

05.12.25**Empfehlungen**
der Ausschüsse

Fz - Wi

zu **Punkt ...** der 1060. Sitzung des Bundesrates am 19. Dezember 2025

Siebte Verordnung zur Änderung steuerlicher Verordnungen

A

Der federführende **Finanzausschuss** (Fz)

empfiehlt dem Bundesrat, der Verordnung gemäß Artikel 80 Absatz 2 des Grundgesetzes nach Maßgabe folgender Änderungen zuzustimmen:

1. Zu Artikel 2 Nummer 1 (§ 8 EStDV), Nummer 4 Buchstabe a (§ 84 Absatz 1d EStDV)

Artikel 2 ist wie folgt zu ändern:

- a) Nummer 1 ist zu streichen.

b) Nummer 4 Buchstabe a ist durch den folgenden Buchstaben a zu ersetzen:

,a) Nach Absatz 1c wird der folgende Absatz 1d eingefügt:

„(1d) § 8 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2000 (BGBl. I S. 717), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (BGBl. I S. 1790), ist letztmals für das Wirtschaftsjahr anzuwenden, das vor dem 1. Januar 2028 endet.“ ‘

Begründung:

Die geplante Änderung des § 8 EStDV sieht vor, dass eigenbetrieblich genutzte Grundstücksteile nicht als Betriebsvermögen behandelt werden müssen, wenn ihre Größe 30 Quadratmeter oder ihr Wert 40 000 Euro nicht überschreitet. Gleichzeitig wird ein umfassendes Abzugsverbot für damit zusammenhängende Aufwendungen normiert.

Die gewählte Flächenhöchstgrenze von 30 Quadratmetern überschreitet den Bereich typischer Bagatellfälle und ermöglicht es, vollwertige Appartements oder kleine Ferienwohnungen der steuerlichen Verstrickung zu entziehen. Damit entsteht ein Gestaltungspotenzial, bei dem Immobilien gezielt in kleine Einheiten aufgeteilt werden, um steuerliche Vorteile zu erzielen. Hierunter fällt der Bau oder Umbau von Immobilien, um tatsächlich nutzbare kleine Wohneinheiten wie Studentenappartements, Seniorenwohnungen oder Ferienappartements zu schaffen. Dies widerspricht dem Grundsatz der Gleichmäßigkeit der Besteuerung und führt zu einer sachlich nicht gerechtfertigten Privilegierung bestimmter Steuerpflichtiger.

Die Regelung eröffnet darüber hinaus die Möglichkeit, durch künstliche Aufteilung von Immobilien steuerliche Belastungen zu vermeiden (z. B. künstliche Aufteilung von größeren Ferienwohnungen in kleinere Einheiten, die zwar formal getrennt, aber weiterhin Teil einer größeren Einheit sind). Größere Einheiten bleiben steuerverstrickt, während kleinere Einheiten steuerlich privilegiert werden. Dies führt zu einer Ungleichbehandlung wirtschaftlich vergleichbarer Sachverhalte und untergräbt die Steuergerechtigkeit.

Das in der Rechtsverordnung vorgesehene, umfassende Abzugsverbot für Aufwendungen steht – losgelöst von der dem Rechtsverordnungstext widersprechenden Aussage in der Begründung („Die betriebsbezogenen Aufwendungen wie beispielsweise Strom und Heizkosten bleiben weiterhin abzugsfähig.“) – außerhalb der Rechtsnormsystematik zwischen Einkommensteuergesetz und Einkommensteuer-Durchführungsverordnung. Nach § 4 Absatz 4 EStG sind Betriebsausgaben grundsätzlich abzugsfähig, soweit sie betrieblich veranlasst sind. Eine Durchführungsverordnung darf diese gesetzliche Grundsatzentscheidung nicht eigenständig einschränken. Das Abzugsverbot würde ohne gesetzliche Ermächtigungsgrundlage ergehen und ist aus rechtssystematischen Erwägungen abzulehnen.

Stattdessen sollte die bisherige Regelung des § 8 EStDV innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren auslaufen. Der ursprünglich mit § 8 EStDV verfolgte Zweck der Steuervereinfachung wird weder mit der aktuell geltenden Regelung noch mit der geplanten Regelung (mehr) erreicht. Insbesondere vor dem Hintergrund der seit Jahren steigenden Immobilienpreise ist davon auszugehen, dass die Regelung in der Praxis jedenfalls für Neufälle ins Leere läuft. Aber auch die Grundstücksteile, die in den zurückliegenden Jahren unter die Regelung des § 8 EStDV fielen, dürften mittlerweile die Wertgrenze von 20 500 Euro überschritten haben und damit in die Steuerverstrickung fallen. § 8 EStDV in der jetzigen Fassung hat damit nahezu keinen Anwendungsbereich mehr. Die Regelung des § 8 EStDV ist in nahezu 90 Jahren historisch gewachsen und rechtstatsächlich überholt. So empfiehlt auch der Bundesrechnungshof, die Regelung ersatzlos abzuschaffen.

Mit dem Auslaufen der bisherigen Regelung geht auch eine Bürokratieentlastung einher. Die jährlich anzustellende Prüfung (Stufe 2 - Wertermittlung), ob ein Grundstücksteil noch die Voraussetzungen des § 8 EStDV erfüllt, entfällt. Das gilt nicht nur für die Steuerverwaltung, sondern auch für den Steuerpflichtigen, der bei seiner Entscheidung, ob er auf den Ausweis als Betriebsvermögen verzichtet, auch das Betriebsausgabenabzugsverbot in sein Abwägen einbeziehen muss.

2. Zu Artikel 2 Nummer 1a – neu – (§ 11c Absatz 1a – neu – EStDV), Nummer 4 Buchstabe a₁ – neu – (§ 84 Absatz 2a Satz 2 – neu –, 3 – neu – EStDV)

Artikel 2 ist wie folgt zu ändern:

a) Nach Nummer 1 ist die folgende Nummer 1a einzufügen:

„1a. Nach § 11c Absatz 1 wird der folgende Absatz 1a eingefügt:

„(1a) Der Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer eines Gebäudes im Sinne des § 7 Absatz 4 Satz 2 des Gesetzes ist, sofern sich diese nicht bereits aus den amtlichen AfA-Tabellen für die allgemein verwendbaren Anlagegüter vom 15. Dezember 2000 (Bundessteuerblatt I S. 1532) in der jeweils geltenden Fassung oder konkreten Verlautbarungen der Finanzverwaltung zur Bestimmung der Nutzungsdauer ergibt, durch Vorlage eines für diesen Zweck nach persönlicher Vorortbesichtigung erstellten Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zu erbringen. Das Gutachten muss unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten des Objekts Aufschluss über die maßgeblichen technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Determinanten geben, welche die

Nutzungsdauer im Einzelfall beeinflussen, und auf deren Grundlage der Zeitraum der Nutzung entsprechend der Zweckbestimmung sowie einer möglichen Nachfolgenutzung mit hinreichender Bestimmtheit zu ermitteln ist.“ ‘

b) Nach Nummer 4 Buchstabe a ist der folgende Buchstabe a₁ einzufügen:

„a₁) Nach Absatz 2a Satz 1 werden die folgenden Sätze eingefügt:

„§ 11c Absatz 1a in der am ... [einsetzen: Datum des Tages nach der Verkündung der vorliegenden Verordnung] geltenden Fassung ist erstmals ab dem Veranlagungszeitraum 2025 anzuwenden. Im Fall des vom Kalenderjahr abweichenden Wirtschaftsjahres ist § 11c Absatz 1a in der am ... [einsetzen: Datum des Tages nach der Verkündung der vorliegenden Verordnung] geltenden Fassung erstmals ab dem nach dem 31. Dezember 2024 endenden Wirtschaftsjahr anzuwenden.“ ‘

Begründung:

Die Regelung in § 11c Absatz 1a EStDV, die den Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer eines Gebäudes durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen nach persönlicher Vorortbesichtigung vorschreibt, ist zwingend erforderlich, weil sie die Voraussetzungen für den Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer eines Gebäudes klar und rechtssicher ausgestaltet. Ohne eine solche Präzisierung besteht die Gefahr, dass Steuerpflichtige durch unsachgemäße oder unzureichend begründete Gutachten wie „einfache Internetgutachten“ eine verkürzte Nutzungsdauer geltend machen und dadurch höhere Abschreibungen erzielen, die nicht durch die tatsächlichen Verhältnisse gedeckt sind. Die Regelung stellt sicher, dass nur qualifizierte, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige nach persönlicher Vorortbesichtigung ein Gutachten erstellen dürfen, das die maßgeblichen technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Faktoren berücksichtigt. Damit wird gewährleistet, dass die Bestimmung der Nutzungsdauer auf einer fundierten und nachvollziehbaren Grundlage erfolgt und nicht auf pauschalen oder spekulativen Annahmen beruht.

Die Einbindung eines solchen Gutachtens schafft zudem eine einheitliche und überprüfbare Vorgehensweise, die sowohl der Finanzverwaltung als auch den Steuerpflichtigen Rechtssicherheit bietet. Sie verhindert eine uneinheitliche Handhabung durch unterschiedliche Finanzämter und reduziert die Gefahr von Rechtsstreitigkeiten. Darüber hinaus trägt die Regelung zur Wahrung der Gleichmäßigkeit der Besteuerung bei, da sie sicherstellt, dass nur in objektiv begründeten Ausnahmefällen von den amtlichen AfA-Tabellen abgewichen werden kann.

Ohne diese Vorgabe würde ein erheblicher Spielraum für Steuergestaltungen entstehen, da Steuerpflichtige durch weniger qualifizierte oder nicht hinreichend geprüfte Gutachten eine verkürzte Nutzungsdauer geltend machen könnten. Dies würde zu einer ungerechtfertigten steuerlichen Begünstigung einzelner Fälle führen und die Akzeptanz der AfA-Systematik insgesamt untergraben.

Die Änderung des § 11c EStDV ist erstmals ab dem Veranlagungszeitraum 2025 oder im Fall des vom Kalenderjahr abweichenden Wirtschaftsjahres ab dem nach dem 31. Dezember 2024 endenden Wirtschaftsjahr anzuwenden.

Die erstmalige Anwendung ab dem Veranlagungszeitraum 2025 bzw. ab dem nach dem 31. Dezember 2024 endenden Wirtschaftsjahr gilt ungeachtet dessen, dass der Anschaffungs- oder Fertigstellungszeitpunkt vor dem 1. Januar 2025 bzw. vor dem Beginn des nach dem 31. Dezember 2024 endenden Wirtschaftsjahres liegt.

3. Zu Artikel 15 Absatz 1, 4 – neu – (Inkrafttreten)

Artikel 15 ist wie folgt zu ändern:

- a) In Absatz 1 ist die Angabe „Absätze 2 und 3“ durch die Angabe „Absätze 2 bis 4“ zu ersetzen.
- b) Nach Absatz 3 ist der folgende Absatz 4 einzufügen:
„(4) Artikel 9 tritt am 1. Februar 2026 in Kraft.“

Begründung:

Zu Buchstabe a

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung aufgrund der Einfügung des Absatzes 4 in Artikel 15.

Zu Buchstabe b

Über die Änderung der Anzeigepflichten sind die Nachlassgerichte und die Grundbuchämter zu informieren. Die dortigen Verwaltungsverfahren bedürfen der Anpassung. Vor diesem Hintergrund tritt Artikel 9 erst am 1. Februar 2026 in Kraft.

B

4. Der **Wirtschaftsausschuss** (Wi)

empfiehlt dem Bundesrat, der Verordnung gemäß Artikel 80 Absatz 2 des Grundgesetzes zuzustimmen.