



Bund der Steuerzahler Deutschland e.V.

10117 Berlin, Reinhardtstraße 52, ☎ 030 / 25 93 96 0

Stellungnahme zum Entwurf eines BMF-Schreibens zur Abgrenzung von Aufwendungen bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden

Die Überarbeitung und Neufassung der bisherigen BMF-Schreiben begrüßen wir ausdrücklich, vor allem, dass eine Anpassung der Verwaltungsauffassung aufgrund der praktischen Herausforderungen und der aktuellen Rechtsprechung erfolgt.

In der Praxis treten immer wieder Abgrenzungsschwierigkeiten auf, wenn es sich um sofort abziehbare Kosten für Erhaltungsaufwand und wenn es sich um nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten handelt, die zu aktivieren und/oder abzuschreiben sind. Die Unsicherheiten hieraus führen in Betriebsprüfungen oder Nachfragen im Rahmen von Veranlagungsverfahren regelmäßig zu Streitigkeiten und auch zu Nachzahlungen bei Steuerzahlern, die teilweise empfindlich sind. Immer wieder wird in der Praxis diskutiert, wann es sich um Aufwendungen handelt, bei denen nur der Standard des Gebäudes oder der Immobilie aufrechterhalten werden soll und somit sofort abziehbare Erhaltungsaufwendungen vorliegen. Dies erfolgt vor allem auch vor dem Hintergrund, dass die Kosten für Handwerkerleistungen und Baumaßnahmen stets steigen. Somit entstehen hier auch ein Liquiditätsproblem und ein Investitionshindernis. Diese Unsicherheiten sollte das neu zu veröffentliche BMF-Schreiben auflösen.

Petition: Im BMF-Schreiben sollte klar genannt werden, dass wenn Eigentümer und Vermieter verpflichtende Anforderungen in Form von Reparaturen oder zusätzlichen Arbeiten an den Gebäuden/Eigentumswohnungen vornehmen, so z. B. energetische Maßnahmen oder den verpflichtenden Austausch von Heizungsanlagen sowie z. B. das verpflichtende Anbringen von PV-Anlagen bei Dachsanierungen, die Kosten zu den sofort abziehbaren Aufwendungen zählen. Diese Arbeiten dienen in der Regel der Wiederherstellung und Aufrechterhaltung des normalen und notwendigen Standards. Es steht hier nicht die Hebung des Standards der Immobilien im Vordergrund.

Ein weiterer Punkt, der uns immer wieder von Eigentümern vorgetragen wird und der aus unserer Sicht die Investitionsbereitschaft hindert, obwohl diese politisch immer wieder gefordert wird und auch für die Gesellschaft und Wirtschaft notwendig ist, ist die Abgrenzung von freiwilligen oder verpflichtenden Aufwendungen des Eigentümers nach dem Erwerb einer Immobilie. Die Behandlung als anschaffungsnahe Kosten, die zur Abschreibung anstatt zu sofort abziehbaren Erhaltungsaufwendungen führen, sind ein Investitionshemmnis.

Petition: Wir plädieren daher ausdrücklich dafür, in einem nächsten Gesetzgebungsverfahren die bisherige Grenze von 15 Prozent der Anschaffungskosten innerhalb von 3 Jahren aufzuheben oder großzügig zu erweitern. Die Politik erwartet in der Regel von den Eigentümern und Vermietern Maßnahmen vorzunehmen, um den Klimaschutz weiter voranzutreiben. Energetische Maßnahmen werden teilweise vorgeschrieben und immer wieder eingefordert. Gleichzeitig sollen aber die Mieten auf einem annehmbaren und sozialen Niveau gehalten werden. In den letzten Jahren sind die Baukosten und die Zinsen für Finanzierungen empfindlich gestiegen. Für die Eigentümer und Vermieter ist es somit ein erheblicher Liquiditätsverlust, wenn dann die Investitionen in den ersten 3 Jahren nicht als Erhaltungsaufwendungen zum sofortigen Abzug von den Einnahmen zugelassen werden.

Weiterhin bestehen Unklarheiten, wenn es sich um einen teilentgeltlichen Erwerb einer Immobilie handelt. Hierzu fehlen noch Ausführungen im Entwurf des BMF-Schreibens. Diskussionen gibt es auch regelmäßig, wenn im Rahmen des 3-Jahreszeitraumes eine Immobilie vererbt wird. Der Erbe muss sich regelmäßig an die Frist des Erblassers halten. Auch dies hindert Investitionen der Erben.

Petition: Aus Sicht des BdSt sollten alle (freiwilligen) energetischen Maßnahmen und Maßnahmen für den Klimaschutz (z. B. Austausch von Heizungsanlagen, Fenstern, Sanierung von Dächern und Fassade), die auch zu weniger Energiekosten und CO₂-Einsparungen führen, sofort abziehbar sein und dies unabhängig davon, ob diese innerhalb von 3 Jahren nach der Anschaffung oder dem Erwerb erfolgen. Für weitere Maßnahmen, die den Standard der Immobilie erhalten, wie Sanierung von Bädern und Elektrik oder Türen, sollte der Prozentsatz von 15 Prozent wenigstens auf 30 Prozent angehoben werden. Auch hier steigen die Kosten für entsprechende Leistungen stetig weiter. So kann die kurzfristige Liquidität und die Bereitschaft zu investieren verbessert werden. Schönheitsreparaturen sind immer sofort abziehbare Aufwendungen. Insofern sollte dies in Rz. 53 klargestellt werden. So kann aus unserer Sicht die Investitionsbereitschaft der Vermieter deutlich erhöht werden.

Im Entwurf des Schreibens bleiben Unklarheiten bei einigen Begriffen bestehen, die noch in der weiteren Diskussion vor Veröffentlichung beseitigt werden sollten.

So sollte in Rz. 2 der Begriff des Gebäudes und der Maßnahmen, die mehrere Gebäude betreffen, klargestellt werden. Auch sollte definiert werden, wann eine Nutzungseinheit vorliegt.

In Rz. 18 werden Maßnahmen definiert, die einen Luxusstandard definieren sollen. Hierbei werden aber Aufwendungen genannt, die technisch immer mehr genutzt werden und daher mittlerweile als üblich anzusehen sind, z. B. LED-Beleuchtung oder Smart-Home-Technik. Teilweise sind die Aufwendungen hier eher gering und daher zum Standard gehörend. Als Luxus wären aus unserer Sicht eher Maßnahmen wie vergoldete Wasserhähne oder Fußbodenbelege, die ggf. einen qm-Preis von 100 Euro übersteigen, zu nennen.

Petium: Die Beispiele im Schreiben Rz. 18 sollten überarbeitet werden.

In Rz. 20 wird der Einbau von weiteren Steckdosen und Netzkabeln als Standardhebung genannt.

Petium: Der Einbau von weiteren Steckdosen und Netzwerken ist keine Standardhebung, sondern zwingend notwendig, um auch die Haushalte und Deutschland weiter zu digitalisieren.

Für einen weiteren fachlichen Austausch stehen wir gern zur Verfügung und danken Ihnen für die Aufnahme unserer Anregungen in die weitere Diskussion zur Finalisierung des Schreibens.

Bund der Steuerzahler Deutschland e.V.

10. Juli 2025