



Verbändeanhörung

Neufassung des BMF-Schreibens vom 18. Juli 2003 zur Abgrenzung von Anschaffungskosten, Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden

GZ: IV C 1 – S 2253/00082/001/038
DOK: Coo.7005.100.4.12081071

Dienstag, 01. Juli 2024

Stellungnahme des Verbands Wohneigentum

Das Bundesministerium der Finanzen plant eine Neufassung des BMF-Schreibens vom 18. Juli 2003 und führt hierzu eine Verbändebeteiligung durch.

Der **Verband Wohneigentum e.V.** ist der bundesweit größte gemeinnützige Verbraucherschutzverband für selbstnutzende Wohneigentümerinnen und Eigentümer. Er vertritt und berät rund 310.000 Mitgliedsfamilien, die in Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften mit Garten oder Eigentumswohnungen leben. Wir danken für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf.

Die im Entwurf vorgesehene detaillierte Auslegung von Standardanhebungen in mehreren Gewerken sowie die enge Interpretation der Abgrenzungskriterien führen zu erheblicher steuerlicher Unsicherheit. Maßnahmen mit energetischem (ausgenommen Heizungswechsel) oder technischem Fokus – auch wenn sie zur Verbesserung der Nachhaltigkeit beitragen – können steuerlich nachteilig als Herstellungskosten eingeordnet werden, obwohl sie dem Klimaschutz dienen und keine Wertsteigerungsabsicht verfolgen. Selbst punktuelle Verbesserungen können schnell zur "Herstellungskostenfalle" werden, insbesondere wenn sie zeitlich oder technisch miteinander verbunden sind.

Positiv hervorzuheben ist, dass der Entwurf Wärmepumpen ausdrücklich als Ausnahme von der Herstellungskostenfalle behandelt, sofern sie isoliert durchgeführt werden. Dies ist ein wichtiges Signal für die Förderung nachhaltiger Heiztechnologien und sollte als Modell für weitere ökologische Maßnahmen stärker berücksichtigt werden.

Die Verkürzung des Zeitraums für die schrittweise Sanierung von fünf auf drei Jahre ist aus Sicht der Finanzverwaltung ein Mittel zur Verhinderung von Gestaltungsspielräumen und Missbrauch. Dennoch steht diese Maßnahme aus Sicht des Verbands im Widerspruch zu den

Verband Wohneigentum e. V.

politischen Zielen der Klimaneutralität und den praktischen Möglichkeiten der Eigentümer*innen. Hauseigentümer*innen, die bereits durch vielfältige Kosten belastet sind, sollen nun in einem noch kürzeren Zeitraum umfassende Sanierungen umsetzen. Für viele selbstnutzende Eigentümer*innen stellt jedoch eine schrittweise Sanierung die einzige realistische Möglichkeit dar, ihr Eigentum zukunftsfähig zu gestalten. Dabei sind die bekannten Engpässe bei Fachkräften und Materialien, auf die der Verband Wohneigentum in früheren Stellungnahmen bereits hingewiesen hat, dringend zu berücksichtigen.

Ergänzende Anmerkung zur steuerlichen Behandlung selbstnutzender Wohneigentümer*innen

Der Verband Wohneigentum begrüßt ausdrücklich, dass mit § 35c EStG ein steuerliches Förderinstrument für energetische Sanierungen im selbstgenutzten Wohneigentum geschaffen wurde. Diese Regelung ist ein wichtiger Schritt in Richtung Klimaschutz und unterstützt Eigentümer*innen, die ohne Einkünfte aus Vermietung nachhaltige Investitionen in ihre Gebäude tätigen. Zugleich stellt die gleichzeitige Anwendung mehrerer steuerlicher Regelungen eine Herausforderung dar.

Es sollte daher klargestellt werden, dass § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG auf selbstnutzende Eigentümer*innen grundsätzlich keine Anwendung findet, da sie keine Einkünfte im Sinne der Vorschrift erzielen. Um Missverständnisse und Verunsicherungen auszuräumen, regen wir an, dies im neuen BMF-Schreiben ausdrücklich zu benennen. Die parallele Existenz beider Regelungen – § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG und § 35c EStG – führt in der Praxis zu Abgrenzungs- und Zuordnungsproblemen, insbesondere bei Maßnahmen mit ökologischer Zielsetzung, die nicht eindeutig als Erhaltungsaufwand oder Herstellungskosten zu klassifizieren sind.

Eine bessere Verzahnung beider Vorschriften und die stärkere Berücksichtigung ökologischer Wirkungen bei der steuerlichen Einordnung energetischer Maßnahmen ist daher dringend erforderlich. Nur so kann verhindert werden, dass klimafreundliches Handeln steuerlich benachteiligt wird.

Der Verband Wohneigentum e.V. fordern daher:

- Die Einführung einer klaren Ausnahme für selbstnutzende Wohneigentümer*innen, die keine Mieteinnahmen generieren, bei § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG.
- Eine stärkere Berücksichtigung ökologischer Zielsetzungen bei der Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten.
- Die Rücknahme der geplanten Verkürzung des Zeitraums auf fünf Jahre.

Verband Wohneigentum e. V.

Die gegenwärtig vorgesehene Regelung behindert Sanierungsmaßnahmen im selbstgenutzten Gebäudebestand und wirkt klimapolitisch kontraproduktiv. Eine sozial ausgewogene und ökologisch motivierte Überarbeitung des Entwurfs ist daher dringend erforderlich.