

Nr. 2 Februar 2026

Inhaltsübersicht

1. Änderungen Schwarzarbeitsbekämpfung
2. Digitale Steuerbescheide
3. § 7b EStG – Sonder-Afa für Wohnungsneubau
4. Übergabe gegen Vorbehaltsnießbrauch – BFH verschärft die Spielregeln
5. Vermietung von Ferienimmobilien
6. Weitere Informationen

1. Änderungen Schwarzarbeitsbekämpfung

Im bereits am 13.11.2025 verabschiedeten „Gesetz zur Modernisierung und Digitalisierung der Schwarzarbeitsbekämpfung“ wurden 2 neue Branchen in die Sofortmeldung Schwarzarbeit aufgenommen:

- Das Friseurhandwerk inkl. Barbershops
- Die Kosmetikbranche

Wichtig

Für beide Branchen sind somit ab dem 01.01.2026 die Sofortmeldungen „Schwarzarbeit vermeiden“ abzugeben.

Für die Sofortmeldung gilt keine Karenzzeit! Sie ist zwingend spätestens mit dem Beginn des Arbeitsverhältnisses abzugeben.

2. Digitale Steuerbescheide

Entgegen der ursprünglichen Ankündigung werden die Änderungen bei den digitalen Steuerbescheiden **erst ab dem 01.01.2027** greifen. Geplant war dies bereits zum 01.01.2026, aber der Neuentwurf sieht nunmehr eine Verschiebung um 1 Jahr vor.

Die wesentlichste Änderung besteht darin, dass aus der bisherigen aktiven Zustimmung zum digitalen Bescheidversand ein aktiver Widerspruch von Nöten sein wird, da ein sog. „Option-Out Modell“ eingeführt werden soll.

Dies bedeutet, dass zukünftig der digitale Steuerbescheid verpflichtend sein wird, es sei denn, es wird aktiv widersprochen. Für diesen Widerspruch gibt es keine Frist, d.h. er kann jederzeit gestellt werden, gilt aber jeweils erst mit Wirkung für die Zukunft.

3. § 7b EStG – Sonder-Afa für Wohnungsneubau

Daneben kann für Wohnungsneubauten eine Sonderabschreibung in Anspruch genommen werden. Hierfür ist erforderlich, dass durch Baumaßnahmen

- auf Grund eines nach dem 31.12.2022 und vor dem 01.10.2029 gestellten Bauantrags oder
- einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige
- eine neue, bisher nicht vorhandene Wohnung hergestellt wird.

Das Gebäude muss zusätzlich die Kriterien eines „Effizienzhauses 40“ (KfW 40) mit Nachhaltigkeits-Klasse erfüllen und dies durch das „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) nachgewiesen werden. Daneben darf eine sog. Baukostenobergrenze von 5.200 €/m² nicht überschritten werden.

Sind die obigen Voraussetzungen erfüllt, kann der Steuerpflichtige im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren Sonderabschreibungen bis zu jährlich 5 % der Bemessungsgrundlage in Anspruch nehmen.

Es muss sich bei dem begünstigten Wohnraum immer um Neubauten handeln. Von daher kann die Sonderabschreibung nicht in Anspruch genommen werden, wenn vorhandener Wohnraum nur modernisiert oder saniert wird, auch wenn dies mit hohen Kosten verbunden ist und sich die Ausstattungsmerkmale der Wohnung dadurch deutlich verbessern.

Ganz aktuell hat der Bundesfinanzhof diese Restriktion auch auf den Fall ausgeweitet, in dem ein renovierungs- und modernisierungsbedürftiger Altbau abgerissen und ein neues Wohngebäude mit einem „zukunftsfähigen Standard“ auf dem Grundstück errichtet wurde. Auch hier sei kein neuer Wohnraum im Sinne der Vorschrift entstanden, so dass der Neubau einer nicht förderfähigen Sanierung gleichzustellen wäre.

Hinweis: Der BFH hat ausdrücklich die Frage unbeantwortet gelassen, wie es sich verhält, wenn ein Neubau zu einer Vermehrung des Wohnungsbestandes führt - also z.B., wenn das Einfamilienwohnhaus durch ein Zweifamilienwohnhaus ersetzt worden wäre.

Die Entscheidung sollte für alle laufenden Projekte und Finanzierungen beachtet werden. Förderungsschädlich sind nach dem Urteil der Abriss und Neubau eines Wohngebäudes, sofern ein enger zeitlicher und sachlicher Zusammenhang zwischen diesen besteht. Der BFH äußert sich allerdings nicht konkret zu wesentlichen Fragen der Praxis, vor allem,

- ob es eine unschädliche Mindestzeitspanne zwischen beiden Maßnahmen gibt;
- ob und – falls ja – in welchem Umfang eine Begünstigung nach § 7b EStG in Betracht kommt, wenn ein ersetzender Neubau zu einer Vermehrung des Wohnungsbestands führt, wie z.B. bei Ersetzung eines Ein- oder Zweifamilienhauses durch ein Mehrfamilienhaus;
- ob auch beim Erwerb eines Grundstücks, auf dem zuvor ein Gebäude abgerissen wurde, bereits ein enger zeitlicher Zusammenhang die Sonderabschreibung gefährdet.

4. Übergabe gegen Vorbehaltsnießbrauch – BFH verschärft die Spielregeln

Die Einräumung eines Nießbrauchsrechts im Rahmen einer Immobilienübergabe ist ein beliebtes und in der Praxis häufig genutztes Instrument. Ein wesentlicher Grund dafür ist, dass durch den Vorbehalt eines Nießbrauchs die Bemessungsgrundlage für die Schenkungssteuer gezielt gemindert werden kann. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass dem Nießbrauchsberechtigten weiterhin die Erträge, beispielsweise aus der Verpachtung der Immobilie, zufließen.

Bisher ging die Praxis davon aus, dass eine spätere Ablösung des Nießbrauchsrechts beim Berechtigten nicht zu steuerpflichtigen Einkünften führt. Eine solche Ablösezahlung galt demnach als steuerfrei. Diese Annahme stützte sich auf eine ältere Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH).

In einer brandaktuellen Entscheidung hat der BFH jedoch signalisiert, dass er an diesen Grundsätzen nicht länger festhalten möchte. In dem verhandelten Fall ging es um eine Immobilie, aus welcher der Nießbrauchsberechtigte Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielte. Nach der

neuen Auffassung des BFH stellt die Ablösung des Nießbrauchsrechts praktisch einen Schadensersatz für die zukünftig entgehenden Mietentgelte dar. Folglich seien die entsprechenden Ablösezahlungen als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu versteuern.

Mit dieser neuen Rechtsprechung torpediert der BFH ein klassisches und gängiges Gestaltungsmodell der Praxis. Zukünftig muss daher bei der Übertragung von Immobilienvermögen sorgfältig abgewogen werden, ob der Vorbehalt eines Nießbrauchs weiterhin sinnvoll ist oder ob alternative Übertragungsmodelle steuerrechtlich vorteilhafter wären.

5. Vermietung von Ferienimmobilien

Die Vermietung von Ferienwohnungen führt grundsätzlich zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, sofern die Ferienimmobilie – unabhängig davon, ob es sich um ein Ferienhaus oder eine Ferienwohnung handelt – ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermietet und in der übrigen Zeit hierfür bereitgehalten wird.

In der Praxis fordern Finanzämter zunehmend den Nachweis, dass eine solche ausschließliche Vermietung tatsächlich vorliegt. Für die Glaubhaftmachung kommen mehrere Möglichkeiten in Betracht:

- Die Vermietung erfolgt über einen Vermittler (z. B. Reiseveranstalter, Kurverwaltung), wobei eine Eigennutzung vertraglich ganzjährig ausgeschlossen ist. Dies spricht regelmäßig für eine ausschließliche Fremdvermietung.
- Befindet sich die Ferienwohnung in einem ansonsten selbstgenutzten Zwei- oder Mehrfamilienhaus des Steuerpflichtigen, kann ebenfalls von einer ausschließlichen

Vermietung ausgegangen werden. Voraussetzung ist jedoch, dass die eigene Wohnung des Steuerpflichtigen die Möglichkeit einer Gästeunterbringung aufweist. Andernfalls liegt die Vermutung nahe, dass die Ferienwohnung auch privat genutzt bzw. zur privaten Gästeunterbringung verwendet wird.

- Darüber hinaus kann der Steuerpflichtige nachweisen, dass die Vermietung der Ferienwohnung zumindest dem Durchschnitt der Vermietungen am Ferienort innerhalb der dort üblichen Saison entspricht. Vereinfachend wird dies angenommen, wenn die Ferienwohnung an mindestens 75 Prozent der ortsüblichen Vermietungstage tatsächlich vermietet wird.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat hierzu kürzlich eine steuerfreundliche Entscheidung getroffen: Für die Beurteilung der durchschnittlichen Auslastung ist nicht nur ein einzelner Veranlagungszeitraum maßgeblich, sondern ein zusammenhängender Zeitraum von drei bis fünf Jahren. Ob die ortsübliche Vermietungszeit um mindestens 25 Prozent unterschritten wird, ist daher auf einen entsprechend längeren Betrachtungszeitraum zu beziehen.

Zum Nachweis der Vermietungsdauer können Steuerpflichtige auf Daten von Fremdenverkehrsämtern, Gemeinden, Städten oder Kurverwaltungen zurückgreifen. Insbesondere in kleineren Ferienorten sind entsprechende Daten jedoch oft nicht verfügbar. In solchen Fällen akzeptieren Finanzämter häufig Vergleichsdaten aus Nachbargemeinden, die einen gemeinsamen und einheitlichen touristischen Markt bilden.

Bei schwieriger Datenlage empfiehlt es sich, nicht allein auf Auslastungszahlen zu setzen, sondern weitere Indizien für eine ausschließliche Vermietung zu dokumentieren, etwa:

- Nachweisbare Werbemaßnahmen (Online-Portale, Anzeigen, Prospekte)
- Zusammenarbeit mit professionellen Vermittlern
- Klare und durchgängige Ausschlüsse der Eigennutzung in Verträgen
- Belegungspläne und Buchungsbestätigungen

Gelingt der Nachweis der ausschließlichen Vermietung nicht, ist die Einkünfteerzielungsabsicht oftmals nur durch eine umfangreiche Totalüberschussprognose zu belegen. Schlägt auch diese fehl, wird die Vermietung der sogenannten Liebhaberei zugeordnet. In diesem Fall erzielt der Steuerpflichtige steuerlich keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung; im Gegenzug können jedoch auch keine Aufwendungen aus dem Betrieb der Ferienwohnung steuerlich geltend gemacht werden.

Liegt der Durchschnitt der jährlichen Auslastungen hingegen nicht erheblich (d.h. um mindestens 25 %) unter dem Durchschnitt der ortsüblichen Vermietungszeiten von Ferienwohnungen in diesem Zeitraum, zeigt sich, dass der Steuerpflichtige die Ferienwohnung in geeigneter Form am Markt angeboten hat und so einem Dauervermieter gleichzustellen ist.

6. Weitere Informationen

Auf unsere Internetseite (www.meyer-stb.com) erhalten Sie unter „Aktuelles“ auch zu anderen Themen aktuelle Informationen aus Rechtsprechung, Verwaltungsregelungen und Gesetzgebung

Die vorstehenden Ausführungen und Beiträge sind mit größter Sorgfalt und nach bestem Wissen und Kenntnisstand verfasst worden. Es handelt sich nicht um eine abschließende und vollständige Darstellung und ersetzt nicht die Beratung im Einzelfall. Eine Haftung für den Inhalt dieses Informationsbriefs kann daher nicht übernommen werden.