

Newsletter August 2026

Inhalt

- 1) Was Unternehmen bei der E-Rechnungspflicht beachten müssen (Teil 1)
- 2) Immobilienbewertung für die Erbschaft- und Schenkungsteuer: Vergleichspreise der Gutachterausschüsse sind maßgeblich
- 3) Verwendung eines unzutreffenden Steuerschlüssels in einem ERP-System
- 4) Geplante Maßnahmen der Regierungskoalition: Programm für Aufschwung und Beschäftigung
- 5) Abgekürzter Zahlungsweg und angenommene Zinsvorteile - Steuerliche Beurteilung
- 6) Umsatzsteuer bei Vermietungen über die Plattform Airbnb

Allgemeine Steuerzahlungstermine im August 2026

Fälligkeit		Ende der Schonfrist
Mo. 10.08.	Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	Do. 13.08.
Mo. 10.08.	Umsatzsteuer	Do. 13.08.
Mo. 17.08.	Gewerbesteuer	Do. 20.08.
Mo. 17.08.	Grundsteuer	Do. 20.08.
Do. 27.08.	Sozialversicherung	

Die 3-tägige Schonfrist gilt nur bei Überweisungen; maßgebend ist die Gutschrift auf dem Konto der Finanzbehörde.

Dagegen muss bei Scheckzahlung der Scheck spätestens 3 Tage vor dem Fälligkeitstermin eingereicht werden.

1. Was Unternehmen bei der E-Rechnungspflicht beachten müssen (Teil 1)

Noch bis zum 31.12.2026 ist die Ausstellung von E-Rechnungen freiwillig. Bei einem Vorjahresumsatz des Rechnungsausstellers bis 800.000 Euro verlängert sich diese Frist noch bis zum Ablauf des Jahres 2027. Eine klassische PDF-Datei, die per E-Mail verschickt wird, gilt seit 2025 ausdrücklich nicht mehr als E-Rechnung im umsatzsteuerlichen Sinne. Stattdessen sind Formate wie XRechnung oder ZUGFeRD (ab Version 2.0.1 im Profil EN 16931 oder höher) gefordert, die eine vollständige maschinelle Verarbeitung der Rechnungsdaten ermöglichen. Da die Umstellung Fragen aufwirft, hat das Bundesministerium der Finanzen am 19.11.2024 einen begleitenden Frage-Antwort-Katalog (FAQ) veröffentlicht, der laufend aktualisiert wird. Dieser Katalog ist eine aktuelle und maßgebliche Orientierungshilfe für Unternehmen, da die wichtigsten Fragen verständlich erläutert werden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass auch bei der Erstellung von E-Rechnungen immer wieder Fehler passieren. Dabei wird seitens der Finanzverwaltung zwischen drei Fehlerkategorien unterschieden:

Formatfehler: Diese liegen vor, wenn die Rechnungsdatei nicht den zulässigen Syntaxen bzw. deren technischen Vorgaben entspricht oder keine richtige und vollständige Extraktion zulässt. Solche Rechnungen sind keine E-Rechnungen, sondern sonstige Rechnungen.

Geschäftsregelfehler: Solche Fehler sind inhaltliche Fehler und betreffen Inkonsistenzen innerhalb der strukturierten Datei. Dazu zählen beispielsweise widersprüchliche Angaben oder das Fehlen von Inhalten in Pflichtfeldern.

Inhaltsfehler: Bei inhaltlichen Abweichungen von dem der Rechnung zugrunde liegenden Rechtsgeschäft, beim falschen Leistungszeitraum und anderen Unrichtigkeiten spricht man von Inhaltsfehlern.

Nicht nur den Ersteller der Rechnung, sondern auch den Empfänger treffen Verpflichtungen. Wer E-Rechnungen empfängt, muss sicherstellen, dass sein ERP-System oder seine Buchhaltungssoftware eine zuverlässige Syntaxprüfung und Geschäftsregelvalidierung durchführt und das nachvollziehbar dokumentiert. Fehler in der Rechnung sind weniger für den Aussteller der Rechnung, sondern eher für den Empfänger der Rechnung problematisch, da bei einer fehlerhaften Rechnung der Vorsteuerabzug fraglich ist.

Hinweis

Schon jetzt sollte geprüft werden, ob das Buchhaltungs- oder ERP-System E-Rechnungen empfangen und idealerweise automatisiert auf Format- und Geschäftsregelfehler validieren kann. Zwar besteht lediglich die Pflicht, E-Rechnungen seit dem 01.01.2025 empfangen zu können. Eine automatisierte Validierung ist jedoch empfehlenswert, um Fehler frühzeitig zu erkennen. Bei fehlerhaften Eingangsrechnungen sollte zeitnah eine Berichtigung veranlasst werden, da Mängel im Einzelfall den Vorsteuerabzug beeinträchtigen können.

2. Immobilienbewertung für die Erbschaft- und Schenkungsteuer: Vergleichspreise der Gutachterausschüsse sind maßgeblich

Der Bundesfinanzhof entschied, dass die von den Gutachterausschüssen ermittelten Vergleichspreise für Immobilien maßgebend und daher von der Finanzverwaltung und den Steuerpflichtigen bei der Grundstücksbewertung für die Erbschaft- und Schenkungsteuer heranzuziehen sind. Die finanzgerichtliche Kontrolle der Vergleichspreise beschränke sich auf offensichtliche Unrichtigkeiten. Erst wenn

solche zutage treten, müsse das Finanzgericht den Sachverhalt von Amts wegen weiter aufklären (Az. II R 6/23).



Der Streitfall betraf die Bewertung einer ererbten Eigentumswohnung, deren Verkehrswert vom Finanzamt auf Basis von 20 Vergleichspreisen eines Gutachterausschusses auf 186.000 Euro festgestellt wurde. Die Kläger bzw. Erben wandten sich gegen diese Bewertung. Ihre Kritik richtete sich insbesondere gegen die Auswahl der Vergleichsobjekte und die Berechnung des Durchschnittswerts. Die Richter des Bundesfinanzhofs wiesen diese Einwände zurück. Aus ihrer Sicht sei der im Gesetz ausdrücklich angeordnete Vorrang der vom Gutachterausschuss mitgeteilten Vergleichspreise rechtsstaatlich unbedenklich.

3. Verwendung eines unzutreffenden Steuerschlüssels in einem ERP-System

Im Streitfall stellte die Klägerin, nachdem die Umsatzsteuerfestsetzung infolge einer Betriebsprüfung bestandskräftig geworden war, einen Fehler in ihrem ERP-System (einer zentralen Unternehmenssoftware) fest, der dazu geführt hatte, dass ein unzutreffender Steuerschlüssel verwendet wurde. Daraufhin beantragte die Klägerin die Änderung der bestandskräftigen Umsatzsteuerfestsetzung. Ihrer Auffassung nach lag ein rechnerischer Fehler vor, weshalb zu wenig Vorsteuer geltend gemacht worden war. Das beklagte Finanzamt lehnte den Antrag ab, da kein Rechenfehler im Sinne des § 173a der Abgabenordnung vorlag. Nach einem erfolglosen Einspruchsverfahren wandte sich die Klägerin erfolglos an das Niedersächsische Finanzgericht.

Dieses entschied, dass die Verwendung eines unzutreffenden Steuerschlüssels in einem ERP-System keinen Rechenfehler im Sinne der Änderungsbestimmung des § 173a AO darstellt. Hierin liege vielmehr ein von § 173a AO nicht erfasster Irrtum bei der Auswahl der Rechenmethode. Die automatisierte Überführung eines infolge eines fehlerhaften Steuerschlüssels unzutreffend errechneten Betrags in eine Steuererklärung sei auch kein Schreib- oder Rechenfehler im Sinne des § 173a AO, wenn der Steuerpflichtige genau den vom System ausgegebenen Betrag erklären wollte. Nach Auffassung der Richter hat das Softwareprogramm im Streitfall die richtige Rechnung durchgeführt. Maßgeblich sei hier die fehlerhafte Ermittlung der abziehbaren Steuer aus dem ERP-System (Az. 5 K 137/25). Das Finanzgericht hat die Revision zum Bundesfinanzhof wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtsfrage zugelassen.

4. Geplante Maßnahmen der Regierungskoalition: Programm für Aufschwung und Beschäftigung

Steuerentlastungen, Bürokratieabbau, Änderungen im Arbeitsrecht und neue Impulse für Unternehmen – mit dem Programm „Aufschwung und Beschäftigung“ hat die Regierungskoalition ein umfangreiches Maßnahmenpaket mit 34 Vorhaben beschlossen. Viele der angekündigten Änderungen könnten bereits ab 2027 Auswirkungen auf Privatpersonen, Arbeitgeber und Unternehmen haben. Noch handelt es sich überwiegend um politische Vorhaben, die erst im Gesetzgebungsverfahren umgesetzt werden müssen.

Zu den wichtigsten Vorhaben zählen Entlastungen bei der Einkommensteuer, ein höherer Arbeitnehmer-Pauschbetrag, Änderungen bei Minijobs und Sonn- und Feiertagszuschlägen sowie umfangreiche Maßnahmen zum Bürokratieabbau. Darüber hinaus plant die Koalition unter anderem Erleichterungen bei Befristungen, eine Vereinfachung des Besteuerungsverfahrens und Investitionen in Digitalisierung und Zukunftstechnologien. Der Koalitionsbeschluss enthält darüber hinaus zahlreiche weitere Vorhaben.

5. Abgekürzter Zahlungsweg und angenommene Zinsvorteile - Steuerliche Beurteilung

Steuerlich kommt es nicht immer nur darauf an, wer tatsächlich überweist. In der Praxis zahlt häufig eine andere Person direkt an den Gläubiger. Man spricht dann von einem abgekürzten Zahlungsweg. Gemeint ist, dass das Geld nicht erst an den eigentlichen Schuldner weitergeleitet wird, sondern direkt dorthin fließt, wo die Verpflichtung zu erfüllen ist. Ein solcher Zahlungsweg kann steuerlich anerkannt werden. Voraussetzung ist aber, dass klar bleibt, für wen gezahlt wird und wer wirtschaftlich belastet sein soll. Wird etwa eine Handwerkerrechnung für eine vermietete Wohnung des Kindes unmittelbar von den Eltern bezahlt, kann der Werbungskostenabzug beim Kind grundsätzlich in Betracht kommen. Dafür muss die Zahlung eindeutig der vermieteten Immobilie und dem Kind als Eigentümer zugeordnet werden können.

Ein ähnliches Problem entsteht, wenn Zahlungen nicht sofort, sondern erst später oder in Raten erfolgen. Es stellt sich dann häufig die Frage, ob in den Beträgen ein Zinsanteil enthalten ist. Wird zum Beispiel ein Kaufpreis nicht sofort, sondern über einen längeren Zeitraum gezahlt, kann das Finanzamt prüfen, ob die späteren Zahlungen wirtschaftlich teilweise Entgelt für die Stundung sind. Ein solcher Zinsanteil kann zu steuerpflichtigen Kapitaleinkünften führen.

Der Bundesfinanzhof hat hier z. B. eine wichtige Grenze gezogen (Az. VIII R 30/24). Eltern hatten ein Grundstück an ihre Tochter verkauft. Der Kaufpreis war in monatlichen Raten zu zahlen; Zinsen waren ausdrücklich nicht vereinbart. Das Finanzamt wollte dennoch aus den Raten einen fiktiven Zinsanteil herausrechnen. Der Bundesfinanzhof lehnte dies ab. Wenn der Vertrag klar regelt, dass jede Rate vollständig auf den Kaufpreis gezahlt wird und die Stundung zinslos erfolgt, entstehen nicht allein deshalb steuerpflichtige Kapitalerträge.

Hinweis

Übernimmt ein Angehöriger – etwa ein Elternteil – eine Zahlung für einen anderen, spricht man steuerlich häufig von Drittaufwand. Zahlt der Dritte lediglich für Rechnung des Steuerpflichtigen dessen eigene Verbindlichkeit (abgekürzter Zahlungsweg), kann der Aufwand dem Steuerpflichtigen zugerechnet werden. Auch wenn der Dritte einen Vertrag im eigenen Namen abschließt (abgekürzter Vertragsweg), ist ein Werbungskosten- oder Betriebsausgabenabzug unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Entscheidend ist stets, wessen wirtschaftlicher Aufwand vorliegt und ob der Dritte eine eigene oder eine fremde Verpflichtung erfüllt.

Deshalb sollten Verträge, Rechnungen und Zahlungsabläufe eindeutig dokumentieren, wer Vertragspartner, wirtschaftlich Belasteter und Begünstigter ist. Bei Ratenzahlungen oder zinslosen Stundungen – etwa bei Grundstücksübertragungen unter Angehörigen – empfiehlt sich zudem eine klare vertragliche Regelung, dass die Raten ausschließlich auf den Kaufpreis angerechnet werden und keine Verzinsung vereinbart ist. So lassen sich Streitigkeiten über den Werbungskostenabzug oder die Annahme steuerpflichtiger Zinserträge vermeiden. Bei Zahlungen zwischen Angehörigen oder größeren Beträgen empfiehlt sich vorab eine Abstimmung mit dem Steuerberater.

6. Umsatzsteuer bei Vermietungen über die Plattform Airbnb

Wer seine private Wohnung, sein Ferienhaus oder seine Ferienwohnung an Gäste vermietet und dafür Zahlungen erhält, kann bereits Unternehmer sein. Das gilt selbst dann, wenn keine Gewerbeanmeldung, Anzeige beim Finanzamt oder ähnliches erfolgte. Auch bei bereits bestehenden Unternehmen wird häufig übersehen, dass so eine „private“ Vermietung Teil des Unternehmens ist. Die Anwendung der Kleinunternehmerregelung kann erfolgen, wenn der Umsatz im Vorjahr 25.000 Euro nicht überschritten hat und im laufenden Jahr 100.000 Euro nicht überschreitet. Die Vermietungsumsätze sind dann steuerfrei.

Hinweis

Umsatzsteuerlich ist die Vermietung von Wohnraum grundsätzlich steuerfrei (§ 4 Nr. 12 UStG). Diese Steuerbefreiung gilt jedoch nicht für die kurzfristige Beherbergung von Gästen.

Als kurzfristig gilt eine Vermietung, wenn die Räume nach der Absicht des Vermieters von vornherein nicht für einen dauernden Aufenthalt bestimmt sind. Regelmäßig ist dies bei einer vorgesehenen Vermietungsdauer von höchstens sechs Monaten der Fall. Ferienwohnungen und Vermietungen über Plattformen wie Airbnb erfüllen diese Voraussetzungen typischerweise und sind deshalb grundsätzlich umsatzsteuerpflichtig.

Wird diese Grenze überschritten oder besteht aufgrund einer anderen Tätigkeit bereits ein Unternehmen, unterliegen die Vermietungsumsätze der Umsatzsteuer, da die kurzfristige Vermietung von Wohnräumen im Gegensatz zur langfristigen Wohnraumvermietung nicht von der Umsatzsteuer befreit ist. Die in der Regel kurzfristigen Vermietungen über die Plattform Airbnb sind daher grundsätzlich steuerpflichtig, unterliegen allerdings dem ermäßigten Steuersatz von 7 %, soweit es sich um reine Beherbergungsleistungen handelt; Zusatzleistungen können dem Regelsteuersatz (19 %) unterliegen.

Unabhängig davon, ob der Vermieter Kleinunternehmer ist oder seine Umsätze der Umsatzsteuer unterwirft, ist bei der Vermietung über die Plattform Airbnb zu beachten, dass in diesem Fall die Umsatzsteuerschuld für die von Airbnb erhobenen Gebühren auf den in Deutschland ansässigen Vermieter übergeht. Hintergrund ist, dass Airbnb ein in Irland und damit im Ausland ansässiges Unternehmen ist, das mit der Bereitstellung der Plattform (ggf. auch mit der Zahlungsabwicklung, dem Beschwerdemanagement, Kundenzufriedenheitsumfragen etc.) elektronische Dienstleistungen erbringt. In diesem Fall verlagert sich die Umsatzsteuerschuld für die von Airbnb erbrachte Leistung auf den deutschen Empfänger – also den Vermieter. Das gilt auch für Kleinunternehmer, die zwar selbst steuerfreie Umsätze erbringen, aber dennoch Unternehmer sind.

Der Vermieter schuldet also auf die von Airbnb erhobenen Gebühren Umsatzsteuer (19 %) und muss diese gegenüber dem zuständigen Finanzamt erklären. Dies erfolgt im Rahmen von Umsatzsteuer-Voranmeldungen und der Umsatzsteuer-Jahreserklärung. Das gilt selbst dann, wenn die von Airbnb erhobene Provisionsgebühr bereits von dem Betrag abgezogen wurde, den der Mieter gezahlt hat. Insofern liegt lediglich eine Aufrechnung gegenseitiger Zahlungsansprüche vor. Ist der Vermieter zum Vorsteuerabzug berechtigt (wenn er kein Kleinunternehmer ist), kann die im Rahmen des Verfahrens entstandene Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend gemacht werden, sodass sich im Saldo keine Zahllast ergibt.

Ist der Vermieter allerdings Kleinunternehmer, entfällt die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs und der als **Kleinunternehmer** agierende Vermieter muss die Umsatzsteuer auf die von Airbnb einbehaltene Servicepauschale entsprechend gegenüber dem Finanzamt erklären und abführen.

Insbesondere **Kleinunternehmer**, die keine Umsatzsteuervoranmeldungen abgeben und keinen Steuer-berater konsultieren, riskieren Nachzahlungen und Säumniszuschläge. Es empfiehlt sich dringend, früh-zeitig die umsatzsteuerliche Einordnung der eigenen Vermietertätigkeit zu klären und die Pflichten aus dem Reverse-Charge-Verfahren gewissenhaft zu erfüllen.