

Grundstücke in der Einkommensteuer: Geplante Änderungen ab 2026 im Überblick

Ute Pappelbaum

Grundstücke in der Einkommensteuer: Ab 2026 ändern sich Regeln für eigenbetrieblich genutzte Grundstücksteile, Kaufpreisaufteilung und Nutzungsdauer. Alles Wichtige im Überblick.

- Zählt das Büro zum Betriebsvermögen?
- Wie wird der Kaufpreis zwischen Haus und Boden aufgeteilt?
- Kann er eine kürzere Nutzungsdauer abschreiben?
- Steuerpflichtige haben ein Wahlrecht: Privat- oder Betriebsvermögen.
- Bei Privatvermögen sind Aufwendungen grundsätzlich abziehbar, Abschreibung erfolgt jedoch nach den Regeln für private Immobilien.

Genau hier setzt der Referentenentwurf zur Siebten Verordnung zur Änderung steuerlicher Verordnungen des Bundesfinanzministeriums (BMF) an. Die geplanten Änderungen betreffen vor allem eigenbetrieblich genutzte Grundstücksteile, die Kaufpreisaufteilung bei Immobilien und den Nachweis kürzerer Nutzungsdauern. Steuerpflichtige müssen sich auf mehr Standardisierung, aber auch weniger Flexibilität einstellen.

Eigenbetrieblich genutzte Grundstücksteile: Strengere Regeln für das Wahlrecht

Aktuelle Rechtslage (§ 8 EStDV)

- Eigenbetrieblich genutzte Grundstücksteile gelten nicht zwingend als Betriebsvermögen, wenn sie

Geplante Änderungen ab 2026

- Neue Grenzen: maximal 30 m² oder 40.000 Euro.
- ABER: Bei Zuordnung zum Privatvermögen sind Aufwendungen nicht mehr abziehbar (§ 8 EStDV n.F., Satz 2).
- Lediglich laufende Betriebskosten wie Strom oder Heizung bleiben abzugsfähig.

Folge: Das Wahlrecht bleibt formal bestehen, verliert aber seinen steuerlichen Nutzen.

Kaufpreisaufteilung: Klare Vorgaben durch Immobilienwertermittlungsverordnung

Hintergrund

Beim Kauf eines bebauten Grundstücks muss der Gesamtpreis zwischen Gebäude und Grund und Boden aufgeteilt werden, da nur der Gebäudewert abgeschrieben werden kann. Bisher führte dies oft zu Streit mit dem Finanzamt.

Neue Regelung (§ 9b EStDV)

- Grundlage künftig: Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).
- Das BMF kann eine Arbeitshilfe (z. B. Online-Tool) bereitstellen.
- Gegenbeweis möglich – aber nur durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (öbuv) mit Vor-Ort-Besichtigung.

Kritik

- Zertifizierte Gutachter nach DIN EN ISO/IEC 17024 sollen nicht mehr anerkannt werden.
- Der Immobilienverband Deutschland (IVD) kritisiert dies als praxisfern und wettbewerbsverzerrend.
- Gefahr von höheren Kosten und Kapazitätsengpässen.

Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer: Ende der Methodenfreiheit

Bisherige Rechtslage

- Nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG kann eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer geltend gemacht werden.
- Der BFH (Urteil vom 28.07.2021, IX R 25/19) bestätigte die Methodenfreiheit beim Nachweis.

Geplante Änderung (§ 11c Abs. 1a EStDV)

- Künftig nur noch Gutachtenpflicht:

Einordnung

- Stärkere Rechtsvereinheitlichung, aber:

Zeitplan: Ab wann gelten die Änderungen?

Der Entwurf ist derzeit ein Referentenentwurf (Stand: September 2025). Die nächsten Schritte:

Auswertung der Stellungnahmen (Frist war 29.08.2025).
Beschluss durch das Bundeskabinett. Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt.

Im Entwurf selbst ist festgelegt:

- Die neuen Regelungen gelten für Wirtschaftsjahre, die nach dem 31.12.2025 beginnen.
- Damit werden die Änderungen voraussichtlich ab dem 1. Januar 2026 wirksam.

Mehr Rechtssicherheit, weniger Spielraum

Die geplanten Änderungen bringen klare Standards, schränken aber die bisherigen Gestaltungsmöglichkeiten erheblich ein. Steuerpflichtige müssen mit weniger Wahlfreiheit, mehr Gutachtenpflichten und steigenden Kosten rechnen.

Während das BMF auf Rechtssicherheit und Einheitlichkeit setzt, warnt die Immobilienwirtschaft vor Bürokratie und Überregulierung. Noch ist der Entwurf nicht beschlossen – doch vieles deutet darauf hin, dass die neuen Regeln zum 1. Januar 2026 in Kraft treten. Steuerpflichtige sollten sich daher jetzt auf die Änderungen vorbereiten.

FAQ: Häufige Fragen zu Grundstücken in der Einkommensteuer 2026

Wann treten die Änderungen in Kraft?

Nach aktuellem Stand ab dem 1. Januar 2026 – für Wirtschaftsjahre, die nach dem 31.12.2025 beginnen.

Was bedeutet die neue Regelung für kleine Büros im Eigenheim?

Wer sein Büro als Privatvermögen behandelt, kann künftig keine Abschreibung und keine direkten Aufwendungen mehr steuerlich geltend machen. Nur laufende Betriebskosten wie Strom oder Heizung bleiben abziehbar.

Wie wird der Kaufpreis künftig aufgeteilt?

Verbindlich nach den Regeln der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Alternativ ist ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen möglich.

Kann ich weiterhin eine kürzere Nutzungsdauer ansetzen?

Ja, aber nur mit einem Gutachten (Vor-Ort-Besichtigung, öbuv-Sachverständiger). Die bisherige Methodenfreiheit entfällt.

Warum gibt es Kritik?

Verbände wie der IVD kritisieren die Beschränkung auf öbuv-Gutachter. Sie sehen darin eine Einschränkung des Marktes, höhere Kosten und potenzielle Engpässe bei der Begutachtung.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4946061/Grundstuecke-in-der-Einkommensteuer-Ab-2026-aendern-sich-Regeln-fuer-eigenbetrieblich-genutzte-Grundstuecksteile-Kaufpreisaufteilung-und-Nutzungsdauer-Alles-Wichtige-im-Ueberblick/>