Vorschrift beabsichtigt, den Bau zusätzlichen Wohnraums zu fördern, um dem bestehenden Wohnraum-mangel zu begegnen. Eine bloße qualitative Erneuerung oder Modernisierung des bestehenden Bestandes reiche dafür nicht aus. Im vorliegenden Fall seien Abriss und Neubau Teil einer einheitlichen Maßnahme gewesen, deren Ziel der Ersatz des alten Gebäudes durch ein neues war. Bereits vor dem Abriss habe die Klägerin den Neubau geplant und die Baugenehmigung beantragt. Damit fehle es an der für die Förderung erforderlichen Vermehrung des Wohnungsbestandes.

Der BFH stellte außerdem klar, dass eine steuerliche Begünstigung nach § 7b EStG ausnahmsweise dann in Betracht kommen könne, wenn Abriss und Neubau weder zeitlich noch sachlich miteinander verbunden seien. Dies könne etwa dann der Fall sein, wenn ein Grundstück längere Zeit unbebaut geblieben sei oder erst später eine neue Nutzung beschlossen werde. Im vorliegenden Fall habe jedoch ein enger zeitlicher und sachlicher Zusammenhang bestanden, sodass keine neue,



bisher nicht vorhandene Wohnung geschaffen wurde.

Mit diesem Urteil konkretisiert der BFH die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung nach § 7b EStG und betont den Zweck der Vorschrift, den tatsächlichen Neubau zusätzlichen Wohnraums zu fördern. Steuerpflichtige sollten daher genau prüfen, ob ihr Vorhaben eine Erweiterung des Wohnungsbestandes darstellt oder lediglich eine Erneuerung des bisherigen Bestandes bewirkt.

Es wurde vom BFH jedoch offengelassen, ob und falls ja in welchem Umfang eine Begünstigung nach § 7b EStG in Frage käme, wenn durch einen ersetzenden Neubau der Wohnbestand vermehrt würde, z. B. wenn ein Einfamilienhaus durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt wird.

### Hinweis

Das Urteil wurde zwar nach § 7b EStG i. d. F. für den Veranlagungszeitraum 2020 erlassen. Abgesehen von der neuen Anforderung, dass die betreffenden Wohnungen nun als „Effizienzhäuser 40“ mit QNG-Siegel klassifiziert werden müssen, sind jedoch keine weiteren Änderungen zur aktuellen Rechtslage zu verzeichnen. Das Urteil hat daher sowohl für bereits bestehende Altfälle als auch für zukünftige Fälle Relevanz.

## Hohe Anforderungen an Überschusserzielungsabsicht bei Luxusimmobilien

Wird ein Objekt mit einer Größe von mehr als 250 qm Wohnfläche vermietet, können aufgrund der Vermietung entstehende Verluste nicht ohne Weiteres mit anderen Einkünften des Steuerpflichtigen verrechnet werden. Dies hat der BFH klargestellt.

Ein Elternpaar hatte insgesamt drei Villengebäude mit einer Wohnfläche von jeweils mehr als 250 qm erworben. Die Immobilien vermieteten sie unbefristet an ihre volljährigen Kinder. Durch die

Vermietung entstanden den steuerpflichtigen Eltern jährliche Verluste zwischen 172.000 Euro und 216.000 Euro. Diese Verluste verrechneten sie mit ihren übrigen Einkünften. Dadurch ergab sich eine erhebliche Einkommensteuerersparnis.

Der BFH hat die Verrechnung der Verluste mit den übrigen Einkünften und die damit verbundene Steuerersparnis nicht zugelassen. Wird eine Immobilie mit einer Wohnfläche von mehr als

250 qm vermietet, müsse der Steuerpflichtige nachweisen, dass die Vermietung mit der Absicht erfolge, einen finanziellen Überschuss zu erzielen.

Könne er diesen Nachweis nicht führen, weil er über einen längeren Zeitraum Verluste erwirtschaftete, handele es sich bei der Vermietungstätigkeit um eine steuerlich nicht beachtliche sogenannte Liebhaberei. Im Fall einer Liebhaberei seien aus dieser Tätigkeit stammende Verluste nicht mit anderen positiven Einkünften verrechenbar.



Der BFH bestätigt mit diesem Urteil seine bisherige Rechtsprechung, wonach bei der Vermietung von luxuriös ausgestatteten Objekten (z. B. Größe von mehr als 250 qm Wohnfläche; Schwimmbad) nicht automatisch von einer steuerbaren Tätigkeit auszugehen ist. Denn insoweit handelt es sich um Objekte, bei denen die Marktmiete den besonderen Wohnwert nicht angemessen widerspiegelt und die sich aufgrund der mit ihnen verbundenen Kosten oftmals auch nicht kostendeckend vermieten lassen. Daher ist bei diesen Objekten anlässlich der steuerlichen Erfassung der Einkünfte regelmäßig nachzuweisen, dass über einen 30-jährigen Prognosezeitraum ein positives Ergebnis erwirtschaftet werden kann.

## Wirtschaft und Recht

### Verjährung von Forderungen: Fristablauf zum Jahresende 2025

Zum Jahresende 2025 droht für viele Forderungen der Eintritt der regelmäßigen Verjährung. Betroffen sind insbesondere Zahlungsansprüche des täglichen Geschäftsverkehrs, die aus dem Jahr 2022 stammen. Wer seine Forderungen nicht rechtzeitig sichert, ver-

liert die Möglichkeit der gerichtlichen Durchsetzung.

Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt gemäß § 195 BGB drei Jahre. Sie beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und

in dem der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen sowie der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen können (§ 199 Abs. 1 BGB). Daraus folgt: Forderungen, die im Jahr 2022 entstanden sind und

bei denen der Gläubiger im selben Jahr Kenntnis von Anspruch und Schuldner erlangt hat, verjähren mit Ablauf des 31.12.2025.

Wichtig ist die Unterscheidung zwischen Entstehung und Fälligkeit des Anspruchs. Die Verjährungsfrist beginnt in der Regel erst, wenn der Anspruch entstanden ist. Sie beginnt nicht schon mit Vertragsabschluss oder Lieferung, sofern diese Vorgänge noch keine Forderung im Rechtssinne begründen.

Zum Jahresende 2025 verjähren insbesondere Kaufpreisforderungen aus Lieferungen oder Leistungen im Jahr 2022 (§ 433 BGB), Werklohnforderungen (§ 631 BGB) sowie Honoraransprüche von Rechtsanwälten, Architekten oder Steuerberatern. Auch einmalige Abrechnungsansprüche aus Miet- und Pachtverhältnissen verjähren zum Jahresende 2025. Des Weiteren unterliegen deliktische Schadensersatzansprüche (§ 823 BGB) regelmäßig der dreijährigen Verjährung, sofern der Gläubiger im Jahr 2022 Kenntnis von Schaden und Schädiger erlangt hat.

Daneben existieren Sondervorschriften, die abweichende Fristen vorsehen, beispielsweise § 438 BGB für Sachmängel oder § 634a BGB für Werkmängel. Diese speziellen Verjährungsfristen haben Vorrang vor der allgemeinen Regelung des § 195 BGB.

Gläubiger können den Eintritt der Verjährung verhindern, indem sie verjährungshemmende Maßnahmen ergreifen. Nach § 204 Abs. 1 BGB tritt eine Hemmung insbesondere ein durch die Erhebung einer Klage, die Zustellung eines Mahnbescheids, die Einreichung eines Güteantrags oder die Aufnahme von Verhandlungen über den Anspruch (§ 203 BGB). Während der Hemmung ruht die Frist; nach deren Ende läuft sie weiter (§ 209 BGB).

Ein Neubeginn der Verjährung (§ 212 BGB) tritt ein, wenn der Schuldner den Anspruch anerkennt, etwa durch Teil-



zahlung, Zinszahlung oder ein ausdrückliches Schuldanerkenntnis. Mit diesem Zeitpunkt beginnt die dreijährige Verjährungsfrist von Neuem.

In der Regel gelten verjährte Forderungen handels- und steuerrechtlich als uneinbringlich. Sie können daher als Betriebsausgabe abgeschrieben werden, sofern ihre Uneinbringlichkeit objektiv feststeht, beispielsweise durch den Eintritt der Verjährung oder erfolglose Vollstreckungsversuche. Die Abschreibung der Forderung wirkt sich dann gewinnmindernd aus (§ 6 Abs. 1 Nr. 2 EStG).

## Hinweis

Um den Verlust seiner Ansprüche zu vermeiden, sollte man handeln und verjährungshemmende Maßnahmen einleiten. Nur durch rechtzeitiges Handeln bleibt die Durchsetzbarkeit gewahrt und die wirtschaftliche Substanz der Forderungen wird erhalten.

## Digitaler Datenaustausch startet 2026

Ab dem 1.1.2026 erfolgt der digitale Datenaustausch zwischen den Privaten Kranken- und Pflegeversicherungen einerseits und dem Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) bzw. dem Lohnabrechnungssystem andererseits. Die digitale Übermittlung soll das bisher papierbasierte Verfahren ersetzen, manuelle Nachmeldungen sind dann nicht mehr zulässig.

Das bedeutet, dass Arbeitnehmern Nachteile entstehen, wenn der Datenaustausch nicht korrekt durchgeführt wird, sowohl beim Lohnsteuerabzug als

auch bei der Einkommensteuerveranlagung. Hierbei spielt es keine Rolle, ob der Arbeitgeber selbst die Meldungen durchführt oder durch einen Dienstleister durchführen lässt. Es wird daher

dringend angeraten, sowohl intern als auch extern Personal und Dienstleister zu schulen bzw. sich selbst das Wissen anzueignen, Zuständigkeiten und Schnittstellen zu prüfen.



# Cyber Security

## Nicht nur NIS2 fordert IT-Sicherheit nach „Stand der Technik“

Die Umsetzung der EU-NIS2-Richtlinie in deutsches Recht ist mit der Verabschiedung des NIS2-Umsetzungs- und Cybersicherheitsstärkungsgesetzes (NIS2UmsuCG) als Artikel-Gesetz mit Änderungen von 27 Gesetzen und Verordnungen am 13.11.2025 durch den

Deutschen Bundestag verabschiedet worden und am 6.12.2025 in Kraft getreten ist.

Das Gesetz nimmt u. a. durch Änderung des Gesetzes über das Bundesamt für Sicherheit in der Informations-

technik (BSIG) die Betreiber von IT in die Pflicht, eine der heutigen Zeit angemessene Cyberresilienz sicherzustellen. Besonders wichtige und wichtige Einrichtungen sind verpflichtet, geeignete, verhältnismäßige und wirksame technische und organisatorische Maßnahmen (TOMs) umzusetzen. Diese sollen den Stand der Technik einhalten, die einschlägigen europäischen und internationalen Normen berücksichtigen und müssen auf einem gefahrenübergreifenden Ansatz beruhen (§ 30 Zif. (1) & (2) BSIG-E).

Bereits das 2015 in Kraft getretene IT-SIG und die seit 2018 geltende DSGVO fordern die Orientierung der IT-Sicherheit am sogenannten „Stand der Technik“ (SdT). Die im August 2024 in Kraft getretene KI-Verordnung fordert für Hochrisiko-KI-Systeme die Einhaltung des allgemein anerkannten Stands der Technik in Bezug auf KI und KI-bezogene Technologien (Art. 8 Abs. 1 KI-VO).

Der juristische Begriff „Stand der Technik“ wurde mit dem Kalkar-Beschluss des BVerfG, 08.08.1978 (Az. 2 BvL 8/77) eingeführt und 2025 durch die



Handreichung von TeleTrust (Bundesverband IT-Sicherheit e. V.) präzisiert und aktualisiert. Diese nicht normative Handreichung wird bei Konformitätsnachweisen, Vergabeverfahren, Audierungen, Zertifizierungen und auch gerichtlichen Bewertungen als Referenzdokument bzw. faktischer Branchenstandard herangezogen.

Die Kontrolle 8.5 der ISO27002:2022 Norm führt die Multi-Faktor-Authentifizierung (MFA) ohne konkrete Technologievorgabe als eine empfohlene Maßnahme für sichere Authentifizierung auf. Das NIS2UmsuCG fordert nun die Verwendung von Lösungen zur Multi-Faktor-Authentifizierung (§ 30 Zif. (2) Nr.10 BSIG-E). Mittels Verweises auf SdT (§ 30 Zif. (1) BSIG-E) werden konkrete technische Empfehlungen gegeben. Wegen sogenannter SS7-Schwachstellen wird neben dem Passwort eine SMS als zweiter Faktor zur Authentifizierung als un-

sicher eingestuft und entspricht nicht dem Stand der Technik.

Die durch NIS2 betroffenen besonders wichtigen und wichtigen Einrichtungen müssen somit Verfahren, Einrichtungen und Betriebsweisen einführen, die in der Fachwelt anerkannt sind, sich in der Praxis bewährt haben und zur Risikolage passen (z. B. adäquate Verschlüsselung).

Die Technologien müssen am Markt verfügbar sein. Mit dem Ende des erweiterten Supports für Windows 10 ab 14.10.2025 gibt es vom Hersteller keine Sicherheitsupdates mehr. Die Verwendung von Windows 10 entspricht mit der veralteten Sicherheitsarchitektur und fehlenden Updates des Herstellers grundsätzlich nicht mehr dem aktuellen „Stand der Technik“.

## Hinweis

IT- und Cybersicherheit nach dem „SdT“ erhöht nicht nur den Schutz vor Cyberangriffen, sondern ist auch ein rechtlicher Schutzschild: Wer nachweislich Maßnahmen nach dem Stand der Technik umgesetzt hat, kann im Schadensfall besser argumentieren, dass der Sorgfaltspflicht nachgekommen wurde. Dies ist nicht nur zukünftig bei NIS2- sondern auch schon jetzt bei DSGVO-, IT-SIG- und KI-VO-Konformität zu beachten. Unser Team aus dem Bereich Cyber-Advisory unterstützt sie gerne bei einer effizienten Umsetzung.

## Bleiben Sie auf dem Laufenden – mit unseren spezialisierten Newslettern

Neben unserem allgemeinen Nexia Update bieten wir Ihnen weitere Informationsdienste zu ausgewählten Fachthemen.

Abonnieren Sie unser Nexia Sustainability Update und erhalten Sie regelmäßig aktuelle Entwicklungen, praxisrelevante Hinweise und Anregungen rund um ESG und nachhaltige Unternehmensführung.

Im Nexia Transfer Pricing Update informieren wir Sie über alle relevanten Entwicklungen im Bereich Transfer Pricing.

Mit unserem Nexia Alert bieten wir Ihnen zusätzlich einen Service, der Sie zeitnah über wichtige gesetzliche Änderungen und aktuelle Entscheidungen informiert – kompakt und zuverlässig.



Melden Sie sich jetzt auf unserer Webseite unter [www.nexia.de/informationen/newsletter](http://www.nexia.de/informationen/newsletter) an und lassen Sie sich individuell informieren – ganz nach Ihrem Interesse.

Nexia GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft ist Mitglied von Nexia, einem führenden, weltweiten Netzwerk unabhängiger Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen, die Mitglieder von Nexia International Limited sind. Nexia International Limited ist ein auf der Isle of Man eingetragenes Unternehmen und erbringt keine Dienstleistungen für Mandanten. Weitere Informationen finden Sie unter <https://nexia.com/member-firm-disclaimer>.

Alle Texte in diesem Dokument dienen der allgemeinen Orientierung in Fragen, die für den Leser von Interesse sind, und sind kein Ersatz für eine individuelle Beratung. Eine Haftung für Handlungen, die aufgrund der Nutzung der angebotenen Informationen vorgenommen werden, ist ausdrücklich ausgeschlossen. Der gesamte Inhalt dieses Dokuments wurde mit größter Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Ausschließlich zum Zweck der besseren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Schreibweise verzichtet. Alle personenbezogenen Bezeichnungen in diesem Dokument sind somit geschlechtsneutral zu verstehen.

### Impressum Herausgeber

Nexia GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft | Steuerberatungsgesellschaft  
Georg-Glock-Straße 4 | 40474 Düsseldorf

### V.i.S.d.P.

Dr. Dominic Paschke c/o Nexia GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft | Steuerberatungsgesellschaft  
Ulmenstraße 37-39 | 60325 Frankfurt am Main

Bildnachweise: stock.adobe.com und pixabay.com

# Steuertermine Januar/Februar/ März 2026

Bitte beachten Sie die folgenden Termine, zu denen die Steuern fällig werden:

Steuerart	Fälligkeit		
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	12.01.2026 <sup>1</sup>	10.02.2026 <sup>2</sup>	10.03.2026 <sup>2</sup>
Umsatzsteuer	12.01.2026 <sup>3</sup>	10.02.2026 <sup>4</sup>	10.03.2026
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten bei Zahlung durch:	Überweisung <sup>5</sup>	15.01.2026	13.02.2026
	Scheck <sup>6</sup>	12.01.2026	10.02.2026
Gewerbesteuer	entfällt	16.02.2026	entfällt
Grundsteuer	entfällt	16.02.2026	entfällt
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten bei Zahlung durch:	Überweisung <sup>5</sup>	entfällt	19.02.2026
	Scheck <sup>6</sup>	entfällt	16.02.2026
Sozialversicherung <sup>7</sup>	28.01.2026	25.02.2026	27.03.2026
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag sind zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		

<sup>1</sup> Für den abgelaufenen Monat, bei Vierteljahreszahlern für das vorangegangene Kalendervierteljahr.

<sup>2</sup> Für den abgelaufenen Monat.

<sup>3</sup> Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat, bei Vierteljahreszahlern ohne Dauerfristverlängerung für das abgelaufene Kalendervierteljahr.

<sup>4</sup> Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat, bei Vierteljahreszahlern mit Dauerfristverlängerung für das abgelaufene Kalendervierteljahr.

<sup>5</sup> Umsatzsteuervoranmeldungen und Lohnsteueranmeldungen müssen grundsätzlich bis zum 10. des dem Anmeldezeitraum folgenden Monats (auf elektronischem Weg) abgegeben werden. Fällt der 10. auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, ist der nächste Werktag der Stichtag. Bei einer Säumnis der Zahlung bis zu drei Tagen werden keine Säumniszuschläge erhoben. Eine Überweisung muss so frühzeitig erfolgen, dass die Wertstellung auf dem Konto des Finanzamts am Tag der Fälligkeit erfolgt.

<sup>6</sup> Bei Zahlung durch Scheck ist zu beachten, dass die Zahlung erst drei Tage nach Eingang des Schecks beim Finanzamt als erfolgt gilt. Es sollte stattdessen eine Einzugsermächtigung erteilt werden.

<sup>7</sup> Die Sozialversicherungsbeiträge sind einheitlich am drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats fällig. Um Säumniszuschläge zu vermeiden, empfiehlt sich das Lastschriftverfahren. Bei allen Krankenkassen gilt ein einheitlicher Abgabetermin für die Beitragsnachweise. Diese müssen der jeweiligen Einzugsstelle bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit vorliegen. Regionale Besonderheiten bzgl. der Fälligkeiten sind ggf. zu beachten. Wird die Lohnbuchführung durch extern Beauftragte erledigt, sollten die Lohn- und Gehaltsdaten etwa zehn Tage vor dem Fälligkeitstermin an den Beauftragten übermittelt werden. Dies gilt insbesondere, wenn die Fälligkeit auf einen Montag oder auf einen Tag nach Feiertagen fällt.

## Nexia GmbH

### Wirtschaftsprüfungsgesellschaft | Steuerberatungsgesellschaft

Niederlassung	Telefon	E-Mail	Niederlassung	Telefon	E-Mail
Berlin	+49 30 8877990	berlin@nexia.de	Halle/Leipzig	+49 345 4700400	halle@nexia.de
Chemnitz	+49 371 383810	chemnitz@nexia.de	Koblenz	+49 261 304280	koblenz@nexia.de
Dresden	+49 351 8118030	dresden@nexia.de	Köln	+49 221 207000	koeln@nexia.de
Düsseldorf	+49 211 171700	duesseldorf@nexia.de	Mannheim	+49 621 1226650	mannheim@nexia.de
Frankfurt	+49 69 1700000	frankfurt@nexia.de	München	+49 89 290640	muenchen@nexia.de