KPR&R STEUERBERATER

3 DIE MANDANTEN | INFORMATION

Themen dieser Ausgabe

- Qualifizierung von Baumaßnahmen
- Aufteilungsgebot bei Hotelleistungen
- Aufwendungen für einen Kfz-Stellplatz im Rahmen der doppelten Haushaltsführung
- Aufwendungen des Arbeitnehmers für Stellplatzmiete des Dienstwagens
- Feier für die Verabschiedung eines Arbeitnehmers kein Arbeitslohn

Ausgabe Nr. 3/2026 (Mai/Juni)

Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,

nachfolgend haben wir in dieser Ausgabe wieder aktuelle Urteile und Neuerungen aus dem Steuer- und Wirtschaftsrecht für Sie zusammengestellt. Diese Mandanten-Information beruht auf dem Rechtsstand 25.3.2026.

STEUER- UND WIRTSCHAFTSRECHT

Unternehmer

Qualifizierung von Baumaßnahmen

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat ein Schreiben zur Abgrenzung von Erhaltungsaufwendungen, Anschaffungskosten, Herstellungskosten und anschaffungsnahen Aufwendungen bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden veröffentlicht. Dabei geht es um die Frage, ob die Aufwendungen steuerlich **sofort abgezogen** werden können oder zu **aktivieren** sind und sich lediglich über die **jährliche Abschreibung** steuerlich auswirken.

Hintergrund: Aufwendungen für die Instandhaltung, Modernisierung oder Sanierung eines Gebäudes können steuerlich **sofort abziehbare Erhaltungsaufwendungen** darstellen, oder sie können zu aktivieren sein und sich damit nur über die Abschreibung steuerlich auswirken. Eine Aktivierung ist vorzunehmen, wenn es sich um (nachträgliche) **Anschaffungskosten, Herstellungskosten oder um anschaffungsnahe Aufwendungen** handelt. Anschaffungsnahe Aufwendungen liegen nach dem Gesetz vor, wenn der Steuerpflichtige innerhalb von drei Jahren nach dem Nutzen- und Lastenwechsel mehr als 15 % des Gebäudekaufpreises in Baumaßnahmen investiert.

Anbei zusammengefasst der wesentliche Inhalt des aktuellen BMF-Schreibens:

 ■ ■ Aktuelle Hinweise für das Gespräch mit Ihrem Steuerberater ■ ■

Zu aktivierende **Anschaffungskosten** liegen vor, wenn das Gebäude in einen betriebsbereiten Zustand versetzt wird, weil wesentliche Teile des Gebäudes bislang nicht nutzbar sind oder die Nutzung des Gebäudes geändert werden soll.

Beispiel: Das Gebäude wurde bislang zu Wohnzwecken genutzt, soll künftig aber als Büro genutzt werden. Die Umbaukosten hierfür führen zu Anschaffungskosten.

Anschaffungskosten, die sich nur über die Abschreibung auswirken, liegen auch vor, wenn der Standard des Gebäudes in mindestens drei von vier Kernbereichen von sehr einfach auf mittel oder von mittel auf sehr anspruchsvoll gehoben wird. Die vier Kernbereiche sind die Heizungsinstallation, Sanitärinstallation, Elektroinstallation und Fenster.

Hinweis: In dem BMF-Schreiben werden zahlreiche Beispiele für die einzelnen Standards genannt. So ist z. B. eine Einfachverglasung ein Beispiel für einen sehr einfachen Standard im Bereich der Fenster, während sog. Smart-Glass-Fenster mit tönbaren Verglasungen oder Fensterfronten für einen sehr anspruchsvollen Standard im Bereich der Fenster sprechen.

Kommt es lediglich in zwei Kernbereichen zu einer Standardhebung, können gleichwohl Anschaffungskosten vorliegen, wenn zusätzlich noch Baumaßnahmen durchgeführt werden, die zu Herstellungskosten führen, z. B. eine Erweiterung der Fläche durch einen Anbau.

Zu **Herstellungskosten** kommt es, wenn ein vollverschlissenes Gebäude durch ein „neues“ Gebäude ersetzt wird, wenn das Gebäude erweitert oder das Gebäude über den ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessert wird.

- Eine Erweiterung kann durch Vergrößerung der nutzbaren Fläche (z. B. Aus- oder Anbau) oder durch eine Substanzmehrung, durch die die Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes erweitert wird, erfolgen. Letzteres ist beim Einbau neuer Bestandteile möglich, z. B. durch den Einbau einer Außentreppe oder Sauna. Das Anbringen einer zusätzlichen Fassadenverkleidung genügt nicht.
- Eine wesentliche Verbesserung richtet sich nach dem Vergleich des Gebäudes nach Durchführung der Baumaßnahmen und dem ursprünglichen Zustand bei Erwerb oder Herstellung durch den Steuerpflichtigen.
- Eine wesentliche Verbesserung ist anzunehmen, wenn sich der Gebrauchswert des Gebäudes erhöht; allerdings genügt eine deutliche Minderung des Endenergiebedarfs oder -verbrauchs nicht. Außerdem kann es aufgrund einer Standardanhebung in mindestens drei von vier Kernbereichen (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster) zu einer wesentlichen Verbesserung kommen.

Hinweis: Auch durch eine deutliche Verlängerung der tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes kann es zu einer deutlichen Erhöhung des Gebrauchswerts kommen.

Anschaffungsnahe Aufwendungen (zum Begriff s. oben im „Hintergrund“) können durch jede Baumaßnahme (ausgenommen sind nach dem Gesetz Erweiterungskosten und jährlich anfallende Erhaltungsarbeiten) entstehen, z. B. auch durch Schönheitsreparaturen.

- Es genügt für die Aktivierung, wenn die Baumaßnahmen innerhalb von drei Jahren nach dem Nutzen- und Lastenwechsel durchgeführt werden. Es kommt nicht darauf an, dass sie auch innerhalb von drei Jahren abgerechnet oder bezahlt werden.
- Wird die Grenze von 15 % im Dreijahreszeitraum nicht überschritten, ist für die ersten drei Jahre nach der Anschaffung nicht zu prüfen, ob eine Standardanhebung vorliegt.

Ist ein Teil der Baumaßnahmen als aktivierungspflichtige Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu qualifizieren, während der andere Teil bei isolierter Betrachtung sofort abziehbare Erhaltungsaufwendungen darstellt, kann es dazu kommen, dass **alle Aufwendungen zu aktivieren** sind, wenn die Baumaßnahmen bautechnisch ineinandergreifen.

Beispiel: Um eine Überbauung zwischen zwei Gebäuden durchführen zu können, muss zunächst das Fundament ausgebessert werden. Daher sind auch die Ausbesserungsarbeiten, die an sich sofort abziehbare Erhaltungsaufwendungen darstellen, zu aktivieren und wirken sich nur über die Abschreibung aus.

Das Finanzamt trägt die Feststellungslast (Beweislast) für die Zuordnung der Aufwendungen zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Allerdings trifft den Steuerpflichtigen eine erhöhte **Mitwirkungspflicht**, wenn es darum geht, den Zustand des Gebäudes im Zeitpunkt der Anschaffung oder den ursprünglichen Gebäudezustand festzustellen.

Hinweis: Bei Verletzung der Mitwirkungspflicht kann sich das Finanzamt auf Indizien stützen und zur Annahme aktivierungspflichtiger Anschaffungs- oder Herstellungskosten gelangen, wenn

- ein Gebäude in zeitlicher Nähe zum Erwerb von Grund auf modernisiert wird,
- hohe Aufwendungen für die Sanierung der zentralen Ausstattungsmerkmale getätigt werden oder
- im Anschluss an die Baumaßnahmen die Miete erheblich erhöht wird.

Hinweise: Die Abgrenzung ist sowohl bei einem betrieblich genutzten Gebäude als auch bei einem Gebäude, mit dem Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt werden, relevant.

Aufteilungsgebot bei Hotelleistungen

Nach einer Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) darf der deutsche Gesetzgeber die Anwendung des ermäßigten Umsatzsteuersatzes von 7 %, der für Hotelübernachtungen gilt, auf die eigentliche Hotelübernachtung sowie auf diejenigen Nebenleistungen, die unmittelbar der Beherbergung dienen, beschränken. Dementsprechend dürfen die Nebenleistungen, die nicht unmittelbar der Beherbergung dienen, dem regulären Umsatzsteuersatz von 19 % unterworfen werden, auch wenn die Nebenleistung in einem Pauschalpreis für die Übernachtung enthalten ist.

Hintergrund: Nach dem deutschen Umsatzsteuerrecht unterliegen Beherbergungsleistungen von Hotels, Pensionen, Campingplatzbetreibern etc. dem ermäßigten Umsatzsteuersatz von 7 %. Der ermäßigte Umsatzsteuersatz gilt nach dem Gesetz jedoch nicht für Leistungen, die nicht unmittelbar der Beherbergung dienen, auch wenn diese Leistungen

 ■ ■ Aktuelle Hinweise für das Gespräch mit Ihrem Steuerberater ■ ■

in einem Pauschalpreis enthalten sind. Damit besteht nach dem deutschen Umsatzsteuerrecht ein **Aufteilungsgebot**.

Sachverhalt: Der EuGH musste über drei Fälle entscheiden. Im ersten Fall bot ein Hotel neben der Übernachtung optional ein Frühstück zum Preis von 4,50 € an; im Hotelpreis war ein Parkplatz enthalten. Im zweiten Fall waren im Übernachtungspreis ebenfalls ein Parkplatz sowie WLAN und die Nutzung des Fitness- und Wellnessbereichs des Hotels enthalten. Im dritten Fall gehörte zur Übernachtung ein Frühstück, das nicht abgewählt werden konnte.

Das Finanzamt wandte in allen drei Fällen den ermäßigten Umsatzsteuersatz lediglich für die Übernachtung selbst an und teilte den jeweiligen Zimmerpreis auf die eigentliche Übernachtungsleistung (7 %) und auf die Nebenleistung(en) (19 %) auf. Hiergegen wehrten sich die drei Hotelbetreiber. Die Fälle kamen zum Bundesfinanzhof (BFH), der sie dem EuGH vorlegte. Der EuGH sollte prüfen, ob das Aufteilungsgebot des deutschen Umsatzsteuerrechts gegen Europarecht verstößt.

Entscheidung: Der EuGH bestätigte die Vereinbarkeit des deutschen Aufteilungsgebots mit europäischem Umsatzsteuerrecht:

- Das umsatzsteuerliche Aufteilungsgebot für Übernachtungsleistungen von Hotels und Pensionen **verstößt nicht gegen Europarecht**. Ein EU-Staat kann die Anwendung des ermäßigten Umsatzsteuersatzes auf **konkrete und spezifische Fälle bzw. Aspekte beschränken**. Dabei ist der Grundsatz der steuerlichen Neutralität zu beachten.
- Der deutsche Gesetzgeber hat diese Vorgaben beachtet. So lassen sich die konkreten und spezifischen Fälle aus den umsatzsteuerlichen **Verwaltungsanweisungen** ableiten. Diese Anweisungen, die für die Finanzämter verbindlich sind, **nennen** sowohl **Beispiele für Nebenleistungen**, die dem ermäßigten Umsatzsteuersatz unterliegen (z. B. den Weckdienst oder die Reinigung des Hotelzimmers), als auch Beispiele für Nebenleistungen, die dem regulären Umsatzsteuersatz von 19 % unterliegen, z. B. die Überlassung von Tagungsräumen.
- Der deutsche Gesetzgeber hat auch den **Grundsatz der steuerlichen Neutralität** beachtet. Dieser Grundsatz wird durch das Aufteilungsgebot nicht verletzt, weil das Aufteilungsgebot gewährleistet, dass das Hotel Nebenleistungen wie z. B. ein Frühstück, eine Parkplatzüberlassung oder die Saunanutzung nicht zu einem niedrigeren Umsatzsteuersatz anbietet als ein Gastronom oder ein Parkhaus- oder Saunabetreiber in unmittelbarer Nachbarschaft des Hotels.

Hinweise: Der EuGH hatte sich in früheren Entscheidungen gegen eine Aufteilung einheitlicher Leistungen ausgesprochen. Der BFH hatte deshalb angenommen, dass das gesetzliche Aufteilungsgebot bei Hotelleistungen gegen das Europarecht verstoßen könnte. Der EuGH hat dieser Annahme nun widersprochen.

Die abschließende Entscheidung über die drei Fälle obliegt nun dem BFH, der das gesetzliche Aufteilungsgebot beachten und den jeweiligen Pauschalpreis auf den ermäßigt zu besteuernden Teil und den regulär zu besteuernden Teil aufteilen muss.

Arbeitgeber/Arbeitnehmer

Aufwendungen für einen Kfz-Stellplatz im Rahmen der doppelten Haushaltsführung

Ein Arbeitnehmer kann bei den Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung die Kosten für einen Kfz-Stellplatz **neben** den Aufwendungen für die Zweitwohnung als Werbungskosten abziehen. Sie gehören nicht zu den Unterkunftskosten, die monatlich nur maximal in Höhe von 1.000 € als Werbungskosten berücksichtigt werden dürfen.

Hintergrund: Bei einer doppelten Haushaltsführung können u. a. die Kosten für die Zweitwohnung steuerlich abgesetzt werden. Der Gesetzgeber beschränkt den Abzug der Kosten für die Nutzung der Zweitwohnung jedoch auf monatlich 1.000 €.

Sachverhalt: Der Kläger war als Gebietsverkaufsleiter angestellt und unterhielt aus beruflichen Gründen in A-Stadt, wo sich sein Büro befand, eine Zweitwohnung. Die Monatsmiete lag über 1.000 €. Mit dem Vermieter der Zweitwohnung hatte er einen separaten Mietvertrag über einen Kfz-Stellplatz zu einer Monatsmiete von 170 € abgeschlossen. Der Stellplatz befand sich in der Tiefgarage des Hauses seiner Zweitwohnung. Der Kläger machte neben den Kosten für die Zweitwohnung, die das Finanzamt in Höhe von 12.000 € für das Streitjahr 2020 anerkannte, auch die Kosten in Höhe von 2.040 € für den Kfz-Stellplatz als Werbungskosten geltend. Das Finanzamt erkannte die Kosten unter Verweis auf den bereits ausgeschöpften Höchstbetrag für die Unterkunftskosten nicht an.

Entscheidung: Der Bundesfinanzhof (BFH) gab der hiergegen gerichteten Klage statt:

- Die Kosten für einen Kfz-Stellplatz am Ort der Zweitwohnung sind grundsätzlich Werbungskosten, wenn sie **notwendig** sind. Die Notwendigkeit war im Streitfall anzunehmen, da die Parkplatzsituation in A-Stadt angespannt war. Die Monatsmiete für den Kfz-Stellplatz in Höhe von 170 € war zwar hoch, aber noch ortsüblich.
- **Die Kosten für einen Kfz-Stellplatz gehören nicht zu den nur beschränkt abziehbaren Unterkunftskosten.** Zu den Unterkunftskosten zählen die Bruttokaltmiete sowie die warmen und kalten Betriebskosten einschließlich der Stromkosten. Auch die Zweitwohnungsteuer gehört dazu.
- Die Stellplatzkosten werden jedoch **nicht für die Nutzung der Unterkunft** gezahlt, sondern für das Abstellen des Kfz. Der Kfz-Stellplatz ist nicht mit der Unterkunft identisch, sondern stellt ein anderes Wirtschaftsgut dar, das angemietet wird. Der Kläger kann die Stellplatzmiete in Höhe von 2.040 € daher zusätzlich zu den Unterkunftskosten in Höhe von 12.000 € als Werbungskosten geltend machen.

Hinweise: Dem BFH zufolge kommt es nicht darauf an, ob für die Wohnung und den Kfz-Stellplatz nur ein Mietvertrag oder aber zwei verschiedene Mietverträge abgeschlossen werden. Sollte es nur einen Mietvertrag für beide Objekte geben, muss der auf den Stellplatz entfallende Mietanteil ggf. durch Schätzung ermittelt werden.

 ■ ■ Aktuelle Hinweise für das Gespräch mit Ihrem Steuerberater ■ ■

Aufwendungen des Arbeitnehmers für Stellplatzmiete des Dienstwagens

Zahlt ein Arbeitnehmer die Stellplatzmiete für einen Dienstwagen, den er auch privat nutzen darf, mindert die Stellplatzmiete nicht seinen geldwerten Vorteil, der sich aus der privaten Nutzungsmöglichkeit des Dienstwagens ergibt.

Hintergrund: Kann der Arbeitnehmer einen Dienstwagen für Privatfahrten nutzen, muss er den sich hieraus ergebenden geldwerten Vorteil nach der sog. 1 %-Methode versteuern, d. h. mit monatlich 1 % des Bruttolistenpreises (zuzüglich der Kosten für die Sonderausstattung und einschließlich Umsatzsteuer). Sofern der Arbeitnehmer ein ordnungsgemäßes Fahrtenbuch führt, kann er den geldwerten Vorteil auch anhand der auf die Privatfahrten tatsächlich entfallenden Aufwendungen ermitteln.

Sachverhalt: Die Klägerin war Arbeitgeberin und beschäftigte den A. Sie überließ A einen Dienstwagen, den dieser auch privat nutzen durfte. A mietete einen Stellplatz in der Nähe des Betriebs für 30 € monatlich. Die Klägerin zog die von A getragenen 30 € vom geldwerten Vorteil nach der 1 %-Nutzung ab. Das Finanzamt erkannte die Minderung nicht an, sondern erließ gegenüber der Klägerin einen Nachforderungsbescheid über Lohnsteuer.

Entscheidung: Der Bundesfinanzhof (BFH) wies die hiergegen gerichtete Klage ab:

- Aufgrund der privaten Nutzungsmöglichkeit des Dienstwagens erlangte A einen geldwerten Vorteil, für den die Klägerin Lohnsteuer einbehalten und abführen musste. Der geldwerte Vorteil war – mangels Führung eines ordnungsgemäßen Fahrtenbuchs – nach der sog. 1 %-Methode zu ermitteln, also in Höhe von 1 % des Bruttolistenpreises (zuzüglich der Kosten für die Sonderausstattung und einschließlich Umsatzsteuer) monatlich.
- Der sich danach ergebende Wert war nicht um die Stellplatzmiete zu mindern. Eine Minderung des geldwerten Vorteils ist nur dann möglich, wenn die vom Arbeitnehmer getragenen Kosten in dem gedachten Fall, dass sie vom Arbeitgeber getragen würden, von der Abgeltungswirkung der 1 %-Regelung erfasst worden wären, also nicht gesondert versteuert werden müssten. Hätte die Klägerin die Stellplatzmiete übernommen, wäre dieser Vorteil nicht von der 1 %-Regelung erfasst worden, sondern hätte zusätzlich von A versteuert werden müssen.

Hinweis: Mit dem Urteil setzt der BFH seine aktuelle Rechtsprechung fort, wonach Kosten, die der Arbeitnehmer selbst trägt, den geldwerten Vorteil aus der privaten Nutzungsmöglichkeit des Dienstwagens nicht mindern, soweit diese Kosten nicht von der Abgeltungswirkung der 1 %-Methode erfasst werden, falls sie vom Arbeitgeber getragen würden.

Alle Steuerzahler

Feier für die Verabschiedung eines Arbeitnehmers kein Arbeitslohn

Die feierliche Verabschiedung eines Arbeitnehmers führt bei diesem nicht zu Arbeitslohn, wenn es sich um ein **Fest des Arbeitgebers** handelt. Arbeitslohn liegt auch insoweit nicht vor, als die Kosten auf den Arbeitnehmer und auf seine vom Arbeitgeber eingeladenen Familienangehörigen entfallen.

Hintergrund: Zum Arbeitslohn gehören nicht nur das eigentliche Gehalt bzw. der Arbeitslohn, sondern auch Sachbezüge, z. B. eine vom Arbeitgeber zur Verfügung gestellte Wohnung oder auch Waren oder Dienstleistungen, die der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer zuwendet. Ein Sachbezug kann auch darin liegen, dass der Arbeitgeber die Kosten für eine private Feier des Arbeitnehmers übernimmt.

Sachverhalt: Die Klägerin war eine Bank, deren Vorstandsvorsitzender X im Jahr 2019 in den Ruhestand ging. Die Bank lud zur „Verabschiedung des Vorstandsvorsitzenden X und Einführung des neuen Vorstandsvorsitzenden sowie Übergabe des Vorstandsvorsitzes“ 300 Gäste aus den Bereichen des öffentlichen Lebens, der Politik, Verwaltung und Wirtschaft sowie ausgewählte Arbeitnehmer ein. Außerdem wurden acht Familienangehörige des X eingeladen. Die Veranstaltung fand in den Räumen der Bank statt. Die Bank trug die Kosten für die gesamte Veranstaltung. Das Finanzamt behandelte die gesamten Kosten als Arbeitslohn des X und erließ gegenüber der Klägerin einen Lohnsteuer-Haftungsbescheid. Die Bank akzeptierte die Inanspruchnahme durch Haftungsbescheid, soweit die Kosten auf X und seine acht Familienangehörigen entfielen, und wehrte sich im Übrigen gegen den Haftungsbescheid.

Entscheidung: Der Bundesfinanzhof (BFH) gab der Klage statt:

- Die von der Bank getragenen Kosten führten nicht zu Arbeitslohn des X. Es fehlt an einer objektiven Bereicherung, weil es sich nicht um eine private Feier des X, sondern um ein Fest seines Arbeitgebers handelte.
- Ein Fest des Arbeitgebers ist anzunehmen, wenn der Arbeitgeber als **Gastgeber** auftritt, die **Gästeliste** erstellt, überwiegend **Geschäftsfreunde und -kunden** bzw. **Personen des öffentlichen Lebens** einlädt, das Fest in den **Räumen des Arbeitgebers** stattfindet und wenn das Fest den **Charakter einer betrieblichen Feier** aufweist.
- Diese Voraussetzungen waren vorliegend erfüllt. Die Bank hat eingeladen und die Gästeliste erstellt. Bei den eingeladenen Gästen handelte es sich überwiegend um Geschäftsfreunde sowie um Personen des öffentlichen Lebens. Ferner fand die Feier in den Räumen der Bank statt. Außerdem wurde auf der Feier der neue Vorstandsvorsitzende vorgestellt. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die Verabschiedung eines Arbeitnehmers in den Ruhestand ganz überwiegend beruflichen Charakter hat, da die Verabschiedung der letzte Akt des Arbeitnehmers in seinem aktiven Dienst ist.

Hinweise: Als unbeachtlich sah es der BFH an, dass auch acht **Familienangehörige** des X an der Feier teilnahmen. Hierdurch wurde aus der betrieblichen Feier keine private Feier; vielmehr stellt eine Teilnahme der Familienangehörigen eine **bloße Begleiterscheinung der betrieblichen Feier** dar, wenn die Teilnahme der Angehörigen gesellschaftlich üblich ist und die Familienangehörigen vom Arbeitgeber eingeladen worden sind. Auch der auf X selbst entfallende Anteil der Kosten war nicht als Arbeitslohn zu besteuern, weil die Teilnahme des X ein bloßer Reflex der betrieblichen Feier der Klägerin war.

Alle Beiträge sind nach bestem Wissen erstellt. Eine Haftung für den Inhalt kann jedoch nicht übernommen werden.