DOMUSplus

10 | 2026

Entwurf Einkommensteuer-reformgesetz 2027

Seite 3

Einführung der obligatorischen E-Rechnung

Seite 10



Aktuelles zum Thema Steuern

Ihr Partner in Sachsen –
Kompetenz aus einer Hand

WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand in Sachsen GmbH

Liebe Leserin, lieber Leser,

das Steuerrecht bleibt in Bewegung – und auch das kommende Jahr bringt zahlreiche Veränderungen mit sich. Neue Gesetzesvorhaben, aktuelle Gerichtsentscheidungen und Vorgaben der Finanzverwaltung stellen Unternehmen und Privatpersonen vor neue Herausforderungen, eröffnen aber auch Chancen.

Wir stellen Ihnen die wesentlichen Neuerungen verständlich und praxisnah vor, um mögliche Auswirkungen aufzuzeigen und Ihnen wertvolle Impulse zu geben.

Im Mittelpunkt dieser Ausgabe stehen die geplanten Änderungen durch das Einkommensteuerreformgesetz 2027 sowie die Einführung der Frühstartrente. Darüber hinaus beleuchten wir wichtige Entscheidungen der Finanzgerichte und aktuelle Entwicklungen rund um die E-Rechnung.

Wir wünschen Ihnen eine informative und aufschlussreiche Lektüre.

Ihre



Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand
DOMUS AG
Vorstandsvorsitzender



Uwe Penzel
WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand in Sachsen GmbH
Geschäftsführer

In dieser Ausgabe

Gesetzesänderungen

Entwurf eines Einkommensteuerreformgesetzes 2027 3

Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Frühstartrente 4

Aktuelles aus der Rechtsprechung

Organschaft und finanzielle Eingliederung 5

Bestimmung des Wertes eines Kommanditanteils 6

Körperschaftssteuerpflicht einer Familienstiftung in kommunaler Trägerschaft 7

Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Gebäuden 8

Neues aus der Finanzverwaltung

Anwendung der modifizierten Trennungstheorie 9

Einführung der obligatorischen E-Rechnung 10

Die mit ▮ gekennzeichneten Artikel wenden sich an Privat-, die mit ▮ gekennzeichneten Artikel an Geschäftskunden.

IMPRESSUM

Herausgeber
DOMUS Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Lentzeallee 107, 14195 Berlin
Telefon: 030 897 81-0
E-Mail: marketing@domus-ag.net
www.domus-ag.net

Thomas Winkler, Dipl.Finw. / StB (V.i.S.d.P.)

Gestaltung
DreiDreizehn Werbeagentur GmbH, Berlin
www.313.de

Die in dieser Ausgabe dargestellten Themen können allgemeine Informationen enthalten, deren Gültigkeit im Einzelfall zu prüfen ist. Die getroffenen Aussagen stellen keine Empfehlungen dar und sind auch nicht geeignet, eine individuelle auf den Kunden zugeschnittene Beratungsleistung zu ersetzen.

Die Inhalte und Texte wurden von uns mit größter Sorgfalt erstellt sowie redaktionell bearbeitet. Die Dynamik und Vielschichtigkeit der Materie machen es für uns jedoch erforderlich, jegliche Gewähr und Haftungsansprüche auszuschließen.

Die Unternehmen der DOMUS beraten seit über 30 Jahren erfolgreich Unternehmen verschiedener Branchen vom Gesundheitswesen bis hin zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, dem traditionellen Branchenschwerpunkt unserer Unternehmensgruppe. Wir bieten Ihnen ein breites Spektrum an maßgeschneiderten Prüfungs- und Beratungsleistungen, die durch unsere Experten kontinuierlich weiterentwickelt werden.

Die DOMUS AG ist Mitglied von Russell Bedford International, einem Netzwerk unabhängiger Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaften mit mehr als 300 Büros in über 100 Ländern, deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter uns und unseren Mandanten mit umfassendem landes- und branchenspezifischem Know-how zur Verfügung stehen.

Russell Bedford
taking you further

Gesetzesänderungen

Entwurf eines Einkommensteuerreformgesetzes 2027

Das Einkommensteuerreformgesetz 2027 wurde auf den Weg gebracht.

Nachdem sich die Regierungskoalition Anfang Juli 2026 über ein Programm für Aufschwung und Beschäftigung verständigt hat (insgesamt 34 Punkte), sollen einige Punkte davon mit dem Entwurf eines Einkommensteuerreformgesetzes 2027 umgesetzt werden. Ein entsprechender Gesetzesentwurf der Bundesregierung wurde dem Bundesrat zur Stellungnahme vorgelegt (BR-DS 507/26 vom 16. Oktober 2026).

- Der **Grundfreibetrag** soll auf 12.564 Euro (2027) und 12.900 Euro (2028) ansteigen.
- Vorgesehen ist eine leichte Verschiebung des **Spitzensteuersatzes** (ab 70.600 Euro zu versteuerndem Einkommen – bisher ab 69.879 Euro). Der maßgebende Arbeitslohn liegt aufgrund von Frei- und Pauschbeträgen noch deutlich darüber.
- Der **Steuersatz** von **45 Prozent** soll künftig ab einem zu versteuernden Einkommen von 250.000 Euro gelten (bisher ab 277.826 Euro). Ab einem zu versteuernden Einkommen in Höhe von 280.000 Euro soll ein nochmals erhöhter Steuersatz von **47 Prozent** gelten.
- Der **Kinderfreibetrag** soll im Jahr 2027 um 300 Euro von 9.756 Euro auf 10.056 Euro ansteigen, 2028 auf 10.236 Euro. Das monatliche **Kindergeld** soll im Jahr 2027 um acht Euro von 259 Euro auf 267 Euro je Kind und im Jahr 2028 auf 272 Euro ansteigen.
- Der **Arbeitnehmer-Pauschbetrag** (§ 9a Satz 1 Nummer 1 Buchstabe a EStG) soll ab 2027 von 1.230 Euro auf 1.430 Euro angehoben werden. Beim Steuerabzug vom Arbeitslohn werden die Änderungen erstmals auf den laufenden Arbeitslohn anzuwenden sein, der für einen nach dem 31. Dezember 2026 endenden Lohnzahlungszeitraum gezahlt wird.
- Steuerlich begünstigte **Sonn- und Feiertagszuschläge** sollen von 50 Euro auf 75 Euro ab 2027 angehoben werden. Zuschläge sind steuerfrei, die für tatsächlich geleistete Sonntags-, Feiertags- oder Nachtarbeit neben dem Grundlohn gezahlt werden, soweit sie gewisse Prozentsätze des Grundlohns nicht übersteigen (§ 3b Abs. 1 EStG). Der für die Berechnung der Zuschläge für Sonntags- und Feiertagsarbeit maximal zulässige Grundlohn soll ab dem 1. Januar 2027 von 50 Euro auf 75 Euro angehoben werden (§ 3b Abs. 2 Satz 1 EStG). Der maximal zulässige Grundlohn für Nachtarbeit soll unverändert bei 50 Euro betragen.
- Durch eine Änderung der Sozialversicherungsentgeltverordnung (§ 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 SvEV) sollen **Sonn- und Feiertagszuschläge aus Tarifverträgen** künftig in der **Sozialversicherung** genauso beitragsfrei zu stellen sein wie bei der Einkommensteuer (unter der Voraussetzung, dass das jeweilige Arbeitsverhältnis in den räumlichen, fachlichen und persönlichen Anwendungsbereich des Tarifvertrags fällt und dessen Bestimmungen für das Arbeitsverhältnis gelten). Für Sonn- und Feiertagszuschläge außerhalb von Tarifverträgen sowie für Nachtzuschläge verbleibt es bei der bisherigen Regelung zur Beitragsfreiheit für die Sozialversicherung (bis 25 Euro Grundlohn).
- Derzeit ermäßigt sich für die **Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen** für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen die tarifliche Einkommensteuer auf Antrag um 20 Prozent der Aufwendungen, höchstens 1.200 Euro (§ 35a Absatz 3 Satz 1 EStG). Die Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen soll auf 15 Prozent der abzugsfähigen Aufwendungen und der Höchstbetrag auf 900 Euro reduziert werden.
- Der Arbeitgeber kann bei Verzicht auf den Abruf von elektronischen Lohnsteuerabzugsmerkmalen (ELStAM) oder die Vorlage einer Bescheinigung für den Lohnsteuerabzug (§ 39 Absatz 3 oder § 39e Absatz 7 oder 8 EStG) die Lohnsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und Kirchensteuern für das Arbeitsentgelt aus geringfügigen Beschäftigungen (sog. **Minijobs**) mit einem einheitlichen Pauschsteuersatz in Höhe von insgesamt zwei Prozent des Arbeitsentgelts erheben (§ 40a Absatz 2 EStG). Der einheitliche Pauschsteuersatz soll ab dem 1. Januar 2027 auf fünf Prozent erhöht werden.
- Der Zinssatz für Steuernachforderungen und -erstattungen (§ 238 Abs. 1a AO) soll ab 2027 auf 0,3 Prozent pro Monat (3,6 Prozent pro Jahr) ansteigen.

Der Bundesrat hat zu dem Gesetzesentwurf Stellung genommen. Im Rahmen der Stellungnahme im Bundesrat wurde auf der Grundlage von Empfehlungen mehrerer Ausschüsse im Bundesrat diskutiert, die 10-jährige Veräußerungsfrist in § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG (sog. Spekulationsfrist) abzuschaf-

fen. Dies wurde nicht in die beschlossene Stellungnahme des Bundesrates vom 16. Oktober 2026, BR-DS 507/26 aufgenommen.

Damit das Einkommensteuerreformgesetz 2027 wie geplant zum 1. Januar 2027 in Kraft treten kann, stehen folgende Schritte an:

- Beratungen im Finanzausschuss: Auswertung der Stellungnahme des Bundesrates und eventuelle Anpassungen am Text
- Zweite und dritte Lesung im Bundestag: abschließende Abstimmung und Verabschiedung des finalen Gesetzestextes durch das Parlament
- Zweiter Durchgang im Bundesrat: mit abschließender Zustimmung
- Ausfertigung & Verkündung: Unterzeichnung durch den Bundespräsidenten und Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt

Anmerkung: Die im Koalitionspapier geplante Krankschreibung ab dem ersten Tag sowie der Wegfall der telefonischen Krankschreibung sind bisher nicht beschlossen worden.

Auch die sachgrundlose Befristung von Arbeitsverhältnissen - wie in den Koalitionsplänen vorgesehen – wurde bisher nicht auf den Weg gebracht.

Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Frühstartrente

Die Einführung einer Frühstartrente wurde vom Bundeskabinett beschlossen.

Das Bundeskabinett hat am 12. August 2026 den vom Bundesministerium der Finanzen vorgelegten Gesetzentwurf zur Einführung einer Frühstartrente beschlossen.

Für jedes Kind vom vollendeten sechsten bis zum vollendeten 18. Lebensjahr mit einem ersten Wohnsitz im Inland sollen aus dem Bundeshaushalt 10 Euro pro Monat in einen individuellen, kapitalgedeckten Standarddepot-Vertrag eingezahlt werden, der für das anspruchsberechtigte Kind bei einem privaten Anbieter (individuelles, kapitalgedecktes und privatwirtschaftlich organisiertes Altersvorsorgedepot) eröffnet worden ist. Zuzahlungen in den individuellen Vertrag, die in der Höhe auf 6.840 Euro in jedem Jahr begrenzt sind, sollen möglich sein.

Die Frühstartrente soll zum 1. Januar 2027 mit den Geburtsjahrgängen 2020 und 2021 starten. Für den Geburtsjahrgang 2020 soll die Frühstartrente für das Jahr 2026 rückwirkend gewährt werden.

Ziel des Vorhabens ist, durch einen frühen Start der privaten kapitalgedeckten Altersvorsorge die Teilnahme am Kapitalmarkt bereits früh im Leben zu verankern, langfristige Erfahrungen mit Kapitalmarktanlagen und deren Renditechancen für breite Bevölkerungsschichten zu ermöglichen sowie die Kapitalmarktfinanzierung in Deutschland langfristig zu stärken. Zudem soll ein nahtloser Übergang in die steuerlich geförderte private Altersvorsorge ermöglicht werden.

Die Auswahl der Produkte für die Frühstartrentenförderung soll für individuelle Verträge auf den Standarddepot-Vertrag Altersvorsorge (Standardprodukt) beschränkt werden. Alle Anbieter von Altersvorsorgeverträgen sollen verpflichtet sein, dieses Standardprodukt anzubieten und für diese Verträge soll zusätzlich in der Ansparphase eine Begrenzung der Effektivkosten in Höhe von 1 Prozent gelten.

Die Erträge sollen bis zum Beginn der Auszahlungsphase steuerfrei sein. Die späteren Leistungen sollen nachgelagert besteuert werden.

Das Standardprodukt soll im Rahmen der steuerlich geförderten Altersvorsorge bis zum Rentenalter weiter bespart werden können oder nach Volljährigkeit soll das Startkapital auf einen anderen Altersvorsorgevertrag übertragen werden können. So soll ein nahtloser Anschluss an die steuerlich geförderte private Altersvorsorge ermöglicht werden. Eine Auszahlung soll grundsätzlich nicht vor Vollendung des 65. Lebensjahres möglich sein.

Für diejenigen Kinder eines Jahrgangs, deren Eltern keinen individuellen Vertrag abschließen, soll eine kollektive Anlage der Mittel am Kapitalmarkt erfolgen, die durch die Deutsche Bundesbank verwaltet wird. Dies bedingt die Errichtung eines Sondervermögens.

Die kollektive Kapitalanlage soll zeitversetzt im Folgejahr der Vollendung des 7. Lebensjahres eines anspruchsberechtigten Geburtsjahrgangs beginnen, um Eltern ausreichend Zeit einzuräumen, einen individuellen Vertrag für ihr Kind zu schließen. Die kollektive Anlage soll global diversifiziert, vor allem in Aktien beziehungsweise Aktienfonds erfolgen. Das Abrufen der Mittel aus der kollektiven Anlage für einen individuellen Altersvorsorgevertrag soll bis zur Vollendung des 35. Lebensjahres möglich sein.

Aktuelles aus der Rechtsprechung

Organschaft und finanzielle Eingliederung

BFH-Urteil vom 2. Juli 2026, V R 36/24, vorgehend FG München, Urteil von 30. November 2023, 14 K 280/21

Der BFH hat zu dem Vorliegen der für die umsatzsteuerliche Organschaft erforderlichen finanziellen Eingliederung vor dem Hintergrund der geänderten Rechtsprechung entschieden.

Die Beteiligten stritten über das Vorliegen einer umsatzsteuerrechtlichen Organschaft zwischen der N-GmbH als Organträgerin und der O-GmbH als Organgesellschaft im Jahr 2012 (Streitjahr).

Alleinige Gesellschafterin der O-GmbH war seit deren Gründung (2011) die N-GmbH, deren einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer in den Jahren 2011 bis 2013 Herr P. war. P. war auch Alleingesellschafter der N-GmbH und bis 2017 alleiniger Geschäftsführer der O-GmbH. In der Satzung der O-GmbH war geregelt, dass grundsätzlich alle Beschlüsse der Gesellschaft mit zwei Dritteln der in der Gesellschafterversammlung abgegebenen Stimmen gefasst werden müssen und dass, wenn nur ein Geschäftsführer vorhanden ist, dieser die Gesellschaft allein vertritt.

Ebenfalls in 2011 wurde zwischen der N-GmbH als Treuhänderin und der O-GmbH als Treugeberin ein notarieller Vertrag (Treuhandvertrag) geschlossen, wonach die N-GmbH 40 Prozent ihrer Anteile an der O-GmbH als Treuhänderin für die Treugeberin hält. Die treuhänderisch gehaltenen Geschäftsanteile waren ausschließlich im Interesse der Treugeberin auszuüben und den Weisungen der Treugeberin, insbesondere auch hinsichtlich der Ausübung des Stimmrechts, war Folge zu leisten.

Ab dem 15. Oktober 2011 vermietete die N-GmbH einen Teil des ihr gehörenden Betriebsgebäudes steuerpflichtig an die O-GmbH.

Mit Wirkung zum 12. Oktober 2012 kaufte die N-GmbH der Treugeberin alle Rechte aus dem Treuhandvertrag ab.

Im Rahmen einer Außenprüfung verneinte der Prüfer wegen des Treuhandvertrages eine finanzielle Eingliederung.

Der BFH entschied hingegen, dass im Jahr 2012 eine Organschaft zwischen der N-GmbH als Organträgerin und der O-GmbH als Organgesellschaft bestanden habe.

Eine finanzielle Eingliederung im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 UStG liegt auch dann vor, wenn bei der Organgesellschaft aufgrund ihrer Satzung für Gesellschafterbeschlüsse eine Mehrheit von 2/3 erforderlich ist, der Organträger aber über eine Beteiligung von 60 Prozent der Anteile verfügt und er den einzigen Geschäftsführer der Organgesellschaft stellt.

Nach der **bisherigen Rechtsprechung** des BFH musste der Organträger für eine finanzielle Eingliederung im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 2 UStG über die **Mehrheit der Stimmrechte** verfügen, sofern keine höhere qualifizierte Mehrheit für Beschlüsse in der Organgesellschaft erforderlich war (BFH-Urteile vom 12. Oktober 2016, XI R 30/14, BFHE 255, 467, und vom 15. Dezember 2016, V R 14/16, BFHE 256, 562). Eine Sperrminorität reichte nicht aus (BFH-Urteil vom 8. August 2013, V R 18/13, BFHE 242).

Diese Rechtsprechung hat der BFH mit Urteil vom 18. Januar 2023, XI R 29/22 / XI R 16/18, BFHE 279, 320) dahingehend geändert, dass eine finanzielle Eingliederung nunmehr auch dann vorliegt, wenn die erforderliche Willensdurchsetzung dadurch gesichert ist, dass der Gesellschafter zwar nicht über die erforderliche Stimmrechtsmehrheit verfügt, aber eine **Mehrheitsbeteiligung am Kapital der Organgesellschaft** hält und er den einzigen Geschäftsführer der Organgesellschaft stellt.

Zwar lag auf der Grundlage der früheren BFH-Rechtsprechung keine finanzielle Eingliederung vor, da die N-GmbH nicht über die für die Beschlussfassung erforderliche Mehrheit von 2/3 verfügte.

Hierauf kommt es indes nach der durch das BFH-Urteil vom 18. Januar 2023 geänderten Rechtsprechung nicht mehr an. Es reicht danach aus, dass die N-GmbH über eine Mehrheitsbeteiligung am Kapital der O-GmbH verfügte und sie den einzigen Geschäftsführer der O-GmbH stellte. Beides lag im Streitfall vor.

Sind die Voraussetzungen einer Organschaft im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 2 UStG erst aufgrund geänderter Rechtsprechung des BFH erfüllt, setzt die Aufhebung einer gegenüber der Organgesellschaft ergangenen Steuerfestsetzung voraus, dass der Organträger zur Vermeidung eines widersprüch-

lichen Verhaltens in Bezug auf § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 AO einen Antrag auf Änderung der für ihn vorliegenden Steuerfestsetzung stellt (BFH-Urteil vom 5. September 2024, V R 5/23, BFHE 284, BFH-Urteile vom 16. März 2023, V R 14/21 / V R 45/19, und vom 26. August 2021, V R 13/20, BFHE 273, 364). Zur Vermeidung von Wiederholungen verwies der Senat auf sein Urteil vom 5. September 2024 – V R 5/23 (BFHE 284, 514).

Da die N-GmbH vor dem 12. Oktober 2012 nicht über die Stimmrechtsmehrheit verfügte, bestand eine Organschaft nur aufgrund des BFH-Urteils vom 18. Januar 2023.

Sind die Voraussetzungen einer Organschaft im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 2 UStG aufgrund geänderter Rechtsprechung erfüllt, setzt die Aufhebung einer gegenüber der Organgesellschaft ergangenen Steuerfestsetzung voraus, dass der Organträger zur Vermeidung eines widersprüchlichen Verhaltens in Bezug auf § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 AO einen Antrag auf Änderung der für ihn vorliegenden – und änderungsfähigen – Steuerfestsetzung stellt (Bestätigung des BFH-Urteils vom 05.09.2024, V R 5/23, BFHE 284, 514).

Bestimmung des Wertes eines Kommanditanteils

BFH-Urteil vom 29. Juli 2026, II R 15/23

Ist der gemeine Wert des Anteils eines Kommanditisten am Gesamthandsvermögen der Personengesellschaft bei Anwendung des § 97 Abs. 1a Nr. 1 BewG negativ, ist dieser Wert bei der Bewertung des Kommanditanteils für Zwecke der Schenkungsteuer zugrunde zu legen.

Der Kläger war mit einem Kommanditanteil von 100.000 Euro einziger Kommanditist der GmbH & Co KG (KG). Die persönlich haftende GmbH war am Kapital und am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt. Der Kläger hatte seine Kommanditeinlage vollständig erbracht. Eine vertraglich vereinbarte Nachschusspflicht des Klägers bestand nicht. Im Gesellschaftsvertrag der KG war geregelt, dass „spätere Gewinne bis zum Kontenausgleich über das Verlustausgleichskonto zu verrechnen sind."

Der Kläger war zudem Inhaber einer Forderung gegenüber der KG, die auf dem für ihn bei der KG geführten Darlehenskonto zum 31. Dezember 2014 mit einem Wert von 2.558.108,18 Euro erfasst wurde.

Mit Übertragungsvertrag vom 7. Dezember 2015 übertrug der Kläger einen KG-Anteil in Höhe von 90.000 Euro (90 Prozent seines Festkapitalanteils) unentgeltlich im Wege der vorweggenommenen Erbfolge an seinen Neffen D. Gegenstand der Übertragung war ferner ein Teil seiner gegen die KG gerichteten Darlehensforderung in Höhe von 1.500.000 Euro (Sonderbetriebsvermögen).

Das beklagte Finanzamt stellte den Wert des von D erworbenen Anteils am Betriebsvermögen der KG mit 1.500.000 Euro fest.

Für die Ermittlung des gemeinen Werts des Gesamthandsvermögens der KG legte das FA im Ausgangspunkt nach § 109 Abs. 2 i. V. m. § 11 Abs. 2 Satz 3 BewG den Substanzwert von - 629.929 Euro zugrunde, da dieser höher war als der im vereinfachten Ertragswertverfahren nach § 199 Abs. 2 BewG ermittelte Wert. Gleichwohl setzte es den gemeinen Wert des erworbenen Anteils am Gesamthandsvermögen gemäß § 97 Abs. 1a Nr. 1 BewG mit 0 Euro an und addierte hierzu den übertragenen Anteil am Sonderbetriebsvermögen in Höhe von 1.500.000 Euro (§ 97 Abs. 1a Nr. 2 und 3 BewG). Zur Begründung verwies es darauf, dass der negative Wert des übertragenen Anteils am Gesamthandsvermögen in Höhe von - 566.937 Euro (= 90 Prozent von - 629.929 Euro) dem Erwerber D. nicht zugerechnet werden könne, da keine Nachschusspflicht des Kommanditisten bestehe und die Kommanditeinlage voll erbracht sei.

Der Kläger war der Auffassung, der erworbene Anteil am Gesamthandsvermögen sei gemäß dem Wortlaut des § 97 Abs. 1a Nr. 1 BewG mit dem anteiligen Substanzwert in Höhe von - 566.937 Euro anzusetzen.

Der BFH gab der Klage statt. Nach § 97 Abs. 1a BewG ist der gemeine Wert eines Anteils am Betriebsvermögen einer in § 97 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BewG genannten Personengesellschaft in mehreren Schritten zu ermitteln und aufzuteilen. Zunächst wird der gemeine Wert des der Personengesellschaft gehörenden Gesamthandsvermögens nach § 109 Abs. 2 BewG ermittelt. In einem zweiten Schritt wird der so ermittelte gemeine Wert des Gesamthandsvermögens auf den Anteil, der Gegenstand der Bewertung ist, und die übrigen Anteile aufgeteilt. Dies erfolgt dadurch, dass die Kapitalkonten aus der Gesamthandsbilanz den jeweiligen Gesellschaftern vorweg zuzurechnen sind (§ 97 Abs. 1a Nr. 1 Buchst. a BewG). Danach wird der verbleibende Unterschiedsbetrag zwischen dem gemeinen Wert des Gesamthandsvermögens der Personengesellschaft und der Summe der Kapitalkonten nach dem für die Personengesellschaft maßgebenden Gewinnverteilungsschlüssel aufge-

teilt (anteiliger verbleibender gemeiner Wert des Betriebsvermögens, § 97 Abs. 1a Nr. 1 Buchst. b BewG). Im Anschluss werden für die aktiven Wirtschaftsgüter und Schulden des Sonderbetriebsvermögens die gemeinen Werte ermittelt und den Gesellschaftern getrennt zugerechnet (§ 97 Abs. 1a Nr. 2 BewG). Der Wert des Anteils eines Gesellschafters am Gesamthandsvermögen einer Personengesellschaft ergibt sich sodann aus einer Addition des nach den dargestellten Vorgaben ermittelten Werts des Anteils des Gesellschafters am Gesamthandsvermögen und des Werts des ihm zuzurechnenden Sonderbetriebsvermögens (§ 97 Abs. 1a Nr. 3 BewG).

Diese Vorgaben sind auch dann zu beachten, wenn im Einzelfall der danach ermittelte Wert des Anteils von dem gemeinen Wert abweicht (BFH-Urteil vom 17. Juni 2020 - II R 43/17, BFHE 269, 364, BStBl II 2022, 13, Rz 17). § 97 Abs. 1a BewG beinhaltet eine typisierende und generalisierende Methode zur Ermittlung des gemeinen Werts eines Anteils an einer Personengesellschaft.

Die Auffassung der Finanzverwaltung (R B 97.3 Abs. 1 Satz 3 ErbStR 2011; mittlerweile in R B 97.5 Abs. 2 Satz 1 ErbStR 2019 ausdrücklich geregelt), wonach dem Kommanditisten grundsätzlich kein negativer Wert des Gesamthandsvermögens zugerechnet wird, wenn er seine Kommanditeinlage vollständig erbracht hat und soweit er nicht nachschusspflichtig ist, läuft dem Vereinfachungszweck des § 97 Abs. 1a BewG zuwider und würde ihrerseits zu einem sinnwidrigen Ergebnis führen.

Körperschaftssteuerpflicht einer Familienstiftung in kommunaler Trägerschaft

BFH-Urteil vom 15. Juli 2026, I R 20/23

Eine vorkonstitutionelle unselbständige Familienstiftung, deren Trägerin eine Stadt ist, unterliegt der Körperschaftsteuer gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 5 KStG.

Eine vorkonstitutionelle unselbstständige Familienstiftung, deren Trägerin eine Stadt ist, ist auch dann als „nicht rechtsfähige Stiftung des privaten Rechts“ im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 5 KStG zu beurteilen, wenn die Stadt eine von der Kommunalaufsicht genehmigte Stiftungssatzung erlassen hat, in der die Stiftung als solche des öffentlichen Rechts bezeichnet wird (Fortführung des Senatsurteils vom 29. Januar 2003 – I R 106/00, BFHE 201, 287).

Demzufolge war die klagende Familienstiftung körperschaftsteuerpflichtig.

Die Familienstiftung war entstanden aufgrund des Testaments des im Jahr 1871 verstorbenen Stifters, welcher der Stadt A ein Objekt vermachte, dessen Erträge für die Erziehung und Ausbildung der Nachkommenschaft seiner fünf Söhne verwendet werden sollten. Im Falle des Aussterbens der Nachkommenschaft sollten die Erträge „Bürgerkindern“ der Stadt A zugutekommen.

Im Jahr 1967 beschloss der Rat der Stadt A für die Klägerin eine Satzung, wonach neben bedürftigen Nachkommen des Stifters bedürftige Kinder der Stadt A unterstützt werden sollten.

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 5 KStG sind unter anderem **nicht rechtsfähige Stiftungen des privaten Rechts**, die ihren Sitz oder ihre Geschäftsleitung im Inland haben, unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig.

Eine solche Stiftung wird errichtet, wenn einer natürlichen oder juristischen Person Vermögensteile von dritter Seite mit der Auflage zugewendet werden, die Erträgnisse für einen bestimmten Zweck zu verwenden.

Insbesondere für die körperschaftsteuerrechtliche Behandlung ist eine Stiftung als solche des Privatrechts anzusehen, wenn sich ihre Organisationsform ebenso auf das Privatrecht gründet wie bei den in § 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 KStG bezeichneten Körperschaften.

Nach den Maßgaben des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) vom 6. November 1962 – 2 BvR 151/60 (BVerfGE 15, 46, juris-Rz 57) kommt es für die Unterscheidung zwischen privatrechtlichem und öffentlich-rechtlichem Charakter darauf an, „ob eine Stiftung in das staatliche Verwaltungssystem eingegliedert ist, ob sie einen organischen Bestandteil der staatlichen Ordnung bildet, kurz, ob es sich um eine öffentlich-rechtlich gestaltete Institution handelt“. Der Inhalt des Stiftungsstatuts allein ist dabei nicht maßgeblich, vielmehr muss „die Gesamtheit aller Umstände“ erschlossen werden. Nicht erforderlich ist, dass es sich um eine für den Staat „daseinsnotwendige“ Einrichtung handelt, doch müssen die Aufgaben der Stiftung überhaupt in den Funktionsbereich der öffentlichen Verwaltung fallen.

Maßgeblich sah das Gericht neben dem privatrechtlichen Gründungsakt der testamentarischen Verfügung vor allem den Stiftungszweck an, der primär auf das Familieninteresse des Stifters ausgerichtet war und weiterhin ist, während der subsidiäre Verwendungszweck zugunsten der „Bürgerkinder“ der Stadt A angesichts der Zahl der begünstigten Nachkommen des Stifters – in den Streitjahren waren es zwischen 14 und 24 Stipendiaten – bedeutungslos ist. Auch wenn der Zweck der Förderung der „Erziehung“ der Nachkommen des Stifters einen gewissen Gemeinwohlbezug enthalten mag, überlagert dies nicht den primär nur auf das Fortkommen einer bestimmten Familie bezogenen und mithin privatnützigen Charakter des Stiftungszwecks.

Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Gebäuden

BFH-Beschluss vom 23. Juni 2026, V B 28/25

Ein Revisionsverfahren zur Klärung der Rechtsfrage, ob und inwieweit Vorsteuerbeträge aus Eingangsleistungen für eine Baumaßnahme zur Erweiterung eines bislang steuerfrei und steuerpflichtig vermieteten Gebäudes zum Vorsteuerabzug berechtigen, ist anhängig.

Mit o. g. Beschluss hat der BFH die Revision gegen das Urteil des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg vom 10. April 2025, 2 K 2150/22 zugelassen zur Klärung der Rechtsfrage, ob und inwieweit Vorsteuerbeträge aus Eingangsleistungen für eine Baumaßnahme zur Erweiterung eines bislang steuerfrei und steuerpflichtig vermieteten Gebäudes zum Vorsteuerabzug berechtigen, wenn die Erweiterungsflächen zwar steuerfrei vermietet und veräußert werden, die Baumaßnahme aber auch insoweit dem Altgebäude zugutekommt, als dessen Statik und Versorgungsbereiche ertüchtigt werden.

Die Revision wird unter dem BFH-Aktenzeichen V R 23/26 geführt.



Neues aus der Finanzverwaltung

Anwendung der modifizierten Trennungstheorie

BMF-Schreiben vom 20.Oktober 2026, IV C 6-S 2241/00066/022/040, FMNR202601680

Das BMF hat zur Gewinnermittlung bei teilentgeltlicher Übertragung betrieblicher Einzelwirtschaftsgüter ein Schreiben herausgegeben.

Mit Urteil vom 11. Dezember 2025, IV R 17/23 hat der BFH entschieden, dass bei der teilentgeltlichen Übertragung betrieblicher Einzelwirtschaftsgüter im Anwendungsbereich des § 6 Absatz 5 Satz 3 Nummer 2 EStG der Gewinn nicht nach der sogenannten strengen Trennungstheorie, sondern nach der sogenannten modifizierten Trennungstheorie mit anteiliger Zuordnung des Buchwerts bis zur Höhe des Teilentgelts zu ermitteln ist.

Im Einvernehmen mit den Ländern wird daher Rn. 15 des BMF-Schreibens vom 8. Dezember 2011 (BStBl I S. 1279) wie folgt gefasst:

„Die Übertragung eines Wirtschaftsguts ist unentgeltlich, wenn keine Gegenleistung hierfür erbracht wird. Die Übertragung eines Wirtschaftsguts ist teilentgeltlich, wenn eine Gegenleistung erbracht wird, deren Wert unterhalb des Verkehrswerts des übertragenen Wirtschaftsguts liegt. Die Gegenleistung kann in der Hingabe von Aktiva (z. B. Geld), der Übernahme von Passiva (z. B. Verbindlichkeiten) sowie in der Gewährung oder Minderung von Gesellschaftsrechten bestehen. Hinsichtlich des entgeltlichen Teils der Übertragung liegt eine Veräußerung des Wirtschaftsguts vor. Hinsichtlich des unentgeltlichen Teils ist der Buchwert fortzuführen (§ 6 Absatz 5 Satz 3 EStG).

Gleiches gilt in den Fällen des § 6 Absatz 5 Satz 3 Nummer 1 und 2 EStG, soweit die Gegenleistung in der Gewährung oder Minderung von Gesellschaftsrechten besteht. Zu einer Aufdeckung der stillen Reserven des Wirtschaftsguts kommt es in Anwendung der sog. modifizierten Trennungstheorie nur, soweit die nicht in der Gewährung oder Minderung von Gesellschaftsrechten bestehende Gegenleistung höher ist als der Buchwert.

Beispiel: A und B sind zu jeweils 50 Prozent an der AB-OHG beteiligt. In seinem Einzelunternehmen hat A einen PKW mit einem Buchwert von 1.000 Euro. Der Verkehrswert des PKW beträgt 10.000 Euro. Zudem hat A eine Verbindlichkeit bei der Bank des PKW-Herstellers i. H. v. 3.000 Euro. A überträgt den PKW ohne Gewährung von Gesellschaftsrechten in das Gesamthandsvermögen der AB-OHG. Dabei übernimmt die AB-OHG auch das Darlehen.

Lösung:

Es handelt sich um eine teilentgeltliche Übertragung des PKW. Im Einzelunternehmen des A werden durch die teilentgeltliche Übertragung stille Reserven i. H. v. 2.000 Euro (3.000 Euro abzgl. des Buchwerts i. H. v. 1.000 Euro) aufgedeckt. Die AB-OHG aktiviert den PKW mit 3.000 Euro und passiviert die Verbindlichkeit mit 3.000 Euro im Gesamthandsvermögen.

Beispiel: A und B sind zu jeweils 50 Prozent an der AB-OHG beteiligt. In seinem Einzelunternehmen hat A einen PKW mit einem Buchwert von 1.000 Euro. Der Verkehrswert des PKW beträgt 10.000 Euro. A überträgt den PKW ohne Gewährung von Gesellschaftsrechten in das Gesamthandsvermögen der AB-OHG. Die AB-OHG zahlt A für den PKW 900 Euro.

Lösung:

Es handelt sich um eine teilentgeltliche Übertragung des PKW. Da das Entgelt (900 Euro) unterhalb des Buchwerts (1.000 Euro) des PKWs liegt, werden im Einzelunternehmen des A durch die teilentgeltliche Übertragung keine stillen Reserven aufgedeckt. Die Ausbuchung des PKWs im Einzelunternehmen des A ist erfolgsneutral. In Höhe der Differenz zwischen Buchwert und (Teil-)Entgelt liegt eine Entnahme (100 Euro) vor. In der AB-OHG ist der PKW weiterhin mit einem Betrag i. H. v. 1.000 Euro zu aktivieren (Anschaffungskosten i. H. v. 900 Euro zuzüglich 100 Euro Einlage aus unentgeltlicher Übertragung).

Liegt der Verkehrswert des Wirtschaftsguts unter dem Buchwert, führt die Anwendung der modifizierten Trennungstheorie mit anteiliger Zuordnung des Buchwerts bis zur Höhe des Teilentgelts dazu, dass der Übertragende keinen Verlust realisiert. Gehen alle dem Teilentgelt zuzuordnenden stillen Reserven auf den Erwerber über, muss dies auch für die dem Teilentgelt zuzuordnenden stillen Lasten gelten.

Beispiel: A und B sind zu jeweils 50 Prozent an der AB-OHG beteiligt. In seinem Einzelunternehmen hat A einen PKW mit einem Buchwert von 1.000 Euro. Der Verkehrswert des PKW beträgt 500 Euro. A. überträgt den PKW ohne Gewährung von Gesellschaftsrechten in das Gesamthandsvermögen der AB-OHG. Die AB-OHG zahlt A. für den PKW 400 Euro.

Lösung:

Wie vorheriges Beispiel. In Höhe der Differenz zwischen Buchwert und (Teil-)Entgelt liegt eine Entnahme (600 Euro) vor. In der AB-OHG ist der PKW mit einem Betrag i. H. v. 1.000 Euro zu aktivieren (Anschaffungskosten i. H. v. 400 Euro zuzüglich 600 Euro Einlage aus unentgeltlicher Übertragung).

Zahlt die AB-OHG für den PKW € 500, handelt es sich um eine vollentgeltliche Übertragung. § 6 Absatz 5 EStG ist nicht anwendbar. In Höhe der Differenz zwischen Buchwert und Verkehrswert realisiert A einen Veräußerungsverlust (500 Euro). Die AB-OHG hat den PKW mit 500 Euro zu aktivieren (Anschaffungskosten)."

Einführung der obligatorischen E-Rechnung

BMF-Schreiben vom 15. Oktober 2026, III C 5-S 7287-a/00019/021/017, FMNR202601663

Zur Einführung der obligatorischen elektronischen Rechnung bei Umsätzen zwischen inländischen Unternehmern ab dem 1. Januar 2025 erging ein BMF-Schreiben.

Das BMF-Schreiben ergänzt die Vorgaben zur obligatorischen elektronischen Rechnung bei Umsätzen zwischen inländischen Unternehmern, die grundsätzlich seit dem 1. Januar 2025 gelten.

Das Schreiben konkretisiert die praktische Umsetzung der elektronischen Rechnung, insbesondere den erforderlichen Inhalt des strukturierten Datenteils und den Umgang mit technischen Einschränkungen. Es ändert den Umsatzsteuer-Anwendungserlass und gilt für Umsätze nach dem 31. Dezember 2024; Übergangsregelungen sind zu beachten. Bis zum 31. Dezember 2026 wird nicht beanstandet, wenn elektronische Rechnungen zwar den dort genannten gesetzlichen und technischen Vorgaben, aber noch nicht sämtlichen zusätzlichen Anforderungen des Schreibens entsprechen.

Anzahlungen und Schlussrechnungen: Vor Eintritt der individuellen Pflicht ausgestellte Anzahlungs-, Voraus- und Abschlagsrechnungen müssen nicht nachträglich als elektronische Rechnung übermittelt werden. Bei elektronischen Endrechnungen wird bis zum 30. Juni 2030 eine vereinfachte Darstellung bereits vereinnahmter Teilentgelte toleriert, sofern die erforderlichen Angaben im Freitextfeld oder in einer eindeutig referenzierten Anlage enthalten sind.

Massengeschäft: Kennt der Aussteller die Unternehmereigenschaft des Kunden nicht und musste er sie auch bei kaufmännischer Sorgfalt nicht erkennen, wird ein Verstoß gegen die elektronische Ausstellungspflicht nicht beanstandet. Bei Dauerschuldverhältnissen mit gemischtem Kundenkreis genügt grundsätzlich die Klärung zu Vertragsbeginn oder bei der Vertragsänderung.

Pflichtangaben und Leistungsbeschreibung: Die steuerlichen Pflichtangaben gelten auch für elektronische Rechnungen. Der strukturierte Teil muss die Leistung so beschreiben, dass insbesondere Leistungsart, Umfang, Inhalt und gegebenenfalls Leistungsort die steuerliche Einordnung und eine Kontrolle ermöglichen; weitergehende Einzelheiten dürfen in einen Anhang ausgelagert werden.

Bauleistungen: Derzeit wird es nicht beanstandet, wenn im strukturierten Teil die Gewerke mit Summen aufgeführt werden, sofern eine menschenlesbare, detaillierte Aufschlüsselung nach Leistungsverzeichnis in einer eindeutig bezeichneten eingebetteten Anlage beigefügt ist.

Rabatte und Bruttopreise: Auf im Voraus vereinbarte, bei Rechnungsausstellung noch nicht bezifferbare Entgeltminderungen ist hinzuweisen. Bei schriftlicher Vereinbarung genügt ein allgemeiner Hinweis, wenn die Belege zeitnah prüfbar vorgelegt werden können. Für Bruttopreisrechnungen besteht bis zum 31. Dezember 2027 eine Übergangstoleranz mit einer zusammengefassten Darstellung im strukturierten Teil und einer detaillierten Anlage.

Berichtigungen und Fehler: Besteht die Pflicht zur elektronischen Rechnung, muss grundsätzlich auch die Berichtigung elektronisch erfolgen. Maßgeblich ist steuerlich, dass Rechnung und Berichtigungen zusammen die endgültigen Angaben klar erkennen lassen. Ein Geschäftsregelfehler ist von einem Formatfehler zu unterscheiden; er macht die Rechnung umsatzsteuerlich nicht automatisch ungeeignet, sofern die Pflichtangaben richtig und vollständig sind.

Öffentliche Verwaltung und Abgabenbescheide: Umsatzsteuerrechtliche und sonstige elektronische Rechnungspflichten gelten nebeneinander; bei Überschneidungen ist die strengere Vorgabe einzuhalten. Ein Abgabenbescheid kann selbst eine umsatzsteuerliche Rechnung sein. Für solche Bescheide wird bis zum 30. Juni 2030 die Ausstellung als sonstige Rechnung toleriert.

Sanktionen: Die Ausstellung einer sonstigen Rechnung anstelle einer verpflichtenden elektronischen Rechnung wird nach dem Schreiben nicht als Ordnungswidrigkeit behandelt.



WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand in Sachsen GmbH

WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand in Sachsen GmbH
Antonstraße 37
01097 Dresden
Telefon 0351 80 70 140
mail@wts-dresden.de
www.wts-dresden.de

Die WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand in Sachsen GmbH wurde vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. im Jahr 1993 in Dresden gegründet.

Der Verband ist alleiniger Gesellschafter des Unternehmens. Als Treuhand beraten wir die Mitglieder des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. bei der Lösung betriebswirtschaftlicher und steuerrechtlicher Aufgabenstellungen.

In Kooperation mit den Unternehmen der DOMUS sind wir der Ansprechpartner für Wohnungsunternehmen, die nicht Mitglied des Verbandes sind.

Als Treuhand kennen wir die besondere Situation der Wohnungsgenossenschaften in der Region und haben unsere Leistungen und Produkte den aktuellen Anforderungen angepasst. Der Schwerpunkt unserer Beratung liegt darin, gemeinsam mit dem Unternehmen an Lösungsansätzen für eine langfristig gesicherte Unternehmensentwicklung zu arbeiten. Ausgerichtet auf den Bedarf und die Anforderungen aller Partner der Wohnungswirtschaft beraten wir unsere Mandanten im operativen Tagesgeschäft und strategisch auf dem Weg in die Zukunft.

In Kooperation mit der DOMUS stellen wir Ihnen die Steuermitteilungen zur Verfügung.

DOMUS

DOMUS Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hauptsitz Berlin
Lentzeallee 107
14195 Berlin
Telefon 030 897 81-0
info@domus-ag.net
www.domus-ag.net

Weitere Niederlassungen in:
Potsdam, Dresden, Düsseldorf, Erfurt, Frankfurt (Oder), Hamburg, Hannover, Magdeburg, Prenzlau, Rostock und Senftenberg

CONSULT DOMUS

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Niederlassung Potsdam
Schornsteinfegergasse 13
14482 Potsdam
Telefon 0331 743 30-0
team@domusconsult.de
www.domusconsult.de

Hauptsitz: Berlin

Geschäftsstellen in:
Hamburg, Dresden und Erfurt

RECHT DOMUS

DOMUS Recht Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Hauptsitz Berlin
Lentzeallee 107
14195 Berlin
Telefon 030 897 81-198
hillebrand@domusrecht.de

Weitere Niederlassung in:
Dresden

© 2026 DOMUS AG



DOMUS

DOMUS – Das Kompetenzzentrum der Wohnungswirtschaft.

Sie kennen uns aus der Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung. Doch unser Anspruch und unsere Dienstleistungen für Sie gehen darüber hinaus: Wir begleiten Wohnungsunternehmen ganzheitlich mit Wirtschaftsprüfung, Steuer-, Unternehmens- und Rechtsberatung – integriert, abgestimmt und effizient.

Denn wenn wirtschaftliche, steuerliche und rechtliche Fragen zusammenspielen, brauchen Sie mehr als Einzellösungen: Sie brauchen einen kompetenten Dienstleister, der Zusammenhänge versteht, Risiken erkennt und Entscheidungen belastbar macht.

Alles aus einer Hand. Für Klarheit. Für Sicherheit. Für Erfolg.

DOMUS Steuerberatungs-AG – Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Bismarckstraße 100 · 10625 Berlin

domus-ag.net