



Mandantenbrief

Februar 2026

BAUMGARTNER & PARTNER
PartG mbB

Steuerberater, Rechtsanwalt
Sitz der Gesellschaft:
Königstraße 26
70173 Stuttgart
Partnerschaftsregister
PR720019
Amtsgericht Stuttgart

Partner:
StB Dipl.-Finanzwirt Markus
Baumgartner,
RA Roger Zörb

1. BFH: Grundsteuer „Bundesmodell“ ist verfassungskonform

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat am 10.12.2025 (wir hatten zu den bevorstehenden Entscheidungen in der Januarausgabe 2026 berichtet) in drei Verfahren die Revisionen der Steuerpflichtigen zurückgewiesen und die Vorschriften des Ertragswertverfahrens als Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer seit dem 1.1.2025 für das sog. „Bundesmodell“ für verfassungskonform erachtet.

Geklagt hatten drei Eigentümer aus Nordrhein-Westfalen, Berlin und Sachsen. Die in Rede stehenden Immobilien waren vor 1949 und 1995 gebaut, zwischen 54 und 70 m² groß, teilweise vermietet, teilweise selbstgenutzt, gelegen in einfacher Wohnlage von Berlin, einer sächsischen Gemeinde sowie guter Wohnlage von Köln. In allen drei Fällen handelte es sich um Eigentumswohnungen. Die zuständigen Finanzämter hatten in allen Fällen auf Basis des Ertragswertverfahrens die jeweiligen Grundsteuerwerte per 1.1.2022 berechnet. Die Kommunen legten diese jeweils bei den Grundsteuerfestsetzungen zugrunde. Die Einsprüche gegen die Grundlagenbescheide der Finanzämter blieben erfolglos, ebenso die Klageverfahren in erster Instanz vor den Finanzgerichten.

Die Finanzgerichte der ersten Instanz waren der Auffassung, dass die Bewertungsregeln verfassungskonform und die Berechnungen der Grundsteuerwerte durch die jeweiligen Finanzämter zutreffend seien. Die Kläger beriefen sich auf Verfassungsverstöße gegen das Grundgesetz, welche sie auch im Revisionsverfahren vor dem BFH weiterverfolgten.

Die Kläger bemängelten neben einer Ermessensunterschreitung auf gesetzgeberischer Ebene insbesondere die starken Typisierungen und Pauschalierungen, mit denen das Bundesmodell arbeite. So werde keine realitätsgerechte Bewertung erreicht, wenn z. B. objekt-, lage- und ausstattungspezifische Besonderheiten nicht ausreichend berücksichtigt werden würden. Dies betrifft insbesondere Grundstücksgröße und Altlasten, zu groß gewählte Bodenrichtwertzonen, über die häufig unzureichende Datenmengen vorlägen, zu stark pauschalierte Zu- und Abschläge der Mietniveaustufen, die Art der Unterscheidung zwischen einfacher und hochwertiger Ausstattung.

Auch werde insbesondere in den Großstädten zu wenig unterschieden, ob die Wohnung in einer teuren Gegend oder einem sozialen Brennpunkt liege. Die zur Berechnung des Rohertrags des Grundstücks herangezogenen landeseinheitlichen Nettokaltmieten seien zu pauschal.

Der BFH hat klargestellt, dass das Grundsteuer-Reformgesetz nach seiner Auffassung verfassungskonform sei und der Bund ohne Einschränkung für die Gesetzgebung zuständig sei. Auch liege keine Ermessensunterschreitung vor. Eine Gesetzgebungskompetenz ent falle etwa nicht deshalb, weil eine eingeräumte Gestaltungsmöglichkeit vom Gesetzgeber nicht vollständig ausgeübt werde. Der BFH sieht gemessen an den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) in den Vorschriften des Ertragswertverfahrens keinen Verstoß gegen die Verfassung bzw. den allgemeinen Gleichheitssatz. Der Gesetzgeber habe seinen Spielraum bei der Abwägung nicht überschritten. Die mit dem Bewertungskonzept verfolgten Ziele werden erreicht, die damit verbundenen Ungleichheiten durch Typisierung, Generalisierung und Pauschalisierung seien hinzunehmen, solange sie sich am Regelfall orientieren, was vorliegend der Fall ist. Der Gesetzgeber ist demnach nicht gehalten, allen Besonderheiten durch Sonderregelungen Rechnung zu tragen. Praktikabilitäts erwägungen kann vor Genauigkeit der Vorrang eingeräumt werden, um die Festsetzung und Erhebung einer Steuer handhabbar zu halten. Eine Abweichung von 30 % nach oben oder unten, gemessen am Durchschnittswert bei der Typisierung zur Ermittlung des Bodenrichtwerts, ist grundsätzlich hinzunehmen, da die durchschnittlichen Bodenrichtwerte durch Kaufpreise und gutachterliche Tätigkeit ermittelt werden. Es ist nicht möglich, jedes einzelne Grundstück wertmäßig individuell im Rahmen der Bodenrichtwertermittlung zu erfassen.

Auch die pauschalierten Mietniveaustufen nach Nettokaltmieten führen bei der Wertberechnung nach dem Ertragswertverfahren zu keiner verfassungswidrigen Ungleichbehandlung. Die vorhandene Ungleichbehandlung ist hinzunehmen. Der Gesetzgeber hat das legitime Ziel, den Grundsteuervollzug möglichst automatisiert durchzuführen. Dass keine Lageunterscheidung zwischen einzelnen Orts- oder Stadtteilen gemacht werde, führe dazu, dass durchschnittlich für Wohnungen in schlechten Lagen ein zu hoher, für Wohnungen in guten Lagen ein zu niedriger Ertragswert angesetzt werden könne. Da aber bereits nach Belegenheit innerhalb eines Bundeslandes, nach Nettomiete je Quadratmeter Wohnfläche, Gebäudeart, Bauart sowie insgesamt 45 unterschiedlichen Parametern bewertet werde, sei das hinzunehmen. Eine Unterscheidung bei Bodenrichtwerten inkludiere auch zu einem gewissen Teil den Lagefaktor.

Steuerpflichtigen bleibt bei einer Abweichung von 40 % und mehr die Möglichkeit des Nachweises eines niedrigeren Wertes. Weiterhin könnte die Grundsteuer zum Teil erlassen werden, wenn der normale Rohertrag um mehr als 50 % gemindert ist und der Eigentümer dies nicht zu vertreten hat.

In einem der Revisionsverfahren beim BFH war die Revision verfahrensrechtlich teilweise begründet, da die Klägerin neben dem Bescheid über den Grundsteuerwert auch gegen den Folgebescheid (Grundsteuermessbescheid) geklagt hatte und das erstinstanzliche Finanzgericht diese als unzulässig verworfen hatte. Tatsächlich war die Klage verfahrensrechtlich zulässig, allerdings unbegründet. Im Ergebnis ändert sich für jene Klägerin nichts.

Ob gegen die Entscheidungen noch Verfassungsbeschwerden erhoben werden können, bleibt abzuwarten. Der Bund der Steuerzahler sowie Haus und Grund haben eine Verfassungsbeschwerde nach Prüfung der vollständigen Urteile angekündigt.

Keine Konsequenzen hat das Urteil für Bürgerinnen und Bürger in Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen. Zum Ländermodell Baden-Württemberg ist für April 2026 eine mündliche Verhandlung angekündigt.

2. NRW kauft Datenträger zur Aufdeckung von Steuerhinterziehung an

Die Finanzbehörden gehen zunehmend häufiger gegen Steuerhinterziehung vor bzw. ermitteln beim Verdacht auf Steuerhinterziehung. Neben der Bekämpfung von Schwarzarbeit und Kontrollen durch den Zoll wurden in jüngerer Vergangenheit schwerpunktmäßig größer angelegte Ermittlungen gegen Kryptohändler und -anleger, Vermieter von Unterkünften, die über airbnb inserieren, und Influencer der sozialen Medien wegen des Verdachts auf Steuerhinterziehung eingeleitet. Steuergerechtigkeit ist in aller Munde, die öffentlichen Kassen benötigen Geld und die staatlichen Organe holen auch bei der Ermittlung durch Nutzung digitaler Technik auf.

Der jüngste „Fang“: Das Landesamt zur Bekämpfung der Finanzkriminalität in Nordrhein-Westfalen hat im Dezember 2025 bekannt gegeben, dass es von einem Hinweisgeber einen Datenträger mit belastendem Material im Umfang von 1 Terrabyte gekauft hat, der sehr werthaltige Informationen zur Aufdeckung von Steuerhinterziehung in großem Stil enthalten soll.

Insbesondere sollen sich hierauf Kundeninformationen von Dienstleistern mit Geschäftssitzen in den Vereinigten Arabischen Emiraten, den Cayman Islands, Hong Kong, Mauritius, Panama, Singapur und Zypern befinden. Diese Dienstleistungsfirmen bieten Unterstützung bei der Gründung von Auslandsgesellschaften in Niedrigsteuergeländen mit dem Ziel, steuerpflichtige Finanzmittel vor dem deutschen Fiskus zu verstecken bzw. die tatsächlichen Beteiligungsstrukturen durch Strohgeschäftsführer und -gesellschafter zu verschleiern.

Das Landesamt hat die Daten geprüft und darunter Menschen mit Wohnsitz in Deutschland und anderen Staaten ermittelt. Diese Daten werden derzeit aufbereitet und auch anderen Behörden im Ausland zur Verfügung gestellt. Das Bundesministerium der Finanzen, die Bundesregierung sowie die übrigen Bundesländer im Inland wurden am 11.12.2025 über den Datenankauf informiert. Zur Höhe der in die Übersee-Gesellschaften geflossenen Gelder konnten noch keine Angaben gemacht werden.

Anleger sollten prüfen, ob sie wissentlich oder unwissentlich wie beschriebenes Vermögen angelegt haben und entsprechende Belege ordnen. Es sollte schnellstmöglich Kontakt zum Steuerberater aufgenommen werden, insbesondere auch dann, wenn über die Einleitung eines Ermittlungsverfahrens durch die Finanzbehörden noch nichts bekannt ist.

Steuerberater können entsprechende Nachklärungen anfertigen und je nach Verfahrensstand über den richtigen Zeitpunkt einer noch möglichen bzw. nicht mehr möglichen strafbefreienden Selbstanzeige beraten.

3. Vorsteuerabzug bei Übergang von der Kleinunternehmer- zur Regelbesteuerung

Der Gesetzgeber hat mit Wirkung vom 1.1.2025 die Besteuerung der Kleinunternehmen neu geregelt und an das EU-Recht angepasst. Dadurch kann es passieren, dass Steuerpflichtige, die von der Kleinunternehmerregelung Gebrauch machen, aufgrund Umsatzüberschreitung im laufenden Kalenderjahr zur Regelbesteuerung wechseln müssen. Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat sich in einem Schreiben vom 10.11.2025 zu damit einhergehenden Besonderheiten beim Vorsteuerabzug und dessen Handhabung geäußert.

In Deutschland ansässige Kleinunternehmen, die im laufenden Kalenderjahr einen Jahresumsatz von 100.000 € nicht überschreiten und im Vorjahr einen Gesamtumsatz von 25.000 € nicht überschritten haben, können ihre Umsätze umsatzsteuerfrei stellen lassen. Sie zahlen also keine Umsatzsteuer, können diese auch nicht ausweisen, dürfen aber auch keine Vorsteuer geltend machen, wenn sie Rechnungen anderer Unternehmen erhalten.

Wer von der Kleinunternehmerschaft zur Regelbesteuerung wechselt, ist ab diesem Zeitpunkt grundsätzlich zum Vorsteuerabzug berechtigt. Für Rechnungen, die zu einem Zeitpunkt eingegangen sind, als das Unternehmen noch ein Kleinunternehmen war, kommt es nach Auffassung des BMF darauf an, ob die in der Rechnung ausgewiesenen Leistungen erst nach dem Wechsel für dann regelbesteuerte Umsätze verwendet werden. Bei einem umgekehrten Wechsel von der Regelbesteuerung zur Kleinunternehmerregelung kann es zu einer Vorsteuerrückforderung des Finanzamtes kommen.

Die Vorsteuer ist in beiden Fällen grundsätzlich zu berichtigen. In der Praxis wird sich dies in der Regel bei Wirtschaftsgütern im oberen Preissegment auswirken, denn eine Vorsteuerabzugsberichtigung findet lediglich oberhalb von 1.000 € statt, wenn es sich um die Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines Wirtschaftsgutes handelt, z. B. Maschinen oder Fuhrpark.

Das BMF-Schreiben ist auf offene Fälle anzuwenden. Wurde die Umsatzsteuererklärung bis zum 10.11.2025 abgegeben, darf wahlweise die Altregelung angewendet werden.

4. Dauerhafte Umsatzsteuerermäßigung ab 1.1.2026 auf 7 % für Speisen in Gastronomie, Restaurants & Catering

Bis zum 31.12.2025 hatten Gastronomiebetriebe für zum Vor-Ort-Verzehr bestimmte Speisen und Getränke von den Gästen einheitlich 19 % Mehrwertsteuer zu erheben, für Speisen zum Mitnehmen bzw. Lieferung den ermäßigten Steuersatz von 7 %. Eine zeitlich befristete Umsatzsteuerermäßigung auf Speisen gab es während der Coronapandemie. Der Gesetzgeber hat mit dem Steueränderungsgesetz 2025 ab dem 1.1.2026 dauerhaft eine Umsatzsteuerermäßigung auf 7 % auf Speisen für Gastronomie, Restaurants, Cateringservice und vergleichbare Unternehmen beschlossen. Für die Nacht vom 31.12.2025 auf den 1.1.2026 besteht ein Wahlrecht. Für Getränke bleibt es beim regulären Steuersatz.

Die Unterscheidung zwischen zubereiteten Speisen zum Vor-Ort-Verzehr bzw. zum Mitnehmen oder durch Lieferung entfällt. Es gilt einheitlich der ermäßigte Steuersatz. Betriebe müssen ihre Kassen- und Abrechnungssysteme anpassen, damit ab 1.1.2026 der korrekte Steuersatz ausgewiesen wird. Speisekarten, Rechnungen, Steuerausweise auf Gutscheinen und Umsatzsteuervoranmeldungen sind entsprechend anzupassen, Kombi-Angebote auf korrekte Aufteilung zu prüfen, ggf. kann dort der Getränkeanteil mit 30 % pauschaliert werden. Ein falscher, weiterhin zu hoher Steuerausweis auf Bons und Rechnungen muss auch an das Finanzamt abgeführt werden. Bei Fragen sollte der Rat des Steuerberaters vorab eingeholt werden.

5. Änderungen bei der Sofortmeldung

Arbeitgeber bestimmter Wirtschaftsbereiche haben die Beschäftigungsaufnahme ihrer Arbeitnehmer spätestens am ersten Arbeitstag elektronisch an die Datenstelle der Rentenversicherung zu melden.

Seit dem 1.1.2026 sind über die bislang verpflichteten Bereiche hinaus auch Beschäftigte sog. „plattformbasierter Lieferdienste“ spätestens am Tag der Arbeitsaufnahme anzumelden, außerdem auch Beschäftigte im Friseur-, Barber- und Kosmetikgewerbe. Nicht mehr sofortmeldepflichtig sind Beschäftigte im Forstgewerbe sowie des Fleischerhandwerks, z. B. Metzger im Einzelhandel. Für sonstige Beschäftigte der Fleischwirtschaft, z. B. Schlachthofmitarbeiter, gilt die Sofortmeldepflicht aber weiter.

Fälligkeitstermine
Fällig am

Umsatzsteuer (mtl.), 1/11 Sondervorauszahlung für Dauerfristverlängerung Umsatzsteuer, Lohn- u. Kirchenlohnsteuer, Soli-Zuschlag	10.2.2026 Zahlungsschonfrist – 13.2.2026
Gewerbesteuer, Grundsteuer (VZ)	16.2.2026 Zahlungsschonfrist – 19.2.2026
Sozialversicherungsbeiträge	Jahresmeldung 2025 – 15.2.2026 Abgabe der Erklärung – 22.2.2026, 24 Uhr Zahlung – 25.2.2026

Basiszinssatz	seit 1.1.2026 = 1,27%
nach § 247 Abs. 1 BGB	1.7.– 31.12.2025 = 1,27%
maßgeblich für die Berechnung	1.1.– 30.06.2025 = 2,27%
von Verzugszinsen	1.7.– 31.12.2024 = 3,37%

Ältere Basiszinssätze finden Sie im Internet unter: <http://www.bundesbank.de/Basiszinssatz>

Verzugszinssatz

ab 1.1.2002: (§ 288 BGB)	Rechtsgeschäfte mit Verbrauchern: Basiszinssatz + 5 Prozentpunkte Rechtsgeschäfte mit Nichtverbrauchern (abgeschlossen bis 28.7.2014): Basiszinssatz + 8 Prozentpunkte Rechtsgeschäfte mit Nichtverbrauchern (abgeschlossen ab 29.7.2014): Basiszinssatz + 9 Prozentpunkte zzgl. 40 € Pauschale
-----------------------------	--

Verbraucherpreisindex

(2020 = 100)

2025:	November = 122,7; Oktober = 123,0; September = 122,6; August = 122,3; Juli = 122,2; Juni = 121,8; Mai = 121,8; April = 121,7; März = 121,2; Februar = 120,8; Januar = 120,3
2024:	Dezember = 120,5

Ältere Verbraucherpreisindizes finden Sie im Internet unter: <http://www.destatis.de - Konjunkturindikatoren - Verbraucherpreisindex>

Alle Beiträge sind nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Haftung für deren Inhalt kann jedoch nicht übernommen werden.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Standorte

Hamburg

Baumgartner & Partner PartG mbB
 Große Johannisstraße 19
 20457 Hamburg
 Deutschland
 Telefon +49 40 3496168-0
 Fax +49 40 3496168-20
 E-Mail sekretariat.hamburg@baumgartnerpartner.com

München

Baumgartner & Partner PartG mbB
 Widenmayerstraße 18
 80538 München
 Deutschland
 Telefon +49 89 2388644-0
 Fax +49 89 2388644-20
 E-Mail sekretariat.muenchen@baumgartnerpartner.com

Stuttgart

Baumgartner & Partner PartG mbB
 Königstraße 26
 70173 Stuttgart
 Deutschland
 Telefon +49 711 18567-319
 Fax +49 711 18567-450
 E-Mail sekretariat@baumgartnerpartner.com

Nürnberg

Baumgartner & Partner PartG mbB
 Hohenburger Straße 53
 92289 Ursensollen
 Deutschland
 Telefon +49 9628 92364-0
 Fax +49 9628 92364-40
 E-Mail sekretariat@baumgartnerpartner.com

Zürich

Baumgartner & Partner PartG mbB
 Waaggasse 5
 8001 Zürich
 Schweiz
 Telefon +41 44 20593-30
 Fax +41 44 20593-40
 E-Mail sekretariat.zuerich@baumgartnerpartner.com

Haftungsausschluss:

Bei den in diesem Mandantenbrief enthaltenen Informationen handelt es sich um unverbindliche Hinweise. Der Newsletter/Mandantenbrief soll auf aktuelle Themen in ausgewählten Rechtsgebieten, z.B. des Wirtschafts- und Steuerrechts, aufmerksam machen und eine erste Orientierung geben. Hierdurch kann eine Rechts- und Steuerberatung nicht ersetzt werden. Der Newsletter/Mandantenbrief wird mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Gleichwohl kann keine Haftung für den Inhalt übernommen werden. Für weitere Rückfragen sowie eine konkrete Beratung im Einzelfall stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Dieser Mandantenbrief unterliegt dem Urheberrecht. Jede Verwertung, z.B. Vervielfältigung, Bearbeitung, Einspeicherung oder Verarbeitung bedarf der vorherigen Zustimmung der Baumgartner & Partner PartG mbB.