Zentralverband
des Deutschen Handwerks

ZDH

Stellungnahme

Entwurf eines BMF-Schreibens zur Abgrenzung von Anschaffungskosten, Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden

Berlin, 11.07.2025

Zentralverband des Deutschen Handwerks
Bereich Steuer- und Finanzpolitik
Julia Kuceja
Referatsleiterin
+49 30 20619-295
kuceja@zdh.de

Lobbyregister: R002265
EU Transparency Register: 5189667783-94

DAS HANDWERK

[redacted]

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

Sehr geehrte [redacted]

wir danken für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Entwurf zur Neufassung des BMF-Schreibens vom 18. Juli 2003 zur Abgrenzung von Anschaffungskosten, Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden. Wir begrüßen ausdrücklich die klarere Definition zentraler Begriffe sowie die stärkere Praxisorientierung des Entwurfs, sehen jedoch vereinzelten Nachbesserungsbedarf, den wir im Folgenden näher ausführen. Wir freuen uns, wenn Sie unsere Anmerkungen berücksichtigen.

Mit der Überarbeitung und einhergehenden Zusammenfassung der BMF-Schreiben vom 18. Juli 2003 sowie 20. Oktober 2017 wird mehr Rechtssicherheit geschaffen und die Abgrenzung von Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie Erhaltungsaufwendungen bei Gebäuden erleichtert.

Positiv hervorzuheben sind die systematische Darstellung anschaffungsnaher Herstellungskosten nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG sowie die Klarstellung, dass Maßnahmen wie der Austausch von Heizsystemen, die Ergänzung durch Solaranlagen oder der Einbau von Wärmepumpen allein nicht zu einem "sehr anspruchsvollen” Standard führen. Die Beispiele in Rn. 22 sind für die Praxis hilfreich und sollten beibehalten werden. Auch die Verkürzung des Fünfjahreszeitraums („Sanierung auf Raten“) auf drei Jahre ist sinnvoll. Die Rechtssicherheit wird damit erhöht.

Kritisch zu bewerten ist hingegen die weiterhin zu restriktive Einordnung von Erhaltungsaufwendungen. Wird der sofortige Betriebsausgabenabzug zu stark eingeschränkt, fehlt Eigentümerinnen und Eigentümern die Liquidität für energetisch oder sozial gebotene

Sanierungen. Das läuft den klimapolitischen Zielen der Bundesregierung ebenso zuwider wie der angekündigten Beschleunigung privater Bau- und Sanierungsmaßnahmen („Bau-Turbo“). Steuerliche Regelungen sollten Investitionen nicht unattraktiver machen.

Dass im Falle eine Gebäudeerweiterung in Kombination mit einer Hebung in lediglich zwei Ausstattungsbereichen eine Standardanhebung des Gebäudes angenommen wird (Rn. 2.2.2.5), beurteilen wir ebenfalls als dem Ziel des “Bau-Turbos” der Bundesregierung nicht zuträglich, da eine zusätzliche Wohnraumschaffung durch eine Gebäudeerweiterung somit steuerrechtlich unattraktiv gemacht wird.

Die pauschale Einteilung in „einfachen“, „mittleren“ und „sehr anspruchsvollen“ Ausstattungsstandard ist aus unserer Sicht zu statisch und wird in der im Entwurf gewählten Darstellung der technischen Entwicklung nicht gerecht. Merkmale wie Smart-Home-Anwendungen, verbesserter Schallschutz oder energieeffiziente Bauteile gehören vielerorts zum Stand der Technik oder sind bautechnisch geboten. Die pauschale Einordnung als "sehr anspruchsvoll” ist praxisfern und könnte durch Rückwirkung auf kommunale Satzungen (z. B. in Millieuschutzgebieten) sogar energetische Sanierungen behindern. Eine rein rechtlich gebotene Maßnahme (etwa die Erneuerung von Heizungssystemen mit Blick auf das Gebäudeenergiegesetz) sollte steuerrechtlich nicht zu einer Standardhebung führen.

Erneuerungen, die lediglich die Entwicklung des technischen Fortschritts nachziehen und damit den Gebäudezustand zeitgemäß erhalten, sollten stets Erhaltungsaufwendungen sein. Die Beispiele in Rn. 18 sollten überarbeitet werden und nur tatsächliche Ausnahmefälle aufführen und nicht Merkmale beschreiben, die insbesondere in Neubau- oder Passivhäusern Standard sind.

In Rn. 20 wird ebenfalls in einem Beispiel eine Standardhebung mit Verweis auf ein BFH-Urteil aus 2003 bejaht, wenn die Anzahl der Steckdosen erheblich vermehrt wird. Auch dies entspricht nach unserer Auffassung lediglich einer Anpassung an heutige Standards und ist daher keine steuerrechtliche Standardhebung. Folglich ist auch dieses Beispiel ungeeignet und sollte überarbeitet werden.

Die vorgenommenen Klarstellungen zu Begriffen wie „Betriebsbereitschaft“, „Standardhebung“ oder „Gebrauchswert“ empfinden wir als hilfreich. Das Beispiel in Rn. 47 zeigt aber, dass Abgrenzungen schwierig bleiben. Zusätzliche Fallbeispiele würden die Rechtsanwendung erleichtern und Rückfragen vermeiden.

<u>Fazit:</u> Mit dem Entwurf gelingt eine umfassende Neufassung insbesondere durch die konkreten Beispiele und die Regelung zu anschaffungsnahen Herstellungskosten. Damit das Schreiben jedoch praxistauglich bleibt, müssen Investitionen in energetische und sozial sinnvolle Modernisierungen steuerlich realistisch abgebildet werden und einige der Beispiele überarbeitet werden.

Für Rückfragen und weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Ansprechpartnerin: Julia Kuceja
Bereich: Steuer- und Finanzpolitik
+49 30 20619-295
kuceja@zdh.de · www.zdh.de

Herausgeber:
Zentralverband des Deutschen Handwerks e.V.
Haus des Deutschen Handwerks
Mohrenstraße 20/21 · 10117 Berlin
Postfach 110472 · 10834 Berlin

Lobbyregister: R002265
EU Transparency Register: 5189667783-94

Der Zentralverband des Deutschen Handwerks e. V. (ZDH) vertritt die Interessen von rund 1 Million Handwerksbetrieben in Deutschland mit rund 5,7 Millionen Beschäftigten. Als Spitzenorganisation der Wirtschaft mit Sitz in Berlin bündelt der ZDH die Arbeit von Handwerkskammern, Fachverbänden des Handwerks auf Bundesebene sowie bedeutenden wirtschaftlichen und sonstigen Einrichtungen des Handwerks in Deutschland. Mehr unter www.zdh.de