



Stellungnahme

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

Berlin, Juni 2025

Haus & Grund Deutschland, Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de
Telefon: 030 20216-0

I. Allgemein

Energetische Modernisierungsmaßnahmen stellen einen wichtigen Baustein im Hinblick auf die Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor dar. Während selbstnutzenden Eigentümern der Direktabzug von der Steuerschuld durch den Klimabonus nach § 35c EStG offensteht, ist der vermietende Eigentümer auf die Optimierung seiner Werbungskosten angewiesen. Private Kleinvermieter verfügen in der Regel nicht über größere Rücklagen oder Liquiditätsreserven. Die Möglichkeit eines direkten Werbungskostenabzuges ermöglicht privaten Kleinvermietern deshalb häufig erst, kostenintensive, auch energetische, Modernisierungsmaßnahmen zu stemmen. Jede Einschränkung der Möglichkeit des Sofortabzugs beschneidet aber potenziell die Liquidität, die dem privaten Kleinvermieter für Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung steht und ist damit geeignet, die Realisierung energetischer Modernisierungsmaßnahmen zu verhindern. Dies gilt umso mehr in einem mietrechtlichen Umfeld, das auch den privaten Kleinvermietern die Refinanzierung von Modernisierungsmaßnahmen durch Mieteinnahmen zunehmend erschwert.

Dies vorweggeschickt, dankt Haus & Grund Deutschland für die Gelegenheit zur Stellungnahme und möchte auf folgende Aspekte besonders hinweisen:

II. Standardhebung durch energetische Modernisierung

Am 6. November 2024 ist die neue IDW-Stellungnahme zur Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz (IDW RS IFA 1 n.F.) vom Immobilienwirtschaftlichen Fachausschuss (IFA) verabschiedet worden. IDW-Stellungnahmen setzen allgemeine Standards im Bereich der Rechnungslegung und werden auch in der Rechtsprechung vielfach als Entscheidungsgrundlage herangezogen. Ihnen kommt daher eine erhebliche faktische Bindungswirkung zu.

Der Stellungnahme zufolge können Maßnahmen, die den Energieverbrauch um mindestens 30 Prozent senken und damit die Energieeffizienzklasse um mindestens zwei Stufen verbessern, eine wesentliche qualitative Verbesserung des Gebäudes darstellen. Dies soll auch gelten, wenn sie nur in einem zentralen Bereich umgesetzt werden, vgl. Rz. 14a der IDW-Stellungnahme. So würde dann zum Beispiel eine Wärmedämmung eines bis dahin nicht gedämmten Gebäudes auch dann zu einer Standardhebung führen, wenn an anderen Ausstattungsmerkmalen nichts verändert wird. Dies führt dann zu aktivierungspflichtigen Herstellungskosten. Eine Einordnung der Maßnahme als laufender Erhaltungsaufwand ist dann



ausgeschlossen, unabhängig davon, wie viele der zentralen Ausstattungsbereiche betroffen sind. Die neue IDW-Stellungnahme zur Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten ist seit 24. Januar 2025 final und anzuwenden ab VAZ 2026, ggf. auch früher.

Der Ansatz der IDW-Stellungnahme, eine bilanzielle Überschuldung von Wohnungsunternehmen, die durch sofortige Abziehbarkeit aller Modernisierungsmaßnahmen nach HGB in der Bilanz des Wohnungsunternehmens entstehen könnte, zu vermeiden, ist zwar grundsätzlich nachvollziehbar. In steuerlicher Hinsicht steht diese Sichtweise aber aufgrund des Maßgeblichkeitsgrundsatzes dem Sofortabzug der Aufwendungen entgegen. Dies betrifft insbesondere die – nicht bilanzierenden – privaten Kleinvermieter.

Für Bestandshalter im Kleinvermietungsbereich, die Erhaltungsmaßnahmen sofort steuerlich geltend machen wollen, ist es realitätsfremd, eine Sanierungsmaßnahme so umzusetzen, dass dadurch weniger als zwei Energieeffizienzstufen bzw. weniger als 30 Prozent energetische Verbesserung erreicht wird. Im Zweifel wird die Modernisierungsmaßnahme dann eben nicht stattfinden. Beides ist weder im Sinne der Eigentümer noch der Mieter noch der Klimaschutzziele, zu deren Einhaltung sich Deutschland verpflichtet hat.

Haus & Grund Deutschland regt daher an, dass sich das Bundesministerium der Finanzen für eine gesetzliche Klarstellung einsetzt, der zufolge eine energetische Modernisierung auch dann optional als sofort abziehbare Erhaltungsmaßnahme behandelt werden kann, wenn damit eine energetische Verbesserung um zwei oder mehr Energieeffizienzstufen verbunden ist. Mindestens sollte aber die Neufassung des BMF-Schreibens zur Abgrenzung von Anschaffungskosten, Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden klarstellen, dass der Sofortabzug weiter möglich bleibt, auch wenn bilanziell eine Aktivierung zu erfolgen hat.

III. Anschaffungsnahe Herstellungskosten (III.)

Der Entwurf äußert sich erstmals zu den Voraussetzungen anschaffungsnahe Herstellungskosten. Diese Einschränkung der sofortigen Abziehbarkeit stellt für private Kleinvermieter eine besondere Hürde dar, für deren Abschaffung Haus & Grund Deutschland sich seit vielen Jahren einsetzt. Es ist aus unserer Sicht nicht zielführend, den Sofortabzug in dieser Weise zu beschränken, da auch hier viele Maßnahmen unterbleiben werden, wenn die Versagung der sofortigen Abziehbarkeit droht. Die Qualifizierung als anschaffungsnahe Herstellungskosten und ihre Abgrenzung zum Erhaltungsaufwand ist zudem äußerst komplex und mit erheblichen steuerlich nachteiligen Konsequenzen verbunden, die den Erwerber oder Rechtsnachfolger überraschend treffen und die Investition in eine erhebliche wirtschaftliche Schieflage bringen können.

Zumindest sollten aus unserer Sicht als erster Schritt energetische Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 35c EStG i. V.m. der ESanMV aus der Berechnung der 15-Prozent-Grenze herausgenommen werden, um den Anreiz einer umfangreichen Modernisierung, die auch die Klimaschutzziele unterstützt, zu erhöhen. Dies könnte gesetzlich oder durch eine entsprechende Klarstellung in der Neufassung des BMF-Schreibens erfolgen.



IV. Sanierung in Raten (II. 4.3)

Haus & Grund Deutschland begrüßt, dass der Betrachtungszeitraum für die Sanierung auf Raten von fünf auf drei Jahre verkürzt werden soll. Noch sinnvoller wäre aus unserer Sicht aber die Abschaffung dieser Einschränkung der Möglichkeit des Sofortabzuges von Sanierungsaufwendungen. Private Kleinvermieter, die nur schrittweise sanieren können, werden dadurch benachteiligt.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Der Verband hat 945.000 Mitglieder. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 840 Ortsvereine. 2024 wurde Haus & Grund für sein Engagement im Zusammenhang mit dem Heizungsgesetz (Gebäudeenergiegesetz) von der DGVM zum "Verband des Jahres" ernannt.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 79,4 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie bieten 63,5 Prozent aller Mietwohnungen an.
- Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.