Accura Treuhand
Hiemer, Gerling & Partner mbB
Steuerberatungsgesellschaft

Steuerberatung · Unternehmensberatung · Internationale Steuerberatung
Testamentsvollstreckung · Unternehmensgründung

Accura Treuhand Hiemer, Gerling & Partner mbB • Steuerberatungsgesellschaft
Ganghofer Straße 66 A • 80339 München

Informationsbrief

September 2026

Inhalt

1 Kein dauerndes Getrenntleben als Voraussetzung für die Zusammenveranlagung

2 Ermittlung der ortsüblichen Miete bei Vermietungseinkünften

3 Übernahme von Renovierungs- und Umbaukosten durch den Mieter

4 Erstattung von Vorsteuerbeträgen aus EU-Mitgliedstaaten

5 Aufwendungen für Renovierung im Zusammenhang mit Veräußerung keine Werbungskosten

6 Kein Übergang des Sonderausgabenabzugs für Baudenkmäler etc. nach § 10f EStG auf Erben

7 Betriebsstätte bei einem Selbständigen als Ziel von Fahrten von der Wohnung

8 Verfassungsmäßigkeit des Grundfreibetrags 2023

Allgemeine Steuerzahlungstermine im September

Fälligkeit[1]		Ende der Schonfrist
Do. 10.09.	Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag[2]	**14.09.**[4]
	Einkommensteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	**14.09.**[4]
	Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag	**14.09.**[4]
	Umsatzsteuer[3]	**14.09.**[4]

Die 3-tägige Schonfrist gilt nur bei Überweisungen; maßgebend ist die Gutschrift auf dem Konto der Finanzbehörde. Dagegen muss bei Scheckzahlung der Scheck spätestens 3 Tage vor dem Fälligkeitstermin eingereicht werden.

1 *Lohnsteuer-**Anmeldungen** bzw. Umsatzsteuer-**Voranmeldungen** müssen bis zum Fälligkeitstag abgegeben werden, da sonst Verspätungszuschläge entstehen können.*

2 *Für den abgelaufenen Monat.*

3 *Für den abgelaufenen Monat; bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat.*

4 *Die Schonfrist endet am 14.09., weil der 13.09. ein Sonntag ist.*

1

Kein dauerndes Getrenntleben als Voraussetzung für die Zusammenveranlagung

Ehegatten können regelmäßig im Jahr der Heirat für das ganze Jahr zur Einkommensteuer zusammenveranlagt werden und damit den regelmäßig günstigeren Splitting-Tarif in Anspruch nehmen. Dies gilt auch, wenn die Ehe erst am Ende des Jahres geschlossen wird, denn es reicht aus, wenn die Ehegatten im Kalenderjahr **nicht dauernd** getrennt gelebt haben (vgl. § 26 Abs. 1 Satz 1 EStG). Ein Tag in dem Jahr, in dem eine Lebens- und Wirtschaftsgemeinschaft bestanden hat, ist also ausreichend. Eine gemeinsame Wohnung ist dabei ein starkes Indiz für das Vorliegen dieser Voraussetzung.

Die Zusammenveranlagung ist wegen des Splitting-Tarifs regelmäßig die günstigste steuerliche Variante für Ehegatten. Sofern mindestens ein Kind vorhanden ist, entfällt dann allerdings die Möglichkeit, den Entlastungsbetrag für Alleinerziehende i. H. von 4.260 Euro[5] pro Jahr in Anspruch zu nehmen.

Um diesen Freibetrag zu erhalten, hatte ein Paar, welches im Dezember geheiratet hatte, dem Finanzamt dargestellt, dass es im Dezember lediglich für die Hochzeitsfeier und die anschließende Hochzeitsreise zusammen gewesen sei, aber z. B. keine gemeinsame Wohnung unterhalten habe.

Nachdem sich der steuerliche Vorteil des Entlastungsbetrags für Alleinerziehende als geringer herausgestellt hatte als der Splitting-Vorteil, beantragten die Ehegatten doch noch die Zusammenveranlagung.

Das Finanzgericht Sachsen[6] hatte daraufhin entschieden, dass die Zusammenveranlagung in diesem Fall nicht in Betracht kommt, weil allein eine Hochzeitsfeier und eine gemeinsame Reise das dauernde Getrenntleben nicht beenden.

Entscheidendes Merkmal für ein Zusammenleben sei das Innehaben einer gemeinsamen Wohnung, was hier nach eigener Aussage der Ehegatten nicht gegeben war.

2

Ermittlung der ortsüblichen Miete bei Vermietungseinkünften

Bei einer **verbilligten** Vermietung z. B. an Angehörige, wie Kinder, Eltern oder Geschwister, zu Wohnzwecken ist zu beachten, dass eine sog. Entgeltlichkeitsgrenze eingehalten werden muss, wenn der Werbungskostenabzug in voller Höhe erhalten bleiben soll. Diese Grenze beträgt 66 % der **ortsüblichen** Miete (§ 21 Abs. 2 Satz 2 EStG).

Auch bei Vereinbarung einer Miete von 50 % der ortsüblichen Miete und mehr, jedoch weniger als 66 %, ist eine volle Anerkennung der Werbungskosten möglich, wenn eine positive Totalüberschussprognose vorliegt.[7] Erst wenn die vereinbarte Miete weniger als 50 % der Marktmiete beträgt, geht das Finanzamt generell von einer teilentgeltlichen Vermietung aus und kürzt (anteilig) die Werbungskosten.[8]

Die Ermittlung der ortsüblichen **Kaltmiete** nimmt die Finanzverwaltung in einem mehrstufigen Verfahren vor:[9]

1. Grundsätzlich wird die ortsübliche Kaltmiete anhand eines **örtlichen Mietspiegels** ermittelt. Enthält der Mietspiegel Rahmenwerte, kann der Vermieter den unteren Rahmenwert des Mietspiegels als örtlichen Mietpreis zugrunde legen.[10] Im Zweifel ist der im Mietspiegel für vergleichbare Wohnungen ausgewiesene Durchschnittswert anzusetzen.

2. Liegt kein Mietspiegel vor, können **„Mietwert-Kalkulatoren"** zu Rate gezogen werden. Im Internet stehen dafür zahlreiche Online-Varianten zur Verfügung.

3. Wenn die vorgenannten Methoden nicht angewendet werden können, kann die Ermittlung anhand der Kaltmieten für einzelne vergleichbare Wohnungen erfolgen. Dazu bietet sich eine Internetrecherche an (z. B. unter http://www.immoscout24.de). Hierfür können die Preise pro Quadratmeter für in der Nähe belegene Objekte herangezogen und ggf. durch Zu- und Abschläge für bestimmte Ausstattungsmerkmale (z. B. großer Garten, Wintergarten) angepasst werden. Es müssen die Mieten für zumindest **3 vergleichbare Wohnungen** zugrunde gelegt werden. Eine vergleichbare fremdvermietete Wohnung im gleichen Haus reicht nicht als Maßstab für die Ortsüblichkeit aus.

4. Kommt keine der vorstehend dargestellten Methoden in Betracht, kann die ortsübliche Kaltmiete durch ein **Sachverständigengutachten** ermittelt werden.

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die **umlagefähigen (Neben-)Kosten** zu berücksichtigen; dazu gehören insbesondere die Grundsteuer, die Kosten für Wasserversorgung, Entwässerung, Heizung, Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Beleuchtung, Gartenpflege, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung und Hauswart.

Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung dürfen jedoch **nicht** angesetzt werden.[11]

Dabei sind alle umlagefähigen Kosten in die Vergleichsberechnung einzubeziehen, die tatsächlich gezahlt worden sind. Dies gilt ggf. auch für Kosten, die unmittelbar vom Mieter getragen wurden, wenn diese sonst ebenfalls umlagefähig wären.[12]

In jedem Fall sollten die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durchgeführten Berechnungen im Hinblick auf eine spätere Überprüfung sorgfältig **dokumentiert** werden.

5 Zzgl. 240 Euro für jedes weitere Kind (vgl. § 24b EStG).

6 FG Sachsen vom 15.02.2026 1 V 1094/25.

7 Siehe die Gesetzesbegründung zum Jahressteuergesetz 2020 (Bundestags-Drucksache 19/22850). Zur Anwendung der Totalüberschussprognose siehe BMF-Schreiben vom 08.10.2004 – IV C 3 – S 2253 – 91/04 (BStBl 2004 I S. 933), Rz. 33 ff.

8 Siehe dazu auch R 21.3 EStR und H 21.3 „Ortsübliche Marktmiete" EStH.

9 Vgl. OFD Frankfurt vom 07.12.2023 – S 2253 A – 00115 – 0357 – St 214.

10 Vgl. BFH-Urteil vom 17.08.2005 IX R 10/05 (BStBl 2006 II S. 71).

11 Siehe dazu § 2 und § 1 Betriebskostenverordnung.

12 Vgl. dazu BFH-Urteil vom 22.02.2021 IX R 7/20 (BStBl 2021 II S. 479), Rz. 21.

3
Übernahme von Renovierungs- und Umbaukosten durch den Mieter

In der Regel hat der Mieter neben der Miete die Betriebskosten zu zahlen. Dagegen sind Erhaltungsaufwendungen, Renovierungen usw. vom Eigentümer zu tragen. Aber insbesondere bei einer Neuvermietung kann auch vereinbart werden, dass z. B. größerer Renovierungsaufwand vom Mieter zu übernehmen ist; dies kann auch unter Anrechnung auf die Miete erfolgen.

Die eigentlich vom Eigentümer zu tragenden, aber vom Mieter übernommenen Aufwendungen sind daher auch beim Eigentümer als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu versteuern. Denn Einnahmen können auch dann zufließen, wenn der Mieter die Zahlung an einen Dritten erbringt und damit eine Schuld des Vermieters tilgt (sog. abgekürzter Zahlungsweg).[13]

Zahlt der Mieter also als Gegenleistung für die Überlassung der Mietsache vom Vermieter zu tragende Renovierungskosten, so führt die Begleichung dieser Aufwendungen zu Einnahmen des Vermieters aus Vermietung und Verpachtung; gleichzeitig kann der Vermieter die nachgewiesenen Aufwendungen für die Renovierung als Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften geltend machen.[14]

4
Erstattung von Vorsteuerbeträgen aus EU-Mitgliedstaaten

In Deutschland ansässige Unternehmer, die zum Vorsteuerabzug berechtigt sind und im Zusammenhang mit ihrer unternehmerischen Tätigkeit im Ausland Vorsteuerbeträge entrichtet haben (z. B. anlässlich einer Geschäftsreise oder als Aussteller bei einer Messe), können diese regelmäßig in einem besonderen Verfahren vergütet bekommen.

Das Vergütungsverfahren ist grundsätzlich für Unternehmer vorgesehen, die in dem Staat, in dem die Erstattung beantragt wird, **keine steuerpflichtigen** Umsätze erzielen, d. h. somit nicht dem „normalen" Besteuerungsverfahren unterliegen und deshalb in diesem Staat keine Umsatzsteuer-Anmeldungen abzugeben haben.

Anträge auf Erstattung von Vorsteuerbeträgen aus anderen EU-Ländern sind ausschließlich in **elektronischer** Form[15] über das Portal des **Bundeszentralamtes für Steuern** (www.bzst.de) einzureichen; liegen die Voraussetzungen vor, leitet das Bundeszentralamt den Antrag an den Erstattungsstaat weiter.

Im Vergütungsantrag sind neben den unternehmerischen Daten und Erklärungen besondere Angaben für jede Rechnung oder jedes Einfuhrdokument zu machen.[16]

Beträgt das Entgelt für den Umsatz bzw. die Einfuhr 1.000 Euro oder mehr (bei Rechnungen über Kraftstoffe: mindestens 250 Euro), sind in einigen Staaten **elektronische Kopien** der Originalrechnungen und Einfuhrbelege dem Vergütungsantrag beizufügen.[17]

Der Vergütungsantrag ist spätestens bis zum **30.09.** des auf das Jahr der Ausstellung der Rechnung folgenden Kalenderjahres zu stellen (maßgebend ist der Eingang beim Bundeszentralamt für Steuern).[18]

5
Aufwendungen für Renovierung im Zusammenhang mit Veräußerung keine Werbungskosten

Aufwendungen im Zusammenhang mit der Vermietung einer Wohnung bzw. eines Gebäudes sind regelmäßig als Werbungskosten abzugsfähig.

Sofern Aufwendungen aber mit der Veräußerung des Objekts im Zusammenhang stehen, handelt es sich um Veräußerungskosten, die sich steuerlich nur auswirken, wenn der Veräußerungsgewinn als sog. Spekulationsgeschäft (§ 23 EStG) steuerpflichtig ist.

Bei Aufwendungen, die im zeitlichen Zusammenhang mit der Veräußerung anfallen, kann die Zuordnung zum Veräußerungsgeschäft oder zu den Vemietungseinkünften schwierig sein.

Verpflichtet sich der Verkäufer im Kaufvertrag, bestimmte Renovierungen noch auf eigene Kosten durchzuführen, so ist dieser Aufwand dem Veräußerungsvorgang zuzuordnen und nicht als Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften abzuziehen.[19] Unerheblich ist dabei – so das Gericht –, dass der Reparaturaufwand aufgrund der Abnutzung während der Vermietungszeit erforderlich geworden ist. Denn der objektive Zusammenhang der Aufwendungen mit der früheren Einkunftserzielung wird durch die Verknüpfung mit der nicht einkommensteuerbaren Grundstücksveräußerung überlagert.[20]

13 *Vgl. BFH-Urteil vom 30.09.2003 IX R 9/03 (BStBl 2004 II S. 225).*

14 *Vgl. FG Berlin-Brandenburg vom 11.03.2026 11 K 11216/24.*

15 *Siehe § 18g UStG.*

16 *Siehe dazu Abschn. 18g.1 Abs. 4 und Abs. 5 UStAE.*

17 *Siehe Abschn. 18g.1 Abs. 6 UStAE; siehe hierzu auch die Präferenzliste der EU-Mitgliedstaaten unter www.bzst.de. Suche nach „Präferenzliste EU-Staaten".*

18 *Siehe Abschn. 18g.1 Abs. 3 UStAE.*

19 *FG Bremen vom 27.10.2025 1 V 51/25 (rkr.).*

20 *BFH-Urteil vom 14.12.2004 IX R 34/03 (BStBl 2005 II S. 343).*

6

Kein Übergang des Sonderausgabenabzugs für Baudenkmäler etc. nach § 10f EStG auf Erben

Aufwendungen für Baumaßnahmen an einem eigenen Gebäude können nach § 10f Abs. 1 Satz 1 EStG wie Sonderausgaben abgezogen werden, wenn das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungs- oder städtebaulichen Entwicklungsgebiet liegt (§ 7h EStG) oder ein Baudenkmal ist (§ 7i EStG) und zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird.

Die Aufwendungen können im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Jahren mit jeweils bis zu 9 % der bescheinigten Kosten, insgesamt also bis zu 90 %, berücksichtigt werden.

Der Bundesfinanzhof[21] hatte aktuell zu entscheiden, ob diese besondere Abzugsberechtigung des § 10f EStG bei Versterben des Eigentümers innerhalb des 10-jährigen Abzugszeitraums auf den Erben – im konkreten Fall auf den Sohn des Erblassers – übergeht. Dem hat das Gericht eine klare Absage erteilt und ausgeführt, dass die Abzugsberechtigung nach § 10f EStG mit dem Tod desjenigen endet, der die Aufwendungen getragen hat. Da es sich um eine **personenbezogene** Steuervergünstigung handelt, geht sie grundsätzlich nicht auf Dritte (insbesondere nicht auf Erben) über.

Eine **Ausnahme** gilt nur für die besondere, im Gesetz ausdrücklich geregelte Ehegattenkonstellation. Diese erlaubt dem überlebenden Ehegatten unter engen Voraussetzungen die Fortführung der Abzugsbeträge auf den hinzuerworbenen Miteigentumsanteil. Im Streitfall erbte jedoch nicht der Ehegatte, sondern der Sohn des Erblassers.

7

Betriebsstätte bei einem Selbständigen als Ziel von Fahrten von der Wohnung

So wie es bei einem Arbeitnehmer wichtig ist, die erste Tätigkeitsstätte festzustellen, gilt dies bei einem Selbständigen hinsichtlich der Betriebsstätte. Fahrten von der Wohnung zur ersten Tätigkeitsstätte bzw. zur Betriebsstätte werden steuerlich unabhängig vom Verkehrsmittel grundsätzlich durch die Entfernungspauschale in Höhe von 38 Cent berücksichtigt. Für andere berufliche bzw. betrieblich veranlasste Fahrten können die tatsächlich entstandenen Kosten oder – bei Verwendung eines PKW – eine Pauschale von 30 Cent für jeden gefahrenen Kilometer abgezogen werden.

Nach Auffassung des Bundesfinanzhofs[22] ist ein Selbständiger hinsichtlich der Beurteilung eines Orts als Betriebsstätte nicht in vollem Umfang mit einem Arbeitnehmer und seiner ersten Tätigkeitsstätte zu vergleichen. Als Betriebsstätte anzusehen ist aber auf jeden Fall eine ortsfeste **dauerhafte betriebliche Einrichtung**, die nicht nur gelegentlich, sondern mit einer gewissen Nachhaltigkeit in Ausübung der beruflichen Tätigkeit aufgesucht wird. Wird ein **betrieblicher** PKW für Fahrten zu dieser Betriebsstätte genutzt, ist der Gewinn zu erhöhen, und zwar soweit die Monatspauschale von 0,03 % des Listenpreises für jeden Entfernungskilometer die Pauschale von 38 Cent übersteigt. Durch die Führung eines Fahrtenbuchs kann ggf. ein günstigeres Ergebnis erzielt werden.

8

Verfassungsmäßigkeit des Grundfreibetrags 2023

Der steuerliche Grundfreibetrag soll sicherstellen, dass das Existenzminimum nicht besteuert wird. Insbesondere aufgrund von Preiserhöhungen im Energiebereich bestand in der letzten Zeit regelmäßig Anlass, den Grundfreibetrag anzupassen, da dieser das sozialhilferechtliche Existenzminimum (bestehend aus dem Regelbedarf, Unterkunftskosten und Heizkosten) sonst nicht mehr abgedeckt hätte.

So wurde der steuerliche Grundfreibetrag für die Jahre 2024 auf 11.784 Euro, für 2025 auf 12.096 Euro sowie für 2026 auf 12.348 Euro angehoben.[23]

Das Finanzgericht Münster[24] hat nun entschieden, dass keine Bedenken bezüglich der Verfassungsmäßigkeit des Grundfreibetrags für 2023 in Höhe von 10.908 Euro bestünden. Soweit zur Ermittlung des Grundfreibetrags einzelne Kosten (z. B. Wohnkosten) typisierend berücksichtigt würden, sei dies verfassungsrechtlich zulässig. Das sozialrechtliche Bedürfnisprinzip und das steuerrechtliche Leistungsprinzip verfolgen – so das Gericht – unterschiedliche Zwecke.

Es ist darauf hinzuweisen, dass beim Bundesfinanzhof ein gleichgelagertes Verfahren (Az. III R 26/24)[25] für die Jahre 2023 und 2024 anhängig ist.

Die Klärung dieser Frage bleibt abzuwarten.

21 *BFH-Urteil vom 25.03.2026 X R 23/24.*

22 *BFH-Urteil vom 05.02.2026 III R 18/25.*

23 *Bei der Zusammenveranlagung von Ehegatten verdoppeln sich die Beträge.*

24 *FG Münster vom 16.06.2026 2 K 2077/25 E.*

25 *Vorinstanz: FG Schleswig-Holstein vom 28.06.2024 1 K 37/23.*