

A large yellow frame with a slightly tilted top edge, enclosing the title and date text.

# Siebte Verordnung zur Änderung steuerlicher Verordnungen

Stand: Referentenentwurf vom  
04.08.2025



The better the question. The better the answer.  
The better the world works.



Shape the future  
with confidence

## Inhaltsverzeichnis

---

1.	Executive Summary .....	3
2.	Änderungen der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung .....	3
2.1	Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für bebaute Grundstücke (§ 9b EStDV-E) .....	3
2.2	Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer bei Gebäuden (§ 11c EStDV-E) .....	4
2.3	Eigenbetrieblich genutzte Grundstücke von untergeordnetem Wert (§ 8 EStDV-E) .....	4
2.4	Unterlagen zur Steuererklärung (§ 60 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 EStDV-E) .....	4
3.	Änderungen weiterer steuerlicher Verordnungen .....	5
3.1	Datenübermittlung bei Lohnsteueraußenprüfungen (§ 4 Abs. 2 LStDV-E) .....	5
3.2	Vorsteuer-Vergütungsverfahren (§§ 61, 61a UStDV-E) .....	5
3.3	Dotationskapital inländischer Versicherungsbetriebsstätten ausländischer Versicherungsunternehmen, Versicherungsaufsichtsrecht (§ 25 BsGaV-E) .....	5

## 1. Executive Summary

---

Steuerliche Verordnungen konkretisieren und ergänzen auf der Basis gesetzlicher Verordnungsermächtigungen Steuergesetze, indem sie deren praktische Anwendung regeln. Sie sollen damit für eine einheitliche und rechtssichere Umsetzung der steuerlichen Vorschriften in der Verwaltungspraxis sorgen. Anders als Verwaltungsvorschriften binden sie neben der Finanzverwaltung auch Steuerpflichtige und die Rechtsprechung. Um die Vielzahl der steuerlichen Verordnungen mittels eines einzelnen Verfahrens an den aktuellen Stand des Steuerrechts anzupassen, werden aus Gründen der Verfahrenserleichterung (vergleichbar mit den regelmäßigen Jahressteuergesetzen) sogenannte Mantelverordnungen erlassen.

Zuletzt wurde die Sechste Verordnung zur Änderung steuerlicher Verordnungen am 19. Dezember 2022 erlassen (BGBl. I S. 2432). Das Bundesministerium für Finanzen (BMF) hat am 04.08.2025 einen Referentenentwurf für eine Siebte Verordnung zur Änderung steuerlicher Verordnungen (7. MantelVO) vorgelegt, die insbesondere in der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung einige relevante Änderungen vornimmt.

Wesentliche Eckpunkte:

- Einführung einer Regelung zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für bebaute Grundstücke, § 9b EStDV-E
- Ergänzende Regelungen zum Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer von Gebäuden, § 11c EStDV-E
- Neufassung der Wertgrenzen für das Wahlrecht zur Behandlung von eigenbetrieblich genutzten Grundstücken von untergeordnetem Wert als Betriebsvermögen (§ 8 EStDV-E)
- Bestimmungen zu den im Rahmen einer Lohnsteueraußenprüfung über die Digitale LohnSchnittstelle zu übermittelnden Daten, § 4 Abs. 2a LStDV
- Änderungen bei der Zuordnung von Dotationskapital für ausländische Versicherungsunternehmen mit inländischer Betriebsstätte, § 25 BsGaV-E

Zeitplan:

Mit der Verkündung der 7. Mantelverordnung im Bundesgesetzblatt ist bis Jahresende 2025 zu rechnen. Diese Übersicht stellt ausgewählte Inhalte der 7. MantelVO vor.

## 2. Änderungen der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung

---

### 2.1 Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für bebaute Grundstücke (§ 9b EStDV-E)

---

Grund und Boden ist grundsätzlich nicht abnutzbar und infolgedessen auch nicht abschreibungsfähig. Sofern ein Gebäude zusammen mit einem Grundstück für einen Gesamtkaufpreis erworben wird, ist eine Aufteilung des Kaufpreises erforderlich, um die AfA-Bemessungsgrundlage für das Gebäude zu ermitteln. Das Vorgehen der Kaufpreisaufteilung ist schon seit Längerem Streitgegenstand zwischen Steuerpflichtigen und Verwaltung insbesondere auch hinsichtlich der verwendeten Arbeitshilfe des BMF (vgl. BFH-Urteil vom 21.07.2020, IX R 26/19).

Mit einem neuen § 9b EStDV will das BMF künftig ein verbindliches Verfahren für die Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für bebaute Grundstücke festlegen. Dazu soll zunächst eine gesonderte Ermittlung der Werte für Boden einerseits und Gebäude andererseits erfolgen, um sodann die Anschaffungskosten nach dem Verhältnis der beiden Wertanteile aufzuteilen (§ 9b Abs. 1 Satz 2 EStDV-E). Für die Ermittlung der Werte soll die Immobilienwertermittlungsverordnung einschließlich ihrer Vorgaben zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens maßgeblich sein.

Nach § 9b Abs. 2 EStDV-E soll das BMF eine Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung veröffentlichen können. Eine unter Verwendung dieser Arbeitshilfe vorgenommene qualifizierte Schätzung soll durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen gemäß §§ 36, 36a GewO widerlegbar sein. Dabei soll ein Ortstermin des Sachverständigen verpflichtend sein.

Dem Wortlaut nach soll die neue Regelung ausschließlich für Fälle gelten, in denen ein Gesamtkaufpreis für Gebäude und Grundstück vereinbart worden ist. Daher sollten Fälle grundsätzlich nicht erfasst sein, in denen im Kaufvertrag bereits eine Kaufpreisaufteilung enthalten ist. Eine explizite Äußerung zur Behandlung einer vertraglichen Kaufpreisaufteilung enthält der Entwurf nicht.

**Erstmalige Anwendung:**

§ 9b EStDV-E soll erstmals anzuwenden sein, wenn der Steuerpflichtige ein Objekt auf Grund eines nach dem Tag der Verkündung rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags oder gleichgestellten Rechtsakts angeschafft hat (§ 84 Abs. 12 EStDV-E).

## 2.2 Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer bei Gebäuden (§ 11c EStDV-E)

Sofern die tatsächliche Nutzungsdauer eines Gebäudes geringer ist als die in § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG festgelegte, ist es nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG zulässig, die AfA anhand dieser verkürzten Nutzungsdauer zu bemessen. Die Anforderungen an den zu führenden Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer werden derzeit von Finanzverwaltung und BFH unterschiedlich gesehen (vgl. BFH-Urteil v. 28.07.2021, IX R 25/19, in dem der BFH den hohen Anforderungen der Finanzverwaltung widersprach).

Nun will das BMF seine Anforderungen in § 11c Abs. 1a EStDV-E festschreiben. Ein Nachweis soll demnach nur durch einen zu diesem Zweck beauftragten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen i. S. v. § 36, 36a GewO sowie mit einem verpflichtenden Ortstermin erbracht werden können.

Besondere Betriebsgebäude (wie Hallen in Leichtbauweise oder Schuppen) und bestimmte Gebäudeteile, die als selbstständige unbewegliche Wirtschaftsgüter grundsätzlich ebenfalls der AfA nach typisierten AfA-Sätzen i.S.d. § 7 Abs. 4 EStG unterliegen, sollen gemäß der Verordnungsbegründung von der gesonderten Nachweispflicht ausgenommen sein. Sofern von den amtlichen AfA-Tabellen abgewichen werde, seien die entsprechenden Gründe substantiiert vorzutragen.

**Erstmalige Anwendung:**

§ 11c Abs. 1a EStDV-E soll erstmals ab dem Veranlagungszeitraum 2025 anzuwenden sein (§ 84 Abs. 2a Satz 2 EStDV-E).

## 2.3 Eigenbetrieblich genutzte Grundstücke von untergeordnetem Wert (§ 8 EStDV-E)

Nach dem Wahlrecht des § 8 EStDV brauchen eigenbetrieblich genutzte Grundstücksteile

derzeit nicht als Betriebsvermögen behandelt werden, wenn ihr Wert nicht mehr als ein Fünftel des gemeinen Werts des gesamten Grundstücks und nicht mehr als 20.500 Euro beträgt. Mit der geplanten Neufassung soll die bisherige relative Grenze durch eine Quadratmetergrenze von 30m<sup>2</sup> ersetzt und die absolute Preisgrenze von 20.500 auf 40.000 Euro angehoben werden (§ 8 Satz 1 EStDV-E). Auch das Verhältnis der beiden Grenzwerte soll neu geregelt werden. Während bisher beide Werte zugleich eingehalten werden müssen („und“) solle es künftig ausreichen, wenn einer der beiden Werte eingehalten wird („oder“).

Derzeit sind gemäß R 4.7 Abs. 2 Satz 4 EStR Aufwendungen für einen eigenbetrieblich genutzten Grundstücksteil (einschließlich der AfA) grundsätzlich auch dann Betriebsausgaben, wenn der Grundstücksteil aufgrund seines untergeordneten Wertes nicht als Betriebsvermögen behandelt wurde. Nun soll ein Satz in § 8 EStDV aufgenommen werden, wonach Aufwendungen, die mit dem (nicht als BV behandelten) Grundstücksteil in Zusammenhang stehen, zukünftig nicht mehr abzugsfähig sein, § 8 Satz 2 EStDV-E. Laut der Verordnungsbeurteilung gelte dies jedoch nur hinsichtlich der AfA, während betriebsbezogene Aufwendungen wie Strom und Heizkosten weiterhin abzugsfähig bleiben sollen.

**Erstmalige Anwendung:**

§ 8 Satz 1 EStDV-E (neue Grenzwerte) soll in allen offenen Fällen, Satz 2 (Abzugsverbot) erstmals für Wirtschaftsjahre anzuwenden sein, die nach dem 31.12.2025 beginnen (§ 84 Abs. 1d EStDV-E).

## 2.4 Unterlagen zur Steuererklärung (§ 60 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 EStDV-E)

Mit dem Jahressteuergesetz 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387) wurde der Umfang des zu übersendenden Datensatzes der E-Bilanz um unverdichtete Kontennachweise mit Kontensalden, den Anlagenspiegel und das diesem zugrundeliegende Anlagenverzeichnis erweitert (§ 5b Abs. 1 EStG). In Härtefällen kann weiterhin eine Übermittlung der Unterlagen in Papierform erfolgen (§ 5b Abs. 2 EStG). Um einen Gleichlauf beider Übermittlungen zu erreichen, soll § 60 EStDV hinsichtlich der einer Steuererklärung beizufügenden Unterlagen entsprechend ergänzt werden, § 60 Abs. 1 EStDV-E sowie § 60 Abs. 3 Satz 1 EStDV-E.

**Erstmalige Anwendung:**

§ 60 Abs. 1 Satz 1 EStDV-E soll, soweit er sich auf die Übermittlung des Anlagenverzeichnis bezieht, erstmals für Wirtschaftsjahre anzuwenden sein, die nach dem 31.12.2027 beginnen. Dies entspricht der in § 52 Abs. 1 Satz 3 EStG festgehaltenen Erstanwendung der zugrundeliegenden Neuregelung des § 5b EStG durch das JStG 2024.

### 3. Änderungen weiterer steuerlicher Verordnungen

#### 3.1 Datenübermittlung bei Lohnsteuerraußenprüfungen (§ 4 Abs. 2 LStDV-E)

Im Rahmen von Lohnsteuerraußenprüfungen sollen Arbeitgeber künftig neben der Übermittlung der Lohnkonten über die Digitale Lohn-Schnittstelle (DLS) auch die sogenannten Vor- und Nebensysteme als einheitlichen Datenbestand an das Finanzamt übermitteln (§ 4 Abs. 2a Satz 1 LStDV-E). Mit Vor- und Nebensystemen sind hier beispielsweise elektronische Zeiterfassungs- und Reisekostenabrechnungssysteme und elektronische Fahrtenbücher gemeint. Daneben soll festgelegt werden, dass die Daten einer Betriebsstätte zukünftig grundsätzlich zusammengefasst in einem Datenbestand je Haupt-, Vor- und Nebensystem zu übertragen sind (§ 4 Abs. 2a Satz 2 LStDV-E).

**Erstmalige Anwendung:**

Die Neufassung des § 4a Abs. 2a LStDV soll erstmals für die ab dem 01.01.2027 im Lohnkonto aufzuzeichnenden Daten anzuwenden sein (§ 8 Abs. 3 LStDV-E).

#### 3.2 Vorsteuer-Vergütungsverfahren (§§ 61, 61a UStDV-E)

Vorsteuer-Vergütungsbescheide für im Gemeinschaftsgebiet ansässige Unternehmer sollen künftig auch ohne ausdrückliche Einwilligung durch Bereitstellung zum Datenabruf (§ 122a AO) bekannt gegeben werden können, sofern dieser Bescheid auf einer nach § 87a Abs. 6 AO elektronisch übermittelten Steuererklärung beruht und diese vom Beteiligten selbst über ein von der Finanzverwaltung bereitgestelltes Nutzerkonto übermittelt worden ist, § 61 Abs. 4 UStDV-E. Dies soll der Verordnungsbegründung zufolge auch gelten, sofern ein in der EU

ansässiges Unternehmen einen Antrag auf Vorsteuer-Vergütung über den jeweiligen Ansässigkeitsstaat stellt, aber auch über ein Nutzerkonto im Online-Portal des BZSt verfügt. Sofern die Übermittlung eines Antrags auf Vorsteuer-Vergütung über den jeweiligen Ansässigkeitsstaat erfolgt und kein Nutzerkonto im Online-Portal des BZSt vorliegt, soll sich die Bekanntgabe weiter nach § 122 AO richten.

Für nicht im Gemeinschaftsgebiet ansässige Unternehmer soll die Bekanntgabe künftig grundsätzlich nur durch Bereitstellung zum Datenabruf nach § 122a AO erfolgen. Eine postalische Bekanntgabe soll nur noch in Härtefällen ermöglicht werden (§ 61a Abs. 1 Satz 4 und 5 UStDV-E). Die Rechnungen und Einfuhrbelege als Nachweis der Vorsteuerbeträge sollen künftig grundsätzlich nur noch digital eingereicht werden können (grundsätzlich über das Onlineportal des BZSt und nur ausnahmsweise auf Speichermedien), § 61a Abs. 2 Satz 3 UStDV-E. Nur in begründeten Einzelfällen soll weiterhin der Nachweis durch Vorlage von Rechnungen und Einfuhrbelegen im Original möglich sein § 61 Abs. 3 Satz 4 UStDV-E).

**Erstmalige Anwendung/Inkrafttreten:**

Die Änderungen sollen am 01.01.2026 in Kraft treten (Artikel 15 Abs. 4 Siebte MantelIVO-E).

#### 3.3 Dotationskapital inländischer Versicherungsbetriebsstätten ausländischer Versicherungsunternehmen, Versicherungsaufsichtsrecht (§ 25 BsGaV-E)

Hat ein ausländisches Versicherungsunternehmen eine inländische Betriebsstätte, muss gemäß § 1 Abs. 5 AStG eine Einkommenszurechnung nach dem Fremdvergleichsgrundsatz erfolgen und der inländischen Betriebsstätte ist ein angemessenes Eigenkapital zuzuordnen (sog. Dotationskapital). Das Dotationskapital ist maßgeblich für die (fiktive) Zuordnung der Vermögenswerte (insbesondere Kapitalanlagen) und der daraus resultierenden Kapitalerträge. Für die Zuordnung des Dotationskapitals sieht die Verordnung derzeit zwei Methoden vor: die modifizierte Kapitalausstattungs-methode und die Mindestkapitalausstattungs-methode. Der Verwaltungsauffassung zufolge sollte das nach der Mindestkapitalausstattungs-methode ermittelte Eigenkapital auch bei Anwendung der modifizierten Kapitalausstattungs-methode als Untergrenze für das Dotationskapital gelten. Dies kann zur Zuordnung zusätzlicher

Vermögenswerte und der daraus resultierenden Kapitalerträge zur deutschen Betriebsstätte und somit zur Doppelbesteuerung führen. Dieser Auffassung widersprach der BFH mit Urteil vom 05.06.2025 (I R 3/22).

Der Entwurf sieht eine Anpassung der in § 25 BsGaV geregelten zulässigen Aufteilungsmethoden vor und soll laut Gesetzesbegründung sicherstellen, dass das versicherungsaufsichtsrechtliche Mindestkapital weiterhin nicht unterschritten werden dürfe.

Zukünftig soll daher die Mindestkapitalanforderung die Untergrenze für die Zurechnung von Dotationskapital sowie von Kapitalanlagen und Kapitalerträgen bilden, unabhängig von der verwendeten Methode (§ 25 Abs. 4 Satz 1

BsGaV-E). Als Untergrenze für das Dotationskapital einer inländischen Betriebsstätte soll das nach deutschem Versicherungsaufsichtsrecht erforderliche Mindestkapital zzgl. 20% gelten (§ 25 Abs. 4 Satz 2 und 3 BsGaV-E). Ein niedriger Zuschlag sei nur dann zulässig, sofern dies dem Fremdvergleichsgrundsatz eher entspreche. Sofern das in der Handelsbilanz ausgewiesene Kapital den nach der Vorschrift ermittelten Betrag übersteige, sei dieser als Dotationskapital anzusetzen (§ 25 Abs. 5 BsGaV-E).

Erstmalige Anwendung/Inkrafttreten:

Die Änderungen sollen am Tag nach der Verkündung in Kraft treten (Artikel 15 Abs. 1 Siebte MantelVO-E).

## EY | Shape the future with confidence

Mit unserer Arbeit setzen wir uns für eine besser funktionierende Welt ein. Wir helfen unseren Kunden, Mitarbeitenden und der Gesellschaft, langfristige Werte zu schaffen und das Vertrauen in die Kapitalmärkte zu stärken.

In mehr als 150 Ländern unterstützen wir unsere Kunden, verantwortungsvoll zu wachsen und den digitalen Wandel zu gestalten. Dabei setzen wir auf Diversität im Team sowie Daten und modernste Technologien in unseren Dienstleistungen.

Ob Assurance, Tax & Law, Strategy and Transactions oder Consulting: Unsere Teams stellen bessere Fragen, um neue und bessere Antworten auf die komplexen Herausforderungen unserer Zeit geben zu können.

„EY“ und „wir“ beziehen sich in dieser Publikation auf alle deutschen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited (EYG). Jedes EYG-Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Mandanten. Informationen darüber, wie EY personenbezogene Daten sammelt und verwendet, sowie eine Beschreibung der Rechte, die Einzelpersonen gemäß der Datenschutzgesetzgebung haben, sind über [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy) verfügbar. Weitere Informationen zu unserer Organisation finden Sie unter [ey.com](https://ey.com).

In Deutschland finden Sie uns an 18 Standorten.

© 2025 EY Tax GmbH Steuerberatungsgesellschaft  
All Rights Reserved.

ED None

Diese Publikation ist lediglich als allgemeine, unverbindliche Information gedacht und kann daher nicht als Ersatz für eine detaillierte Recherche oder eine fachkundige Beratung oder Auskunft dienen. Es besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität. Jegliche Haftung seitens der EY Tax GmbH Steuerberatungsgesellschaft und/oder anderer Mitgliedsunternehmen der globalen EY-Organisation wird ausgeschlossen.



EY Tax GmbH  
Steuerberatungsgesellschaft  
Flughafenstraße 61  
70629 Stuttgart  
Telefon: (0711) 9881 - 0

Internet: <http://www.de.ey.com>

Verfasser  
National Office Tax

Copyright: EY Tax GmbH Steuerberatungsgesellschaft. Alle Rechte vorbehalten. Die Wiedergabe, Vervielfältigung, Verbreitung und/oder Bearbeitung sämtlicher Inhalte und Darstellungen des Beitrages sowie jegliche sonstige Nutzung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der EY Tax GmbH gestattet. Es wird – auch seitens der jeweiligen Autoren – keine Gewähr und somit auch keine Haftung für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Inhalte und Darstellungen übernommen. Diese Publikation ersetzt keine Steuerberatung.