

Einkommensteuer-Info

November 2025

Verfasser: | Diplom-Finanzwirt Michael Seifert, Steuerberater, Troisdorf,
| www.steuergeld.de

In dieser Ausgabe

1	Eigenbetrieblich genutzte Gebäudeteile von untergeordneter Bedeutung: Praxisgerechte Neuausrichtung.....	1
1.1	Gesetzgebungsverfahren.....	1
1.2	Gesetzesänderung.....	1
2	Private Pflegezusatzversicherungen: Erhöhter Sonderausgabenabzug scheidet aus!.....	4
3	Abkürzungsverzeichnis	6

1 Eigenbetrieblich genutzte Gebäudeteile von untergeordneter Bedeutung: Praxisgerechte Neuausrichtung

1.1 Gesetzgebungsverfahren

Das Bundeskabinett hat am 5.11.2025 eine Siebte Verordnung zur Änderung steuerlicher Verordnungen beschlossen.¹ Von einer Zustimmung des Bundesrates zu dieser Verordnungsänderung ist auszugehen. Eine praxisrelevante Neuerung ergibt sich zur Immobilienbesteuerung aus der Neufassung von § 8 EStDV.

1.2 Gesetzesänderung

§ 8 EStDV bestimmt bislang Folgendes:

*„Eigenbetrieblich genutzte Grundstücksteile brauchen nicht als Betriebsvermögen behandelt zu werden, wenn ihr Wert nicht mehr als ein Fünftel des gemeinen Werts des gesamten Grundstücks und **nicht mehr als 20.500 €** beträgt.“*

¹ BR-Drucks. 626/25 v. 5.11.2025

§ 8 EStDV wird nunmehr wie folgt gefasst:

*„Eigenbetrieblich genutzte Grundstücksteile brauchen nicht als Betriebsvermögen behandelt zu werden, wenn ihre **Größe nicht mehr als 30 Quadratmeter oder ihr Wert nicht mehr als 40.000 €** beträgt.*

In diesem Fall dürfen Aufwendungen, die mit dem Grundstücksteil im Zusammenhang stehen, nicht abgezogen werden.“

Die zeitliche Anwendung wird in § 84 Abs. 1d EStDV definiert. Danach ist Folgendes vorgesehen:

„§ 8 Satz 1 (EStDV) in der am ... geltenden Fassung ist in allen offenen Fällen anzuwenden.

*§ 8 Satz 2 (EStDV) in der am ... geltenden Fassung ist erstmals für Wirtschaftsjahre anzuwenden, die nach dem **31.12.2025** beginnen.“*

Die Änderung der EStDV hat weitreichende Folgen gerade für häusliche Arbeitszimmer, häusliche Arbeitsräume oder heimische (Notfall-) Praxen. Insbesondere die Ersetzung der relativen Wertgrenze durch eine statische Grenze in Form einer max. – wertunabhängigen – Quadratmetergrenze dürfte zu einer Steuererleichterung führen. Die Änderung wirkt sich aber auch auf den (steuerlichen) **Betriebsausgabenabzug** aus. Bislang ist dieser für den zu Recht nicht als Betriebsvermögen aktivierten Grundstücksteil zulässig.² Dies betrifft sowohl die laufenden Kosten als auch die AfA. Dies soll sich künftig ändern. Ein Abzug der **Gebäudeteilkosten** bei Nichtaktivierung des Grundstücksteils soll ausgeschlossen werden.

Beispiel 1

Der Einzelunternehmer betreibt im eigenen Einfamilienhaus eine Schreinerei. Der gemeine Wert des Grundstücks beträgt 300.000 EUR, der Wert des eigenbetrieblich genutzten Grundstücksteils 20.000 EUR (davon Anteil Grund und Boden: 10 %).

Lösung (bislang)

relative Wertgrenze	
1/5 von 300.000 EUR =	60.000 EUR
absolute Wertgrenze	20.500 EUR

Bislang kann eine Aktivierung unterbleiben; die Gebäude-AfA kann gleichwohl als Betriebsausgabe angesetzt werden.

² R 4.2 Abs. 8 S. 8 EStR i.V.m. R 4.7 Abs. 2 S. 4 EStR

Lösung (nunmehr)

absolute Wertgrenze	40.000 EUR
---------------------	------------

Die Aktivierung kann weiterhin unterbleiben; die Gebäude-AfA ist aber künftig nicht mehr als Betriebsausgabe absetzbar.

Praxishinweis

Es entfällt für Wirtschaftsjahre, die nach dem 31.12.2025 beginnen, der Betriebsausgabenabzug für die Absetzung der Gebäudeabschreibung („Gebäudeteilkosten“); die **laufenden Betriebskosten** (Strom, Heizkosten) und die Kosten für Arbeitsmittel sind nach der Gesetzesbegründung weiterhin absetzbar, da es sich begrifflich nicht um „Gebäudeteilkosten“ handelt. Ob auch Schuldzinsen von diesem Abzugsverbot umfasst werden und wie der Begriff der Gebäudeteilkosten ausgelegt wird, bleibt abzuwarten.

Wird eine Jahrespauschale³ bzw. eine Tagespauschale⁴ angesetzt, dürfte keine Kürzung um Gebäudeteilkosten vorzunehmen sein. Dies widerspricht dem Charakter einer Pauschalregelung.

Zu einer spürbaren Vereinfachung führt die Einführung der 30 qm-Grenze. Danach ist die Einhaltung der Wertgrenze des § 8 EStDV nur noch zu prüfen, wenn die qm-Grenze überschritten wird. Einer weiteren Kostenprüfung bedarf es im neuen Recht nicht.

Beispiel 2

Der Einzelunternehmer betreibt im eigenen Einfamilienhaus einen IT-Service. Der gemeine Wert des Grundstücks beträgt 600.000 EUR, der Wert des eigenbetrieblich genutzten Grundstücksteils 85.000 EUR (davon Anteil Grund und Boden: 10 %; eigenbetrieblicher Grundstücksteil: 25 qm).

Lösung (bislang)

relative Wertgrenze	
1/5 von 600.000 EUR =	120.000 EUR
absolute Wertgrenze	20.500 EUR

Bislang kann eine Aktivierung nicht unterbleiben; die Gebäude-AfA kann als Betriebsausgabe angesetzt werden.

³ § 4 Abs. 5 S. 1 Nr. 6b S. 3 EStG

⁴ § 4 Abs. 5 S. 1 Nr. 6c EStG

Lösung (geplant)

Die absolute Wertgrenze i.H.v. 40.000 EUR ist zwar überschritten.

Eine Aktivierung kann in allen offenen Fällen unterbleiben, falls die Größe des eigenbetrieblich genutzten Gebäudeteils max. 30 qm beträgt. Nach der Änderung der EStDV entfällt in allen offenen Fällen eine Aktivierung; durch die Einführung der 30 qm-Grenze wird die bisher mühsame Grundstücksbewertung an jedem Abschlussstichtag entbehrlich.

Die Finanzverwaltung sollte bestimmen, ob die qm-Grenze aufgrund der Wohn- oder Nutzfläche zu ermitteln ist. Zudem bedarf es einer klaren Regelung, wie z.B. die qm von betrieblich genutzten Lagerräumen im Garten oder Abstellflächen (z.B. Carport-Abstellflächen) in dieser Neuregelung zu behandeln sind.

Praxishinweis

Die Anwendung der neuen Beurteilungsgrenzen auf alle offenen Fälle wirkt aber auch neue Fragen auf. Erfolgte bislang eine Bilanzierung und hat diese Bilanzierung nach der nun vorgesehenen EStDV nicht mehr zu erfolgen, stellt sich die Frage, ob eine rückwirkende steuerneutrale Entnahme – zumindest aus Billigkeitsgründen – erfolgen kann. M. E. dürfte vieles für eine steuerfreie Entnahme sprechen. Es bedarf insoweit einer gesetzlichen Regelung.

2 Private Pflegezusatzversicherungen: Erhöhter Sonderausgabenabzug scheidet aus!

Freiwillige Pflegezusatzbeiträge sind nur als beschränkt abziehbare Vorsorgeaufwendungen abziehbar. Sie wirken sich steuerlich jedoch wegen höherer Basis-Krankenversicherungsbeiträge und Pflegepflicht-Beiträge nicht aus. Der BFH hält dies für verfassungsgemäß.⁵

Der entscheidungsrelevante Sachverhalt verhielt sich folgendermaßen:

- Die zusammenveranlagten Kläger haben eine freiwillige private Pflegezusatzversicherung abgeschlossen.
- Die Aufwendungen wurden im VZ 2015 als unbeschränkt abziehbare sonstige Vorsorgeaufwendungen angesetzt.
- Das Finanzamt ordnete die Aufwendungen für die Beiträge zur freiwilligen Pflegezusatzversicherung – anders als in früheren Veranlagungsjahren – den beschränkt abziehbaren sonstigen Vorsorgeaufwendungen zu.

⁵ BFH-Urt. v. 24.7.2025 – X R 10/20

Das Hessische FG lehnte ebenfalls einen erhöhten Sonderausgabenabzug ab.⁶

Der BFH hat die eingelegte Revision als unbegründet zurückgewiesen.⁷ Der BFH begründet dies im Wesentlichen wie folgt:

- Zu den unbeschränkt abziehbaren Vorsorgeaufwendungen zählen Beiträge zu gesetzlichen Pflegeversicherungen (soziale Pflegeversicherung und private Pflege-Pflichtversicherung) - § 10 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. b) EStG. Nur die Beiträge zur privaten Pflege-Pflichtversicherung – nicht aber die Beiträge zur privaten Pflege-Zusatzversicherung - zählen hierzu.
- Beiträge zur freiwilligen Pflegezusatzversicherung sind den sonstigen beschränkt abziehbaren Vorsorgeaufwendungen zuzurechnen.
- Die Deckelung des Kostenabzugs auf den Höchstbetrag von 1.900 EUR oder 2.800 EUR bzw. das steuerliche Nichtauswirken, wenn die Beiträge zur Basis-Krankenversicherung und zur gesetzlichen Pflegeversicherung den jeweiligen Höchstbetrag übersteigen, ist verfassungsgemäß.

Praxishinweis

Die Revisionsentscheidung verdeutlicht das Abschnittsbesteuerungsprinzip. Werden Aufwendungen in früheren Veranlagungsjahren – hier entgegen dem Gesetzeswortlaut – erhöht berücksichtigt, löst dies keinen Vertrauensschutz für künftige Veranlagungsjahre aus.

Vor dem Jahresende könnte über eine interessante Gestaltung nachgedacht werden:

Durch die Vorauszahlung von Basis-Kranken- und Pflege-Pflichtversicherungsbeiträgen können noch für 2025 unbeschränkt abziehbare Sonderausgaben produziert werden. In den Folgejahren entstehen diese Basisaufwendungen dann nicht, so dass sich die beschränkt abziehbaren Vorsorgeaufwendungen bis zum Höchstbetrag von 1.900 EUR bzw. 2.800 EUR auswirken. Denn der Höchstbetrag wird in den Folgejahren nicht durch Aufwendungen für die Basis-Krankenversicherung bzw. Pflege-Pflichtversicherung verbraucht.

Zu beachten ist allerdings folgender Höchstbetrag: Nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Satz 5 EStG sind solche Beiträge, die für nach Ablauf des Veranlagungszeitraums beginnende Beitragsjahre geleistet werden und in der Summe das Dreifache der auf den Veranlagungszeitraum entfallenden Beiträge überschreiten, in dem Veranlagungszeitraum

⁶ Hessisches FG, Urf. v. 8.4.2020 – 9 K 2170/17, EFG 2021, 95

⁷ BFH-Urt. v. 24.7.2025 – X R 10/20

anzusetzen, für den sie geleistet wurden. Ein vollumfänglicher Ansatz im Zahlungsjahr ist dagegen möglich, wenn das Dreifache der Beiträge nicht überschritten wird.

3 Abkürzungsverzeichnis

AEAO	Anwendungserlass Abgabenordnung
AO	Abgabenordnung
ArEV	Arbeitsentgeltverordnung
BB	Betriebs-Berater (Zeitschrift)
BFH	Bundesfinanzhof
BFH/NV	Nichtveröffentlichte Urteile des Bundesfinanzhofes (Zeitschrift, Haufe-Verlag)
BMF	Bundesfinanzministerium
BStBl	Bundessteuerblatt
DB	Der Betrieb (Zeitschrift)
DStR	Deutsches Steuerrecht (Zeitschrift)
DStRE	Deutsches Steuerrecht – Entscheidungsdienst (Zeitschrift)
EFG	Entscheidungen der Finanzgerichte (Zeitschrift, Stollfuss-Verlag)
EStDV	Einkommensteuer-Durchführungsverordnung
EStG	Einkommensteuergesetz
EStR	Einkommensteuer-Richtlinien
EuGH	Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften
FG	Finanzgericht
FinMin	Finanzministerium
FR	Finanz-Rundschau (Zeitschrift)
GStB	Gestaltende Steuerberatung (Zeitschrift)
HFR	Höchstrichterliche Finanzrechtsprechung (Zeitschrift)
LSt	Lohnsteuer
LStDV	Lohnsteuer-Durchführungsverordnung
LStR	Lohnsteuer-Richtlinien
OFD	Oberfinanzdirektion
SGB	Sozialgesetzbuch
UR	Umsatzsteuer-Rundschau (Zeitschrift)
UStG	Umsatzsteuergesetz
UStR	Umsatzsteuer-Richtlinien
Vfg	Verfügung