

wts

AUSGABE 4/2026

TAX WEEKLY



Bundesrat: Zustimmung zum Gesetz zur Förderung privater Investitionen und des Finanzstandorts (Standortfördergesetz / StoFöG)

Am 10.09.2025 hatte das Bundeskabinett den Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Förderung privater Investitionen und des Finanzstandorts (Standortfördergesetz / StoFöG) beschlossen (vgl. TAX WEEKLY # 31/2025 und zum Referentenentwurf TAX WEEKLY # 29/2025).

Der Koalitionsvertrag für die 21. Legislaturperiode sieht mehr Investitionen in Infrastruktur und erneuerbare Energien vor (Ziffern 1571 ff.). Mit dem Standortfördergesetz sollen die Rahmenbedingungen für Unternehmen in Deutschland allgemein verbessert und damit die Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität des Finanzstandorts Deutschland gestärkt werden. Zu den gewählten Maßnahmen zählen unter anderem der Abbau von „unnötig bürokratisch aufsichtlichen“ Prozessen im Finanzmarktbereich, der verbesserte Zugang von Unternehmen, insbesondere jungen Unternehmen, zu Finanzierungen sowie die Anpassung steuerrechtlicher Rahmenbedingungen. Das Gesetz will zudem stärkere Impulse für private Investitionen setzen, insbesondere in den Bereichen Infrastruktur, erneuerbare Energien sowie Wagnis- und Wachstumskapital (Venture Capital).

Das Standortfördergesetz knüpft an das Zukunftsfinanzierungsgesetz aus dem Jahr 2023 an und setzt verschiedene Vorhaben des laufenden Koalitionsvertrages der Regierungskoalition um. Mit dem Gesetz sollen insoweit insbesondere auch die Investitionen von Spezial-Investmentfonds in erneuerbare Energien und Infrastruktur gefördert werden. Konkret sollen auch die steuerlichen Rahmenbedingungen von Investments in Venture Capital verbessert werden, insbesondere durch

- › Anpassungen bei der Besteuerung von Investitionen in gewerbliche Personengesellschaften durch Fonds, die unter das Investmentsteuergesetz fallen, und
- › Anpassungen bei der Besteuerung von Gewinnen aus Veräußerungen von Beteiligungen an Kapitalgesellschaften, die im Betriebsvermögen gehalten werden, wenn diese reinvestiert werden („Roll-Over“);

Am 19.12.2025 hatte dann der Bundestag den Gesetzentwurf in der Fassung der Beschlussempfehlung seines Finanzausschusses beschlossen (vgl. TAX WEEKLY # 44/2025). Aus steuerlicher Sicht wurden gegenüber dem Regierungsentwurf keine wesentlichen Änderungen mehr vorgenommen:

Mit dem Ziel, Investitionen in Venture Capital zu erleichtern, soll in § 6b Abs. 10 EStG eine Vervielfachung des Höchstbetrags (von € 500.000 auf € 2.000.000) für die Übertragung von stillen Reserven aus der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften, die im Betriebsvermögen gehalten werden, auf Reinvestitionen erfolgen (sog. Roll-Over).

Auch hinsichtlich der vorgesehenen Änderungen am Investmentsteuergesetz (InvStG) sowie am Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) sind dem vom Bundestag beschlossenen Gesetzentwurf gegenüber dem Regierungsentwurf nur kleinere Änderungen zu entnehmen. Für Anleger von Immobilienfonds ergibt sich demnach künftig eine Reduzierung der Anrechnungsquote der mittelbar gehalten Immobilien von 75 % auf 65 %.

Auch der Bundesrat hat dem vom Bundestag beschlossenen Gesetz nun am 30.01.2026 zugestimmt. Die Änderungen des InvStG sollen grundsätzlich erst ab dem Tag nach der Gesetzesverkündung in 2026 anwendbar sein.

BMF: Abgrenzung von Erhaltungsaufwendungen, Anschaffungskosten, Herstellungskosten und anschaffungsnahen Herstellungskosten im Sinne des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden

Mit dem bisherigen BMF-Schreiben vom 18.07.2003 hat die Finanzverwaltung aufgrund mehrerer BFH-Urteile zur Abgrenzung zwischen Anschaffungs-, Herstellungs- und Erhaltungsaufwendungen bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden Stellung genommen. Die dort enthaltenen Definitionen, Erläuterungen und Praxisbeispiele unterstützen dabei, Aufwendungen steuerlich korrekt einzuordnen – also zu entscheiden, ob diese sofort abziehbar sind oder als aktivierungspflichtige Maßnahmen über die Nutzungsdauer abgeschrieben werden müssen.

Gerade vor dem Hintergrund knapper werdender Neubauf Flächen und steigender Anforderungen, insbesondere im Bereich der energetischen Modernisierung, gewinnt diese Unterscheidung zunehmend an Bedeutung. Investitionen in die Sanierung und Modernisierung bestehender Gebäude rücken verstärkt in den Fokus und stellen erhöhte Anforderungen an die steuerliche Beurteilung.

Am 05.06.2025 hatte das BMF den Verbänden den Entwurf eines neuen Schreibens zur Abgrenzung von Anschaffungs-, Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen bei Instandsetzung und Modernisierung zur Stellungnahme übersandt. Mit dem Schreiben soll das bisherige BMF-Schreiben vom 18.07.2003, welches durch das Schreiben vom 20.10.2017 ergänzt wurde, ersetzt werden (vgl. TAX WEEKLY # 20/2025). Die Neufassung soll insbesondere die zwischenzeitlich ergangene Rechtsprechung berücksichtigen und dem sich seither weiterentwickelnden Stand der Technik (Stichwort: Wärmepumpe) Rechnung tragen. Die Finanzverwaltung bietet hier einen strukturierten Überblick über die relevanten Begrifflichkeiten, berücksichtigt die in der Zwischenzeit ergangene Rechtsprechung und veranschaulicht diese anhand praxisnaher Beispiele. Erstmals werden zudem die anschaffungsnahen Herstellungskosten ausführlich erläutert.

Nunmehr hat die Finanzverwaltung das finale neue [BMF-Schreiben vom 26.01.2026](#) veröffentlicht. Gegenüber dem BMF-Entwurf sind u.a. Klarstellungen zur Standardhebung und zum Gebrauchswert enthalten. Nachfolgend nochmal ein kurzer Gesamtüberblick:

- › Erhaltungsaufwendungen (Rn. 1): Aufwendungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an einem Gebäude gelten grundsätzlich als Erhaltungsaufwand und können sofort als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abgezogen werden. Dies gilt jedoch nur, sofern die Aufwendungen nicht als Anschaffungs-, Herstellungs- oder anschaffungsnahe Herstellungskosten einzuordnen sind.
- › Anschaffungskosten (Rn. 2 und 3): Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Gebäudes sowie dessen Versetzung in einen betriebsbereiten Zustand entstehen, sowie (Anschaffungs-) Nebenkosten und nachträgliche Anschaffungskosten sind nach § 255 Abs. 1 HGB Anschaffungskosten eines Gebäudes. Ein Gebäude gilt als betriebsbereit, wenn es objektiv und subjektiv funktionstüchtig ist.
- › Die zentralen Ausstattungsmerkmale (Rn. 13 f.): Die Finanzverwaltung definiert in dem BMF-Schreiben, dass die zentralen Ausstattungsmerkmale eines Wohngebäudes ausschließlich die Bereiche Heizungsinstallation, Sanitärinstallation, Elektroinstallation und Fenster umfassen.
- › Grundsatz des mittleren Standards (Rn. 15 ff.): Zukünftig soll grundsätzlich von einem mittleren Gebäudestandard ausgegangen werden. Damit geht die Finanzverwaltung davon aus, dass die zentralen Ausstattungsmerkmale durchschnittlich ausgestattet sind, beispielsweise mit einer modernen Heizungsanlage nach aktuellem Stand der Technik oder mit Isolierglasfenstern. Ein

sehr einfacher oder sehr anspruchsvoller Standard soll hingegen nur noch in Ausnahmefällen vorliegen. Im finalen BMF-Schreiben wurde bei den Beispielen für einen sehr einfachen Standard nochmal leicht nachgebessert (Rn. 17).

- › Standardhebung (Rn. 19 ff.): Für eine Standardhebung ist weiterhin erforderlich, dass Baumaßnahmen in mindestens drei der vier zentralen Ausstattungsmerkmale (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster) durchgeführt werden und dadurch eine deutliche Steigerung des Gebrauchswerts eintritt. Schon nach dem BMF-Entwurf war neu, dass die Ausstattungsmerkmale nicht mehr zwingend in Qualität und Umfang verbessert werden müssen. Die Finanzverwaltung stellt für die Anhebung des Standards – sowohl von sehr einfach auf mittel als auch von mittel auf sehr anspruchsvoll – für jeden Kernbereich konkrete Beispiele zur Verfügung. Es wird besonders hervorgehoben, dass allein der Austausch einer Heizungsanlage bspw. durch eine moderne Wärmepumpe als zeitgemäße Erneuerung gilt und nicht automatisch zu einer Standardhebung führt. Im finalen BMF-Schreiben wurde in Rz. 19 noch ergänzt, dass eine ggf. hiervon abweichende Beurteilung in der Handelsbilanz (z. B. auch bei Maßnahmen der energetischen Sanierung) unerheblich ist. In Rz. 24 wurde klargestellt, dass eine Standardhebung bei einem Zusammentreffen der Hebung des Standards in zwei Bereichen der zentralen Ausstattungsmerkmale mit Baumaßnahmen, die ihrer Art nach – z. B. als Erweiterung – stets zu Herstellungskosten führen, angenommen wird. Der BMF-Entwurf stellte hier noch allein auf das Zusammentreffen mit einer Erweiterung ab.
- › Herstellungskosten (Rn. 27): Herstellungskosten i. S. d. § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB umfassen Aufwendungen für die Errichtung oder Erweiterung eines Gebäudes sowie für Maßnahmen, die zu einer wesentlichen Verbesserung über den ursprünglichen Zustand hinaus führen.
- › Nutzungs- bzw. Funktionsänderung eines Gebäudes (Rn. 30): Das BMF-Schreiben widmet der Nutzungs- und Funktionsänderung erstmalig ein Unterkapitel. Wird ein Gebäude, das noch nicht vollständig abgenutzt ist, durch erhebliche bauliche Maßnahmen dauerhaft in seiner Nutzung oder Funktion verändert und so grundlegend umgestaltet oder erweitert, dass die neu geschaffenen Gebäudeteile das Gesamtbild prägen und die alten Bauteile nur noch eine untergeordnete Rolle spielen, entstehen daraus Herstellungskosten für ein „neues“ Gebäude im steuerlichen Sinne.
- › Erhöhung des Gebrauchswerts (Rn. 43 ff.): Im finalen BMF-Schreiben wurden hier die Rn. 45 und 46 neu eingefügt. Bei betrieblich genutzten Gebäuden kommt es danach primär darauf an, ob bauliche Veränderungen vor dem Hintergrund der betrieblichen Zielsetzung zu einer höherwertigeren (verbesserten) Nutzbarkeit führen (Rn. 45). Eine deutliche Erhöhung des Gebrauchswerts eines Gebäudes liege aber nicht schon allein deshalb vor, weil Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen zu einer (deutlichen) Minderung des Endenergiebedarfs oder -verbrauchs führen.
- › Sanierung in Raten (Rn. 51 f.): Eine sog. Sanierung in Raten liegt vor, wenn mehrere Einzelmaßnahmen, die für sich genommen noch keine wesentliche Verbesserung darstellen, im Rahmen eines über mehrere Jahre geplanten Gesamtkonzepts durchgeführt werden und in ihrer Summe zu einer deutlichen Steigerung des Gebrauchswerts des Gebäudes führen. In der Regel wird eine Sanierung in Raten angenommen, wenn die Maßnahmen innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren umgesetzt werden. In diesem Fall sind die einzelnen Maßnahmen als Teil einer einheitlichen Gesamtmaßnahme zu betrachten und steuerlich entsprechend zu bewerten. Die Finanzverwaltung verkürzt damit den Betrachtungszeitraum von bisher fünf auf drei Jahre und stellt diesen Zeitraum dem für anschaffungsnahe Erhaltungsaufwendungen gleich.

- › Anschaffungsnahe Herstellungskosten (Rn. 54 ff.): Bereits im BMF-Entwurf war erstmals ein eigenes, umfassendes Kapitel zu den anschaffungsnahe Herstellungskosten i. S. d. § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG aufgenommen worden. Hierunter fallen Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung eines Gebäudes durchgeführt werden und ohne Umsatzsteuer mehr als 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes betragen. Die Finanzverwaltung erläutert den Umfang der anschaffungsnahe Herstellungskosten und grenzt Aufwendungen ab, die nicht darunterfallen. Im finalen BMF-Schreiben wurde hier die Rn. 59 neu eingefügt, wonach im Fall eines teilentgeltlichen Erwerbs anschaffungsnahe Herstellungskosten nur bezogen auf den entgeltlichen Teil des Erwerbsvorgangs gegeben sein können (R 6.4 Abs. 1 Satz 2 EStR 2012). Zudem wird die Berechnung des maßgeblichen Dreijahreszeitraums dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass alle bis zu diesem Zeitpunkt erbrachten Bauleistungen einzubeziehen sind. Weiterhin sind Hinweise zur 15 %-Grenze enthalten: Ein nachträgliches Über- oder Unterschreiten dieser Grenze stellt ein rückwirkendes Ereignis dar und führt zu einer entsprechenden Korrektur der Steuerbescheide der Vorjahre.

Das neue BMF-Schreiben ist in allen offenen Fällen anzuwenden und ersetzt das frühere BMF-Schreiben. Bei Sanierungen in Raten verkürzt sich der Betrachtungszeitraum für die Vermutungsregel auf drei Jahre.

BFH: Eingeschränkte Anwendung der investmentrechtlichen Teilfreistellung auf Veräußerungsverluste im Anwendungsbereich von § 56 InvStG

Der BFH hat in drei Urteilen vom 25.11.2025 ([VIII R 22/23](#), [VIII R 15/22](#), [VIII R 31/23](#)) entschieden, dass § 20 Abs. 1 Satz 1 InvStG (Teilfreistellung bei Aktienfonds) in teleologischer Reduktion nicht anzuwenden ist, soweit ein für die Zeit vom 01.01.2018 bis zur Veräußerung der Investmentanteile nach neuem Recht ermittelter Veräußerungsverlust von vor dem 01.01.2018 angeschafften Investmentanteilen (ausgenommen bestandsgeschützte, vor dem 01.01.2009 angeschaffte Alt-Anteile) darauf beruht, dass die fiktiven Anschaffungskosten zum 01.01.2018 die historischen Anschaffungskosten der veräußerten Anteile übersteigen. Die Einschränkung sei auch aus verfassungsrechtlichen Gründen geboten. Damit ist zwischen fiktiven Verlusten (nur insoweit teleologische Reduktion § 20 Abs. 1 Satz 1 InvStG) und realen Verlusten zu unterscheiden.

Im Zuge des zum 01.01.2018 erfolgten Systemwechsels bei der Besteuerung von Investmentfonds und deren Anlegern durch die Investmentsteuerreform 2018 wird für betroffene Investmentfonds-Anteile eine Veräußerung zum 31.12.2017 und zugleich eine (neue) Anschaffung zum 01.01.2018 fingiert (§ 56 InvStG). Der getrennt zu ermittelnde Gewinn aus der fiktiven Veräußerung ist erst zum Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung steuerlich zu berücksichtigen. Für nach dem Systemwechsel entstandene Wertveränderungen gelten dann grundsätzlich die Teilfreistellungsquoten (§ 20 InvStG, je nach Anlage- bzw. Rechtsform prozentuale Steuerfreistellung der Erträge). Für davor eingetretene Wertveränderungen gelten diese Teilfreistellungsquoten hingegen noch nicht.

Die uneingeschränkte Anwendung der Teilfreistellungsquoten auf Verluste könne in der besonderen Konstellation „steigende Kurse bis zum 31.12.2017 und danach fallende Kurse bis zur Veräußerung“ zu einem voll zu steuernden fiktiven Veräußerungsgewinnanteil einerseits und einem nur teilweise steuerpflichtigen fiktiven Veräußerungsverlustanteil andererseits führen, mit der Folge, dass per Saldo auf fiktiver Grundlage eine Steuer anfällt, obwohl wirtschaftlich kein Gewinn oder sogar ein Verlust realisiert worden ist. Zwar sieht der BFH die Grundkonzeption des § 56 InvStG als grundsätzlich verfassungsgemäß an. Er reduzierte aber die Teilfreistellungsnorm des § 20 InvStG teleologisch. Soweit der Verlust darauf beruhe, dass die fiktiven Anschaffungskosten zum

01.01.2018 höher sind als die historischen Anschaffungskosten, sei die Teilfreistellung nicht anzuwenden. Soweit aber ein realer Verlust den fiktiv verursachten Wertanstieg übersteigt, unterliegt der „reale“ Verlustanteil der Teilfreistellung, während der „fiktive“ Verlustanteil ungekürzt anzusetzen ist.

Diese neue Rechtsprechung kann zu einer Korrektur der steuerlichen Bemessungsgrundlage führen. Banken haben die Teilfreistellung bisher automatisiert und unterschiedslos auf sämtliche Verlustkomponenten angewandt. Die rechtlichen Möglichkeiten betroffener Anleger müssen im Einzelfall geprüft werden.

Alle am 29.01.2026 veröffentlichten Entscheidungen des BFH (V)

Aktenzeichen	Entscheidungsdatum	Stichwort
<u>III R 8/23</u>	27.11.2025	Zur Verfassungsmäßigkeit des Kriteriums der Haushaltszugehörigkeit beim Sonderausgabenabzug für Kinderbetreuungskosten
<u>III R 18/23</u>	16.10.2025	Zur Änderung bestandskräftiger Einkommensteuerbescheide gemäß § 175 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 AO im Fall der Umwandlung einer Lebenspartnerschaft in eine Ehe
<u>VII R 13/23</u>	14.10.2025	Zum Besitz im Kaffeesteuerrecht
<u>VIII R 15/22</u>	25.11.2025	Im Wesentlichen inhaltsgleich mit BFH-Urteil vom 25.11.2025 VIII R 22/23 - Eingeschränkte Anwendung der investmentrechtlichen Teilfreistellung auf Veräußerungsverluste im Anwendungsbereich von § 56 InvStG
<u>VIII R 22/23</u>	25.11.2025	Eingeschränkte Anwendung der investmentrechtlichen Teilfreistellung auf Veräußerungsverluste im Anwendungsbereich von § 56 InvStG
<u>X R 20/22</u>	01.10.2025	Spendenabzug bei Zuwendungen an eine in der Schweiz ansässige Stiftung
<u>X R 7/23</u>	30.07.2025	Anforderungen an die Festsetzung eines Verspätungszuschlags im Jahr 2019; Rechtscharakter der FAQ-Corona des BMF vom 14.12.2021 und Vertrauensschutz

Alle am 29.01.2026 veröffentlichten Entscheidungen des BFH (NV)

Aktenzeichen	Entscheidungsdatum	Stichwort
<u>VII B 48/25</u>	08.01.2026	Zulässigkeit einer Nichtzulassungsbeschwerde - Klärungsbedürftigkeit einer Rechtsfrage
<u>VII B 78/25</u>	08.01.2026	Keine Aussetzung nach § 74 FGO bei unzulässiger Klage
<u>VII R 21/23</u>	14.10.2025	Inhaltsgleich mit BFH-Urteil vom 14.10.2025 - VII R 13/23 - Zum Besitz im Kaffeesteuerrecht
<u>VIII R 31/23</u>	25.11.2025	Im Wesentlichen inhaltsgleich mit BFH-Urteil vom 25.11.2025 VIII R 22/23 - Eingeschränkte Anwendung der investmentrechtlichen Teilfreistellung auf Veräußerungsverluste im Anwendungsbereich von § 56 InvStG
<u>XI S 19/24</u>	13.12.2024	Begründungsanforderung an Anhörungsrüge - Keine Gegenvorstellung gegen NZB-Entscheidung - Die Entscheidung ist nachträglich zur Veröffentlichung bestimmt worden.
<u>XI B 18/24</u>	11.09.2024	Umfang des Akteneinsichtsrechts beim Finanzgericht - Die Entscheidung wurde nachträglich zur Veröffentlichung bestimmt.

Alle bis zum 30.01.2026 veröffentlichten Erlasse

Aktenzeichen	Entscheidungsdatum	Stichwort
<u>IV D 1 - S</u> <u>0062/00121/001/002</u>	29.01.2026	Änderung des Anwendungserlasses zur Abgabenordnung (AEAO)
<u>IV C 1 - S</u> <u>2253/00082/001/064</u>	26.01.2026	Abgrenzung von Erhaltungsaufwendungen, Anschaffungskosten, Herstellungskosten und anschaffungsnahe Herstellungskosten im Sinne des § 6 Absatz 1 Nummer 1a Einkommensteuergesetz (EStG) bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden

Herausgeber

WTS Tax AG
www.wts.com/de • info@wts.de

Redaktion
Dr. Martin Bartelt und Georg Geberth

Berlin
Christiane Noatsch
Lübecker Straße 1-2
10559 Berlin
T: +49 (0) 30 2062 257 1010
F: +49 (0) 30 2062 257 3999

Frankfurt a. M.
Robert Welzel
Brüsseler Straße 1-3
60327 Frankfurt/Main
T: +49 (0) 69 133 84 56-0
F: +49 (0) 69 133 84 56-99

Hannover
Nicole Datz
Ernst-August-Platz 10
30159 Hannover
T: +49 (0) 511 123586-0
F: +49 (0) 511 123586-199

München
Marco Dern
Friedenstraße 22
81671 München
T: +49 (0) 89 286 46-0
F: +49 (0) 89 286 46-111

Regensburg
Dr. Sandro Urban
Lilienthalstraße 7
93049 Regensburg
T: +49 (0) 941 383 873-237
F: +49 (0) 941 383 873-130

Stuttgart
Klaus Stefan Siler
Königstraße 27
70173 Stuttgart
T: +49 (0) 711 2221569-62
F: +49 (0) 711 6200749-99

Düsseldorf
Michael Wild
Klaus-Bungert-Straße 7
40468 Düsseldorf
T: +49 (0) 211 200 50-5
F: +49 (0) 211 200 50-950

Hamburg
Lars Behrendt
Valentinskamp 70
20355 Hamburg
T: +49 (0) 40 320 86 66-0
F: +49 (0) 40 320 86 66-29

Köln
Jens Krechel
Sachsenring 83
50677 Köln
T: +49 (0) 221 348936-0
F: +49 (0) 221 348936-250

Nürnberg
Dr. Klaus Dumser
Dr.-Gustav-Heinemann-Straße 57
90482 Nürnberg
T: +49 (0) 911 2479455-130
F: +49 (0) 911 2479455-050

Rosenheim
Thomas Bernhofer
Luitpoldstraße 9
83022 Rosenheim
T: +49 (0) 8031 87095 600
F: +49 (0) 8031 87095 799

Diese WTS-Information stellt keine Beratung dar und verfolgt ausschließlich den Zweck, ausgewählte Themen allgemein darzustellen. Die hierin enthaltenen Ausführungen und Darstellungen erheben daher weder einen Anspruch auf Vollständigkeit noch sind sie geeignet, eine Beratung im Einzelfall zu ersetzen. Für die Richtigkeit der Inhalte wird keine Gewähr übernommen. Im Falle von Fragen zu den hierin aufgegriffenen oder anderen fachlichen Themen wenden Sie sich bitte an Ihren WTS Ansprechpartner oder an einen der oben genannten Kontakte.