

STELLUNGNAHME

Stand: 13. Oktober 2025

Stellungnahme zum Regierungsentwurf eines Steueränderungsgesetzes 2025

Inhaltsverzeichnis

I.	Zusammenfassung	3
II.	Anpassung der Sonderabschreibung nach § 7b EStG	4
III.	Förderung der energetischen Sanierung des Bestands	5
IV.	Senkung der Umsatzsteuer für Speisen in der Gastronomie.....	6

I. Zusammenfassung

Deutschland steht vor der doppelten Herausforderung, sowohl den dringend benötigten Wohnungsneubau voranzutreiben als auch den Gebäudebestand klimaneutral zu modernisieren. Während das Steueränderungsgesetz 2025 lediglich einen Verweis auf die De-minimis-Verordnung im Rahmen der Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau nach § 7b EStG enthält, bleiben die grundlegenden steuerlichen Investitionshemmnisse ungelöst.

Zwei zentrale Problembereiche hemmen die für Deutschland essenziellen Bauaktivitäten und konterkarieren sowohl wohnungs- als auch klimapolitische Ziele. Zum einen erweist sich die Sonderabschreibung nach § 7b EStG in ihrer derzeitigen Ausgestaltung als unzureichend, um den Neubau maßgeblich anzureizen. Zum anderen werden Betriebsausgaben für energetische Modernisierungsmaßnahmen in einer Vielzahl von Fällen nicht als sofort abziehbarer Aufwand anerkannt, wodurch dringend notwendige Sanierungen von Bestandsgebäude gehemmt werden.

Aus Sicht des ZIA besteht deshalb insbesondere in den folgenden Punkten ergänzender gesetzgeberischer Handlungsbedarf:

- Zur Förderung des Neubaus: Die Sonderabschreibung nach § 7b EStG sollte angepasst werden und
 - der relevante Abschreibungssatz von derzeit 5 Prozent signifikant angehoben (§ 7b Abs. 1 Satz 1 EStG),
 - die verpflichtende Einhaltung des Gebäudestandards „Effizienzhaus 40“ gestrichen (§ 7b Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 EStG) und
 - die Baukostenobergrenze von 5.200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden (§ 7b Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 EStG).
- Zur Förderung der Bestandssanierung: Der Mechanismus der sog. anschaffungsnahen bzw. nachträglichen Herstellungskosten muss angepasst werden (§ 6 Absatz 1 Nr. 1a EStG bzw. § 255 Absatz 2 Satz 1 HGB i. V. m. § 7 Absatz 4 EStG bzw. vor dem Hintergrund des IDW RS IFA 1 n.F.). Kosten wichtiger energetischer Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen müssen schon im Jahr der Entstehung insgesamt als sofort abziehbarer Aufwand bzw. mindestens im Wege gesonderter und erhöhter Abschreibungsmöglichkeiten berücksichtigt werden können. Es sollte ein Bewertungsvorbehalt in der Steuerbilanz eingeführt werden.

Wir begrüßen die geplante dauerhafte Absenkung der Umsatzsteuer auf Speisen in der Gastronomie auf 7 Prozent ab dem 1. Januar 2026. Dies ist ein bedeutender Schritt zur Stärkung der Branche bzw. zur Steigerung der Nachfrage.

II. Anpassung der Sonderabschreibung nach § 7b EStG

Die Sonderabschreibung nach § 7b EStG beträgt zusätzlich zur regulären Abschreibung fünf Prozent pro Jahr und insgesamt maximal 20 Prozent innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren. Sie kann dann in Anspruch genommen werden, wenn durch Baumaßnahmen auf Grund eines nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 oder nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 1. Oktober 2029 gestellten Bauantrags oder einer in dieser Zeit getätigten Bauanzeige neue Wohnungen hergestellt werden. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dürfen dabei 5.200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen. Ferner müssen die Gebäude die Kriterien eines „Effizienzhaus 40“ mit Nachhaltigkeits-Klasse erfüllen, was durch das Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude“ nachzuweisen ist.

In der praktischen Anwendung könnte die Wirksamkeit der Regelung des § 7b EStG spürbar erhöht werden, denn die derzeitigen Voraussetzungen zur Einhaltung des Standards „Effizienzhaus 40“ sowie die bei 5.200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gedeckelte Baukostenobergrenze, führen zu einer erheblichen Einschränkung des Anwendungsbereichs. Die gesetzliche Verknüpfung mit ambitionierten Effizienzstandards sowie die derzeitige Baukostenobergrenze ist kritisch zu hinterfragen, denn die bau- und fördertechnischen Anforderungen stehen in keinem angemessenen Verhältnis zur wirtschaftlichen Realität. Darüber hinaus könnte durch die Erhöhung der prozentualen Abschreibungsmöglichkeit massiv die Attraktivität und Nutzung der Regelung erhöht werden. Wobei beihilferechtliche Erleichterungen ebenfalls die Annahme der Regelung steigern würden.

Petition:

- Zur Förderung des Neubaus sollte die Sonderabschreibung gemäß § 7b EStG angepasst werden und
 - der relevante Abschreibungssatz von derzeit 5 Prozent signifikant angehoben (§ 7b Abs. 1 Satz 1 EStG),
 - die verpflichtende Einhaltung des Gebäudestandards „Effizienzhaus 40“ gestrichen (§ 7b Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 EStG) und
 - die Baukostenobergrenze von 5.200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden (§ 7b Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 EStG).

III. Förderung der energetischen Sanierung des Bestands

Aus unternehmerischer Sicht wird die Investitionsbereitschaft zur Förderung der Bestandssanierung dadurch gebremst, dass Betriebsausgaben für energetische Modernisierungsmaßnahmen in einer Vielzahl von Fällen nicht als sofort abziehbarer Aufwand und somit zum Investitionszeitpunkt steuermindernd berücksichtigt werden können. Vielmehr sind solche Aufwendungen regelmäßig im Wege der Abschreibung über die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes steuerlich geltend zu machen. Hierunter leidet die Liquidität der Unternehmen und die Attraktivität von energetischen Modernisierungsmaßnahmen sinkt.

Sofern energetische Modernisierungsmaßnahmen innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden und sofern die Aufwendungen hierfür (ohne Umsatzsteuer) 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen, qualifizieren diese Aufwendungen steuerrechtlich als anschaffungsnahe Herstellungskosten nach § 6 Absatz 1 Nr. 1a Satz 1 EStG. Dies heißt im Ergebnis, dass die Aufwendungen zu den zu aktivierenden Herstellungskosten eines Gebäudes zählen und steuerbilanziell über die Nutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben werden müssen. Lediglich bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen an einer seit mehr als drei Jahren gehaltenen und unter Energiegesichtspunkten bereits modernen Immobilie wäre diese nachteilige steuerrechtliche Behandlung nicht gegeben; dieses Ergebnis kann jedoch politisch nicht gewollt sein, da doch gerade ältere und unter Energiegesichtspunkten modernisierungsbedürftige Immobilien einer energetischen Modernisierung zugeführt werden sollen. Gerade im Zeitraum kurz nach dem Erwerb eines Gebäudes besteht ein hoher Investitionsbedarf in Maßnahmen zur energetischen Verbesserung, etwa durch Wärmedämmung, Austausch veralteter Heizsysteme, Fenster oder Anlagentechnik. Insofern stellt die Regelung in ihrer aktuellen Fassung ein immenses Hemmnis mit Blick auf den dringend zu modernisierenden Gebäudebestand dar.

Energetische Modernisierungsmaßnahmen können jedoch auch außerhalb der rechtlichen Grenzen des § 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 1 EStG zu einer über den „ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung“ des Gebäudes führen, weshalb die Aufwendungen nach Handelsrecht als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert und somit steuerrechtlich ebenfalls über die Nutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben werden müssen (§ 255 Absatz 2 Satz 1 HGB i. V. m. § 7 Absatz 4 EStG). Ferner wird mit Blick auf den IDW RS IFA 1 n.F. mitunter auch die Auffassung vertreten, dass selbst die darin enthaltenen Aussagen zur handelsrechtlichen Aktivierung von Maßnahmen zur deutlichen Minderung des Energiebedarfs oder -verbrauchs zu einer steuerrechtlichen Aktivierung führen können (vgl. Tz 14a IDW RS IFA 1 n.F. vom 6.11.2024). Im Ergebnis würden in beiden Fällen die Aufwendungen für energetische Modernisierungsmaßnahmen für den Immobilieneigentümer wirtschaftlich weniger attraktiv. Sachgerecht wäre es, die Kosten wichtiger Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen schon im Jahr der Entstehung insgesamt als sofort abziehbaren Aufwand bzw. mindestens im Wege gesonderter und erhöhter Abschreibungsmöglichkeiten berücksichtigen zu können. Andernfalls werden wichtige energetische Sanierungsmaßnahmen verzögert oder gar unterlassen, wodurch nicht nur die Energieeffizienz, sondern letztlich auch die Nutzer beeinträchtigt werden. Aus den vorgenannten Gründen sollte in das steuerbilanzielle Bewer-

tungsrecht ein Vorbehalt im Sinne des § 5 Abs. 6 EStG eingeführt werden, welcher den Betriebsausgabenabzug der Aufwendungen für die energetischen Modernisierungsmaßnahmen ermöglicht, auch wenn aus handelsrechtlicher Sicht, ggf. zur Verbesserung der für die Finanzierung wichtigen Eigenkapitalquote, diese Aufwendungen aktiviert werden.

Petita:

- Der Mechanismus der sog. anschaffungsnahen bzw. nachträglichen Herstellungskosten muss angepasst werden (§ 6 Absatz 1 Nr. 1a Satz 1 EStG bzw. § 255 Absatz 2 Satz 1 HGB i. V. m. § 7 Absatz 4 EStG bzw. vor dem Hintergrund des IDW RS IFA 1 n.F.). Kosten wichtiger energetischer Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen müssen schon im Jahr der Entstehung insgesamt als sofort abziehbarer Aufwand bzw. mindestens im Wege gesonderter und erhöhter Abschreibungsmöglichkeiten berücksichtigt werden können.
- Einführung eines Bewertungsvorbehalts in der Steuerbilanz.

IV. Senkung der Umsatzsteuer für Speisen in der Gastronomie

Wir begrüßen die geplante dauerhafte Absenkung der Umsatzsteuer auf Speisen in der Gastronomie auf 7 Prozent ab dem 1. Januar 2026. Dies ist ein bedeutender Schritt zur Stärkung der Branche bzw. zur Steigerung der Nachfrage. Die Maßnahme ist dazu geeignet, je nach Umfang der Weitergabe der Steuersatzsenkung an die Kunden entweder die Margen der Unternehmen und damit ihre Investitionsspielräume zu erhöhen oder die Preise für Gastronomie-dienstleistungen zu senken und so die Nachfrage zu steigern. Dabei ist hervorzuheben, dass mit dieser Maßnahme die bestehende Wettbewerbsverzerrung beseitigt werden soll. Während mitgenommene oder gelieferte Speisen bereits dem ermäßigten Steuersatz unterliegen, gilt für den Verzehr vor Ort bislang der volle Satz. Die Angleichung wird für einen fairen und konsistenten Ordnungsrahmen sorgen.

Ansprechpartner

MEHR ZUM THEMA

STEUERN

Torsten Labetzki, LL.M.

Geschäftsführer

Abteilungsleiter Recht und Steuern

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 13

E-Mail: torsten.labetzki@zia-deutschland.de

Johannes Hillmer

Referent Steuerrecht

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 48

E-Mail: johannes.hillmer@zia-deutschland.de



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 34 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene mit Präsenz in Brüssel, Wien und Zürich – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de

Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)

