



Stellungnahme

11.07.2025

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

Der GIH als bundesweit größter Energieberaterndenverband mit mehr als 5.200 Mitgliedern begrüßt die Aktualisierung des oben genannten BMF-Schreibens und die Klarstellung der Standardhebung. Zum Erreichen der deutschen Klimaziele im Gebäudebereich ist aus der Erfahrung von Energieberatern erforderlich, Investoren steuerliche Anreize für energetische Sanierungen zu schaffen. Dazu gehört auch, dass möglichst viele Ausgaben für Sanierungsmaßnahmen als Instandhaltungskosten sofort bzw. in kurzer Zeit als Betriebsausgaben abziehbar sind (§ 6 Absatz 1 Nummer 1a EStG).

Zu III. Anschaffungsnahe Herstellungskosten: 15%-Grenze, RN 52 (allgemein) und 63 (speziell)

Der GIH setzt sich für dafür ein, energetische Verbesserungsmaßnahmen prinzipiell von der Einordnung als Herstell- und Anschaffungskosten auszunehmen und deren Abschreibung innerhalb von ein bis 5 Jahren zu ermöglichen.

Damit können die politischen Ziele der Klimaanpassung und Energie und Co2-Einsparung im Gebäudebereich erreicht werden und sie nach dem Erwerb energetisch saniert werden. Nur mit dieser Unterstützung können Deutschlands Verpflichtungen nach EU-Recht eingehalten werden.

Politisch werden wir dafür werben, die 15% Grenze im Gesetz zu verdoppeln, um so die Sanierung anzureizen.

Weitere Präzisierungsvorschläge zu den jeweiligen Ordnungsziffern und Randnummern (RN) schlägt der Verband vor:

Zu 2.2.2.2 Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, RN 14, Beispiel 4

Der GIH unterstützt ausdrücklich, dass eine zusätzliche Wärmedämmung nicht bei der Beurteilung einer Standardhebung berücksichtigt wird.



Zu 2.2.2.3.2 Vorliegen eines sehr einfachen Standards

Zur Klarstellung sollte bei der Beispielaufführung Folgendes ergänzt werden:

„Eine Gasetagenheizung oder eine Niedertemperaturtherme (Gas oder Öl), stellt keine technisch überholte Anlage und damit keinen sehr einfachen Standard dar, sondern einen mittleren Standard

Eine zweiphasige Elektroleitung ist kein sehr einfacher Standard, wenn der Hausanschluss dreiphasig ist.

Zu 2.2.2.4 Standardhebung

RN 19 Generelle Hebung

Die Erfüllung einer gesetzlichen Anforderung sollte nie als Standardhebung angesehen werden. Hierunter fallen viele energetische Sanierungsmaßnahmen im Heizungs-, Sanitär-, Elektro- und Fensterbereich.

Siehe auch Randnummern 46 und 47, die dieser Argumentation folgen.

Der GIH setzt sich dafür ein, dass eine Maßnahme in einem der vier Bereiche, die zur einer oder mehrerer Maßnahmen in anderen Bereichen führt oder ohne diese nicht durchgeführt werden kann, nicht als Maßnahmen in mehreren Bereichen gewertet werden, sondern nur als eine Gesamtmaßnahme, die für sich nicht zu einer Hebung des Standards führt.

Bsp. Der Einbau einer Wärmepumpe (Heizung) mit notwendiger Verstärkung des Stromanschlusses (Elektro) und Einbau einer zentralen Warmwasserversorgung (Sanitär) sollte nur als Standardhebung in einem Bereich gewertet werden.

RN 20 Hebung auf einen mittleren Standard

Im Bereich der Heizungs-/ Sanitärinstallation:

Eine zentrale Wasserversorgung sollte nicht als Standardhebung angesehen werden, da sie die Betriebskosten nicht senkt, sondern durch die Zirkulationsverluste sogar erhöht. Bliebe dies Kriterium enthalten, so würde der Austausch einer Gasetagenheizung durch eine Wärmepumpe mit zentraler Warmwasserversorgung zu einer Standardhebung führen, obwohl kein Komfortgewinn zu erkennen ist, da zusätzlich auch der Elektroanschluss erhöht werden müsste. Hier sollte unbedingt eine technisch überholte Heizungsanlage definiert werden.



Darunter sollten keine Gasetagenheizungen (weder Brennwert- noch Niedertemperaturgeräte) fallen, da diese aus Klimaschutz- und nicht aus technischen Gründen ausgetauscht werden müssen.

Auch Brennwertthermen wirken nicht gebrauchswerterhöhend, da sie mit 20 Jahren generell meist eine deutlich geringere Lebensdauer besitzen im Gegensatz zu Niedertemperaturheizungen (oft über 30 Jahre). So kann ihr besserer Wirkungsgrad die erhöhten Anschaffungskosten nicht ausgleichen kann da noch ein neues Schornsteinrohr eingebaut werden muss. Dies steigert die Kosten erheblich.

Es sollte sichergestellt werden, dass der Austausch einer Heizungsanlage auch mit Änderung der Warmwasserversorgung und Erhöhung der Elektrischen Anschlussleistung als Instandhaltung innerhalb von ein bis fünf Jahren absetzbar ist.

Die Drei-Maßnahmenregel ist hier aus GIH-Sicht nicht sinnvoll, da die Warmwasserbereitung und der Elektroanschluss notwendige Maßnahmen für den Heizungstausch sind und nicht getrennt betrachtet werden können. Hier sollte nur die führende Maßnahme gezählt werden.

Im Bereich der Fenster: Auch der Tausch von Einfachfenstern gegen Isolierglasfenster sollte nicht als Standardhebung gewertet werden, da diese zum Zeitpunkt des Einbaus Stand der Technik waren.

Siehe auch Randnummern 46 und 47, die dieser Argumentation folgen.

Hier wäre eine Klarstellung hilfreich.

RN 21 Hebung auf einen anspruchsvollen Standard

Es ist kritisch zu bewerten, dass Smart Home Geräte, die der Energieeinsparung in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) förderfähig sind und damit den Klimazielen und dem Gesundheitsschutz dienen, als Standarderhöhung gewertet werden und damit zu einer langfristigen Abschreibungsdauer führen. Diese sinnvollen Dinge werden damit eher verhindert als angereizt.

RN 22 Standardhebung beim Tausch der Heizungsanlage

Der GIH begrüßt ausdrücklich, dass der „Austausch einer Öl- oder Gasheizung gegen eine Solarthermieanlage, Wärmepumpe oder Wasserstoffheizung oder gegen einen Anschluss an ein Fernwärmenetz“ keine Standardhebung darstellt. Dies sollte auch beim Heizungstausch gegen Biomasseheizungen und beim Austausch von Nachtspeicheröfen



gelten und von einem Tausch von einem einfachen Standard auf einen mittleren Standard gelten.

RN 23 Standardhebung bei Tausch von Isolierglasfenstern

Dies begrüßt der GIH ausdrücklich. Der Ausschluss einer Hebung sollte auch bei einem einfachen Standard (Einfachfenster auf Isolierglasfenster) auf einen mittleren Standard gelten. Ebenso sollte auch ein Austausch von Kastendoppelfenstern und Verbundfenstern gegen Isolierglasfenster nicht als Standardhebung gewertet werden.

Zu 2.2.2.5 Standardhebung neben einer Erweiterung

RN 24 Allgemeine Hebung des Standards bei Erweiterung

Es ist weder verständlich noch stringent, dass bei einer Erweiterung eines Gebäudes bereits zwei Maßnahmen ausreichen, um eine Standardhebung auslösen, da die Erweiterung ja nichts am Standard der Ausstattungsmerkmale ändert. Auch hier sollte die „Drei-Maßnahmenregel“ gelten.

Zu 4.2.1 4.2.1 Voraussetzung für eine wesentliche Verbesserung: deutliche Erhöhung des Gebrauchswerts eines Gebäudes

RN 46 und 47 Gebrauchswerterhöhung oder zeitgemäße Substanzerhaltende Erneuerung

Hier wäre eine Klarstellung wichtig, dass ein Kohleofen, eine Nachtspeicherheizung und ein einfach verglastes Fenster immer einem mittleren Standard entsprechen haben und ein Ersatz durch heutige gesetzlich erlaubte Lösungen nie eine Standardhebung darstellt.

Zu 4.2.3 Verlängerung der tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer

RN 48

Es sollte klargestellt werden, dass ein Einbringen einer Dachdämmung bei der Neueindeckung eines Daches nicht zu einer Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer führt und die Kosten von Dachdämmung und Dachdeckung getrennt zu bewerten sind. Dachdeckung sollte als Herstellkosten gewertet werden, Dachdämmung jedoch nicht.



BUNDESVERBAND
Die Interessenvertretung
für Energieberatende

Zu 4.3 Sanierung in Raten

RN 49/50

Der GIH begrüßt die Absenkung der Periode von drei auf fünf Jahren zur Beurteilung einer Sanierung auf Raten, hält diese Regelung aber insgesamt nicht für sozial gerecht.

Eine Sanierung in Raten sollte nicht zu Herstellungskosten führen, da es sonst keinen steuerlichen Anreiz für Vermieter gibt, Gebäude schrittweise energetisch zu sanieren. Zudem werden dadurch die Mieter stärker belastet, sei es durch hohe Heizkosten oder durch eine hohe Modernisierungsumlage.

Berlin, 11.07.2025



REPRÄSENTANZ
TRANSPARENTE
GEBÄUDEHÜLLE

Thomas Drinkuth
Repräsentanz Transparente Gebäudehülle GbR
Leiter der Repräsentanz



BUNDESVERBAND
Die Interessenvertretung
für Energieberatende

Stefan Bolln
Vorsitzender GIH Bundesverband e.V.