



Neues BMF-Schreiben zur Gebäudemodernisierung

Aufwendungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden sind regelmäßig Erhaltungsaufwendungen und sofort als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abziehbar. Sind sie jedoch Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder anschaffungsnahe Herstellungskosten, können sie lediglich im Wege der AfA über die Jahre verteilt steuermindernd berücksichtigt werden.

Insbesondere, wenn innerhalb der ersten 3 Jahre nach Anschaffung mehr als 15 % der Gebäudeanschaffungs- oder Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen oder Erweiterungen aufgewendet werden, handelt es sich in der Regel um anschaffungsnahe Herstellungskosten, die nicht sofort abziehbar sind.

Einzelheiten ergaben sich bislang aus einem Verwaltungsschreiben des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) aus dem Jahr 2003 sowie einem aus 2017, welche nun durch ein neues Schreiben vom 26.1.2026 ersetzt wurden, in allen offenen Fällen anzuwenden ist.

Ein Schwerpunkt des BMF-Schreibens liegt in der genauen Beschreibung verschiedener Gebäudestandards, denn die Entscheidung für einen bestimmten Gebäudestandard stellt eine Zweckbestimmung dar. Hier bestehen umfangreiche Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der Gebäudemodernisierung, deren steuerliche Behandlung komplex ist. Bei der Planung umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen sollte vor der Umsetzung eine steuerliche Beratung in Anspruch genommen werden.