aktueller Tipp

Meyer

Steuerberatungsgesellschaft mbH

Nr. 10 November 2026

Inhaltsübersicht

1. Verkauf einer Immobilie innerhalb der Spekulationsfrist von 10 Jahren
2. Einführung einer Kassenpflicht ab 2028!
3. Geplanter Wechsel bei der Besteuerung von Kryptowerten
4. E-Rechnungen ab 2027!
5. Gebührenrechnungen ab 2027
6. Weitere Informationen

1. Verkauf einer Immobilie innerhalb der Spekulationsfrist von 10 Jahren

Bekanntermaßen ist die Veräußerung einer Immobilie des Privatvermögens steuerfrei, sofern die sog. 10-jährige Spekulationsfrist abgelaufen ist.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat nun ganz aktuell bestätigt, dass es für die Ermittlung der 10-Jahres-Frist auf die Zeitpunkte der obligatorischen Verträge und nicht auf den Zeitpunkt des Übergangs des wirtschaftlichen Eigentums ankommt.

Im Streitfall veräußerten Eheleute eine am 28. Dezember 2009 erworbene Ferienwohnung. Den notariellen Kaufvertrag mit dem Käufer schlossen diese am 22. Juni 2018. Der Kaufpreis von 580.000 € war in zwei Raten geschuldet – die erste in Höhe von 30.000 € sofort, die zweite in Höhe von 550.000 € war am 31.12.2019 fällig. Erst mit Zahlung der letzten Rate sollte der Eigentumsübergang und auch die Übergabe des Objekts erfolgen. Dies erfolgte dann am 7. Januar 2020. Die Eheleute glaubten, dass damit die Veräußerung außerhalb der 10-Jahres-Frist erfolgt sei und der Verkauf daher nicht steuerbar sei.

Falsch entschied der BFH! Maßgeblich sei einzig und allein das sogenannte Verpflichtungsgeschäft – also das Datum der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags. Dies auch dann, wenn zwischen diesem und den Zeitpunkt des zivilrechtlichen Übergangs des Eigentums ein Zeitraum von über einem Jahr liege und letzterer noch von einer Vielzahl von Bedingungen abhängen würde (im Urteilsfall stand der Kaufvertrag u.a. unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Stadt dem Käufer eine Baugenehmigung zum Umbau des Gebäudes erteilte).

Beachten Sie: Für die Frage einer Veräußerung innerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist kommt es alleinig auf den Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts an. Auch wenn der tatsächliche Übergang des Grundstücks und wie im Urteilsfall auch die Zahlung des wesentlichen Teils des Kaufpreises dann zu einem (deutlich) späteren Zeitpunkt erfolgt, bleibt die Veräußerung steuerpflichtig. Etwas anderes würde gelten, hätten die Eheleute lediglich dem Käufer eine Kaufoption eingeräumt – diese wäre noch kein wirksames Verpflichtungsgeschäft und daher grds. innerhalb der Spekulationsfrist unschädlich.

2. Einführung einer Kassenpflicht ab 2028!

Die Einführung einer Kassenpflicht ab 2028 nimmt konkrete Formen an. Für viele Betriebe mit Bargeschäften wird das Führen einer offenen Ladenkasse voraussichtlich nicht mehr möglich sein. Der aktuelle Gesetzesentwurf sieht einen gestaffelten Beginn ab 2028 vor. Bundestag und Bundesrat müssen dem Gesetz noch zustimmen.

2.1 Warum eine Kassenpflicht?

Bislang sind viele (aber bei weitem nicht alle) bargeldintensiven Betriebe dazu verpflichtet, jede Betriebseinnahme einzeln aufzuzeichnen. Dem Betrieb steht dabei frei, wie er die Einzelaufzeichnungspflicht erfüllt.

Bedient er sich zur Erfüllung der Aufzeichnungspflichten aber eines elektronischen Aufzeichnungssystems (i.d.R. Registrierkasse), so ist bereits jetzt gesetzlich vorgeschrieben, dass dieses über eine sog. technische Sicherheitseinrichtung (TSE) verfügen muss. Der Einsatz von sog. TSE-Kassen ist daher schon jetzt weit verbreitet.

Wer aber seine Einzelaufzeichnungspflicht anderweitig erfüllt (z.B. durch das Ausstellen einzelner Quittungen für jeden Barumsatz) oder wer von der Einzelaufzeichnungspflicht gar nicht betroffen ist, der braucht bisher keine TSE-Kasse zu führen. Es ist in diesen Fällen zulässig, eine sog. offene Ladenkasse zu verwenden. Dies betrifft insbesondere kleinere Betriebe und Vereine, die Waren an eine Vielzahl von nicht bekannten Personen gegen Barzahlung verkaufen.

Auch hier will der Gesetzgeber nun strenger Vorgaben machen und bestehende Manipulationsmöglichkeiten weiter einschränken.

2.2 Wer ist betroffen?

Betroffen sein sollen Betriebe (dies umfasst sowohl Gewerbebetriebe, also auch Freiberufler und Land- und Forstwirte), deren Gesamtumsatz im Kalenderjahr 100.000 Euro übersteigt. Maßgeblich ist der Gesamtumsatz nicht der Gewinn. Wer Barzahlungen annimmt, aber weniger als 12.000 Euro Barumsatz im Jahr erzielt, soll von der Pflicht ausgenommen sein.

Beispiel: Ein Friseursalon erzielt 2027 einen Gesamtumsatz von 150.000 Euro, davon 20.000 Euro in bar. Der Salon überschreitet die Umsatzgrenze und liegt über der Bargeldgrenze, wird also kassenpflichtig. Hätte er nur 10.000 Euro bar eingenommen, wäre er nicht betroffen gewesen. Kartenzahlungen zählen zum Gesamtumsatz, aber nicht zum Barumsatz.

2.3 Was sind die Folgen?

Für die betroffenen Unternehmen heißt das: Sie müssen ein elektronisches Kassensystem einsetzen, das die gesetzlichen Anforderungen erfüllt. Dazu gehören eine zertifizierte technische Sicherheitseinrichtung (TSE) und die erforderliche digitale Schnittstelle für Kassensysteme (DSFinV-K). Eine offene Ladenkasse genügt dann nicht mehr.

2.4 Ab wann greift die Kassenpflicht?

Der genaue Start hängt davon ab, wann die Umsatzgrenzen überschritten werden. Bei einer Überschreitung bereits im Jahr 2026 soll die Pflicht am 1. Januar 2028 beginnen. Wird die Grenze erstmals 2027 oder später überschritten, ist der Einstieg grundsätzlich für den 1. Juli des Folgejahres vorgesehen. Bei einer erstmaligen Überschreitung im Jahr 2027 wäre die Kasse also ab dem 1. Juli 2028 erforderlich.

2.5 Angekündigte Befreiungsmöglichkeiten

Einzelne Betriebe sollen sich auf Antrag von der Pflicht befreien lassen können. Weitere Ausnahmen sollen durch eine Rechtsverordnung geregelt werden; ihre Einzelheiten stehen noch aus. Vermutet werden derzeit insbesondere Ausnahmen für Schausteller und kleinere Vereine.

2.6 Weitere geplante Änderungen

Aus der Belegausgabepflicht wird eine Belegbereitstellungspflicht: Ab dem 1. Januar 2028 soll die reine papierhafte

Belegausgabepflicht entfallen. Stattdessen müssen die Kunden künftig alternativ auch einen elektronischen Beleg in einem standardisierten Datenformat bereitgestellt bekommen. Der aktuelle Gesetzesentwurf lässt den Übermittlungsweg offen, etwa über QR-Code, Download-Link oder E-Mail. Verstöße gegen die neue Belegbereitstellungspflicht sollen mit einem Bußgeld sanktioniert werden.

Strafrechtliche Verschärfungen beim Einsatz von Manipulationssoftware: Neben anderen strafrechtlichen Verschärfungen soll auch der Einsatz von Manipulationssoftware in Kassensystemen künftig mit einer Freiheitsstrafe von bis zu drei Jahren bedroht werden.

Meldepflicht für den Wechsel einer TSE: Bislang waren lediglich Anschaffung und Außerbetriebnahme einer TSE-Kasse der Finanzverwaltung mitzuteilen. Künftig soll auch der Wechsel einer zertifizierten technischen Sicherheitseinrichtung mitgeteilt werden. Die Mitteilung ist innerhalb eines Monats nach dem Wechsel zu erstatten. Die Regel gilt erst ab dem 1. Januar 2028.

3. Geplanter Wechsel bei der Besteuerung von Kryptowerten

Bitcoin, Ether und andere Kryptowerte werden steuerlich bisher wie „sonstige Wirtschaftsgüter“ behandelt. Gewinne aus dem Verkauf sind steuerfrei, wenn zwischen Anschaffung und Verkauf mehr als ein Jahr liegt. Die Bundesregierung plant, diese Regel für die meisten Kryptowerte abzuschaffen. Der aktuelle Gesetzesentwurf sieht vor, die Kryptowerte künftig wie Kapitalerträge zu besteuern.

3.1 Betroffene Kryptowerte

Betroffen sind sogenannte Tauschkryptowerte. Gemeint sind Kryptowerte, die als Tauschmittel akzeptiert werden und nicht von einer Zentralbank oder einer anderen öffentlichen Stelle ausgegeben oder garantiert werden. Die geplante Neuregelung betrifft also z.B. Bitcoin und Ether. Non-Fungible Token, Security-Token und sonstige Kryptowerte mit realem Wertbezug sollen weiterhin nach den bisherigen Regeln besteuert werden. Auch bestimmte E-Geld-Token nach der EU-Verordnung MiCA sind ausgenommen.

3.2 Konkret ist Folgendes vorgesehen:

Veräußerungsgewinne unterliegen unabhängig von der Haltedauer der Besteuerung. Die Einjahresfrist entfällt. Auch Tauschvorgänge „Krypto“ gegen „Krypto“ sollen erfasst werden.

Laufende Erträge aus der Überlassung von Tauschkryptowerten, etwa aus klassischem Lending oder passivem Staking, zählen ebenfalls zu den Einkünften aus Kapitalvermögen.

Die Besteuerung erfolgt im Rahmen der Abgeltungssteuer mit einem Steuersatz i.H.v. 25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer.

Verluste aus Kryptowerten sollen mit anderen positiven Einkünften als solchen aus Kapitalvermögen nicht verrechnet werden können. Dies gilt jedenfalls für Neubestände.

3.3 Zeitplan

Die neuen Regeln sollen ab dem 1. Januar 2027 gelten, und zwar für Tauschkryptowerte, die nach dem 31. Dezember 2026 angeschafft wurden oder zugegangen sind. Erträge aus Lending oder Staking, die nach diesem Datum aus Altbeständen zufließen, fallen ebenfalls unter die neue Regelung.

Für Bestände, die bis zum 31. Dezember 2026 angeschafft wurden, sollen die bisherigen Vorschriften der §§ 22 und 23 EStG weiter gelten. Ein Verkauf nach Ablauf der Jahresfrist bliebe dann für diese Kryptowerte auch weiterhin steuerfrei.

Ab dem Jahr 2027 müssen Gewinne und Erträge aus Neubeständen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Ab dem 1. Januar 2028 soll dann ein automatischer Kapitalertragsteuerabzug durch inländische Plattformen greifen. Bei einem Handel über ausländische Plattformen oder

private Wallets bleibt es bei der Angabepflicht in der Einkommensteuererklärung.

3.4 Was das für Kryptobesitzer bedeutet

Wer Kryptowerte besitzt, sollte den weiteren Fortgang des Gesetzgebungsverfahrens aufmerksam verfolgen. Wenn die Reform der Besteuerung von Kryptowerten in dieser Form tatsächlich umgesetzt wird, ist Folgendes wichtig:

- Übersicht mit Kaufdatum, Anschaffungskosten und Verkäufen für jede Plattform und jedes Wallet getrennt
- Regelmäßige Sicherung der Transaktionshistorien

Nur so können Alt- von Neubeständen nachweislich getrennt werden. Dies ist Voraussetzung um weiterhin von den i.d.R. vorteilhaften steuerlichen Regelungen für die Altbestände zu profitieren.

4. E-Rechnungen ab 2027!

Ab dem **1. Januar 2027** endet in Deutschland die allgemeine Übergangsfrist für den Versand von E-Rechnungen im inländischen B2B-Bereich für umsatzstärkere Unternehmen. Maßgeblich ist grundsätzlich der **Gesamtumsatz des Vorjahres (2026).**

Übergangsfristen 2027 im Überblick

- **Ab 01.01.2027 – Versandpflicht über 800.000 € Umsatz:** Unternehmen mit einem Gesamtumsatz von **mehr als 800.000 €** im Jahr 2026 müssen für steuerpflichtige inländische B2B-Umsätze zwingend E-Rechnungen (z. B. XRechnung oder ZUGFeRD) ausstellen. Einfache PDF- oder Papierrechnungen sind nicht mehr zulässig.
- **Bis 31.12.2027 – Schonfrist bis 800.000 € Umsatz:** Unternehmen mit einem Gesamtumsatz **bis einschließlich 800.000 €** im Jahr 2026 dürfen im Jahr 2027 weiterhin Papierrechnungen ausstellen – sowie sonstige elektronische Rechnungen (wie PDF), sofern der Empfänger zustimmt.

Wichtige Sonderfälle und Empfangspflicht

- **Empfangspflicht gilt bereits:** Alle inländischen Unternehmer (inklusive Kleinunternehmer) müssen E-Rechnungen bereits seit dem **1. Januar 2025** empfangen, prüfen und 8 Jahre im unveränderten Originalformat archivieren.
- **Ausnahmen von der E-Rechnungspflicht:** Von der Ausstellungspflicht ausgenommen bleiben u. a. Kleinbetragsrechnungen bis **250 € brutto** (§ 33 UStDV), Fahrausweise (§ 34 UStDV), Rechnungen von **Kleinunternehmern** (§ 19 UStG / § 34a UStDV), steuerfreie Umsätze nach § 4 Nr. 8–29 UStG sowie B2C-Rechnungen an Privatpersonen.

Weitere Details finden Sie in den FAQ des Bundesfinanzministeriums, sowie beim ZDH.
Wenn Sie möchten, prüfen wir Ihre Situation genauer. Teilen Sie uns dazu gern mit:

- Ihren **voraussichtlichen Gesamtumsatz für 2026**
- Ob Sie **Rechnungen ausstellen** oder **vor allem empfangen** (inklusive möglicher **Ausnahmen** wie Kleinunternehmerstatus oder B2C)

5. Gebührenrechnungen ab 2027

Aufgrund der genannten gesetzlichen Regelung sind wir verpflichtet ab 2027 unsere Gebührenrechnungen als E-Rechnung zu versenden. Wir bitten dies zu beachten und sofern Sie es wünschen uns Ihre E-Mail Adresse für Rechnungen mitzuteilen.

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.