

# AStW

mit **PODCAST**



**AKTUELLES AUS  
DEM STEUER- UND  
WIRTSCHAFTSRECHT**

**SONDERAUSGABE**



BMF präzisiert Regeln bei Instandsetzung und Modernisierung

**Anschaffungs-, Herstellungs-  
und Erhaltungskosten:  
So grenzen Sie jetzt richtig ab**

**AUTOR –**

- Dipl.-Finw. Bernhard Köstler, Neubiberg

**SCHRIFTFLEITUNG –**

- Dipl.-Kffr. Christiane Nöcker, Nordkirchen

**AKTUELLES AUS DEM STEUER- UND WIRTSCHAFTSRECHT (ISSN 1860-6423)**

**Herausgeber und Verlag** – IWW Institut für Wissen in der Wirtschaft GmbH, Niederlassung: Aspastraße 24, 59394 Nordkirchen, Geschäftsführer: Bernhard Münster, Dennis Hirthammer, Telefon: 02596 922-0, Fax: 02596 922-80, E-Mail: [info@iww.de](mailto:info@iww.de), Internet: [iww.de](http://iww.de), Sitz: Max-Planck-Straße 7/9, 97082 Würzburg

**Redaktion** – RA Dipl.-Finw. Horst Rönning (Chefredakteur); Dipl.-Kffr., Nachhaltigkeitsmanagerin (FHM) Christiane Nöcker (stellv. Chefredakteurin) (verantwortlich)

**Bezugsbedingungen** – Der Informationsdienst erscheint monatlich inklusive Hörbuch als Mp3-Download oder in der App. Er kostet pro Monat 29,80 EUR einschließlich Versand und Umsatzsteuer. Das Abonnement ist jederzeit zum Monatsende kündbar.

**Hinweise** – Alle Rechte am Inhalt liegen beim IWW Institut. Nachdruck und jede Form der Wiedergabe auch in anderen Medien sind selbst auszugsweise nur nach schriftlicher Zustimmung des IWW Instituts erlaubt. Der Inhalt des Informationsdienstes ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität des Themas und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d). Dies beinhaltet keine Wertung.

**Zitierweise** – Beispiele: „Müller, AstW 11, 20“ oder „AstW 11, 20“

**Bildquelle** – Titelseite: © Ingo Bartussek – stock.adobe.com

**Druck** – H. Rademann GmbH Print + Business Partner, 59348 Lüdinghausen

**Zentrale Anlaufstelle für Fragen zur Produktsicherheit** – Bernhard Münster, Tel. 02596 922-13, E-Mail: [produktsicherheit@iww.de](mailto:produktsicherheit@iww.de)



Wir versenden klimafreundlich  
mit der Deutschen Post



## Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Beratung von Eigentümern privat vermieteter Immobilien und von Unternehmern, denen Ausgaben für Reparaturen oder Umbaumaßnahmen an betrieblichen Gebäuden entstehen, ist mitunter kompliziert. Kompliziert deshalb, weil die Erwartungshaltung der Mandanten klar ist. Sie bevorzugen für solche Kosten i. d. R. den sofortigen Abzug als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben, um möglichst hohe Steuerspareffekte zu erzielen. In den Finanzämtern lösen insbesondere hohe Ausgaben dagegen den Reflex aus, solche Ausgaben nur im Rahmen der Gebäudeabschreibung zum Abzug zuzulassen.

Aus diesem Grund hat das BMF ein neues Schreiben zur „Abgrenzung von Erhaltungsaufwendungen, Anschaffungskosten, Herstellungskosten und anschaffungsnahe Herstellungskosten i. S. d. § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden“ veröffentlicht. Ein Schreiben, das zur Pflichtlektüre von Steuerberatern gehören sollte, um Mandanten klar aufzuzeigen, welche steuerlichen Folgen Kosten an einem Gebäude im Rahmen einer Instandhaltung oder Modernisierung auslösen können. Am besten sollte die Beratung zur Abgrenzung solcher Maßnahmen natürlich noch vor Beauftragung der Handwerker stattfinden, um steuerlich einwirken zu können.

Steuerberater sollten ihre Mandanten deshalb über dieses neue BMF-Schreiben für den Bereich Vermietung von privaten Immobilien und Nutzung betrieblicher Gebäude informieren und ihnen anbieten, im Vorfeld abzuklopfen, welche steuerlichen Konsequenzen das jeweilige Vorhaben auslösen wird. Wichtig in diesem Zusammenhang: Das neue BMF-Schreiben vom 26.1.2026 ist in allen noch offenen Fällen anzuwenden.

### ■ Leser-Service

Sollten Steuerberater noch offene Fragen zu diesem Thema haben oder mit dem FA im Clinch liegen und eine neutrale Sichtweise oder gute Gegenargumente suchen, dann können diese unserer Redaktion ihr Problem schildern und wir stellen allen Lesern im Rahmen unserer Berichterstattung belastbare Lösungsansätze zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen einen erfolgreichen Steueralltag!

*Bernhard Köstler*

Instandsetzung und Modernisierung

## Abgrenzung von Anschaffungs-, Herstellungs- und Erhaltungsaufwendungen bei Gebäuden

Stößt ein Sachbearbeiter bei der Bearbeitung der privaten Steuererklärung in der Anlage V auf hohe Erhaltungsaufwendungen, dürfen kritische Rückfragen oder eine Überprüfung durch die betriebsnahe Veranlagung (vergleichbar mit einer Betriebsprüfung) vorprogrammiert sein. Es wird dann i. d. R. streng geprüft, ob die erklärten Erhaltungsaufwendungen sofort als Werbungskosten abziehbar sind oder ob Anschaffungskosten bzw. anschaffungsnahe Herstellungskosten vorliegen, die nur über die jahrzehntelange Gebäudeabschreibung steuerlich berücksichtigt werden können. Wenn der EÜR oder der Gewinn- und Verlustrechnung eines bilanzierenden Unternehmers hohe Erhaltungsaufwendungen an betrieblichen Gebäuden entnommen werden können, ist es keine Seltenheit, dass sich ein Betriebsprüfer ankündigt, um zu überprüfen, ob der begehrte sofortige Betriebsausgabenabzug tatsächlich in Betracht kommt. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, die neuen Steuerspielregeln der Finanzverwaltung zu kennen, wann sofort abziehbare Erhaltungsaufwendungen vorliegen oder solche Aufwendungen, die sich nur über die Gebäudeabschreibung auswirken.

### 1. Neues BMF-Schreiben zur Abgrenzung vom 26.1.2026

Um abgrenzen zu können, ob bei der Instandsetzung bzw. der Modernisierung eines privat vermieteten Gebäudes oder eines Gebäudes des Betriebsvermögens sofort abziehbare Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben vorliegen oder nicht, hat das BMF aktuell ein Schreiben veröffentlicht (BMF 26.1.26, IV C 1 – S 2253/00082/001/064). Dieses aktuelle Schreiben ist in allen noch offenen Fällen – also auch für die Vergangenheit – anzuwenden und ersetzt die bisherigen BMF-Schreiben zu dieser streitanfälligen Thematik vom 18.7.2003 (BStBl I, 386) und vom 20.10.2017 (BStBl I, 1447).

**Beachten Sie** – Um steuerlich die Positionen Ihres Mandanten wirksam vertreten zu können, bedarf es ausführlicher Nachweise zum Zustand eines Gebäudes „vor“ den baulichen Maßnahmen. Nur so kann im Zweifel ge-

**CHECKLISTE**

<b>Umfang und Qualität der Heizungsinstallation</b>	
Es ist eine technisch überholte Heizanlage vorhanden (z. B. eine Öl- oder Gasheizung mit Konstanttemperaturkessel)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Umfang und Qualität der Sanitärinstallation</b>	
Das Bad besitzt kein Handwaschbecken	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Das Bad ist nicht beheizbar	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Im Bad sind keine Entlüftung und keine Fenster vorhanden	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Die Wände im Bad sind im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche nicht gefliest und auch nicht in anderer Form wasserbeständig	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Das Bad besitzt keine Duschköglichkeit	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Die Be- und Entwässerungsinstallation liegt überwiegend auf Putz	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Umfang und Qualität der Elektroinstallation</b>	
Die Elektroversorgung ist unzureichend (z. B. ausschließlich ein- bis zweiphasige Elektroleitungen und geringe Zahl an Steckdosen oder anderen Anschlüssen)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Die Elektroinstallation ist überwiegend sichtbar auf Putz	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Umfang und Qualität der Fenster</b>	
Die Fenster haben nur eine Einfachverglasung	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Damit das FA entscheiden kann, ob durch bauliche Maßnahmen an einem Wohngebäude eine Hebung des Standards erreicht wird, muss also zunächst geklärt werden, ob ein einfacher oder ein mittlerer Standard „vor“ Beginn der Maßnahmen vorlag.

Und hier hat der Immobilieneigentümer Mitwirkungspflichten. Es empfiehlt sich, die vorgenannte Checkliste auszufüllen, Fotos vor und nach der Instandsetzung und Modernisierung zu machen und den Handwerker darum zu bitten, in seinem Kostenvoranschlag Ausführungen zum Standard dieser vier Ausstattungsmerkmale zu machen. Diese Unterlagen sollten aufbewahrt und im Zweifel dem FA vorgelegt werden.