

Inhalt

// Editorial

Jahresabschlüsse nach IFRS:
grundlegend neue Anforderungen
an die Darstellung der finanziellen
Leistungsfähigkeit

1

// Immobilien

„Erweiterte Kürzung“ bei der
Gewerbesteuer – Stolperfalle
bei mitvermieteten
Betriebsvorrichtungen

2

Steuernachteile durch
„anschaffungsnaher Herstellungs-
kosten“ nach Immobilienkauf

2

// Alle Steuerzahler

Aufgeschobene Zinsen – großer
Streit, klare Entscheidung!

2

// Kommentar

Grundstück überbewertet: Muss das
Finanzamt für Verkehrswertgutachten
löhen?

// Editorial

Jahresabschlüsse nach IFRS: grundlegend neue Anforderungen an die Darstellung der finanziellen Leistungsfähigkeit

Der neue IFRS 18 „Darstellung und Angaben im Abschluss“ ist für Geschäftsjahre verpflichtend anzuwenden, die am oder nach dem 01.01.2027 beginnen. Er löst IAS 1 als zentralen Darstellungsstandard ab und bringt insbesondere für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) wesentliche Neuerungen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Übernahme des Standards durch die EU steht derzeit noch aus (IFRS 18.C1).

Darstellung der finanziellen Leistung. Gleichzeitig ersetzt sie die bislang uneinheitliche Gliederung nach IAS 1 und sorgt für eine klarere Abgrenzung operativer, investiver und finanzierungsbezogener Aktivitäten.

Die Implementierung ist für Unternehmen mit einigen Herausforderungen verbunden. Die neuen Kategorien für Aufwendungen und Erträge gehen mit umfangreichen Vorgaben und Auslegungshinweisen zur Zuordnung einzelner Posten einher. In der Praxis wird das bei vielen Unternehmen zu Anpassungsbedarf führen, da die IFRS bislang nur wenige detaillierte Regelungen zur Platzierung von Positionen in der GuV enthielten.

Ziel des Standards ist, Investoren transparentere und besser vergleichbare Informationen zur finanziellen Performance bereitzustellen und damit ihre Entscheidungsfindung zu verbessern. Die regulatorischen Neuerungen des IFRS 18 führen zu einer grundlegenden Neugestaltung der Gewinn- und Verlustrechnung und greifen damit in ein zentrales Element der gesamten Finanzberichterstattung ein. Unternehmen sind deshalb gut beraten, sich frühzeitig mit den Anforderungen des Standards auseinanderzusetzen.



Nach IFRS 18 stellt die GuV die Aufwendungen und Erträge einer Periode künftig in fünf Ergebniskategorien dar. Diese umfassen die operative Tätigkeit, die Investitionstätigkeit, die Finanzierungstätigkeit, die Ertragsteuern sowie aufgegebene Geschäftsbereiche. Die Einführung der fünf Kategorien in IFRS 18 dient insbesondere der Schaffung einer strukturierteren und besser vergleichbaren



Dr. Johannes A. Huber

Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
Geschäftsführender Partner

ATG Allgäuer Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bahnhofstraße 57 | 87435 Kempten (Allgäu) | Telefon: +49 831 252970 | E-Mail: info@atg.de
Hirschzeller Straße 4 | 87600 Kaufbeuren | Telefon: +49 8341 90170 | E-Mail: info@kf.atg.de

www.atg.de

Augsburger Treuhand

Zweigniederlassung der ATG Allgäuer Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Bahnhofstraße 4 | 86150 Augsburg | Telefon: +49 821 343680 | E-Mail: info@a.atg.de

ATG Rechtsanwaltsgeellschaft Steuerberatungsgesellschaft GmbH

Bahnhofstraße 57 | 87435 Kempten (Allgäu) | Telefon: +49 831 252970 | E-Mail: info@atg.de

Dr. Fritz Städele Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Steuerberatungsgesellschaft GmbH

Bahnhofstraße 57 | 87435 Kempten (Allgäu) | Telefon: +49 831 571310 | E-Mail: info@staedele-wpg.de

„Erweiterte Kürzung“ bei der Gewerbesteuer – Stolperfalle bei mitvermieteten Betriebsvorrichtungen

Die sogenannte erweiterte Kürzung bei der Gewerbesteuer hat große praktische Relevanz. Sie greift bei der ausschließlichen Vermietung oder Verpachtung von eigenem Grundbesitz und stellt die entsprechenden Einkünfte von der Gewerbesteuer frei. In Zusammenhang mit GmbHs führt die Regelung zu einer attraktiven Steuererleichterung.

Allerdings gelten dafür sehr strenge Anforderungen. Schon eine sehr geringfügige anderweitige Tätigkeit, beispielsweise die Mitüberlassung von Betriebsvorrichtungen, kann problematisch sein (Ausschließlichkeitskriterium). In der Vergangenheit wurde das zumindest von der Finanzverwaltung als grundsätzlich kürzungsschädlich eingestuft. Nach Auffassung des Bundesfinanzhofs (BFH) konnte dagegen die Mitvermietung von Betriebs-

vorrichtungen in bestimmten Einzelfällen ausnahmsweise zulässig sein. Auch in einem aktuellen Urteil hat der BFH wieder eine solche Ausnahme bejaht: Hier wurde ein Kaufhaus inklusive Lastenaufzug – das klassische Beispiel für eine Betriebsvorrichtung – vermietet. Laut BFH war die Mitvermietung des Lastenaufzugs ein zwingend notwendiger Teil einer wirtschaftlich sinnvoll gestalteten eigenen Grundstücksverwaltung und überschritt auch in quantitativer Hinsicht nicht die Grenzen eines unbedeutenden Nebengeschäfts. Deswegen konnte trotzdem die erweiterte Kürzung in Anspruch genommen werden. Allerdings gilt diese nur für die Einkünfte aus der Vermietung des Gebäudes. Der Mietanteil, der auf den Lastenaufzug entfällt, unterliegt weiterhin der Gewerbesteuer.

Zu beachten ist, dass das Urteil sich auf die Jahre 2016 bis 2020 bezieht. Ab 2021 wurde eine gesetzliche Regelung eingeführt, wonach die Vermietung von Betriebsvorrichtungen unschädlich ist, wenn die Einnahmen daraus nicht höher als 5 % der gesamten Mieteinnahmen sind. Dadurch wurden die quantitativen Grenzen des BFH ins Gesetz übernommen. Deswegen muss sich ab 2021 auch die Finanzverwaltung an diese Vorgaben halten.

Außerdem hat der BFH in dem Urteil seine Rechtsprechung bestätigt, dass auch bei der Betriebsverpachtung die erweiterte Kürzung in Anspruch genommen werden kann, wenn der Betrieb nur aus eigenem Grundbesitz besteht.

Steuernachteile durch „anschaffungsnahe Herstellungskosten“ nach Immobilienkauf

Wird eine Immobilie erworben und umfangreich renoviert, muss Folgendes im Blick bleiben: Übersteigen die Instandsetzungs- und Modernisierungskosten (ohne Umsatzsteuer) innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung 15 % der Gebäudeanschaffungskosten, gelten diese als „anschaffungsnahe Herstellungskosten“, mit der Folge, dass die Kosten nicht sofort steuerlich abziehbar sind, sondern die Anschaffungskosten des Gebäudes erhöhen und sich nur über die Abschreibung auswirken. Daraus kann sich ein erheblicher Liquiditätsnachteil ergeben, da die Beträge für die Renovierung abfließen, sich aber gleichzeitig nicht in niedrigeren Steuerzahlungen niederschlagen.

Nicht erfasst werden Erweiterungen sowie jährlich übliche Erhaltungsarbeiten. Hintergrund ist die typisierende Annahme, dass größere Renovierungen kurz nach dem Kauf wirtschaftlich noch zur Anschaffung gehören und deshalb nicht durch einen Sofortabzug vorgezogen werden sollen.

Voraussetzung der Regelung ist eine entgeltliche Anschaffung. Eine Entnahme aus dem Betriebsvermögen ist keine Anschaffung – ebenso wenig eine reine Schenkung. Anders kann es bei Schenkungen unter Auflage sein, etwa wenn im Rahmen der vorweg-

genommenen Erbfolge Ausgleichszahlungen zu leisten sind: Solche Zahlungen gelten steuerlich als Anschaffungskosten, sodass die 3-Jahres-/15 %-Grenze greift.

Welche Aufwendungen in die 15 %-Grenze einzubeziehen sind, hat die Rechtsprechung weiter präzisiert: Abfindungen an weichende Mieter für eine vorzeitige Räumung zählen nicht zu den baulichen Maßnahmen am Gebäude und können deshalb regelmäßig sofort abziehbar sein. Gleicher gilt für Kosten der unmittelbaren Beseitigung von Brandschäden. Bei Eigentumswohnungen ist die 15 %-Grenze wohnungsbezogen zu prüfen; anteilige Aufwendungen am Gemeinschaftseigentum sind dabei einzurechnen.

Für die Praxis gilt: Beim Kauf von renovierungsbedürftigen Objekten sollten die Renovierungskosten früh überschlagen werden. Ist absehbar, dass die 15 % überschritten werden, kann eine zeitliche Streckung über den Dreijahreszeitraum hinaus helfen. Laufende Erhaltungsaufwendungen sollten immer gesondert dokumentiert werden. Gerade bei Übertragungen im Familienkreis kann überlegt werden, ob Gestaltungen wie Nießbrauch, Erbbaurecht oder ein teilentgeltlicher Erwerb eine sinnvolle Alternative darstellen.

Aufgeschobene Zinsen – großer Streit, klare Entscheidung!

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat entschieden, dass das Hinausschieben der Fälligkeit von Darlehenszinsen – eine sogenannte Prolongation – keinen steuerpflichtigen Zufluss auslöst, wenn die Vereinbarung vor der ursprünglichen Fälligkeit getroffen wurde. Im verhandelten Fall verschob ein beherrschender Gesellschafter gemeinsam mit seiner Gesellschaft die Zahlung der aufgelaufenen Zinsen um fünf Jahre. Das Finanzamt wertete das als bereits zugeflossenes Einkommen. Der BFH widersprach deutlich: Eine bloße Prolongation sei keine wirtschaftliche Verfügung über den Zinsanspruch und damit steuerlich unschädlich. Entscheidend sei, dass der Anspruch im Streitjahr nicht fällig war. Auch eine Novation lag nicht vor; die Parteien wollten den bestehenden Vertrag lediglich anpassen. Das Urteil schafft Rechtssicherheit und stellt klar, dass selbst nicht fremdübliche Prolongationen zulässig sind, ohne steuerliche Nachteile auszulösen.

Grundstück überbewertet: Muss das Finanzamt für Verkehrswertgutachten lohnen?

Die Ermittlung des steuerlich richtigen Werts einer Immobilie führt regelmäßig zu Streitigkeiten zwischen der Finanzverwaltung auf der einen und den Steuerpflichtigen und deren Beratern auf der anderen Seite. Oftmals überzeugt erst ein kostspieliges Gutachten eines Sachverständigen die Finanzverwaltung, von ihren mitunter sehr hohen Bewertungen zugunsten des Steuerpflichtigen abzurücken, wobei der Steuerpflichtige nicht selten auf den Kosten des Gutachtens sitzen bleibt. Das ist unbefriedigend, weil die Finanzämter ohne Risiko überzogene und wirklichkeitsferne Werte in den Raum stellen können. Anlass zur Hoffnung gibt nun ein Beschluss des Finanzgerichts Baden-Württemberg aus Oktober 2025 zur Grundsteuer: Die Kosten eines von der Finanzverwaltung verlangten Gutachtens können erstattungsfähig sein.

Im Verfahren wehrte sich der Steuerpflichtige gegen den von der Finanzverwaltung ermittelten Grundsteuerwert und trug schon im Rahmen des Einspruchsverfahrens anhand konkreter Nachweise vor, dass das Grundstück durch die Finanzverwaltung erheblich überbewertet wurde. Doch erst nach Ablehnung des Einspruchs holte sich der Steuerpflichtige im Zuge des folgenden Klageverfahrens ein Sachverständigengutachten ein und wies

damit den niedrigeren Grundstückswert nach. Daraufhin folgte die Finanzverwaltung dem Gutachten und änderte den Bescheid entsprechend.

Das Gericht erlegte dem Finanzamt nach billigem Ermessen die Kosten für die Einholung des Gutachtens auf. Die ursprüngliche Bewertung durch die Finanzverwaltung sei als erhebliche Überbewertung anzusehen, die unter Berücksichtigung der durch den Steuerpflichtigen vorgebrachten Argumente auch im Voraus schon offenkundig war.

Die Entscheidung ist zu begrüßen und stärkt den effektiven Rechtsschutz der Steuerpflichtigen. Die Kostentragung durch das Finanzamt ist nach den Maßstäben des Gerichts gerade dann gerechtfertigt, wenn der geringere Wert, der durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesen wird, auch für das Finanzamt leicht erkennbar war und auf diesen Umstand bereits im Verwaltungsverfahren hingewiesen wurde.

Trotz der begrüßenswerten Entwicklung lassen sich die Entscheidungsgrundsätze wohl nicht auf Grundstücksbewertungen im Rahmen der Erbschafts- und Schenkungsteuer oder Ertragsteuern übertragen. So sind sich die



Tobias Ratzlaff

Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
Partner

Finanzgerichte hier weiterhin uneinig, ob die Kosten für ein Gutachten in einem Klageverfahren im Fall eines Erfolgs des Steuerpflichtigen zu erstatten sind. Eine Entscheidung dieser Frage zugunsten der Steuerpflichtigen durch den Bundesfinanzhof wäre wünschenswert, da die Finanzgerichte gerade auch nicht verpflichtet sind, selbst ein Sachverständigengutachten zur Bestimmung des Grundbesitzwerts auf Staatskosten einzuhören. Höchstrichterlich geklärt ist jedoch, dass ein Steuerpflichtiger stets die Kosten des Sachverständigen trägt, wenn er im Einspruchsverfahren ein Gutachten vorlegt.

// Arbeitgeber

Workation – was Arbeitgeber wissen sollten

Workation setzt sich aus den englischen Wörtern „work“ und „vacation“ zusammen und beschreibt eine zeitlich begrenzte Form mobiler Arbeit, bei der Arbeitnehmer für einige Wochen oder Monate im Jahr von einem anderen Ort aus arbeiten, häufig von einem Urlaubs- oder Auslandsaufenthalt, ohne hierfür Erholungsurlaub zu nehmen. Vor dem Hintergrund des „Work from Anywhere“ kann Workation für Arbeitgeber ein attraktives Instrument der Mitarbeiterbindung und -gewinnung sein, wirft jedoch erhebliche arbeitsrechtliche Fragen auf.

Ein gesetzlicher Anspruch auf Workation besteht nicht. Die Festlegung des Arbeitsortes unterliegt dem Weisungsrecht des Arbeitgebers, soweit Arbeitsort und -zeit nicht bereits

arbeitsvertraglich, kollektivrechtlich oder gesetzlich festgelegt sind. Da Arbeitsverträge regelmäßig den deutschen Betrieb als Arbeitsort vorsehen, bedarf eine Workation, die ausschließlich im Interesse des Arbeitnehmers liegt, der Zustimmung des Arbeitgebers. Diese sollte aus Gründen der Rechtssicherheit dokumentiert werden, idealerweise durch eine kurze Ergänzungsvereinbarung, auch zur Erfüllung der Nachweispflichten. Besteht ein Betriebsrat, ist dessen Mitbestimmungsrecht zu beachten.

Bei Workation im Ausland gelten zusätzliche arbeitsrechtliche Anforderungen. Für Auslandstätigkeiten von mehr als vier aufeinanderfolgenden Wochen bestehen erweiterte Nachweispflichten, insbesondere zur Dauer

der Tätigkeit, zur Entlohnung und zu Rückkehrbedingungen. Zudem stellen sich Fragen der Entgeltfortzahlung an ausländischen Feiertagen. Da die Veranlassung der Workation regelmäßig vom Arbeitnehmer ausgeht, kann arbeitsvertraglich vereinbart werden, dass das Entgeltausfallrisiko für ausschließlich ausländische Feiertage vom Arbeitnehmer getragen wird. Neben der Frage nach dem anwendbaren Recht können auch Entsendemeldungen erforderlich werden.

Angesichts dieser arbeitsrechtlichen Besonderheiten sollte Workation im Ausland nur nach vorheriger arbeitsrechtlicher Prüfung eingeführt oder genehmigt werden.

Mehr Klarheit! Was Unternehmen jetzt wissen müssen

In den vergangenen Wochen gab es auf EU-Ebene entscheidende Entwicklungen. Die Diskussionen über Änderungen der Nachhaltigkeitsberichterstattung (CSRD) im Rahmen der Omnibus-Initiative sind abgeschlossen. Damit endet eine lange Phase der Unsicherheit.

Die wichtigste Änderung betrifft den Anwenderkreis, der deutlich reduziert wird. Künftig unterliegen nur noch Unternehmen mit mehr als 1.000 Beschäftigten und einem Jahresumsatz von über 450 Millionen Euro der Berichtspflicht. Darüber hinaus werden die Berichtsstandards [European Sustainability Reporting Standards (ESRS)] überarbeitet, um die Berichtsinhalte deutlich zu vereinfachen. Für berichtspflichtige Unternehmen bedeutet das, dass Wesentlichkeitsanalyse, Daten-

erhebung und Governance-Strukturen weiterhin essenziell bleiben. Durch die reduzierten Datenpunkte können die Berichte jedoch fokussierter gestaltet werden. Eine finale Version der angepassten Berichtsstandards liegt derzeit noch nicht vor.

Bereits zuvor hatte die „Stop-the-Clock“-Richtlinie den Erstanwenderzeitpunkt der CSRD um zwei Jahre verschoben. Viele Unternehmen müssen deshalb erstmals für Geschäftsjahre ab oder nach dem 01.01.2027 beginnend berichten, die erste Prüfung findet dann 2028 statt.

Aber auch Unternehmen ohne direkte CSRD-Pflicht bleiben über ihre Lieferketten mittelbar betroffen. Es empfiehlt sich, frühzeitig belastbare ESG-Daten aufzubauen, um die Anforde-

rungen von berichtspflichtigen Geschäftspartnern zuverlässig erfüllen zu können. Nach der Veröffentlichung der überarbeiteten EU-Richtlinie im EU-Amtsblatt haben die Mitgliedsstaaten zwölf Monate Zeit, diese Änderungen in nationales Recht umzusetzen. Für Deutschland ist zu erwarten, dass die CSRD-Richtlinie erstmalig zusammen mit allen Anpassungen im Laufe des Jahres 2026 umgesetzt wird, wobei Abweichungen auf nationaler Ebene noch möglich sind.

Insgesamt schaffen die aktuellen Entwicklungen mehr Rechtssicherheit und ermöglichen Unternehmen eine gezielte Vorbereitung. Die jüngsten Entwicklungen zeigen, dass die ESG-Regulierung dynamisch bleibt, doch die Richtung ist klar.

// Arbeitgeber

Update 2026: Aktivrente und neue Pauschalen

Der Steuergesetzgeber hat für 2026 einige Änderungen im Bereich der Arbeitnehmerbesteuerung beschlossen. Kernpunkt ist die neue Steuerbefreiung für die sogenannte Aktivrente ab 01.01.2026: Arbeitslohn aus nichtselbstständiger Tätigkeit ist – ab dem Folgemonat nach Erreichen der Regelaltersgrenze – bis zu 24.000 € jährlich (2.000 € monatlich) steuerfrei. Die Begünstigung ist als echte Steuerbefreiung ausgestaltet und unterliegt nicht dem Progressionsvorbehalt. Sozialabgaben fallen trotz Steuerfreiheit weiterhin an. Voraussetzung ist u. a., dass der Arbeitgeber für diese Beschäftigung Arbeitgeberanteile zur gesetzlichen Rentenversicherung (bzw. Zuschüsse an eine berufständische Versorgungseinrichtung) entrichtet. Nicht begünstigt sind dagegen selbstständige Tätigkeiten im Rentenalter. Beamte, die im Beamtenverhältnis weiterarbeiten, profitieren regelmäßig ebenfalls nicht, weil der Dienstherr keine entsprechenden Rentenversicherungsbeiträge zahlt; bei einer zusätzlichen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach Erreichen der Regelaltersgrenze kann die Aktivrente dagegen greifen.

Entscheidend für die Steuerfreiheit ist nur, dass die Regelaltersgrenze erreicht ist. Dass tatsächlich Rente bezogen wird, ist keine Voraussetzung. Das heißt, die Aktivrente kann genutzt werden, wenn der Rentenbezug aufgeschoben wird und auch dann, wenn der Verdienst deutlich über 24.000 € liegt. In diesem Fall würden Einnahmen bis zu 24.000 € steuerfrei bleiben. Andererseits gilt die Befreiung nicht, wenn zwar regulär Altersrente bezogen wird (z. B. wegen langjähriger Beschäftigung), die Regelaltersgrenze jedoch noch nicht erreicht ist. Diese Einschränkung ist schade – und widersinnig –, weil gerade hier wohl besonders großes Potenzial für eine längere Tätigkeit besteht.

Flankierend wurden weitere Änderungen für Arbeitnehmer ab 2026 beschlossen: Die Entfernungspauschale wird einheitlich ab dem ersten Kilometer auf 0,38 € angehoben (auch für Familienheimfahrten). Zudem steigen der Übungsleiterfreibetrag auf 3.300 € und die Ehrenamtspauschale auf 960 € jährlich.

IMPRESSUM

Herausgeber

ATG Allgäuer Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Bahnhofstraße 57
87435 Kempten (Allgäu)

V.i.S.d.P. Dr. Simone Jäck

Konzeption und Realisation
Rothkopf & Huberty Werbeagentur GmbH

Unser Service im Internet

Dieses aktuelle Heft, aber auch ältere Ausgaben und weitere Informationsbroschüren finden Sie unter unserer Internetadresse www.atg.de in der Rubrik „Kanzlei/Publikationen“.

Im Bereich „News“ veröffentlichen wir zudem die aktuellen Beiträge und weitere fachliche Neuigkeiten zum Nachlesen. Dort können Sie sich auch für unseren Newsletter anmelden. Sie erhalten diese Mandantenzeitung dann in digitaler Form.

Die oben stehenden Texte sind nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und ständige Änderungen in der Rechtsmaterie machen es jedoch notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen.