

Accounting and Reporting Blog

By PwC Deutschland | 07. September 2023

# IDW zur handelsrechtlichen Aktivierung gebäudeenergetischer Sanierungsaufwendungen

**Fortentwicklung der Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und  
Herstellungskosten bei Gebäuden**

Gestern hat das IDW den Entwurf einer Neufassung der IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz (IDW ERS IFA 1 n. F.) auf seiner Website veröffentlicht. Sie finden den Entwurf [hier](#).

Aufgrund des Klimaschutzgesetzes besteht die Verpflichtung, den Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral zu sanieren. Dafür werden erhebliche Aufwendungen erforderlich sein. In diesem Zusammenhang hält es der Immobilienwirtschaftliche Fachausschuss (IFA) des IDW für erforderlich, die in IDW RS IFA 1 formulierten handelsrechtlichen Grundsätze der Abgrenzung zwischen sofort aufwandswirksam zu erfassendem Erhaltungsaufwand und aktivierungspflichtigen Herstellungskosten fortzuentwickeln.

Von besonderer Bedeutung ist dabei die neue Textziffer 14a des Entwurfs. Bislang konnte von einer wesentlichen Verbesserung der Gebäudequalität aufgrund einer baulichen Maßnahme – und damit von aktivierungspflichtigen Herstellungskosten – insbesondere dann ausgegangen werden, wenn die Maßnahme zur Anhebung des Standards in mindestens drei Zentralbereichen der Gebäudeausstattung führt. Mit Textziffer 14a hat der IFA die Kriterien einer wesentlichen Verbesserung der Gebäudequalität fortentwickelt. Danach können auch Aufwendungen für Maßnahmen, die zu einer deutlichen Minderung des Endenergieverbrauchs oder -bedarfs führen, aktivierungspflichtig sein, unabhängig davon, wie viele zentralen Bereiche der Ausstattung von der Maßnahme betroffen sind. Von aktivierungspflichtigen Herstellungskosten kann jedenfalls dann ausgegangen werden, wenn bauliche Maßnahmen dazu führen, dass der Endenergieverbrauch oder -bedarf um mindestens 30% gegenüber dem ursprünglichen Zustand gesenkt wird. Bei Wohngebäuden entspricht dies einer Verbesserung der Energieeffizienzklasse um mindestens zwei Stufen.

Zur Entwurfsfassung kann bis zum 31. März 2024 Stellung genommen werden. Sie darf aber bereits ab sofort angewendet werden. Dies wird vom IFA auch empfohlen. Verpflichtend soll die Neufassung dagegen erst für handelsrechtliche Abschlüsse für Geschäftsjahre sein, die nach dem 31. Dezember 2024 beginnen.

[Laufende Updates zum Thema erhalten Sie über das regulatorische Horizon Scanning in unserer Recherche-Applikation PwC Plus. Lesen Sie hier mehr über die Möglichkeiten und Angebote.](#)

[Zu weiteren PwC Blogs](#)

## Schlagwörter

[Climate Change](#), [Erhaltungsaufwand](#), [Herstellungskosten](#), [Immobilien \(Nationale Rechnungslegung\)](#)

## Kontakt



**Dr. Bernd Kliem**

München

[bernd.kliem@pwc.com](mailto:bernd.kliem@pwc.com)