

Sehr geehrte Mandantin,  
sehr geehrter Mandant,

unser alljährlicher Aus- und Rückblick über die Änderungen in der Steuergesetzgebung soll Ihnen wieder die wesentlichen gesetzlichen Maßnahmen darstellen, mit denen wir es jetzt und in der Zukunft zu tun haben (werden). Wirklich große Änderungen sind – trotz der „großen Worte“ nicht zu verzeichnen; in diesem Sinne eine Fortsetzung der letzten Jahre.

### I. Steuergesetzänderungen

Hier ist u.a. das Gesetz für ein steuerliches Investitions-sofortprogramm zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Deutschland vom 14.07.2025 sowie das Steueränderungsgesetz 2025 vom 06.10.2025, das bisher noch nicht beschlossen worden ist, zu nennen.

Nachstehend stellen wir Ihnen einige ausgewählte Maßnahmen aus dem bereits beschlossenen Gesetz zum Investitions-sofortprogramm als auch zum Steueränderungsgesetz 2025 dar.

#### ➤ **Änderung des Einkommensteuergesetzes**

- Die private Nutzung reiner Elektrofahrzeuge ist nur mit einem Viertel des inländischen Bruttolistenpreises anzusetzen; die Begünstigungsgrenze wurde hier von EUR 70.000,- auf EUR 100.000,- erhöht, welche für Kraftfahrzeuge gilt, die nach dem 30.06.2025 angeschafft werden.
- Einführung einer degressiven Abschreibung für bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die nach dem 30.06.2025 und vor dem 01.01.2028 angeschafft oder hergestellt werden. Der Abschreibungssatz beträgt das Dreifache des linearen AfA-Satzes, höchstens jedoch 30 %.
- Die sog. neue arithmetisch-degressive Abschreibung für reine Elektrofahrzeuge, die nun schneller abgeschrieben werden können. Im Jahr der Anschaffung können danach bereits 75 % der Anschaffungskosten steuerlich geltend gemacht werden, unabhängig vom Anschaffungsdatum (also keine zeitanteilige AfA). Dafür sind dann die Abschreibungen ab dem zweiten Jahr auf 10 % und für das dritte und vierte Jahr auf jeweils 5 % beschränkt.
- Am 15.10.2025 hat die Bundesregierung den Entwurf des sog. Aktivrentengesetzes beschlossen. Hierin ist vorgesehen, dass ein Steuerfreibetrag für Einnahmen aus einer nichtselbständiger Arbeit, die nach Erreichen der Regelaltersgrenze bis zu einer Höhe von insgesamt EUR 24.000,- im Jahr erzielt werden, steuerfrei sind.

#### ➤ **Änderung des Körperschaftsteuergesetzes**

- Der Körperschaftsteuersatz soll ratierlich sinken: Für den Veranlagungszeitraum 2028 beträgt er 14 % (bisher 15 % bis einschließlich 2027) für 2029 13 %, 2030 12 %, 2031 11 % und für Veranlagungszeiträume ab 2032 10 %.

### II. Hinweise für Kapitalgesellschaften und ihre Gesellschafter

Auch hier wiederholen wir „jedes“ Jahr den Hinweis, dass Vereinbarungen zwischen Kapitalgesellschaften und denen an ihnen beteiligten Gesellschaftern dem Fremdvergleichs- und dem Angemessenheitsgrundsatz entsprechen müssen, d. h. es ist so zu agieren, wie eben unter fremden Dritten auch.

Unangemessene Vereinbarungen führen stets zu einer verdeckten Gewinnausschüttung, die auf Seiten der Kapitalgesellschaft zu einer Kürzung des Betriebsausgabenabzugs und auf Seiten des empfangenen Gesellschafters zu Einkünften aus Kapitalvermögen führt.

### III. Hinweise für Arbeitgeber und Arbeitnehmer

#### ➤ **Lohnsteueraußenprüfung/DRV-Prüfung**

- Sofern im Rahmen einer Lohnsteueraußenprüfung Beanstandungen erhoben werden, haben diese oft auch sozialversicherungsrechtliche Auswirkungen (Beiträge zur Kranken-, Renten-, Pflege- und Arbeitslosenversicherung sowie der Umlagen).

Feststellungen der Lohnsteueraußenprüfung sind dann auch unter sozialversicherungsrechtlichen Aspekten zu prüfen und erfordern ggf. eine Korrektur der vergangenen Jahre; denn im Extremfall können Sozialversicherungsbeiträge noch bis zu 30 Jahren später im Rahmen einer Sozialversicherungsprüfung nachgefordert werden.

- Erhöhung der Entfernungspauschale mit dem geplanten Steueränderungsgesetz 2025 wird zum 01.01.2026 eine einheitliche Entfernungspauschale von EUR 0,38 ab dem ersten Kilometer eingeführt.

### IV. Hinweise zur Umsatzsteuer / Kassenaufzeichnungen

#### **1. E-Rechnungen**

Zu diesem Themenkomplex haben wir bereits gesondert mit unserer Mandanteninformation vom 15.11.2024 informiert; die Rechnungsstellung für Lieferungen und Leistungen soll letztendlich in voll digitalisierter Form erfolgen. Für eine zweijährige Übergangszeit (2025 und 2026) ist vorgesehen, dass lediglich eine Empfangsbereitschaft für elektronische Rechnungen im Bereich B2B hergestellt sein muss; d. h. im Geschäftsverkehr zwischen Unternehmen ist die Empfangsmöglichkeit von elektronischen Rechnungen (PDF-Rechnung ggf. nebst eines maschinenlesbaren Datensatzes) zwingend herzustellen. Ab dem 01.01.2027 gelten dann weitergehende Regelungen über die wir wie gewohnt rechtzeitig informieren werden.

#### **2. Rückwirkende Rechnungsberichtigung und Vorsteuerabzug**

Die Finanzverwaltung erkennt es nunmehr auch an, dass bei fehlerhaften Rechnungen eine im Nachhinein bewirkte Korrektur Rückwirkung auf den Zeitpunkt der erstmaligen Erteilung der Rechnung entfaltet, sodass dann auch rückwirkender Vorsteuerabzug zu gewähren ist. Voraussetzung ist wenigstens, dass eine berichtigungsfähige Rechnung vorliegt, d. h. eine Rechnung, die die Kernelemente einer Rechnung enthält und eben nur mehr oder weniger unwesentliche Nebenbestandteile fehlen.

Gleichwohl empfehlen wir, dass – sofern möglicherweise fehlerhafte Rechnungen vorliegen – diese in diesem Jahr bzw. sehr zeitnah gegenüber dem Leistungserbringer beanstandet werden und eine zeitnahe Berichtigung der Rechnung erfolgt (da ggf. im späteren Zeitablauf eine Korrekturmöglichkeit nicht mehr gegeben ist, weil möglicherweise der Geschäftspartner nicht mehr existiert).

### 3. Kassenmeldung

Für Unternehmer, die Kassensysteme jedweder Art im Einsatz haben ist zu beachten, dass diese elektronischen Kassensysteme seit dem 31.07.2025 verpflichtend bei der Finanzverwaltung zu melden sind. Auf unsere Mandanteninformation hierzu vom 08.04.2025 verweisen wir.

### 4. Zuordnung von gemischt genutzten Gegenständen

Sofern in 2025 Gegenstände (Immobilien, Photovoltaikanlagen, andere Wirtschaftsgüter) angeschafft worden sind und wir für Sie keine laufende Buchhaltung erstellen (Jahresbuchführung bzw. Jahressteuererklärung), ist bis spätestens zum 31.07.2026 die Zuordnungsentscheidung zum Unternehmen gegenüber dem Finanzamt zu erklären; diese Zuordnung hat Bedeutung für ggf. in Anspruch zu nehmende Vorsteuerbeträge aus der Anschaffung/Herstellung. Bitte sprechen Sie uns hierzu im Zweifelsfall gerne an und informieren uns bitte zeitnah vor dem 31.07.2026.

### V. Hinweise für Immobilieneigentümer

Mit dem Wachstumschancengesetz ist die degressive Abschreibung für Gebäude, soweit sie Wohnzwecken dienen, in § 7 Abs. 5a EStG eingeführt worden. Neben dieser degressiven Abschreibung kann – in begünstigten Fällen – auch die Sonderabschreibung gem. § 7b EStG in Anspruch genommen werden; vorgesehen ist hier ein neuer Abs. 5 nach dem diese Sonderabschreibung für Steuerpflichtige mit Einkünften aus Gewerbebetrieb oder aus selbständiger Arbeit nur dann gewährt werden, wenn die sog. De-Minimis-Regeln (Verordnung (EU) 2023/2831) beachtet werden bzw. die dortigen Grenzen nicht überschritten werden.

#### 1. sog. erweiterte Grundstückskürzung

Grundstücks- bzw. Wohnungsunternehmen, die ausschließlich einen Grundbesitz verwalten, insbesondere durch Vermietungstätigkeit, können von der sog. erweiterten Grundstückskürzung für Gewerbesteuerzwecke partizipieren, d. h. der jährlich erzielte Grundstücksertrag unterliegt dann nicht der Gewerbesteuer, was durchaus bei Immobilien-GmbH's ein nicht zu unterschätzender steuerlicher Vorteil ist.

Voraussetzung ist jedoch, dass keine die Kürzung versagende schädliche gewerbliche Tätigkeit neben der Vermögensverwaltung ausgeübt wird. Eine solche, die Kürzung ausschließende gewerbliche Tätigkeit liegt insbesondere vor, wenn Nebenleistungen erbracht werden oder aber bewegliche Wirtschaftsgüter (Einrichtungsgegenstände, Küchen, etc.) mit vermietet werden.

#### 2. verbilligte Wohnungsvermietung

Bei verbilligter Wohnraumüberlassung ist der Werbungs-kostenabzug für den Vermieter entsprechend zu kürzen.

Miethöhe	Abzugsfähigkeit der Aufwendungen
mindestens 66 % der orts-üblichen Marktmiete	100 %
mindestens 50 %, aber weniger als 66 % der orts-üblichen Marktmiete	100 % bei positiver Überschussprognose, sonst anteilig nach Quote der Entgeltlichkeit
Weniger als 50 % der orts-üblichen Marktmiete	anteilig nach Quote der Entgeltlichkeit

Für die Ermittlung der ortsüblichen Miete ist vorrangig ein vorhandener Mietspiegel heranzuziehen; sofern dieser eine Bandbreite aufweist, ist grundsätzlich die untere Grenze maßgeblich.

Vor diesem Hintergrund sollten Sie dann bitte die bestehenden Mietverträge überprüfen.

### 3. Vermietung einer Ferienwohnung

Die steuerliche Anerkennung der sog. Einkunfts-erzielungsabsicht (also die Absicht, auf absehbare Zeit positive Einkünfte zu erzielen) ist insbesondere bei der Vermietung von Ferienwohnungen zu prüfen; gerade dann, wenn die Selbstnutzung vorbehalten bleibt bzw. die Vermietung nicht über dritteingeschaltete Unternehmen (z. B. Makler, Hausverwalter vor Ort) erfolgt.

Hierzu hat das Finanzgericht Rheinland-Pfalz darauf hingewiesen, dass bei einer andauernden Verlustsituation über mehrere Jahre hinweg, eine Einkünfteerzielungsabsicht nur dann vorliegen soll, wenn bei einer ausschließlich an Feriengäste vermieteten und in der übrigen Zeit hierfür bereitgehaltene Ferienwohnung die ortsübliche Vermietungszeit von Ferienwohnungen nicht erheblich (d. h. um mindestens 25 %) unterschreitet.

Diese 25 %-Grenze ist jedoch nicht starr, vielmehr gilt: je deutlicher die Grenze überschritten wird, umso mehr sind belastbare Gründe für den Leerstand (z. B. Renovierungen) vorzubringen. Der Fall ist noch nicht abgeschlossen; nach der eingelegten Revision und Zurückverweisung vom BFH an das FG Rheinland-Pfalz ist bei der Ermittlung der Einkunfts-erzielungsabsicht nicht nur auf 1 Jahr abzustellen, sondern auf einen Zeitraum von 3, ggf. auch auf 5 Jahren.

In diesem Zeitraum ist zu prüfen, wie die jeweilige Auslastung war.

An dieser Stelle noch einmal der Hinweis, dass die Einkunfts-erzielungsabsicht bei einer auf Dauer angelegten Vermietung (Haus, Doppelhaus, Eigentumswohnung wird dauerhaft während des ganzen Jahres zu Wohnzwecken vermietet) gesetzlich normiert ist, sodass stets von einer Einkunfts-erzielungsabsicht und bei Beachtung der Marktmieten (siehe Ziffer 2.) auszugehen ist, (§ 21 EStG (so die gefestigte BFH-Rechtsprechung)). Allerdings sollte man es hier nicht übertreiben, insbesondere bei Mietverhältnissen zwischen nahen Angehörigen ist stets nachzuweisen, dass der Vertrag einem sog. Fremdvergleich standhält, also hätte man den Vertrag mit fremden Dritten in gleichem Umfang und zu gleichen Konditionen abgeschlossen. Gleichwohl stellen wir hier auch Rückfragen von der Finanzverwaltung bei einer dauerhaften, jedoch defizitären Wohnraumvermietung, fest.

#### 4. doppelte Haushaltsführung bei einem sog. Ein-Personen-Haushalt

Bei alleinstehenden Steuerpflichtigen ist die Anerkennung einer sog. doppelten Haushaltsführung (innehaben von 2 Wohnungen) nahezu ausgeschlossen. Dies liegt in der Annahme begründet, dass alleinstehende Steuerpflichtige generell am Beschäftigungsort ihren Lebensmittelpunkt haben, sodass beim „Klassiker: Kind unterhält bei den Eltern noch das ehemalige Kinderzimmer und am entfernt liegenden Beschäftigungsort eine Wohnung“, die Wohnung am Beschäftigungsort dann den Lebensmittelpunkt darstellt.

Für die Anerkennung einer doppelten Haushaltsführung am Wohnort im Wohnhaus der Angehörigen (z. B. der Eltern) ist es

daher erforderlich, dass dort ein eigener Hausstand unterhalten wird und eben der Steuerpflichtige nicht in den Haushalt der Eltern eingegliedert ist.

Nach einem jüngeren Urteil des BFH aus dem April 2025 lag der Fall so, dass der Kläger im Haushalt der Eltern eine Wohnung im Obergeschoss unterhielt, die allerdings auch entsprechend Bad- und Küchenausstattung beinhaltete, und hierüber eine unentgeltliche Nutzungsvereinbarung getroffen worden ist. Der BFH hat ausdrücklich klargestellt, dass ein entgeltlicher Mietvertrag gerade nicht Voraussetzung ist. Im Urteilsfall waren die Räumlichkeiten voneinander strikt getrennt (Wohnung im Obergeschoss, hingegen die Eltern im Erdgeschoss wohnten), sodass eine doppelte Haushaltsführung anerkannt wurde. Zudem ist Voraussetzung, dass an diesem Ort dann auch der tatsächliche Lebensmittelpunkt liegt und an diesem Ort dann auch am Wirtschaftsleben teilgenommen wird.

Für den Fall, dass – anders als im Urteilsfall – kein eigener Hausstand unterhalten wird, liegt die Anerkennung einer doppelten Haushaltsführung denkbar höher. Hier muss dann die alleinstehende Person mit ihren Eltern eine Wohngemeinschaft bilden und an diesem Wohnort auch der Lebensmittelpunkt bestehen. Zudem muss ein nennenswerter Beitrag zur gemeinsamen Haushaltsführung geleistet werden, was durch eine entsprechende Zahlung (nicht bar) nachzuweisen ist.

#### **VI. Checkpunkte zum Handlungsbedarf / Abstimmung 2025**

- Maßnahmen der Jahresabschlussvorbereitung (Dokumentation von Wertberichtigung, Rückstellungen etc.).
- Vorziehen bzw. Zurückstellen von Ausgaben und Einnahmen für das Jahr 2025 bei Einnahmen-Überschuss-Rechnern.
- Anschaffung von geringwertigen Wirtschaftsgütern noch in 2025, um die Sofortabschreibung in Anspruch zu nehmen.
- „Optimierung“ der Gewinngrenze, um ggf. noch von den Änderungen des IAB zu profitieren.
- Sicherstellung der steuerlichen ordnungsmäßigen Kassenführung.
- Anschaffung oder Herstellung von sog. digitalen Wirtschaftsgütern (PC's, Laptop, Notebooks) noch im Jahr 2025 zur Erreichung des vollständigen Betriebsausgabenabzugs im Wirtschaftsjahr 2025.
- Zielgerichtete zeitliche Optimierung der Ausgaben von Geldern, die sog. außergewöhnliche Belastungen darstellen.
- Zeitliche Optimierung für die Nutzung der Steuerabzugsbeträge von haushaltsnahen Dienstleistungen sowie Handwerkerleistungen und Pflegeleistungen nach § 35 a EStG; es kommt hier auf den jeweiligen Zahlungszeitpunkt an, damit die Ausgaben noch in 2025 steuermindernd berücksichtigt werden können.
- Anpassung des Mietzinses unter Berücksichtigung der Herabsetzung der Schädlichkeitsgrenze auf mindestens 50 %, besser 66% (!) der Marktmiete bei verbilligter Überlassung an Nahestehende.
- Nachweis der fortbestehenden Einkunftserzielungsabsicht für längere Zeit leerstehende Immobilien und Ferienwohnungen.
- Aufschub von anschaffungsnahen Gebäudeeinstandsetzungen zur Wahrung der 3 Jahres- / 15 %-Grenze.
- Ggf. Verlustrealisierung durch private Wertpapierverkäufe zur Verrechnung mit Wertpapiererträgen. Komplexes Thema, das u.E. eine Abstimmung im Vorwege erforderlich macht bzw. auf jeden Fall mit der Bank abgestimmt werden sollte.
- Steuerung der Zahlungen von außergewöhnlichen Belastungen (Krankheitskosten etc.) zum Jahresende unter Beachtung der sog. zumutbaren Eigenbelastung.
- Dokumentation der Zuordnungsentscheidung für gemischt genutzte Gegenstände zum Unternehmensvermögen (siehe vorstehend).
- Ausschöpfung der Höchstbeträge für im Rahmen der Vorsorgeaufwendungen abzugsfähige Sonderausgaben für vorgezogenen uneingeschränkten Abzugs der Altersvorsorgeaufwendungen bis zum Höchstbetrag der gesetzlichen Rentenversicherung.
- § 35c EStG für energetische Aufrüstung und Sanierung von zu eigenen Wohnzwecken dienenden Immobilien.

**Ab dem 01.01.2026 firmieren wir unter ETL Schlichting & Mertens GmbH Steuerberatungsgesellschaft und freuen uns sehr, Ihnen mit unserem Partner ETL eine noch breitere Beratungsleistung anbieten zu können.**

**Für die bevorstehenden Feiertage wünschen wir Ihnen einige ruhige Stunden, ein frohes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch ins Jahr 2026; und bleiben Sie und Ihre Angehörigen gesund!**

**Vom 24.12.2025 bis 31.12.2025 bleiben unsere Büros geschlossen, ab dem 02.01.2026 sind wir gerne wieder für Sie da!**

**Wir bedanken uns - auch im Namen unserer Mitarbeitenden - für die angenehme Zusammenarbeit und das uns entgegengebrachte Vertrauen.**

**Stade, im Dezember 2025**

Stand der Information: 04.11.2025

#### **Haftungsausschluss:**

Bitte beachten Sie, dass dieses Rundschreiben lediglich als Information gedacht ist; obwohl mit größter Sorgfalt erstellt, ist daraus weder ein Anspruch auf Vollständigkeit noch Richtigkeit abzuleiten. Im Einzelfall ist stets vorab qualifizierter Rat einzuholen, für den wir gerne zur Verfügung stehen.

Dipl. Finanzwirt  
**RALF SCHLICHTING**  
Steuerberater

Dipl. Kfm./Univ., M.I.Tax  
**Jörg Mertens**  
Steuerberater

Hinterm Teich 1  
Tel. 04141/6066-0  
[info@smptax.de](mailto:info@smptax.de)  
[www.smptax.de](http://www.smptax.de)  
Stader Straße 166  
Tel. 04770/375

21680 Stade  
Fax: 04141/6066-60  
21737 Wischhafen  
Fax: 04770/366