

Schönheitsreparaturen und Sanierungen: Wann Vermieter sofort absetzen können

Michael Fiedler

Wie werden Gebäudeinvestitionen steuerlich behandelt – und wann gelten Sanierungskosten als sofort abziehbarer Erhaltungsaufwand? Ein aktuelles Schreiben der Finanzverwaltung schafft hier mehr Klarheit. Ulrich Creydt, Steuerberater und Geschäftsführer der Ypsilon Group, erläutert, welche Änderungen insbesondere für Vermieter und Investoren relevant sind.



Quelle: Ypsilon Group

Mehr Planungssicherheit für Immobilieninvestoren

Mit Schreiben vom 26. Januar 2026 hat das Bundesministerium der Finanzen (BMF) die Abgrenzung zwischen sofort abzugsfähigem Erhaltungsaufwand und anschaffungs- beziehungsweise herstellungsnahen Kosten neu gefasst. Ziel ist eine vereinfachte und rechtssichere Einordnung von Aufwendungen für Gebäudeinvestitionen.

Bislang waren entsprechende Fragen häufig Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen. Die nun veröffentlichte Klarstellung berücksichtigt aktuelle Rechtsprechung und soll insbesondere Vermietern und Investoren mehr steuerliche Planbarkeit verschaffen.

Ulrich Creydt, Steuerberater und Geschäftsführer der Ypsilon Group, erklärt: „Die klare Abgrenzung ist in der Praxis besonders bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen relevant, die zeitnah nach dem Immobilienerwerb beschlossen werden. Gerade in solchen Fällen beeinflusst die steuerliche Einordnung unter anderem die Wirtschaftlichkeitsberechnung einer Immobilie.“

Energetische Maßnahmen regelmäßig sofort abziehbar

Eine zentrale Präzisierung betrifft energetische Modernisierungen. Wärmedämmung, Fenstertausch oder der Umstieg auf eine fossilfreie Wärmeversorgung gelten grundsätzlich nicht als Anschaffungs- oder Herstellungskosten, sondern als sofort steuerlich abzugsfähiger Erhaltungsaufwand.

Zudem wird der bislang maßgebliche Prüfzeitraum für zeitlich gebündelte Sanierungsmaßnahmen verkürzt. Dadurch können entsprechende Aufwendungen in vielen Fällen schneller steuerlich geltend gemacht werden.

Neue Kriterien beim Wohnstandard

Für die Abgrenzung zwischen Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten kommt es künftig maßgeblich auf vier Ausstattungsmerkmale an:

- Heizungsanlagen
- Sanitärinstallationen
- Elektrotechnik

- Fenster

Bemerkenswert ist die sprachliche Präzisierung: Der Begriff „vor allem“ wurde durch „ausschließlich“ ersetzt. Damit stellt das Ministerium klar, dass nur diese vier Kriterien für die Einstufung des Wohnstandards maßgeblich sind.

Einzelmaßnahmen – etwa eine Fassadendämmung, der Austausch eines Wärmeerzeugers oder der Ersatz zweifach verglasteter Fenster durch moderne Verglasung – führen demnach nicht automatisch zu einer Anhebung des Wohnstandards.

Nutzungsänderung kann Herstellungskosten auslösen

Herstellungskosten liegen insbesondere dann vor, wenn durch bauliche Maßnahmen eine spürbare Gebrauchswertsteigerung erzielt wird oder wenn ein Gebäude wirtschaftlich neu entsteht. Das kann beispielsweise bei der Umwandlung mehrerer Wohnungen in eine Arztpraxis der Fall sein.

„Steuerliche Verbesserungen gibt es auch bei Änderungen der Nutzungsart: Werden Immobilien tiefgreifend umgestaltet, sodass die neu eingefügten Teile die neue Nutzung prägen und die bisherigen Bauteile wirtschaftlich in den Hintergrund treten, liegen Herstellungskosten für ein ‚anderes‘ Gebäude vor“, so Creydt.

Dreijahresfrist bleibt entscheidend

Unverändert relevant bleibt die sogenannte 15-Prozent-Grenze: Werden innerhalb von drei Jahren nach Erwerb eines Gebäudes Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt und überschreiten die Kosten insgesamt 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes, gelten diese als anschaffungsnahe Herstellungskosten.

Darunter können auch klassische Schönheitsreparaturen wie Tapezieren oder Streichen fallen – unabhängig davon, ob sie Teil einer umfassenden Modernisierung sind oder nur einzelne Einheiten betreffen.

Steuerliche Gestaltungsspielräume nutzen

Die Neuregelung eröffnet strategische Möglichkeiten: Wer Maßnahmen gezielt nach Ablauf der Dreijahresfrist umsetzt oder Modernisierungen strukturiert bündelt, kann unter Umständen eine sofortige steuerliche Abzugsfähigkeit sichern. Creydt rät: „Hilfreich ist dabei eine möglichst objektive

Dokumentation der Ausstattung vor Maßnahmenbeginn gemäß den vier maßgeblichen Kategorien Heizung, Sanitär, Elektro und Fenster. So lassen sich spätere Diskussionen über eine vermeintliche Standardverbesserung in vielen Fällen vermeiden.“

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4948412/Schoenheitsreparaturen-und-Sanierungen-Wann-Vermieter-sofort-absetzen-koennen/>