Downloaded from Blogs on 15.09.2026 13:48h

By PwC Deutschland | 28. Januar 2026

BMF: Abgrenzung von Erhaltungsaufwendungen, AK, HK und anschaffungsnahen HK bei Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden

In einem aktuellen Schreiben vom 26. Januar 2026 hat das BMF zur Abgrenzung von Erhaltungsaufwendungen, Anschaffungskosten, Herstellungskosten und anschaffungsnahen Herstellungskosten im Sinne des § 6 Absatz 1 Nummer 1a EStG bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden ausführlich Stellung genommen.

Downloaded from Blogs on 15.09.2026 13:48h

Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an einem Gebäude sind regelmäßig Erhaltungsaufwendungen und sofort als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abziehbar. Sie können jedoch auch zu Anschaffungskosten, Herstellungskosten oder anschaffungsnahen Herstellungskosten führen. Sind die Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen an einem Gebäude als Anschaffungskosten, Herstellungskosten oder anschaffungsnahe Herstellungskosten einzuordnen, können sie nur im Wege der AfA berücksichtigt werden.

Im Einzelnen nimmt das BMF zu den folgenden Themen Stellung:

I. Anschaffungskosten

- Umfang der Anschaffungskosten

- Betriebsbereiter Zustand eines Gebäudes

- Unentgeltlicher oder teilentgeltlicher Erwerb

II. Herstellungskosten

- Umfang der Herstellungskosten

- Herstellung eines Gebäudes

- Erweiterung eines Gebäudes

Über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung

III. Anschaffungsnahe Herstellungskosten

- Umfang der anschaffungsnahen Herstellungskosten

- Aufwendungen, die keine anschaffungsnahen Herstellungskosten sind

- Dreijahreszeitraum

- 15 %-Grenze

IV. Zusammentreffen von Anschaffungs- oder Herstellungskosten mit Erhaltungsaufwendungen

V. Feststellungslast

Das ministerielle Schreiben ist in allen offenen Fällen anzuwenden. Es ersetzt die früheren BMF-Schreiben vom 18. Juli 2003 und vom 20. Oktober 2017. Bei Sanierungen in Raten, die im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses BMF-Schreibens noch nicht vollendet sind, verkürzen sich die Betrachtungszeiträume für die Vermutungsregel auf drei Jahre.

Fundstelle

Downloaded from Blogs on 15.09.2026 13:48h

BMF-Schreiben vom 26. Januar 2026 (**IV C 1 - S 2253/00082/001/064**).

Downloaded from Blogs on 15.09.2026 13:48h

Schlagwörter

Anschaffungskosten, Einkommensteuerrecht, Herstellungskosten