

Mandanten-Brief

Dezember 2025

1. Grundsteuer-Bundesmodell ist verfassungskonform

E If Bundesländer verwenden das **Bundesmodell für die Grundsteuer**. In drei Revisionsverfahren aus Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Berlin hat der Bundesfinanzhof sich mit diesem Bundesmodell befasst und entschieden, dass die **Vorschriften des Ertragswertverfahrens**, die Grundlage für die Bewertung von Wohnungseigentum zur Berechnung der Grundsteuer sind, **verfassungskonform sind**. Die Kläger hatten eine ganze Reihe von Argumenten vorgebracht, warum das Bundesmodell ihrer Meinung nach verfassungswidrig ist. Zentraler Punkt war aber, dass das **Bundesmodell mit starken Typisierungen und Pauschalierungen arbeitet**, die zu keiner realitätsgerechten Bewertung führen würden. Die Parameter seien zu ungenau, um untereinander gerechte, dem allgemeinen Gleichheitssatz entsprechende Immobilienwerte abzubilden. Dem hat der Bundesfinanzhof widersprochen, weil er **nicht von der Verfassungswidrigkeit der Regelungen überzeugt** ist und daher auf eine Vorlage an das Bundesverfassungsgericht verzichtet.



Zwar hat das Bundesverfassungsgericht wiederholt entschieden, dass der Gleichheitssatz eine **gleichheitsgerechte Ausgestaltung der Bemessungsgrundlage** einer Steuer **für alle Steuerzahler** verlangt. Der Gesetzgeber darf bei der Ausgestaltung aber **generalisierende, typisierende und pauschalierende Regelungen** treffen, ohne allein schon wegen der damit unvermeidlich verbundenen Härten gegen den allgemeinen Gleichheitssatz zu verstoßen. Dabei darf sich der Gesetzgeber grundsätzlich am Regelfall orientieren und ist **nicht verpflichtet, für alle Besonderheiten Sonderregelungen vorzusehen**. Außerdem darf der Gesetzgeber **Praktikabilitätsabwägungen Vorrang vor der Ermittlungsgenauigkeit** einräumen und dabei auch beträchtliche Bewertungs- und Ermittlungsunschärfen in Kauf nehmen, um die Festsetzung und Erhebung der Steuer handhabbar zu halten. Gemessen an diesen Vorgaben hält der Bundesfinanzhof die **Ausgestaltung des Ertragswertverfahrens** für **verfassungskonform**. Die vom Gesetzgeber gewählten Bewertungsvorschriften seien grundsätzlich geeignet, den mit der Steuer verfolgten Belastungsgrund in der Relation realitätsgerecht abzubilden. Konkret verstößt die Maßgeblichkeit von **Bodenrichtwerten** zur Bestimmung des Bodenwerts, die eine **Abweichung von bis zu 30 %** zwischen dem Wert des zu bewertenden Grundstücks und dem Durchschnittswert **erlaubt**, nicht gegen eine realitäts- und relationsgerechte Bewertung. Ebenso wenig führen die für die Wertberechnung heranzuziehenden pauschalierten Nettokaltmieten zu einer verfassungswidrigen Ungleichbehandlung. Zwar wird **bei der pauschalierten Nettokaltmiete** auch in großen Metropolen, in denen erhebliche Mietunterschiede bestehen können, **nicht nach der Miethöhe einzelner Stadtteile unterschieden**. Für Immobilien in guten Lagen kommt es dadurch in der Regel zu einem Ansatz unterhalb

Bundesmodell kommt
in elf Bundesländern
zur Anwendung

Bundesfinanzhof
hält Bundesmodell für
verfassungskonform

Kläger kritisieren zu
starke Typisierungen
und Pauschalierungen

Bundesverfassungsgericht
verlangt gleichheits-
gerechte Ausgestaltung
der Steuerbemessungs-
grundlage

Gesetzgeber hat großen
Typisierungsspielraum

Vorrang für Praktikabilität
ist zulässig

Bodenrichtwertzonen sind
eine zulässige Typisierung

pauschale Nettokaltmiete
unterscheidet nicht nach
erzielbarer Miete einzelner
Stadtteile

der tatsächlich gezahlten oder erzielbaren Mieten, während der pauschalierte Ansatz für Immobilien in schlechteren Lagen häufig über dem tatsächlich erzielbaren Mietzins liegt.

Diese möglichen Ungleichbehandlungen sind nach Auffassung des Bundesfinanzhofs jedoch durch das **legitime Ziel eines weitgehend automatisierten Grundsteuervollzugs** verfassungsrechtlich gerechtfertigt. Dadurch vereinfacht der Gesetzgeber im Massenverfahren die **Bewertung von rund 36 Millionen Grundstücken**. Die Anknüpfung an tatsächliche Mieten würde angesichts des höheren Vollzugsaufwands die beabsichtigte **automatisierte Fortschreibung der Grundsteuerwerte** zu den einzelnen Bewertungsstichtagen **erschweren**. Eine **Lagedifferenzierung** innerhalb einer Gemeinde wird zudem **über die Bodenrichtwerte bewirkt**. Außerdem gibt es die Möglichkeit des **Ansatzes eines niedrigeren gemeinen Werts** als Grundsteuerwert, wenn der Eigentümer nachweist, dass der ermittelte Grundsteuerwert den **nachgewiesenen gemeinen Wert um mindestens 40 % übersteigt**. Nach Auffassung des Bundesfinanzhofs hat daher der Gesetzgeber seinen Spielraum nicht überschritten. Insbesondere durfte der Gesetzgeber dem durch das Bundesverfassungsgericht vorgegebenen Ziel, einen erneuten Bewertungsstau zu vermeiden, eine hohe Bedeutung beimessen. Auch formell ist das Bundesmodell nach Überzeugung des Bundesfinanzhofs verfassungsgemäß, weil dem Bund dafür die Gesetzgebungskompetenz zustand.

2. Aktualisierte Regeln für die E-Bilanz

Regelmäßig passt die Finanzverwaltung das Datenschema für die Übermittlung der E-Bilanz an neue gesetzliche Vorgaben und wirtschaftliche Veränderungen an. Im April wurde deshalb die **Version 6.9 der Taxonomien für die E-Bilanz** veröffentlicht, die verpflichtend **für nach dem 31. Dezember 2025 beginnende Wirtschaftsjahre** zu verwenden sind, aber auch für das Wirtschaftsjahr 2025 oder 2025/2026 schon verwendet werden können. Bedeutender ist aber eine Änderung in der gesetzlichen Grundlage für die E-Bilanz durch das Jahressteuergesetz 2024: **Für Wirtschaftsjahre, die nach dem 31. Dezember 2024 beginnen**, müssen Unternehmer zusammen mit der E-Bilanz **auch einen Kontennachweis elektronisch übermitteln**. Das war bisher nicht verpflichtend. Für die Wirtschaftsjahre, die **nach 2027** beginnen, wird **zudem die Übermittlung des Anlagenspiegels** und des diesem zugrunde liegenden Anlagenverzeichnisses zusammen mit der E-Bilanz gefordert. Die Übermittlungspflicht gilt dann auch für jede zu steuerlichen Zwecken erstellte Bilanz sowie den Anhang, Lagebericht und Prüfungsbericht.

Zu der neuen Übermittlungspflicht für Kontennachweise hat das Bundesfinanzministerium im Rahmen der Veröffentlichung der neuen Taxonomien Details geregelt und dabei auch eine **Billigkeitsregelung für die Fälle** geschaffen, **in denen eine Übermittlung nach wie vor nicht ohne weiteres möglich ist**. Demnach ist für alle an die Finanzverwaltung übermittelbaren Bilanzarten zu Wirtschaftsjahren, die nach 2024 beginnen, der **Inhalt der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung** jeweils **einschließlich der unverdichteten Kontennachweise mit Kontensalden zu übermitteln**. Handelt es sich um eine Personengesellschaft oder Mitunternehmerschaft, muss sowohl bei

Differenzierung wird durch Bodenrichtwert erreicht

automatisierter Grundsteuervollzug liefert verfassungsrechtliche Grundlage für gewisse Ungleichbehandlungen

Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes als Steuergrundlage möglich

keine formellen Verstöße gegen das Grundgesetz bei der Gesetzgebung

neue E-Bilanz-Taxonomie gilt ab 2026

Anwendung schon ab 2025 zulässig

verpflichtende Übermittlung des Kontennachweises ab 2025

ab 2027 auch Übermittlung des Anlagenspiegels und Anlagenverzeichnisses verpflichtend

Kontennachweis muss unverdichtet sein

Übermittlung der Gesamthandsbilanz als auch bei ggf. erforderlichen Sonder- und Ergänzungsbilanzen der Kontennachweis enthalten sein. Grundsätzlich ist **für jede werthaltig übermittelte Position** der Bilanz und GuV **ein Kontennachweis** zu übermitteln. Das gilt jedoch nicht für Oberpositionen, zu denen werthaltige Unterpositionen vorliegen. Der Kontennachweis muss folgende vier Angaben enthalten:

- **Name der Position**, zu der der Kontennachweis übermittelt wird
- **Kontonummer**
- **Kontobeschreibung**
- **Kontosaldo**

Ein unverdichteter Kontennachweis umfasst zumindest alle Sachkonten der Buchführung (Hauptbuch), die am Ende des Wirtschaftsjahres einen Saldo aufweisen. Die **Verdichtung** einzelner Sachkonten zu Kontengruppen oder zu anderen Merkmalen ist grundsätzlich **nicht zulässig**. Es dürfen also beispielsweise nicht die Sachkonten „Pkw“ und „Lkw“ in einer Gruppe „Fuhrpark“ oder einzelne Bank-Sachkonten („Bank 1“, „Bank 2“, Bank 3“ etc.) in einer Gruppe „Bank“ zusammengefasst übermittelt werden. Im Einzelfall ist jedoch eine **Zusammenführung von Konten für die Übermittlung im Rahmen der E-Bilanz denkbar**, sofern keine wesentlichen Informationen verloren gehen und der Inhalt weiterhin nachvollziehbar ist. Konten der Nebenbücher, z. B. Debitoren- und Kreditorenkonten müssen dagegen ebenso wenig übermittelt werden wie einzelne Geschäftsvorfälle oder das Buchungsjournal des Jahres. Um **Härtefälle** zu vermeiden, wird es für die Übermittlung von E-Bilanzen nicht beanstandet, wenn insbesondere wegen umfangreicher Softwareanpassungen oder der Umstellung bestimmter Verfahren die **Bilanz und GuV ohne Kontennachweise übermittelt** werden. In diesem Fall sind die **Kontennachweise auf anderem Weg beim Finanzamt einzureichen** und die konkreten Gründe in der Taxonomieposition **„Erläuterung, warum eine Übermittlung der Kontennachweise noch nicht möglich ist“** darzulegen.

3. Mindestlohn und Minijobgrenze steigen 2026

Die Bundesregierung ist der Empfehlung der Mindestlohnkommission gefolgt und hat eine **Erhöhung des gesetzlichen Mindestlohns zum 1. Januar 2026** von derzeit 12,82 Euro pro Stunde **auf 13,90 Euro pro Stunde** beschlossen. Die „Fünfte Mindestlohnanpassungsverordnung“ enthält neben der Anpassung für 2026 eine **weitere Erhöhung zum 1. Januar 2027 auf 14,60 Euro pro Stunde**, die ebenfalls auf dem Beschluss der Mindestlohnkommission beruht. Der Mindestlohn steigt damit 2026 um 8,42 % und im Folgejahr um weitere 5,04 % - insgesamt also um 13,88 %. Da die **Minijobgrenze seit 2023 an die Höhe des gesetzlichen Mindestlohns gekoppelt** ist, steigt diese ebenfalls zum Jahreswechsel. Diese Regelung soll verhindern, dass Minijobber, die zum Mindestlohn arbeiten, mit jeder Erhöhung ihre Arbeitszeit reduzieren müssen, um weiterhin versicherungsfrei zu bleiben. Die nun beschlossene Anhebung des Mindestlohns führt deshalb dazu, dass die **Minijobgrenze ab 2026** von derzeit 556 Euro **um 47 Euro auf dann 603 Euro pro Monat steigt**. Die Jahresentgeltgrenze beträgt dann 7.236 Euro statt der 2025 gültigen Grenze von 6.672 Euro.

Kontonnachweis für jede werthaltige Position der Bilanz und GuV

Nachweis muss vier Angaben enthalten

Zusammenfassung (Verdichtung) mehrerer Konten ist nicht zulässig

keine Übermittlung von Konten der Nebenbücher oder Buchungsjournalen

Billigkeitsregelung für Härtefälle

Übermittlung des Kontennachweises auf anderem Weg an das Finanzamt

Mindestlohn steigt 2026 auf 13,90 Euro pro Stunde

weitere Erhöhung des Mindestlohns 2027 auf dann 14,60 Euro

Minijobgrenze ist an Mindestlohn gekoppelt

neue Minijobgrenze bei 603 Euro pro Monat

4. Ortsübliche Vermietungszeit einer Ferienwohnung

Für die Vermietung einer Ferienwohnung ist eine Überschussprognose nur dann erforderlich, wenn diese auch selbstgenutzt oder die ortsübliche Vermietungszeit um mehr als 25 % unterschritten wird. Um den Einfluss temporärer Faktoren möglichst gering zu halten und ein einheitliches Bild zu gewinnen, ist dabei die **durchschnittliche Auslastung der Ferienwohnung über einen zusammenhängenden Zeitraum von drei bis fünf Jahren** zu betrachten. Das geht aus einem neuen Urteil des Bundesfinanzhofs hervor, der damit geklärt hat, auf welchen Zeitraum es bei der Prüfung der 75 %-Grenze ankommt.

durchschnittliche Vermietungszeit einer Ferienwohnung ist über einen mehrjährigen Zeitraum zu ermitteln

5. Verlustrücktrag nach schädlichem Beteiligungserwerb

Werden innerhalb von fünf Jahren mehr als 50 % der Anteile an einer Körperschaft an einen Erwerber oder diesem nahe stehende Personen übertragen, sind die bis zu diesem Beteiligungserwerb nicht ausgeglichenen oder abgezogenen Verluste vollständig nicht mehr abziehbar. Allerdings hat der Bundesfinanzhof nun bestätigt, dass der **Untergang der Verluste nur für die Zeit ab dem Beteiligungsübergang greift**. Negative Einkünfte, die im Wirtschaftsjahr des schädlichen Beteiligungserwerbs vor diesem Zeitpunkt angefallen sind, können damit zwar nicht in die danach folgenden Wirtschaftsjahre vorgetragen werden. Die gesetzliche Regelung schließt jedoch nicht aus, diese **Verluste** auch nach dem schädlichen Beteiligungserwerb noch **mit einem im Vorjahr erwirtschafteten Verlustausgleichsvolumen** zu **verrechnen**. Ein Verlustrücktrag bleibt damit auch nach dem schädlichen Beteiligungserwerb noch möglich, soweit im Vorjahr Gewinne angefallen sind.

schädlicher Beteiligungserwerb führt zum Untergang der Verlustverrechnung

Verlustverrechnung ist nur für die Zukunft ausgeschlossen

Verlustrücktrag ins Vorjahr bleibt trotzdem möglich

6. Lesebestätigung bei Einspruch per E-Mail überflüssig

Ein Einspruch beim Finanzamt ist auch per E-Mail möglich. Wenn die E-Mail allerdings durch ein technisches Problem nicht beim Finanzamt ankommt, droht Ärger. Denn ist die **Einspruchsfrist** erst einmal **abgelaufen**, hilft nur noch ein **Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand**. Dieser setzt aber voraus, dass den Steuerzahler kein Verschulden beim Versäumnis der Einspruchsfrist trifft. Wie der Bundesfinanzhof nun klargestellt hat, hat es **keinen Einfluss auf die Verschuldensfrage, ob** beim Einspruch per E-Mail **eine Empfangs- oder Lesebestätigung angefordert wurde**. Auch wenn beim Versand einer E-Mail stets die Gefahr besteht, dass diese den Empfänger nicht erreicht, begründet das Unterlassen der Anforderung einer Lesebestätigung kein Verschulden des Steuerzahlers. Mit der **Absendung der korrekt adressierten E-Mail** hat der Steuerzahler laut dem Urteil **alles ihm Mögliche und Erforderliche getan**, damit die E-Mail seinen Verantwortungsbereich tatsächlich verlässt. Auf die Dauer der Beförderung der E-Mail vom Absendeserver zum Server des Empfängers und die Ablage von dort in das E-Mail-Postfach des Empfängers sowie einen „Verlust“ der E-Mail im Netz hat er keinen Einfluss und muss für diese Fälle auch keine Vorkehrungen treffen. Deshalb ist er auch nicht gehalten, sich des Zugangs der E-Mail beim Empfänger zu versichern, sondern darf auf den ordnungsgemäßen elektronischen Postverkehr vertrauen.

Einspruch auch per E-Mail möglich

Anforderung einer Lesebestätigung ist nicht notwendig

Absendung der korrekt adressierten E-Mail ist ausreichend

Steuerzahler darf auf ordnungsgemäßen Zugang der E-Mail vertrauen