

Steuer-News

INFORMATIONSBLATT DES BDST

Aktueller Steuertipp

Spielräume bei der AfA von Gebäuden

Mit dem BMF-Schreiben vom 1. Dezember 2025 vollzieht das Ministerium eine klare Kurskorrektur beim Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer von Gebäuden. Bereits im Jahr 2021 stellte der Bundesfinanzhof klar, dass der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer nicht auf bestimmte Gutachtenformen beschränkt ist. Zulässig sind alle Methoden, die den technischen oder wirtschaftlichen Verschleiß eines Gebäudes plausibel darstellen können. Die Finanzverwaltung reagierte jedoch 2023 mit einem BMF-Schreiben und schränkte die praktische Anwendbarkeit erheblich ein. In der Praxis verlangten viele Finanzämter nahezu ausschließlich aufwendige und teure Gutachten nach bestimmten Mustern. Für viele Steuerzahler war eine kürzere Nutzungsdauer damit faktisch kaum noch durchsetzbar. Nun wurde das Schreiben aus dem Jahr 2023 jedoch ausdrücklich aufgehoben. Damit gilt wieder uneingeschränkt die BFH-Rechtsprechung. Kern der Änderung ist, dass keine bindenden methodischen Vorgaben mehr durch die Finanzverwaltung vor-

gegeben werden und eine Beschränkung auf bestimmte Gutachter oder Gutachtenarten nicht mehr erfolgt. Maßgeblich ist allein, ob der Nachweis sachlich geeignet und nachvollziehbar ist. Dennoch müssen die Gutachter qualifiziert sein. Damit rückt wieder der Gesetzeswortlaut in den Mittelpunkt und nicht eine verwaltungsinterne Auslegung. Für Vermieter und Immobilieninvestoren bedeutet die Änderung eine mögliche höhere AfA und damit geringere Steuerlasten.



Bild: Martin Löffler auf pixabay

Kalender der Steuer- & Sozialversicherungstermine

2026

**01**

Januar

12.01. (15.01.)	Lohn- und Kirchenlohnsteuer (monatliche VZ und jährliche Anmeldung) Solidaritätszuschlag Umsatzsteuer (monatliche und vierteljährliche Vorauszahlung)
26.01.	Zusammenfassende Meldung bei der Umsatzsteuer
26.01. (28.01.)*	Abgabetermin Beitragsnachweis zur Sozialversicherung (Fälligkeit der Sozialversicherungsbeiträge)

**02**

Februar

10.02. (13.02.)	Umsatzsteuer Sondervorauszahlung 2025
10.02. (13.02.)	Lohn- und Kirchenlohnsteuer Solidaritätszuschlag Umsatzsteuer (monatliche Vorauszahlung)
16.02.	Jahresmeldung für Unfallversicherung 2025
16.02.	Bis spätestens zu diesem Termin muss die Jahresmeldung zur Sozialversicherung 2025 an die Krankenkassen übermittelt werden
16.02. (19.02.)	Gewerbesteuer (Vorauszahlung) Grundsteuer (vierteljährliche Fälligkeit)
23.02. (25.02.)*	Abgabetermin Beitragsnachweis zur Sozialversicherung (Fälligkeit der Sozialversicherungsbeiträge)
25.02.	Zusammenfassende Meldung bei der Umsatzsteuer
28.02.	Letzter Tag für die elektronische Übermittlung der Lohnsteuerbescheinigung 2025 durch den Arbeitgeber

Hinweise: Die eingeklammerten Daten bei den Steuerterminen bezeichnen den letzten Tag der dreitägigen Zahlungsschonfrist. Die Zahlungsschonfrist gilt nicht bei Bareinzahlungen und Zahlung per Scheck.

* Die Beitragsnachweise müssen der Krankenkasse spätestens um null Uhr des fünftletzten Arbeitstages eines Monats vorliegen. Sie müssen diese also spätestens im Laufe des Vortages übermitteln, damit die Krankenkasse am fünftletzten Arbeitstag darüber verfügen kann.
Die Veröffentlichung dieser Termine erfolgt nach sorgfältiger Prüfung, aber ohne Gewähr. Eine Haftung wird nicht übernommen.