

Nr. 3 März 2026

Inhaltsübersicht

1. Arbeitnehmer - Erstattung von Ladestrom – neues BMF-Schreiben
2. Familienheim – Steuervorteil zu Lebzeiten sichern,
3. Steuerliche Behandlung von Modernisierungs- und Erhaltungsaufwendungen bei Gebäuden
4. Weitere Informationen

1. Arbeitnehmer - Erstattung von Ladestrom – neues BMF-Schreiben

Die Finanzverwaltung hat mit Wirkung zum 01.01.2026 am 11.11.2025 ein neues BMF-Schreiben erlassen, welches die Erstattung von Ladestrom bei **Laden zuhause** neu regelt:

1. Die bislang bekannten Pauschalen für die steuerfreie Erstattung in Höhe von

Mit Lademöglichkeit beim ArbG	Ohne Lademöglichkeit beim ArbG
30 € für Elektro-KFZ	70 € für Elektro-KFZ
15 € für Hybrid-KFZ	35 € für Hybrid-KFZ

werden **ersatzlos gestrichen!** Es ist somit nur noch eine Erstattung nach den tatsächlichen Werten oder nach der nachfolgenden „Vereinfachungsregel“ zulässig.

2. Stattdessen wird “aus Vereinfachungsgründen“ für den Strompreis der Wert des Statistischen Bundesamtes für das Vorjahreshalbjahr dem gesamten Folgejahr zugrunde gelegt, d.h. für 2026 kann der Strompreis des 1. Halbjahres 2025 verwendet werden. Dieser beträgt für 2026 0,34 € je kWh.

Die jeweils gültigen Strompreise erhält man auf der Homepage des Statistischen

Bundesamtes unter Angabe des Statistik-Codes 61243-0001.

3. Die Verbrauchswerte müssen hingegen tatsächlich ermittelt werden, d.h. über Ablesen der Wallbox/der Verbrauchswerte des PKW oder ähnlicher Methoden.

Hinweis

Bei einem Ablesen der Verbrauchswerte des KFZ sind die Ladevorgänge beim ArbG und unterwegs abzuziehen, da die Neuregelung nur das Laden zuhause umfasst.

2. Familienheim – Steuervorteil zu Lebzeiten sichern,

Der Erwerb des sogenannten Familienheims ist in der Erbschaftsteuer privilegiert. Dieser bleibt bei einem Erwerb vom lebenden Ehegatten / Lebenspartner ohne weitere Bedingungen vollständig steuerbefreit. Erfolgt der Erwerb des Familienheims jedoch von Todes wegen, ist die Befreiung an eine zehnjährige Nutzungspflicht des erwerbenden Ehegatten/Lebenspartners geknüpft. Nur in wenigen Ausnahmefällen (bspw. Pflegebedürftigkeit) ist eine vorzeitige Beendigung dieser Selbstnutzungspflicht unschädlich für die Gewährung der Steuerbefreiung. Gibt bspw. der überlebende Ehegatte die Wohnung aus Altersgründen im Jahr 8 nach dem Erbanfall auf, wird rückwirkend die volle Steuer auf das

Familienheim fällig. Sind die persönlichen Freibeträge hier wegen des weiteren Erbanfalls schon aufgebraucht, kann dies, je nach Wert der Immobilie, teuer werden!

Zuwendung zu Lebzeiten vorteilhaft

Die Zuwendung des Familienheims zu Lebzeiten an Ehegatten/Lebenspartner ist dagegen ohne weitergehende Auflagen vollständig begünstigt.

Die lebzeitige unentgeltliche Zuwendung eines Familienheims an den Ehegatten/Lebenspartner beschränkt sich hierbei nicht ausschließlich auf bestehende Familienheime. Vielmehr sind hier auch andere Gestaltungen möglich. So sind z.B. der Kauf oder die Herstellung eines Familienheims aus Mitteln eines Ehegatten unter Einräumung der Miteigentümerstellung des anderen Ehegatten oder die mittelbare Grundstücksschenkung begünstigt.

Hinweis: Die Übertragung des Familienheims auf Kinder ist dagegen nur beim Erwerb von Todes wegen begünstigt und nur steuerfrei, soweit die Wohnfläche der Wohnung/des Hauses 200 qm nicht übersteigt. Ist die Wohnung/das Haus des Erblassers größer, bleibt der Grundstückserwerb der Kinder insoweit erbschaftsteuerpflichtig.

Anforderungen ab das Familienheim

Als Familienheim gilt ein bebautes Grundstück, soweit darin eine Wohnung gemeinsam zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Es gilt ein „**Highlander-Prinzip**“, d. h. es gibt immer nur ein Familienheim, selbst bei mehreren Wohnsitzen und abwechselnder Nutzung.

Am Ort des Familienheims muss sich der **Mittelpunkt des familiären Lebens** befinden, nicht begünstigt sind daher Ferien- oder Zweitwohnungen. Maßgeblich ist jedoch die tatsächliche Nutzung, so dass auch eine ursprünglich als Ferienwohnung erworbene Wohnung im Laufe der Zeit zum Familienheim werden kann. Kriterien sind beispielsweise die Häufigkeit der Anwesenheit, das familiäre

Verhältnis sowie das soziale Leben und die Freizeitgestaltung.

Hinweis: Unschrädlich für die Qualifikation als Familienheim ist die Nutzung zu anderen als zu Wohnzwecken, wenn sie von untergeordneter Bedeutung ist, z.B. durch Nutzung eines Arbeitszimmers. Wesentlich ist, dass die Wohnnutzung überwiegt.

Eingeschlossen in die Steuerbefreiung sind auch Garagen, Nebenräume und Nebengebäude, die sich auf dem Grundstück befinden und gemeinsam mit der Wohnung genutzt werden

Fazit

Die Übergabe des Familienheims an Ehegatten/Lebenspartner zu Lebzeiten bringt erhebliche steuerliche Vorteile mit sich, als wenn eine solche Übertragung im Wege der Erbfolge erfolgt. Hier gilt es, Chancen und Risiken einer lebzeitigen Übertragung abzuwägen und rechtzeitig entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

3. Steuerliche Behandlung von Modernisierungs- und Erhaltungsaufwendungen bei Gebäuden

Die Finanzverwaltung hat ihren Anwendungserlass zur Abgrenzung von (sofort abzugsfähigen) Erhaltungsaufwendungen und Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bei Gebäuden aktualisiert. Dabei werden insbesondere aktuelle Entwicklungen im Gebäudebereich – etwa Einbau von Wärmepumpen und energetische Sanierungen – berücksichtigt.

Nachfolgend ein Überblick mit praxisrelevanten Hinweisen:

3.1 Wesentliche Merkmal der „Betriebsbereitschaft“ bei Anschaffung

Das Finanzamt will genau unterscheiden, ob eine Immobilie beim Kauf bereits nutzbar war oder nicht.

- **Objektive Nutzbarkeit:** Wenn wesentliche Teile des Gebäudes (z. B. die Heizung) beim Kauf defekt sind und die Immobilie gar nicht bewohnt oder vermietet werden kann, gelten die Reparaturkosten als Teil der Anschaffungskosten. Sie können nicht sofort abgesetzt werden,.
- **Subjektive Nutzbarkeit:** Auch wenn das Gebäude theoretisch nutzbar ist, aber nicht für *ihren konkreten Zweck*, wird es kompliziert.

Beispiel: Sie kaufen eine Wohnung, um sie zukünftig als Arztpraxis zu nutzen. Dafür müssen Sie die Elektrik komplett erneuern. Diese Kosten gelten dann als Anschaffungskosten, weil die Immobilie erst durch den Umbau für ihre Zwecke nutzbar wird. Ein Abzug als sofort abzugsfähige Erhaltungsaufwendungen scheidet nach Auffassung der Finanzverwaltung aus!

Praxistipp: Dokumentieren Sie den Zustand der Immobilie beim Kauf sehr genau (schriftlich und mit Fotos, idealerweise im Kaufvertrag oder Übergabeprotokoll). Wenn ein Schaden (z. B. an der Heizung) erst *nach* dem Kauf und der Übergabe eintritt, sind die Reparaturkosten in der Regel sofort absetzbar.

3.2 Erweiterungen sind immer Herstellungskosten

Sobald Sie durch Baumaßnahmen die Nutzfläche vergrößern (z. B. Dachausbau, Anbau eines Balkons) oder neue Bestandteile hinzufügen (z. B. Einbau einer Treppe, die vorher nicht da war), müssen diese Kosten zwingend über die Jahre abgeschrieben werden. Hier gibt es keinen Spielraum.

3.3 Hebung des „Wohnstandards“

Auch Jahre nach dem Kauf kann eine zu umfassende Modernisierung dazu führen, dass der sofortige Steuerabzug verwehrt wird. Dies passiert, wenn Sie den Standard der Immobilie deutlich anheben. Das Finanzamt prüft dabei **ausschließlich** vier zentrale Bereiche:

1. **Heizung**
2. **Sanitär** (Bäder)
3. **Elektroinstallation**
4. **Fenster**

Werden **mindestens drei** dieser vier Bereiche gleichzeitig (oder innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren) grundlegend saniert und verbessert, geht das Finanzamt von einer Standardhebung aus. Die Kosten sind dann nicht mehr sofort abzugsfähig.

Wann liegt eine Verbesserung vor? Dies ist der Fall, wenn Sie von einem sehr einfachen Standard auf einen mittleren oder von einem mittleren auf einen sehr anspruchsvollen Standard wechseln.

Beispiel: Sie tauschen einfachverglaste Fenster gegen Isolierglas, bauen erstmals ein Bad ein, wo vorher keines war, und ersetzen die alten Nachtspeicheröfen durch eine Zentralheizung.

Achtung: Aufpassen sollten Sie beim Einbau sogenannter Smart-Home-Technik in Heizung oder Elektrik. Die Finanzverwaltung stuft entsprechende Gebäudetechnik als „sehr anspruchsvollen“ Standard ein, so dass insoweit i.d.R. von einer Standardhebung auszugehen ist.

Gute Nachrichten bei energetischer

Sanierung: Maßnahmen, die nicht die vier genannten Bereiche betreffen, sind unschädlich. Wenn Sie also bspw. „nur“ die Fassade dämmen oder das Dach erneuern, bleibt der Sofortabzug erhalten, egal wie teuer es war.

3.4 Sanierung in Raten

Das Finanzamt fasst Einzelmaßnahmen zusammen, um zu prüfen, ob sich der Standard der Immobilie insgesamt deutlich gehoben hat

Neue Frist: Das neue BMF-Schreiben verkürzt den Zeitraum, in dem Maßnahmen gebündelt betrachtet werden, auf **drei Jahre**. Früher betrug dieser Zeitraum fünf Jahre.

Konsequenz: Werden innerhalb dieses Drei-Jahres-Zeitraums mindestens drei der vier

zentralen Bereiche (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster) saniert, geht das Finanzamt von einer Standardhebung aus. Die Kosten sind dann nicht sofort abziehbar, sondern müssen über die Nutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben werden.

Wichtige Übergangsregelung für laufende

Fälle: Für Sanierungen in Raten, die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des BMF-Schreibens (26.01.2026) bereits begonnen hatten, aber noch nicht abgeschlossen waren, gibt es eine spezielle Regelung:

- Auch für diese noch offenen Fälle verkürzen sich die Betrachtungszeiträume für die sogenannte Vermutungsregel auf **drei Jahre**.
- Dies ist für Steuerpflichtige vorteilhaft, da Maßnahmen, die zeitlich weiter als drei Jahre auseinanderliegen, nun eher isoliert betrachtet werden können und nicht mehr als einheitliches Sanierungskonzept, das zur Standardhebung führt.

3.5 Anschaffungsnahe Herstellungskosten

Abzugsgrenzen von einer Sanierung in Raten ist die starre **Drei-Jahres-Frist** für sogenannte „**anschaffungsnahe Herstellungskosten**“.

Diese läuft ab dem Zeitpunkt der Anschaffung eines Gebäudes und erfasst **alle** Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (inkl. Schönheitsreparaturen), welche innerhalb von drei Jahren nach dem Übergang von Nutzen und Lasten der Immobilie ausgelöst werden.

- Übersteigen diese Kosten in Summe **15 % der Gebäudeanschaffungskosten** (netto), entfällt der Sofortabzug.
- Maßnahmen, die erst **nach Ablauf dieses Dreijahreszeitraums** durchgeführt werden, fließen nicht in diese 15%-Berechnung ein.
Achtung: Auf den Zeitpunkt der Zahlung soll es nach Ansicht der Finanzverwaltung nicht ankommen! Maßgeblich ist, ob die Baumaßnahmen bis zu diesem Zeitpunkt ausgeführt wurden.

Beachten Sie: Zu den Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zählen auch Schönheitsreparaturen wie Tapezieren oder Streichen. Auch die Beseitigung von Mängeln, die Sie beim Kauf schon kannten, zählt in die 15 %- Grenze rein. Lediglich jährlich übliche Wartungen (z. B. Heizungswartung, Ablesedienste) werden nicht erfasst.

Praxistipp: Planen Sie größere Renovierungen, wenn möglich, erst nach Ablauf der Dreijahresfrist. Achten Sie auf das genaue Datum: Die Frist beginnt mit dem Übergang von „Nutzen und Lasten“ (meist bei Schlüsselübergabe), nicht zwingend mit dem Kaufvertragsdatum.

3.6 Fazit

Die Abgrenzung, ob Sie Kosten sofort steuerlich geltend machen können oder nicht, hängt oft an Details. Das neue Schreiben der Finanzverwaltung schafft zwar in einigen Punkten mehr Klarheit (insbesondere durch die Beschränkung auf die vier Gewerke-Bereiche Heizung, Sanitär, Elektro und Fenster), die Fallen lauern jedoch weiterhin im Detail.

Bitte sprechen Sie uns an, bevor Sie Aufträge an Handwerker vergeben. Wir prüfen gerne für Sie, wie sich Ihre geplanten Maßnahmen steuerlich auswirken und wie wir gemeinsam das (steuer-) optimale Ergebnis für Sie erreichen können.

4. Weitere Informationen

Auf unsere Internetseite (www.meyer-stb.com) erhalten Sie unter „Aktuelles“ auch zu anderen Themen aktuelle Informationen aus Rechtsprechung, Verwaltungsregelungen und Gesetzgebung

Die vorstehenden Ausführungen und Beiträge sind mit größter Sorgfalt und nach bestem Wissen und Kenntnisstand verfasst worden. Es handelt sich nicht um eine abschließende und vollständige Darstellung und ersetzt nicht die Beratung im Einzelfall. Eine Haftung für den Inhalt dieses Informationsbriefs kann daher nicht übernommen werden.