

Verband für Bauen im Bestand e. V. // Spichernstraße 2 // 10777 Berlin

Vom „Ja, aber...?“ zum „Jawohl!“

**„Das Steuerrecht ist der stillste, aber mächtigste
Hebel der Bauwende.“**

Steuerliche Klarheit für Bestandsgebäude

Unser Ansatz für eine optimale steuerliche Behandlung von Bestandsgebäuden – Ein
Leitfaden für die Praxis

(Stand 26.01.2026)

Inhalt

Steuerliche Klarheit für Bestandsgebäude	4
<i>Über das Warum, Wieso, Weshalb</i>	4
<i>Die Lösung: Ein praxisorientierter Leitfaden</i>	5
<i>Teilnehmer und Danksagung</i>	6
Quick Check: Steuerliche Klärung beim Bestandsausbau	7
1. Objektdaten & Ausgangslage	7
2. Maßnahmenanalyse & Einordnung	7
3. Nutzungsanalyse	8
4. Kostenplanung & Dokumentation	8
5. Steuerliche Sonderfragen & Prüfungen	9
6. Abwicklung & Kontrolle	9
1. Objektdaten & Ausgangslage	11
1.1 Substanzidentität oder wesentliche Erneuerung?	11
1.2 Lage im Sanierungs- oder Denkmalsbereich prüfen	12
1.3 Objektunterlagen vollständig und aktuell halten	13
1.3 Baulicher und energetischer Ist-Zustand dokumentiert	13
<i>Fallbeispiel: Gründerzeit-Haus mit geplanter Umnutzung</i>	13
2. Maßnahmenanalyse & Einordnung	15
2.1 Maßnahmen detailliert erfassen und strukturieren	15
2.2 Erhaltungsaufwand oder Herstellungskosten?	15
Vergleichstabelle: Erhaltungsaufwand vs. Herstellungskosten	16
2.3 Die 15 %-Grenze innerhalb der ersten drei Jahre	17
2.4 Gefahr der „Neubau-Falle“	17
2.5 Nutzung steuerlicher Förderungen (Sanierungs- und Denkmal-AfA)	18
<i>Fallbeispiel: Sanierung eines Mehrfamilienhauses mit 15 %-Grenze</i>	18
3. Nutzungsanalyse	19
3.1 Nutzungsmix und Flächenaufteilung festlegen	19
3.2 Abschreibungsarten und -sätze ermitteln	20
3.3 Umsatzsteuerliche Behandlung und Vorsteuerabzug	20
3.4 Dokumentation und Zuordnungsnachweise	21
<i>Fallbeispiel: Mischnutzung in einem umgebauten Altbau</i>	21
4. Kostenplanung & Dokumentation	23
4.1 Kostenarten und Zuordnung	23
4.2 Rechnungen, Verträge und Nachweise	24

4.3 Förderungen und steuerliche Genehmigungen	24
4.4 Tools und digitale Dokumentation	25
4.5 Abschlusskontrolle und steuerlicher Soll/Ist-Abgleich	25
Fallbeispiel: Sanierung mit gemischter Kostenstruktur	25
5. Steuerliche Sonderfragen & Prüfungen	27
5.1 Die 15 %-Regel im Detail – „anschaffungsnahe Herstellungskosten“	27
5.2 Wesentliche Verbesserung – wann wird aus Alt neu?	28
5.3 Abgrenzung von Anschaffungs- und Herstellungskosten	28
5.4 Verbindliche Auskunft beim Finanzamt	29
5.5 Rechtsprechung und Anwendungserlasse im Blick behalten	29
Fallbeispiel: Umbau eines Altbaus mit drohender Neubau-Falle	30
6. Abwicklung & Kontrolle	30
6.1 Frühzeitige Einbindung der Steuerberatung	31
6.2 Schriftliche Feststellungen und Entscheidungsdokumentation	31
6.3 Interne Wissenssicherung und Projekterfahrung	32
6.4 Steuerlicher Soll-/Ist-Abgleich am Projektende	32
6.5 Projektabschluss und Wissensweitergabe	33
Fallbeispiel: Abschlussprüfung mit AfA-Abgleich	33
7. 2025+ Steuerrecht als Klimainstrument	34
7.1 Aktuelle Hemmnisse (Stand 2025)	34
7.2 Reformansätze aus der Praxis	34
7.3 Praxisorientierte Schritte für Eigentümer:innen, Planer:innen und Steuerberater:innen	35
7.4 Politische Perspektive: Steuerrecht als Hebel der Bauwende	35

Steuerliche Klarheit für Bestandsgebäude

Über das Warum, Wieso, Weshalb

„Ja, aber wie funktioniert die steuerliche Behandlung von Bestandsgebäuden optimal?“ Diese Frage begegnet uns in der Praxis immer wieder – und sie steht sinnbildlich für eines der größten Hemmnisse in der Bauwende. Denn der größte Hebel für **Klimaschutz, Bezahlbarkeit und Ressourceneffizienz** liegt im Gebäudebestand.

Technik und Finanzierung sind selten die einzigen Hürden – häufig entscheidet die **steuerliche Einordnung** über Wirtschaftlichkeit, Förderfähigkeit und Planungssicherheit.

- Wann wird aus einer Sanierung steuerlich ein Neubau?
- Wie lässt sich der **Bestandsschutz** wahren?
- Und wie können **steuerliche Spielräume** für CO₂-arme Umbauten klug genutzt werden?

Gerade bei **modernisierten Bestandsgebäuden** mit **gemischten Nutzungen** zeigt sich die Komplexität:

Technische, rechtliche und wirtschaftliche Kriterien müssen so zusammengeführt werden, dass sie steuerlich Bestand haben. Dabei entstehen Unsicherheiten – etwa wenn zu klären ist,

- wann die **Altgebäudeklausel** greift,
- ab wann eine **wesentliche Modernisierung** zur steuerlichen Neubewertung führt, oder
- wie sich die **Vorsteueraufteilung** bei Mischnutzungen sachgerecht anpassen lässt.

Steuerliche Klarheit ist hier kein Selbstzweck, sondern **entscheidend für die wirtschaftliche und ökologische Tragfähigkeit** von Projekten, denn Sie schafft Planungssicherheit, Vergleichbarkeit und Vertrauen – bei Eigentümer:innen, Investor:innen und Behörden gleichermaßen.

Dieser Leitfaden zeigt, wie **steuerliche Präzision und nachhaltige Transformation** zusammenwirken können und er richtet sich an **Eigentümer:innen, Projektentwickler:innen, Kommunen, Steuerberater:innen und Planer:innen**, die den Gebäudebestand als **Zukunftsaufgabe** verstehen – und macht sichtbar, wie sich steuerliche Rahmenbedingungen intelligent für den Bestand nutzen lassen.

Die Lösung: Ein praxisorientierter Leitfaden

In zwei **Workshops des Verbands für Bauen im Bestand (BiB)** haben wir gemeinsam mit Expert:innen aus Planung, Steuerberatung und Projektentwicklung einen **Leitfaden für die steuerliche Behandlung von Bestandsgebäuden** entwickelt. Ziel war es, **Komplexität zu reduzieren, Entscheidungswege zu standardisieren** und **Praxiswissen zu bündeln** – für eine steuerliche Bewertung, die den Umbau gegenüber dem Abriss und dem Neubau stärkt.

Der Leitfaden bietet:

- Einen **klaren Prozess** von der Bestandsaufnahme bis zur steuerlichen Abwicklung,
- eine **Entscheidungslogik** zur Abgrenzung von **Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten**,
- Werkzeuge zur **Prüfung der 15 %-Grenze** und zur **Vermeidung der Neubau-Falle**,
- Hinweise zu **Sanierungs- und Denkmal-AfA (§§ 7h, 7i EStG)**,
- Standards für **Dokumentation, Nachweise und steuerliche Kontrolle**,
- sowie **Fallbeispiele und Quick-Checks**, die die Anwendung im Alltag erleichtern.

Der Leitfaden wurde **mit und für die Praxis** entwickelt – auf Grundlage realer Projektfragen, typischer Stolpersteine und erprobter Lösungsansätze. Er zeigt, wie **steuerliche Klarheit** zum Motor für nachhaltige Investitionen im Bestand werden kann.

Kostenfrei verfügbar

Der Leitfaden steht **kostenfrei** auf der Website des **Verbands für Bauen im Bestand e. V.** zum Download bereit. Damit stellen wir allen Beteiligten ein **konkretes Werkzeug** zur Verfügung, das die Arbeit mit Bestandsgebäuden **erleichtert**, **Planungssicherheit** schafft und die **steuerliche Bauwende praktisch umsetzbar** macht.

Hinweis: Dieser Leitfaden ersetzt keine individuelle steuerliche oder rechtliche Beratung. Er liefert strukturierte Orientierung und praxisbewährte Prüfkriterien für die Projektvorbereitung und -umsetzung.

Download: www.fuerbauenimbestand.de

Wir lösen Ja, aber.

Machen Sie mit!

Bringen Sie Ihre **Expertise und Praxiserfahrungen** ein und gestalten Sie die **steuerliche Behandlung von Bestandsgebäuden** aktiv mit.

Wir laden Eigentümer:innen, Planer:innen, Kommunen und Steuerberater:innen ein, an der Weiterentwicklung mitzuwirken.

Kontakt: info@fuerbauenimbestand.de

Teilnehmer und Danksagung

Ein besonderer Dank gilt **Franziska Bouchard**, Fachbeirätin *Recht und Steuern* beim BiB, für ihre wertvollen Impulse und die engagierte Mitwirkung bei der Entwicklung dieser Lösung.

Weitere Teilnehmer*innen:

Markus Friesch, Thomas Hillig Architekten GmbH

Peet Hopfengart, b4tx. Steuerberatungsgesellschaft mbH

Sandra Mengel, Mengel & Cie

Dominique Obermeier, KVL Group

Andreas Reuner, K///R Real Estate Investment Service GmbH

Maria Saum, Saum Architektur

Karola Schwaiger-Hartmann

Sarah Dungs, Greyfield Group

Timm Sassen, Greyfield Group

Anastasija Walcher- Radke, KVL Group

Quick Check: Steuerliche Klärung beim Bestandsausbau

Ziel: Überblick über die zentralen Prüffelder, um Projekte im Gebäudebestand steuerlich richtig einzuordnen, zu dokumentieren und zu steuern.

1. Objektdaten & Ausgangslage

Frage	Warum das wichtig ist / Anmerkung
Besteht Bestandsschutz oder liegt eine Nutzungsänderung vor?	Maßgeblich für die steuerliche Einordnung als Sanierung oder Neubau. Der Bestandsschutz entfällt bei gravierenden Eingriffen in Tragwerk, Kubatur oder Nutzung.
Liegt das Objekt im Sanierungsgebiet oder Denkmalbereich?	Voraussetzung für erhöhte AfA nach §7h/7i EStG oder §10f EStG (Eigennutzung). Bescheinigung vor Beginn erforderlich.
Baujahr und bisherige Nutzung klar festgestellt?	Grundlage für AfA-Satz (2 %, 2,5 % oder 3 %) und Anwendung der Altgebäudeklausel. § 7 Abs.4 EStG.
Aktueller Grundbuchauszug, Flurkarte, Aufteilungsplan vorhanden?	Nachvollziehbarkeit der Eigentumsverhältnisse und baulichen Struktur – Basis für steuerliche Zuordnung.
Baulicher und energetischer Ist-Zustand dokumentiert?	Dient der Abgrenzung Erhalt Altbau vs. Neubau und ermöglicht Förderfähigkeit nach §35c EStG bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden oder KfW.

2. Maßnahmenanalyse & Einordnung

Frage	Warum das wichtig ist / Anmerkung
Sind alle Maßnahmen nach Gewerken/Teilen aufgelistet?	Grundlage für die spätere Kostenzuordnung und steuerliche Einordnung.
Handelt es sich um Erhaltungsaufwand oder Herstellungskosten?	Entscheidet über Sofortabzug den Abzug als Betriebsausgabe/ Werbungskosten oder Abschreibung über AfA. Die Abschreibung über die Nutzungsdauer (AfA).
Wurde die 15 %-Grenze innerhalb von 3 Jahren nach Anschaffung geprüft?	Überschreitung führt zu anschaffungsnahen Herstellungskosten.
Werden mehrere Hauptausstattungsmerkmale gleichzeitig erneuert?	Gefahr einer „wesentlichen Verbesserung“/ Standartanhebung → steuerliche Herstellungskosten. Hinweis: zu Kernsanierung“ (komplette Entkernung mit nur noch verbliebener Fassade): Bei reiner „Schaufensterfassade“ besteht ein Risiko des Substanzverlustes.

Möglichkeit von Sanierungs-/Denkmal-AfA geprüft?	Kann steuerliche Mehrabschreibung ermöglichen (bis zu 9 % p. a.).
Mögliche Förderprogramme geprüft?	KfW, BAFA fördert Bestandssanierungen. Ausrichtung der Maßnahmen kann über Fördermöglichkeit entscheiden.
Gemeinde- oder Denkmalschutzbescheinigung vorhanden?	Voraussetzung für Anwendung der Sonder-AfA.
Liegt ein Bauantrag vor, in dem als Umbau/Sanierung und NICHT als Neubau deklariert wurde?	Allein die Bezeichnung führt gegebenenfalls zum Verlust der Substanzidentität.

3. Nutzungsanalyse

Frage	Warum das wichtig ist / Anmerkung
Ist der zukünftige Nutzungsmix (Wohnen, Gewerbe, Mischnutzung) definiert?	Grundlage für AfA-Sätze Höhe, Vorsteuerabzug und Förderfähigkeit.
Wurde die Flächenaufteilung (qm) je Nutzung erstellt und auf Richtigkeit überprüft?	Basis für steuerliche und umsatzsteuerliche Aufteilung.
Sind die Abschreibungssätze je Nutzung korrekt bestimmt?	Unterschiedliche AfA-Sätze (2 %, 2,5 %, 3 % usw.) vermeiden Fehlbewertung.
Umsatzsteuerliche Behandlung (Option zur USt, Vorsteuerabzug) geklärt?	Gewerbliche Nutzung kann Vorsteuer ermöglichen, Wohnnutzung nicht. private Wohnraumvermietung ist ausgeschlossen.
Vorsteueraufteilung bei Mischnutzung dokumentiert?	Vermeidet spätere Berichtigungen nach §15a UStG.

4. Kostenplanung & Dokumentation

Frage	Warum das wichtig ist / Anmerkung
Sind alle Kosten nach Bereichen (Erhalt, Herstellung, Modernisierung) aufgeteilt?	Klare Trennung ist Grundlage für steuerliche Anerkennung.

Werden Rechnungen, Verträge und Zahlungsnachweise sauber geführt?	Unverzichtbar für steuerliche Nachprüfbarkeit.
Sind Nachweise für Leistungszeitpunkte vorhanden?	Relevant für Zuordnung zu Steuerjahren des steuerlichen Veranlagungszeitpunktes und 15 %-Regel.
Des Werden Tabellen/Tools zur Kostenzuordnung genutzt?	Erhöht Transparenz, reduziert Prüfungsrisiko.
Wurden alle förderfähigen Maßnahmen vor Beginn bescheinigt?	Voraussetzung für Sonderabschreibungen oder Energie-Förderung.

5. Steuerliche Sonderfragen & Prüfungen

Frage	Warum das wichtig ist / Anmerkung
Ist die 15 %-Regel geprüft und dokumentiert?	Überschreitung führt zur Aktivierung als Herstellungs-/Anschaffungskosten aller Kosten.
Liegt eine „wesentliche Verbesserung“ vor?	Kann steuerlich als Neubau gewertet werden. Vorsicht bei tiefgreifenden Grundrissanpassungen, Nutzungsänderungen oder statischen Ersetzungen ganzer Gebäudeteile
Abgrenzung von Anschaffungs- und Herstellungskosten erfolgt?	Vermeidet falsche Aktivierung oder Sofortabzug.
Aktuelle Rechtsprechung und Anwendungserlasse geprüft?	Ständige Änderungen (BFH, BMF Finanzgericht FG) beeinflussen Bewertung.
Verbindliche Auskunft beim Finanzamt rechtzeitig eingeholt?	Sichert komplexe Einzelfälle rechtlich ab.

6. Abwicklung & Kontrolle

Frage	Warum das wichtig ist / Anmerkung
Wurde der Steuerberater frühzeitig eingebunden?	Frühzeitige Abstimmung verhindert Fehlentscheidungen.
Sind alle Zuordnungen und Entscheidungen dokumentiert?	Erforderlich für Nachprüfbarkeit und Rechtssicherheit.

Wurden Erfahrungen intern ausgewertet (Wissensdatenbank)?	Baut steuerliches Know-how im Unternehmen auf.
Wurde ein Soll-/Ist-Abgleich am Projektende durchgeführt?	Abschlussprüfung sichert Plausibilität und AfA-Basis.
Gibt es eine standardisierte Vorlage für künftige Projekte?	Fördert Wiederholbarkeit und Effizienz im Bestand.

1. Objektdaten & Ausgangslage

Warum das wichtig ist – und was es bewirkt

Jedes Sanierungs- oder Umbauprojekt beginnt mit einer klaren Bestimmung des Ausgangszustands.

Baujahr, Nutzung, Lage und Genehmigungsstatus bestimmen die steuerliche Möglichkeiten Behandlung – etwa, ob Maßnahmen als **Erhaltungsaufwand** oder **Herstellungskosten** gelten, ob eine **Sanierungs-AfA** möglich ist oder ob eine **Neubau-Einstufung** droht.

Wer diese Grundlagen sauber klärt und dokumentiert, schafft **Rechtssicherheit**, erhält gegebenenfalls sogar **Bestandsschutz** für erhaltene Bauteile und sichert die **wirtschaftliche Tragfähigkeit** des Projekts.

Fazit:

Eine präzise Analyse der Ausgangslage ist die Basis jeder steuerlich tragfähigen Sanierung – sie entscheidet, ob das Projekt ökologisch sinnvoll und steuerlich machbar bleibt.

1.1 Substanzidentität oder wesentliche Erneuerung?

Was dahinter steckt:

Die **Substanzidentität** bedeutet, dass die wesentlichen strukturellen Merkmale eines Gebäudes – wie Tragwerk, Kubatur und zentrale Bauteile – auch nach Modernisierung oder Sanierung erhalten bleiben. Für die steuerliche Einordnung, insbesondere im Rahmen von **§ 7h, 7i, 10f EStG** und bei Förderprogrammen, ist die Wahrung der Substanzidentität entscheidend: Sie ermöglicht die Inanspruchnahme steuerlicher Begünstigungen und erhöhter Abschreibungen sowie die fortgesetzte Qualifizierung des Objekts als Altbau. Geht die Substanzidentität verloren – etwa durch tiefgreifende Eingriffe oder weitgehende Erneuerungen –, liegt steuerlich ein **Neubau** vor: **Die bisherigen AfA-Rechte entfallen** und sämtliche Aufwendungen gelten als Herstellungskosten.

Warnsignale für den drohenden Verlust:

- Eine vollständige Baugenehmigung statt Bauanzeige wird gefordert.
- Statische Gesamtprüfungen oder neue Brandschutzkonzepte für das ganze Gebäude sind erforderlich.
- Tragende Bauteile (Decken, Wände, Dach) werden ersetzt (auch Materialwechsel, Fundamentierung) statt instandgesetzt, sodass das Gebäude im Rohbau „neu entsteht“.
- Eine Nutzungsänderung mit neuen Schutzziele (z. B. Büro → Wohnen) liegt vor.

So sichern Sie den Substanzidentität:

- Tragstruktur, Kubatur und Fassade möglichst erhalten, insbesondere Dachtragwerk als prägendes Altbauteil bleibt

- Veränderungen/Verstärkungen/Nachträgliche Anbauten/Aufstockungen nur ergänzend und nicht bestimmend.
- Bauanträge und Leistungsverzeichnisse konsequent als *Instandsetzung/Modernisierung* formulieren.
- Frühzeitig mit Bauaufsicht und Denkmalschutz abstimmen und die Gespräche dokumentieren.
- Eine Fotodokumentation des Bestands anlegen – sie dient als Nachweis für den Sanierungscharakter. Insbesondere Vorher-/Nachher-Fotodokumentation der Außen- und tragenden Innenstrukturen.
- Detailprotokolle der Baumaßnahmen (z.B. Bautagebuch, Architektenberichte, Statik Nachweise).
- Gutachten zur Wertermittlung und Substanzerhalt (bei Sonderfällen beauftragen)

Praxis-Tipp:

Je klarer der Erhaltungscharakter im Bauantrag erkennbar ist, desto stabiler bleibt auch die steuerliche Position.

1.2 Lage im Sanierungs- oder Denkmalbereich prüfen

Warum das zählt:

Gebäude in Sanierungsgebieten oder mit Denkmalschutz können nach §§ 7h, 7i EStG (bzw. § 10f EStG bei Eigennutzung) erhöhte Abschreibungen erhalten – bis zu 9 % jährlich. Voraussetzung ist eine Bescheinigung der Gemeinde oder Denkmalbehörde, die **vor Beginn der Baumaßnahmen** vorliegen muss.

Worauf zu achten ist:

- Antrag rechtzeitig vor Baubeginn stellen.
- Maßnahmenbeschreibung und Kostenschätzung beifügen.
- Bei Denkmälern gestalterische Auflagen und Materialvorgaben berücksichtigen.

Praxis-Tipp:

Die erhöhte AfA kann den Unterschied zwischen wirtschaftlich tragfähig und nicht finanzierbar ausmachen – sie ist ein zentraler Hebel für Bestandsprojekte in sensiblen Lagen.

1.3 Objektunterlagen vollständig und aktuell halten

Warum das wichtig ist:

Fehlende oder unvollständige Unterlagen führen zu Verzögerungen und steuerlichen Unsicherheiten.

Nur eine vollständige Dokumentation ermöglicht eine korrekte Bewertung und eine zügige Bearbeitung durch Finanzämter und Förderstellen.

Checkliste:

- Aktueller Grundbuchauszug, Flurkarte, Katasterdaten
- Aufteilungsplan bzw. Teilungserklärung (bei Wohnungseigentum)
- Kaufpreisaufteilung (Grund & Boden vs. Gebäude) – nachvollziehbar, z. B. durch Sachverständigengutachten belegt (ggf. zu aktualisieren?)

Hinweis:

Die Kaufpreisaufteilung bestimmt den AfA-Bemessungswert. Fehler an dieser Stelle wirken sich langfristig auf die steuerliche Absetzbarkeit aus.

1.3 Baulicher und energetischer Ist-Zustand dokumentiert

Was erfasst werden sollte:

- Energieausweis, Baupläne, Fotos und Bauteilbewertungen
- Zustand von Haustechnik, Fenstern, Dämmung, Tragwerk
- Gegebenenfalls CO₂-Bilanz oder Lebenszyklusanalyse (LCA) für Förderprogramme

Warum das relevant ist:

Die Dokumentation entscheidet über die steuerliche Einordnung der Maßnahmen und über die Förderfähigkeit und Sie bildet die Grundlage für die Abgrenzung zwischen Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten.

Praxis-Tipp:

Ein digital geführter Bestandsordner (Cloud oder Projektraum) mit allen Nachweisen und Fotos schafft Transparenz und erleichtert spätere Prüfungen.

Fallbeispiel: Gründerzeit-Haus mit geplanter Umnutzung

Ein Projektentwickler plant die Sanierung eines denkmalgeschützten Gründerzeithauses aus dem Jahr 1902. Vorgesehen ist der Dachgeschossausbau und die Umwandlung eines Gewerbeteils in Wohnraum. Im ersten Entwurf wären Tragstruktur und Fassade vollständig verändert worden – der Bestandsschutz wäre entfallen, steuerlich drohte die Neubau-Behandlung.

Nach Abstimmung mit der Bauaufsicht wird das Konzept angepasst:

- Das Dachtragwerk bleibt erhalten, der Ausbau erfolgt konstruktiv unabhängig.
- Die Maßnahmen gelten als Modernisierung.
- Die Denkmalbehörde erteilt eine Bescheinigung nach § 7i EStG.

Ergebnis:

Der Bestandsschutz bleibt gewahrt, die Kosten gelten steuerlich als Erhaltungsaufwand (sofort absetzbar), und die Denkmal-AfA ermöglicht zusätzliche steuerliche Entlastung.

2. Maßnahmenanalyse & Einordnung

Warum das wichtig ist – und was es bewirkt

Die steuerliche Bewertung von Baumaßnahmen entscheidet über die Wirtschaftlichkeit eines Projekts. Ob Kosten als **Erhaltungsaufwand** (sofort absetzbar) oder als **Herstellungskosten** (über die AfA verteilt) gelten, beeinflusst Liquidität, Förderfähigkeit und Investitionsentscheidungen direkt.

Hier treffen **bauliche Realität und Steuerlogik** aufeinander: Was technisch als Sanierung gilt, kann steuerlich bereits als Neubau eingestuft werden. Nur eine frühzeitige Einordnung, Kostentrennung und saubere Dokumentation schaffen Planungssicherheit.

Fazit:

Eine strukturierte Analyse und Einordnung aller Maßnahmen schützt vor steuerlichen Fehlbewertungen – und macht den Unterschied zwischen einer wirtschaftlich tragfähigen Sanierung und einem steuerlichen Risiko.

2.1 Maßnahmen detailliert erfassen und strukturieren

Was zu tun ist:

Alle geplanten Maßnahmen sollten frühzeitig in einer **Maßnahmenliste** erfasst und nach Gewerken oder Bauteilen (z. B. Dach, Fassade, Heizung, Fenster) gegliedert werden. Nur so lässt sich später nachvollziehen, welche Arbeiten der Erhaltung, der Verbesserung oder der Erweiterung dienen.

Warum das relevant ist:

- Klare Aufteilung verhindert pauschale Einordnungen durch das Finanzamt.
- Erleichtert die spätere Kostenzuordnung in Steuererklärung oder AfA-Berechnung.
- Dient als Grundlage für Förderanträge und technische Gutachten.

Praxis-Tipp:

Bereits bei der Ausschreibung gemeinsam mit Planer:in oder Bauleitung festlegen, welche Positionen als „Erhalt“ (gleichwertiger Ersatz) und welche als „Verbesserung“ (höherwertiger Standard) gelten.

2.2 Erhaltungsaufwand oder Herstellungskosten?

Grundprinzip:

- **Erhaltungsaufwand** dient der Wiederherstellung des bisherigen Zustands; er ist steuerlich eine sofort abziehbare Ausgabe (§ 9 EStG).

- **Herstellungskosten** entstehen, wenn der Standard verbessert, erweitert oder die Nutzungsdauer wesentlich verlängert wird (§ 255 Abs. 2 HGB).

Typische Fälle von Erhaltungsaufwand:

- Austausch veralteter Haustechnik gegen gleichwertige Systeme
- Fassadeninstandsetzung ohne Erweiterung
- Energetische Sanierung bei gleichbleibender Nutzung

Typische Fälle von Herstellungskosten:

- Zusammenlegung von Wohnungen oder Erweiterung der Nutzfläche
- Einbau einer neuen Heizungsart (z. B. Umstellung von Gas auf Wärmepumpe)
- Austausch mehrerer zentraler Ausstattungsmerkmale (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster)

Hinweis:

Die Abgrenzung ist häufig Auslegungssache. Eine saubere Dokumentation der technischen Vergleichbarkeit (z. B. „gleichwertiger Ersatz“) kann den steuerlichen Ausschlag geben. Fotos, Leistungsverzeichnisse und Energiekennzahlen sind hier wertvolle Nachweise.

Vergleichstabelle: Erhaltungsaufwand vs. Herstellungskosten

Kriterium	Erhaltungsaufwand (§ 9 EstG und § 4 Abs. 4 EStG)	Herstellungskosten (§ 255 Abs. 2 HGB)
Ziel der Maßnahme	Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands	Verbesserung, Erweiterung oder wesentliche Änderung
Auswirkung auf Nutzung	Keine wesentliche Änderung	Erweiterte oder neue Nutzung
Beispielhafte Maßnahmen	Austausch veralteter Haustechnik, Fassadensanierung, gleichwertiger Fenstertausch	Zusammenlegung von Wohnungen, Aufstockung, Einbau neuer Heizungssysteme
Wirtschaftlicher Effekt	Keine Erhöhung des Standards oder der Nutzungsdauer	Wesentliche Verbesserung oder Verlängerung der Nutzungsdauer

Steuerliche Behandlung	Sofort als Werbungskosten/Betriebsausgaben abziehbar	Aktivierungspflichtig, Abschreibung über Nutzungsdauer
Beispielhafte steuerliche Folge	Aufwand mindert unmittelbar den Gewinn	Aufwand wird über AfA (z. B. 2–3 % jährlich) verteilt
Dokumentationsnachweis	Vergleich mit bisherigem Standard (Fotos, LV, Energiekennzahlen)	Nachweis über bauliche Veränderung oder Standarderhöhung

2.3 Die 15 %-Grenze innerhalb der ersten drei Jahre

Worum es geht:

Wird ein Gebäude erworben und innerhalb der ersten drei Jahre nach Anschaffung mehr als **15 % der Anschaffungskosten (ohne Grund und Boden)** für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet, gilt der Eigentümer steuerlich als *Hersteller*. Die gesamten Aufwendungen sind dann als **nachträgliche Herstellungskosten** zu aktivieren.

Was einzurechnen ist:

- Alle Maßnahmen, die den Standard erhöhen
- Planungs- und Ingenieurleistungen im Zusammenhang

Nicht einzubeziehen:

- Schönheitsreparaturen, Wartungsarbeiten, Malerarbeiten
- Aufwendungen, die Mieter:innen tragen

Praxis-Tipp:

Erstellen Sie frühzeitig eine **Prognoserechnung** zur 15 %-Grenze – idealerweise fortlaufend in einer Excel-Tabelle, denn so lassen sich Kostenverlagerungen oder zeitliche Streckungen gezielt steuern.

2.4 Gefahr der „Neubau-Falle“

Was das bedeutet:

Wird durch Modernisierung der ursprüngliche Altbaucharakter beseitigt, kann das Finanzamt das Gebäude als steuerlichen Neubau einstufen. Dann entfallen alle bisherigen AfA-Rechte; die Abschreibung beginnt neu (aktuell 3 % p. a.).

Wann droht diese Einstufung?

- Mehr als zwei Drittel der tragenden oder prägenden Bauteile werden ersetzt.
- Tragstruktur, Dach, Fassade und Haustechnik vollständig erneuert.

- Nutzung wird geändert (z. B. Gewerbe → Wohnen).

Wie lässt sich das vermeiden?

- Erhalt des konstruktiven und gestalterischen Kerns nachweisen.
- Modernisierungen auf Energieeffizienz und Substanzerhalt fokussieren.
- Frühzeitig steuerliche Beratung oder verbindliche Auskunft nach § 89 Abs. 2 AO beim Finanzamt einholen.

2.5 Nutzung steuerlicher Förderungen (Sanierungs- und Denkmal-AfA)

Worum es geht:

Für Gebäude in Sanierungsgebieten (§ 7h EStG) oder mit Denkmalschutz (§ 7i EStG) gelten **erhöhte Abschreibungen**. Diese greifen nur, wenn die Maßnahme **vor Baubeginn beantragt** und durch **Bescheinigung der Gemeinde oder Denkmalbehörde** bestätigt ist.

Praxis-Tipp:

Bereits in der Planungsphase klären, welche Maßnahmen als *substanzerhaltend* gelten – nur diese sind begünstigt.

Fallbeispiel: Sanierung eines Mehrfamilienhauses mit 15 %-Grenze

Ein Investor erwirbt ein Mehrfamilienhaus (Baujahr 1965) für 1,2 Mio. €, davon 800.000 € Gebäudeanteil. In den ersten drei Jahren sind Sanierungen im Umfang von 160.000 € geplant.

Zunächst galt dies als klassischer Erhaltungsaufwand. Nach Prüfung stellte sich heraus, dass die Maßnahmen (Heizung, Elektrik, Sanitär, Fenster) **vier Hauptausstattungsmerkmale** gleichzeitig betreffen – damit drohte eine **wesentliche Verbesserung**.

Nach Anpassung der Planung:

- einzelne Maßnahmen wurden gestreckt,
- der Heizungsaustausch separat als energetische Modernisierung ausgewiesen,
- eine Prognose zur 15 %-Grenze erstellt ($160.000 \text{ €} / 800.000 \text{ €} = 20 \%$).

Ergebnis:

Durch klare Kostentrennung und technische Nachweise konnten 70 % der Aufwendungen als **Erhaltungsaufwand** anerkannt werden, nur 30 % wurden als Herstellungskosten aktiviert.

Fazit:

Die steuerliche Belastung wurde deutlich reduziert, die Liquidität blieb erhalten – das Projekt blieb wirtschaftlich tragfähig.

3. Nutzungsanalyse

Warum das wichtig ist – und was es bewirkt

Die steuerliche Behandlung von Gebäuden hängt nicht nur von den Maßnahmen, sondern auch von der **Nutzung** ab. Ob Flächen zu Wohnzwecken, gewerblich oder gemischt genutzt werden, beeinflusst

- die **Abschreibungssätze (AfA)**,
- den **Vorsteuerabzug**,
- die **steuerliche Zurechnung** von Kosten und in vielen Fällen auch die **Förderfähigkeit** von Sanierungen.

Gerade bei Bestandsprojekten mit Mischnutzung ist eine **präzise Nutzungsanalyse** entscheidend: Sie schafft Transparenz, ermöglicht eine korrekte Aufteilung der Kosten und schützt vor steuerlichen Korrekturen.

Fazit:

Die Nutzung bestimmt die steuerliche Behandlung. Nur wer sie von Beginn an klar definiert, kann AfA, Umsatzsteuer und Kosten richtig zuordnen – und Planungssicherheit gewinnen.

3.1 Nutzungsmix und Flächenaufteilung festlegen

Was zu tun ist:

Definieren Sie frühzeitig den **geplanten Nutzungsmix** (z. B. 80 % Wohnen, 20 % Gewerbe) und dokumentieren Sie die **Flächenaufteilung in m²**. Diese Zuordnung bildet die Basis für alle weiteren steuerlichen Entscheidungen.

Warum das relevant ist:

- Wohn- und Gewerbeflächen unterliegen **unterschiedlichen AfA-Sätzen**.
- Der Vorsteuerabzug ist nur für **umsatzsteuerpflichtige Nutzungen** (z. B. Gewerbe) möglich.
- Die anteilige Nutzung beeinflusst die Verteilung der **Erhaltungs- und Herstellungskosten**.

Praxis-Tipp:

Eine klare **qm-Tabelle nach Nutzungsarten** (Wohnfläche, Gewerbe, Gemeinschaftsflächen, Technikräume etc.) erleichtert spätere Prüfungen und steuerliche Aufteilungen erheblich.

3.2 Abschreibungsarten und -sätze ermitteln

Grundprinzip:

Je nach Nutzungsart gelten unterschiedliche Abschreibungssätze (§ 7 EStG):

Gebäudetyp / Nutzung	AfA-Satz p. a.	Bemerkung
Wohngebäude (nach 1924 erbaut)	2 %	Linear über 50 Jahre
Wohngebäude (bis 1924 erbaut)	2,5 %	Linear über 40 Jahre
Gebäude im Betriebsvermögen (gewerblich)	3 %	Linear über 33 Jahre
Denkmalgeschützte Gebäude (§ 7i EStG)	bis 9 %	Sonder-AfA, zeitlich befristet
Sanierungsgebiete (§ 7h EStG)	bis 9 %	Sonder-AfA, zeitlich befristet

Hinweis:

Bei Mischnutzung muss die AfA anteilig je Nutzung berechnet werden – oft auf Basis der Flächenverteilung oder der Mieteinnahmen.

Praxis-Tipp:

Dokumentieren Sie die Berechnung der AfA transparent (z. B. in einer Excel-Tabelle mit Nutzungsarten und zugeordnetem AfA-Satz).

3.3 Umsatzsteuerliche Behandlung und Vorsteuerabzug

Was zu prüfen ist:

Die Umsatzsteuer spielt bei Bestandsumbauten eine zentrale Rolle – insbesondere bei gewerblichen oder teilgewerblichen Objekten. Grundsätzlich gilt:

- **Wohnnutzung** ist umsatzsteuerfrei (§ 4 Nr. 12 a UStG) → kein Vorsteuerabzug.
- **Gewerbliche Nutzung** ist umsatzsteuerpflichtig → Vorsteuerabzug möglich.

Folgen für die Praxis:

- Bei Mischnutzungen ist eine **anteilige Vorsteueraufteilung** erforderlich.
- Die Aufteilung erfolgt nach einem **sachgerechten Schlüssel** (z. B. Fläche, Umsatz, Nutzung).
- Wer sich bei gewerblicher Vermietung zur Umsatzsteuer **optioniert**, kann die Vorsteuer ziehen – trägt aber auch die Umsatzsteuerpflicht.

Praxis-Tipp:

Bereits bei der Planung entscheiden, ob eine Option zur Umsatzsteuer sinnvoll ist. Bei späterer Umnutzung (z. B. Gewerbe → Wohnen) drohen **Vorsteuerberichtigungen nach § 15a UStG**.

3.4 Dokumentation und Zuordnungsnachweise

Warum das wichtig ist:

Eine saubere Dokumentation der Flächen- und Nutzungszuordnung ist Voraussetzung für jede steuerliche Anerkennung. Das Finanzamt verlangt nachvollziehbare Aufstellungen, aus denen hervorgeht, welche Flächen

- steuerlich dem **Privatvermögen**,
- dem **Betriebsvermögen**,
- oder der **umsatzsteuerpflichtigen Vermietung** zugeordnet sind.

Empfohlene Unterlagen:

- Grundrisspläne mit Nutzungskennzeichnung
- Flächenaufstellung (qm-Tabelle)
- Mietübersicht mit Umsatzsteuerstatus
- AfA-Berechnung je Nutzung
- Vorsteueraufteilungsnachweis

Praxis-Tipp:

Einheitliche Dokumentation von Steuerberater:in, Architekt:in und Projektleitung – idealerweise im gleichen Datenraum – verhindert Widersprüche in der steuerlichen Bewertung.

Fallbeispiel: Mischnutzung in einem umgebauten Altbau

Ein Eigentümer saniert ein Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1958. Nach der Sanierung sind geplant:

- Erdgeschoss: 2 Gewerbeeinheiten (jeweils mit Option zur Umsatzsteuer)
- Obergeschosse: 6 Wohnungen zur Wohnnutzung

Schritt 1 – Flächenanalyse:

Gesamtfläche: 900 m² → 200 m² Gewerbe, 700 m² Wohnen.

Schritt 2 – AfA:

Gewerbeflächen → 3 % AfA

Wohnflächen → 2 % AfA

Schritt 3 – Umsatzsteuer:

- Gewerbeanteil: vorsteuerabzugsfähig, Option zur Umsatzsteuer erklärt
- Wohnanteil: umsatzsteuerfrei, keine Vorsteuer

Schritt 4 – Dokumentation:

Erstellung einer qm-Tabelle, getrennte Kostenlisten für Ausbauarbeiten (Gewerbe/Wohnen), hinterlegte AfA-Logik im Steuerreport.

Ergebnis:

Klare steuerliche Zuordnung, keine Konflikte bei Prüfung.

Die Vorsteuer aus den gewerblichen Umbaukosten (20 % Anteil) konnte vollständig geltend gemacht werden – das Projekt bleibt wirtschaftlich stabil und steuerlich transparent.

4. Kostenplanung & Dokumentation

Warum das wichtig ist – und was es bewirkt

Eine klare Kostenstruktur ist der Dreh- und Angelpunkt der steuerlichen Bewertung. Nur wenn alle Aufwendungen **nachvollziehbar dokumentiert, richtig zugeordnet und belegt** sind, lassen sich steuerliche Vorteile nutzen – etwa die Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten oder die Inanspruchnahme von Förderungen.

Gerade bei Umbauten im Bestand, die sich über mehrere Gewerke und Zeiträume erstrecken, entstehen schnell **Abgrenzungsfehler**. Eine sorgfältige Dokumentation schafft Rechtssicherheit, vermeidet Nachforderungen und ermöglicht eine klare Kommunikation zwischen Steuerberatung, Projektleitung und Behörden.

Fazit:

Struktur schlägt Zufall. Wer seine Kosten systematisch dokumentiert, kann sie steuerlich wirksam machen und Förderungen gezielt ausschöpfen.

4.1 Kostenarten und Zuordnung

Grundprinzip:

Alle Aufwendungen sollten konsequent in **Kostenarten** gegliedert werden – am besten bereits in der Buchhaltung oder im Projektcontrolling. Ziel ist die Trennung zwischen **steuerlich abzugsfähigen** und **nicht abzugsfähigen** Kostenbestandteilen.

Empfohlene Aufteilung:

Kostenart	Beispielhafte Inhalte	Steuerliche Behandlung
Erhaltungsaufwand	Reparaturen, Austausch gleichwertiger Bauteile	Sofort abziehbar
Herstellungskosten	Erweiterungen, Standardverbesserungen	Aktivierungspflichtig, AfA
Modernisierungskosten	Energetische Verbesserungen, Barrierefreiheit	i. d. R. Herstellungskosten oder Sonder-AfA (§ 35c EStG)
Nicht abzugsfähige Kosten	Gartenanlagen, Kunstobjekte, Eigenleistungen	Keine steuerliche Berücksichtigung
Nebenkosten / Planungskosten	Architekt:innen, Gutachten, Genehmigungen	Je nach Zweck anteilig zuordenbar

Praxis-Tipp:

Eine laufende Zuordnung der Kosten während des Projekts (z. B. per Excel- oder AfA-Tool) verhindert, dass Belege am Jahresende unklar bleiben oder doppelt erfasst werden.

4.2 Rechnungen, Verträge und Nachweise

Warum das relevant ist:

Steuerliche Anerkennung setzt **formale Nachvollziehbarkeit** voraus. Das Finanzamt prüft nicht nur Summen, sondern auch, **wann** Leistungen erbracht, **wofür** Zahlungen geleistet und **wie** Verträge gestaltet wurden.

Wichtige Punkte:

- Alle **Rechnungen** müssen auf den Eigentümer bzw. die Eigentümergesellschaft ausgestellt sein.
- Der **Leistungszeitraum** und die **Leistungsbeschreibung** müssen klar erkennbar sein.
- Bei Bauleistungen: **Abschlags- und Schlussrechnungen** aufbewahren, inklusive Abnahmeprotokollen.
- **Zahlungsnachweise** (Bankbelege) als Bestandteil der Dokumentation sichern.

Praxis-Tipp:

Belege chronologisch und digital ablegen (nach Datum und Kostenart). Ein strukturiertes Belegsysteem spart bei steuerlichen Nachprüfungen enorme Zeit.

4.3 Förderungen und steuerliche Genehmigungen

Worum es geht:

Viele steuerliche Förderungen (z. B. § 7h/7i EStG, § 35c EStG oder KfW-Programme) erfordern, dass die Maßnahme **vor Beginn** der Arbeiten beantragt oder bescheinigt wird.

Zu beachten:

- Bei **Sanierungs- und Denkmal-AfA**: Bescheinigung der Gemeinde oder Denkmalbehörde erforderlich.
- Bei **Energiesteuer-Förderung (§ 35c EStG)**: Nachweis eines zertifizierten Energieberaters notwendig.
- Änderungen im Bauablauf sind **nachträglich zu melden**, um die Förderfähigkeit nicht zu verlieren.

Praxis-Tipp:

Förder- und Steuerbescheinigungen digital mit dem Projekt verknüpfen – am besten mit Rechnungs- oder Maßnahmennummer.

4.4 Tools und digitale Dokumentation

Warum das wichtig ist:

Digital strukturierte Kostenverfolgung ersetzt heute klassische Papierordner. Sie ermöglicht die fortlaufende Kontrolle, erleichtert den Soll/Ist-Vergleich und verbessert die Zusammenarbeit mit Steuerberatung und Förderstellen.

Empfehlung:

- Nutzung eines **AfA-Trackers** (z. B. Excel oder spezialisierte Software).
- Integration in Projektcontrolling oder digitales Bautagebuch.
- Regelmäßige **Abstimmung zwischen Projekt- und Steuerteam** (monatlich oder quartalsweise).

Vorteil:

Transparenz, Zeitersparnis, bessere Nachvollziehbarkeit bei späteren Prüfungen oder Eigentümerwechseln.

4.5 Abschlusskontrolle und steuerlicher Soll/Ist-Abgleich

Was zu tun ist:

Nach Abschluss der Bauarbeiten sollte eine **steuerliche Abschlussprüfung** durchgeführt werden, um

- die tatsächlichen Kosten mit den prognostizierten Werten zu vergleichen,
- die AfA-Logik zu prüfen (Flächen, Nutzungen, Anteile),
- eventuelle Korrekturen vorzunehmen (z. B. Verschiebung von Aufwand zu Herstellungskosten).

Empfohlene Vorgehensweise:

1. **Projektabschlussbesprechung** mit Steuerberater:in und Projektleitung.
2. **AfA-Berechnung und Zuordnung** dokumentieren.
3. **Erfahrungen und Fallstricke** intern festhalten – z. B. in einer Wissensdatenbank.

Praxis-Tipp:

Ein dokumentierter Soll/Ist-Abgleich bildet die Grundlage für zukünftige Projekte – und schützt vor wiederkehrenden Fehlern bei ähnlichen Maßnahmen.

Fallbeispiel: Sanierung mit gemischter Kostenstruktur

Ein Eigentümer saniert ein 1950er-Jahre-Wohnhaus in einer innerstädtischen Lage. Im Zuge der Sanierung werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Erneuerung der Fenster (gleichwertiger Ersatz)

- Erweiterung des Dachgeschosses
- Installation einer Wärmepumpe
- Fassadenreparatur und Dämmung

Kostenstruktur:

Maßnahme	Kosten (€)	Einordnung
Fenstererneuerung	45.000	Erhaltungsaufwand
Dachgeschossausbau	120.000	Herstellungskosten
Wärmepumpe	38.000	Herstellungskosten (Standardverbesserung)
Fassadendämmung	22.000	Erhaltungsaufwand (gleichwertig)
Gesamtkosten	225.000	–

Nach Prüfung durch Steuerberatung und Energieberater:in ergibt sich folgende steuerliche Behandlung:

- 67.000 € Erhaltungsaufwand → sofort absetzbar
- 158.000 € Herstellungskosten → aktiviert und über 50 Jahre abgeschrieben
- Energetische Maßnahmen werden zusätzlich über § 35c EStG gefördert

Ergebnis:

Durch klare Kostentrennung, lückenlose Belege und Fördernachweise konnten steuerliche Vorteile optimal genutzt und spätere Diskussionen mit dem Finanzamt vermieden werden.

5. Steuerliche Sonderfragen & Prüfungen

Warum das wichtig ist – und was es bewirkt

Gerade im Bestand entscheidet die steuerliche Detailbewertung über das Ergebnis. Kleine Abweichungen in der Planung oder Dokumentation können dazu führen, dass ein Projekt **vom steuerlichen Erhaltungsaufwand in die Herstellungskosten kippt**, Förderungen entfallen oder falsche Abschreibungen angesetzt werden.

Sonderfragen sind daher kein Randthema, sondern die **entscheidende Stellschraube für Planungssicherheit**. Wer die Regeln kennt – und dokumentiert, wie er sie angewendet hat – kann Risiken minimieren und den Handlungsspielraum gezielt nutzen.

Fazit:

Steuerliche Klarheit entsteht nicht durch Zufall, sondern durch bewusste Prüfung und Begründung. Jede Entscheidung sollte nachvollziehbar und belegbar sein – besonders bei umfangreichen Modernisierungen oder Umnutzungen.

5.1 Die 15 %-Regel im Detail – „anschaffungsnahe Herstellungskosten“

Grundprinzip:

Wer innerhalb von drei Jahren nach dem Erwerb eines Gebäudes mehr als **15 % der Anschaffungskosten (ohne Grund und Boden)** für Instandhaltung aufwendet, gilt steuerlich als Hersteller (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG). Alle Aufwendungen dieser Zeit werden dann als **nachträgliche Herstellungskosten** aktiviert und über die AfA abgeschrieben.

Typische Fehlerquellen:

- **Sammelrechnungen** ohne Aufschlüsselung nach Gewerken oder Standard.
- **Unklare Abgrenzung** zwischen Modernisierung (Verbesserung) und bloßer Instandsetzung.
- **Übersehene Nebenleistungen** (z. B. Planung, Entsorgung, Nebenkosten), die in die 15 %-Berechnung einzubeziehen sind.

Praxis-Tipp:

Eine **fortlaufende 15 %-Kontrolle** (z. B. per Excel-Tabelle) ist Pflicht. So können Maßnahmen zeitlich verschoben oder aufgeteilt werden, um steuerlich ungewollte Schwellenüberschreitungen zu vermeiden.

Hinweis:

Die 15 %-Grenze gilt **objektbezogen** und unabhängig von der Finanzierung. Selbst bei Krediten oder Förderprogrammen zählt der Gesamtaufwand, nicht der Eigenanteil.

5.2 Wesentliche Verbesserung – wann wird aus Alt neu?

Worum es geht:

Eine „wesentliche Verbesserung“ liegt vor, wenn das Gebäude durch die Maßnahmen einen **wesentlich höheren Gebrauchswert** erhält – insbesondere, wenn **mehrere zentrale Ausstattungsmerkmale** (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster) gleichzeitig erneuert werden.

Rechtlicher

Hintergrund:

Die Finanzverwaltung und Rechtsprechung (BFH) sehen den Standard als „wesentlich verbessert“ an, wenn ein Gebäude nach der Maßnahme **nahe dem Neubaustandard** entspricht.

Zu beachten:

- Werden **mindestens drei der vier Hauptausstattungen** erneuert, wird regelmäßig eine wesentliche Verbesserung angenommen.
- Der ursprüngliche technische Standard des Gebäudes ist der Vergleichsmaßstab – nicht der heutige Neubau-Standard.

Praxis-Tipp:

Dokumentieren Sie in der Planung, welche Ausstattungen **gleichwertig ersetzt** und welche **verbessert** wurden. Fotodokumentationen, technische Gutachten oder Energieberichte sind wichtige Nachweise, um den Altbaucharakter steuerlich zu sichern.

Beispiel:

Ein Gebäude aus 1960 erhält neue Fenster, Elektroinstallation und Heizungsanlage – Sanitär bleibt unverändert.
→ Drei von vier Hauptausstattungen erneuert → **wesentliche Verbesserung** → Herstellungskosten.

5.3 Abgrenzung von Anschaffungs- und Herstellungskosten

Warum das wichtig ist:

Viele Projekte enthalten Maßnahmen, die sowohl mit dem **Kauf** als auch mit dem **Umbau** verbunden sind. Die Abgrenzung ist entscheidend, da Anschaffungskosten nicht sofort abzugsfähig sind.

Grundregeln:

- **Anschaffungskosten:** Aufwendungen, um ein Gebäude überhaupt nutzbar zu machen (z. B. Beseitigung gravierender Mängel, unbewohnbarer Zustand).
- **Herstellungskosten:** Aufwendungen, die den Gebrauchswert wesentlich erhöhen oder die Nutzungsdauer verlängern.
- **Erhaltungsaufwand:** Laufende Instandsetzungen, die den Zustand nur erhalten.

Praxis-Tipp:

Erstellen Sie eine tabellarische Aufstellung: welche Maßnahmen unmittelbar dem Erwerb dienen (z. B. Schadensbeseitigung) und welche späteren Modernisierungen oder Wertsteigerungen zuzurechnen sind.

Hinweis:

Die **Kaufpreisaufteilung** (Grund & Boden vs. Gebäude) bildet die Basis der steuerlichen AfA – sie sollte plausibel, nachvollziehbar und dokumentiert sein (z. B. mit Gutachten oder Modellberechnung).

5.4 Verbindliche Auskunft beim Finanzamt

Worum es geht:

Wenn Unklarheit über die steuerliche Einordnung besteht – z. B. ob eine Maßnahme als Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwand gilt – kann eine **verbindliche Auskunft** (§ 89 AO) beim Finanzamt eingeholt werden.

Vorteile:

- Rechtssicherheit vor Baubeginn
- Schutz vor späteren Steuernachzahlungen
- Planungsgrundlage für Investoren und Kreditgeber
-

Praxis-Tipp:

Eine verbindliche Auskunft lohnt sich bei Projekten mit großem Investitionsvolumen (> 500.000 €) oder komplexer Nutzungsänderung. Die Anfrage sollte gemeinsam mit dem Steuerberater oder einer spezialisierten Kanzlei formuliert und mit technischen Unterlagen (Baubeschreibung, Kostenschätzung) ergänzt werden.

5.5 Rechtsprechung und Anwendungserlasse im Blick behalten

Warum das wichtig ist:

Die steuerliche Bewertung von Bestandsmaßnahmen unterliegt einer **dynamischen Rechtsentwicklung**. Neue Urteile oder BMF-Schreiben (z. B. zur 15 %-Regel, wesentlichen Verbesserung oder § 7h/7i EStG) können bestehende Auslegungen verändern.

Praxis-Tipp:

- Jährlich aktuelle Anwendungserlasse und BFH-Urteile prüfen.
- Bei Zweifeln immer auf den **Stand des Jahres der Baumaßnahme** abstellen.
- Verbindliche oder steuerliche Informationsdienste (z. B. BiB, BStBK, BMF) regelmäßig nutzen.

Fallbeispiel: Umbau eines Altbaus mit drohender Neubau-Falle

Ein Eigentümer kauft ein 1930 erbautes Mehrfamilienhaus und plant umfassende Modernisierungen:

- Erneuerung von Heizung, Sanitär, Elektro, Fenstern, Dach und Fassade
- Zusammenlegung mehrerer Wohnungen
- Ausbau des Dachgeschosses

Nach technischer und steuerlicher Prüfung ergibt sich:

- 5 Hauptausstattungsmerkmale vollständig erneuert → **wesentliche Verbesserung**
- 15 %-Grenze innerhalb von drei Jahren überschritten → **Herstellungskostenpflicht**
- Neubaucharakter droht → neue AfA mit 3 % p. a.

Durch Anpassung der Planung:

- Maßnahmen in zwei Bauabschnitte getrennt
- energetische Maßnahmen über § 35c EStG gefördert
- Tragwerk, Fassade und Grundrisse teilweise erhalten

Ergebnis:

Kein steuerlicher Neubau. Der Altbaucharakter blieb erkennbar, 40 % der Kosten konnten als Erhaltungsaufwand behandelt werden. Die Projektlaufzeit wurde verlängert, aber die steuerliche Belastung deutlich reduziert.

6. Abwicklung & Kontrolle

Warum das wichtig ist – und was es bewirkt

Der steuerliche Erfolg eines Bestandsprojekts entscheidet sich nicht am Ende, sondern **in der laufenden Steuerung und Kontrolle**. Nur wenn alle Entscheidungen, Abgrenzungen und Maßnahmen **nachvollziehbar dokumentiert** sind, kann das Projekt steuerlich geprüft, gefördert und rechtssicher abgeschlossen werden.

Steuerliche Abwicklung bedeutet also mehr als Buchhaltung: Sie ist ein fortlaufender **Qualitätssicherungsprozess**, der Planung, Ausführung, Controlling und Beratung zusammenführt.

Fazit:

Abwicklung und Kontrolle schaffen Transparenz – nach innen für die Projektsteuerung, nach außen für Finanzverwaltung, Förderstellen und Investoren.

6.1 Frühzeitige Einbindung der Steuerberatung

Warum das entscheidend ist:

Viele steuerliche Weichen werden in der **Planungsphase** gestellt. Spätere Korrekturen sind oft aufwendig oder nicht mehr möglich (z. B. Verlust von Förderungen, Neubauklassifikation).

Empfohlene Vorgehensweise:

- Steuerberater:in mit **Erfahrung im Immobilien- und Bestandsbereich** frühzeitig einbinden.
- Regelmäßige **Projekt-Reviews** (z. B. nach Bauabschnitten) durchführen.
- Entscheidungen und Bewertungen **schriftlich dokumentieren** (z. B. Aktenvermerk, E-Mail-Protokoll).

Praxis-Tipp:

Ein gemeinsames Startmeeting mit Bauleitung, Architekt:in und Steuerberatung verhindert Missverständnisse in Terminologie und Kosteneinordnung („Was ist Erhalt? Was ist Herstellung?“).

6.2 Schriftliche Feststellungen und Entscheidungsdokumentation

Was zu tun ist:

Alle steuerrelevanten Entscheidungen sollten nachvollziehbar dokumentiert werden. Das betrifft insbesondere:

- Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten
- Anwendung der 15 %-Regel
- Nutzung von Förderungen (§ 7h/7i, § 35c EStG)
- Vorsteueraufteilungen und Nutzungsnachweise

Warum das wichtig ist:

Eine saubere Dokumentation schafft Sicherheit – insbesondere bei späteren Betriebsprüfungen oder Eigentümerwechseln.

Praxis-Tipp:

Nutzen Sie **einheitliche Dokumentenvorlagen** (z. B. Kurzvermerk, Prüfprotokoll, Kostenmatrix), damit Entscheidungen auch nach Jahren nachvollziehbar bleiben.

6.3 Interne Wissenssicherung und Projekterfahrung

Grundgedanke:

Jedes Projekt liefert Erkenntnisse, die zukünftige Entscheidungen verbessern können – wenn sie dokumentiert werden.

Empfehlung:

- Einrichtung einer **internen Wissensdatenbank** oder eines Projekthandbuchs.
- Ablage von **Fallbeispielen, Bewertungsvermerken, Förderbescheiden** und **Lessons Learned**.
- Kontinuierliche **Fortbildung des Teams** zu steuerlichen Entwicklungen, z. B. durch Workshops oder Verbandsmaterialien.

Praxis-Tipp:

Einmal jährlich eine interne Rückschau („Steuerliche Projektanalyse“) durchführen – welche Entscheidungen waren richtig, welche Grenzfälle traten auf, was lässt sich standardisieren?

6.4 Steuerlicher Soll-/Ist-Abgleich am Projektende

Ziel:

Am Ende jedes Projekts sollte ein **steuerlicher Abschlussbericht** erstellt werden, der alle Kernpunkte bündelt:

- Übersicht über Maßnahmen, Kosten und steuerliche Einordnung
- Verknüpfung mit AfA-Berechnung und Förderbescheiden
- Nachweis der Verwendung von Mitteln und Zahlungsflüsse

Warum das wichtig ist:

Ein Soll-/Ist-Abgleich zeigt nicht nur, ob das Projekt steuerlich korrekt behandelt wurde, sondern liefert die Basis für die strategische Weiterentwicklung des Bestandsportfolios.

Empfohlene Inhalte des Abschlussberichts:

1. Projektübersicht (Objektdaten, Baujahr, Nutzung, Förderstatus)
2. Maßnahmen- und Kostenmatrix
3. Steuerliche Bewertung (AfA, Erhaltungsanteil, Herstellungskostenanteil)
4. Dokumentenverzeichnis (Nachweise, Bescheide, Protokolle)
5. Schlussbewertung und Empfehlungen

Praxis-Tipp:

Den Abschlussbericht gemeinsam mit Steuerberater:in und Projektleitung validieren – das schafft einen verbindlichen Referenzpunkt für zukünftige Prüfungen.

6.5 Projektabschluss und Wissensweitergabe

Warum das bedeutsam ist:

Steuerliche Erfahrungen sind kein Einzelfallwissen – sie bilden das Fundament für die Professionalisierung der Branche im Bestand.

Empfehlung:

- Ergebnisse in internen Schulungen und Verbandsgremien teilen.
- Musterberichte oder Bewertungsleitfäden in neuen Projekten wiederverwenden.
- Austausch mit Fachverbänden und Behörden suchen, um Grauzonen zu klären und Standards weiterzuentwickeln.

Praxis-Tipp:

„Vom Projekt zum Standard“ – jedes erfolgreich abgewickelte Sanierungsprojekt sollte dokumentiert werden, um kollektives Erfahrungswissen für die Bauwende nutzbar zu machen.

Fallbeispiel: Abschlussprüfung mit AfA-Abgleich

Ein Bestandshalter hat ein Bürogebäude in ein gemischt genutztes Wohn- und Arbeitsobjekt umgebaut. Während der Sanierung wurden Maßnahmen aus verschiedenen Steuerkategorien (Erhalt, Herstellung, Förderung) durchgeführt.

Beim Projektabschluss wird ein steuerlicher Soll-/Ist-Abgleich durchgeführt:

- Alle Rechnungen den Maßnahmen zugeordnet
- AfA-Sätze je Nutzung geprüft
- 15 %-Grenze dokumentiert
- Förderbescheinigung (§ 7h EStG) abgelegt
- Abschlussbericht erstellt und archiviert

Ergebnis:

Das Finanzamt erkennt die Einordnung vollständig an. Die interne Wissensdatenbank wird um die Erfahrungen aus dem Projekt ergänzt – inklusive Beispieltabellen, Dokumentvorlagen und Bewertungslogik. Das nächste Projekt profitiert von einem klar definierten Steuerprozess.

7. 2025+ Steuerrecht als Klimainstrument

Warum das wichtig ist – und was sich ändern muss

Das Steuerrecht ist einer der stillsten, aber mächtigsten Hebel der Bauwende. Es beeinflusst Investitionsentscheidungen, bestimmt Wirtschaftlichkeit und kann Klimaschutz fördern – oder behindern.

Heute gilt noch: Abriss und Neubau werden steuerlich oft einfacher behandelt als die Sanierung. Während technische und planerische Lösungen für CO₂-armes Bauen längst verfügbar sind, bleibt die steuerliche Logik am „Neubau“ orientiert. Das führt dazu, dass Bestandsgebäude – trotz ökologischer und kultureller Vorteile – ökonomisch benachteiligt werden.

Fazit:

Wenn der Gebäudebestand als zentrales Feld des Klimaschutzes ernst genommen wird, muss das Steuerrecht **Umbau und Erhalt gleichstellen – besser noch bevorzugen**.

7.1 Aktuelle Hemmnisse (Stand 2025)

1. **Ungleichbehandlung von Neubau und Bestand:** Herstellungskosten bei Sanierungen sind aktivierungspflichtig und über Jahrzehnte abzuschreiben, während Neubauten klare, oft begünstigte AfA-Regeln haben.
2. **Fehlende CO₂-Bewertung:** Das Steuerrecht kennt bislang nur finanzielle, keine ökologischen Maßstäbe. Ein Projekt mit niedrigen Emissionen kann steuerlich schlechter gestellt sein als ein klimaschädlicher Neubau.
3. **Fragmentierte Förderlandschaft:** Steuerliche Sonderabschreibungen (§ 7h, 7i, 35c EStG) und öffentliche Förderprogramme (BEG, KfW) laufen nebeneinander – ohne steuerliche Abstimmung oder Kompatibilität.

7.2 Reformansätze aus der Praxis

CO₂-basierte Abschreibung:

Einführung einer Abschreibungslogik, die den CO₂-Fußabdruck von Baumaßnahmen berücksichtigt. Wer Ressourcen spart und Emissionen vermeidet, sollte steuerlich profitieren.

Gleichstellung von Umbau und Neubau:

Sanierungen, die wesentliche Bauteile erhalten, müssen steuerlich nicht als Neubau gelten. Das Steuerrecht sollte „Wiederverwendung“ als Wertschöpfung anerkennen.

Dynamische Abschreibungssysteme:

Flexible AfA-Sätze könnten Anreize für langlebige und kreislauffähige Bauweisen schaffen – „Wer Substanz bewahrt, spart Steuern.“

Vereinfachte Nachweissysteme:

Einheitliche Schnittstellen zwischen Energie-, Förder- und Steuerrecht schaffen Transparenz und ermöglichen schnelle Bescheinigungen für Sanierungen.

7.3 Praxisorientierte Schritte für Eigentümer:innen, Planer:innen und Steuerberater:innen

Viele dieser Reformen brauchen Zeit. Doch die Praxis kann schon heute die Richtung mitbestimmen:

CO₂-Daten und Lebenszykluskennwerte erfassen:

Wer sie heute dokumentiert, wird künftige steuerliche Nachweise problemlos erbringen können.

Steuerliche und ökologische Logik verbinden:

Entscheidungen zur Kostenzuordnung (Erhalt/Herstellung) sollten auch Klimawirkungen berücksichtigen.

Wissensmanagement aufbauen:

Grenzfälle und Erfahrungen in internen Datenbanken festhalten, um Wiederholbarkeit zu schaffen.

Sanierung als erste Option prüfen:

Bei jedem Projekt – vom Eigentümerwechsel bis zur Modernisierung – sollte Bestandserhalt die Ausgangsthese sein.

Kurz gesagt: Wer heute die steuerlichen Grundlagen seiner Projekte klimagerecht denkt, ist vorbereitet auf eine Zukunft, in der Steuerrecht und Klimaschutz zusammenwirken.

7.4 Politische Perspektive: Steuerrecht als Hebel der Bauwende

Das Steuerrecht ist nicht nur ein Recheninstrument – es ist ein **Lenkungsinstrument**. Es kann Kapitalströme in Richtung nachhaltiger Investitionen lenken und den Umbau vom Nischenfall zur Normalität machen.

Handlungsfelder für die Politik:

1. **Gleichstellung von Bestand und Neubau** – Einführung einer „Bestands-AfA“, die Sanierungen steuerlich gleichstellt.
2. **CO₂-basierte Abschreibungslogik** – Berücksichtigung grauer Emissionen bei der steuerlichen Bewertung.
3. **Harmonisierung von Förderungen** – Zusammenführung von EStG-, BEG- und KfW-Förderlogik.
4. **Transparente Definitionen** – Klare Regeln für Erhaltungsaufwand, Herstellungskosten und wesentliche Verbesserung.

Aufgabe der Verwaltung und Verbände:

- Gesetzgebungspraxis mit Erfahrungswissen aus Projekten verbinden.
- Einheitliche Bewertungsstandards entwickeln.
- Fortbildung und Wissenstransfer fördern.

Zielbild:

Ein Steuerrecht, das

- **CO₂ statt Quadratmeter bewertet,**
- **Umbau statt Abriss belohnt,**
- und **Bestandserhalt als gesellschaftliche Leistung** versteht.

Wenn das gelingt, wird der Gebäudebestand nicht länger Problemzone, sondern **Motor der Bauwende** – ökologisch, wirtschaftlich und steuerlich.