



Herzlich willkommen zur neuen Ausgabe der VdW Treuhand Infos - *im neuen Layout!*

Als Ihr Partner für Finanzierung, Versicherung und betriebswirtschaftliche Beratung in der Wohnungswirtschaft halten wir Sie regelmäßig über wichtige Entwicklungen, neue Herausforderungen und praxiserprobte Lösungsansätze auf dem Laufenden.

Wir liefern relevante Informationen und wertvolle Impulse aus der täglichen Praxis der VdW Treuhand, um Ihr Unternehmen nachhaltig und zukunftssicher aufzustellen.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre!

In dieser Ausgabe:

Betriebswirtschaft:

Modernisieren, sanieren, renovieren – Was ist Aufwand, was ist Investition?

Versicherung:

Versicherungsrecht im Fokus: Neueste Urteile

In eigener Sache:

Erfolg im Studium.

Verstärkung in der Geschäftsbesorgung.

Abschied in den Ruhestand.

Modernisieren, sanieren, renovieren – Was ist Aufwand, was ist Investition?

Der BMF-Entwurf zur Abgrenzung von Anschaffungs- und Herstellungskosten zu Erhaltungsaufwand im Überblick

Mit BMF-Entwurfsschreiben vom 5. Juni 2025 hat die Finanzverwaltung den Verbänden ein aktualisiertes Schreiben zur Abgrenzung von Anschaffungs-, Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen bei Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden vorgelegt, in dem die Grundsätze zu deren Abgrenzung umfangreich überarbeitet wurden und die in der Zwischenzeit ergangene Rechtsprechung berücksichtigt wird. Im Vergleich zu dem BMF-Schreiben aus dem Jahr 2003 enthält das Entwurfsschreiben erstmalig auch Ausführungen zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten sowie weitere Ergänzungen und Aktualisierungen.

Gerade vor dem Hintergrund knapper werdender Neubaupläne 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.

Während sich für Wohnungsunternehmen, die keine Steuerbilanz aufstellen, hieraus vorläufig keine Konsequenzen ergeben, müssen sich steuerpflichtige Wohnungsunternehmen bei geplanten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zunehmend mit der Abgrenzung von Anschaffungs- und Herstellungskosten zu Erhaltungsaufwendungen auseinandersetzen.

MODERNISIEREN, SANIEREN, RENOVIEREN – WAS IST AUFWAND, WAS IST INVESTITION



Da sich der BFH in seinen bilanzsteuerrechtlichen Urteilen ausdrücklich zum Handelsrecht und der Abgrenzung in § 255 Abs. 2 HGB äußert, muss berücksichtigt werden, dass es grundsätzlich kein Auseinanderfallen von handelsbilanzieller und steuerbilanzieller Auslegung des § 255 Abs. 2 HGB geben kann. Die Auslegung des BFH zum Handelsbilanzrecht ist somit bindende Auslegung des HGB und bei der Würdigung des Einzelsachverhalts zu berücksichtigen. Der BMF-Entwurf in seiner derzeitigen Form sieht jedoch keine vollständige Übereinstimmung mit den handelsrechtlichen Grundsätzen vor, wie sie zuletzt im überarbeiteten IDW RS IFA 1 n.F. definiert wurden. Während der IDW RS IFA 1 n.F. zentrale Kriterien präzisiert, die zu einer wesentlichen Verbesserung der Gebäudequalität führen können und auch das neu eingeführte Kriterium einer deutlichen Minderung des Endenergieverbrauchs eine wichtige Vereinfachung darstellt, sollen energetische Sanierungen laut BMF-Entwurf dagegen in der Regel als nicht aktivierungsfähiger Erhaltungsaufwand eingestuft werden und somit unmittelbar steuermindernd wirken. Demnach würde beispielsweise ein reiner Ersatz innerhalb der ursprünglichen Nutzungsdauer – auch wenn drei Gewerke angesprochen sind – grundsätzlich zu Erhaltungsaufwand führen, ebenso wie eine reine Anpassung an den technischen Fortschritt.

Wird vom Bilanzierenden dennoch eine Klassifizierung als Anschaffungs- oder Herstellungskosten angestrebt, würde nachzeitigem Kenntnisstand ein Lösungsvorschlag darin bestehen, die geplanten Maßnahmen in eine zusammenhängende Baumaßnahme einzubinden und sowohl die Beteiligung von drei der vier zentralen Gewerke (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster) als auch die Verlängerung der Nutzungsdauer zu prüfen, da der BFH in der Verlängerung der Nutzungsdauer regelmäßig ein Merkmal der wesentlichen Verbesserung sieht.

Es bleibt somit vorerst abzuwarten, wie der Gesetzgeber nach den Stellungnahmen von den Verbänden reagieren und wann das neue BMF-Schreiben veröffentlicht wird.

Für weitere Informationen und die Beratung bei konkreten Einzelsachverhalten stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Sprechen Sie uns an!



Ansprechpartnerin

Alexandra Nießen
Beraterin Betriebswirtschaft

niessen@vdw-treuhand.de

Infos zu unserem Fachbereich Betriebswirtschaft & Rechnungswesen

Versicherungsrecht im Fokus: Neueste Urteile

Versicherer muss trotz grober Fahrlässigkeit leisten

Das Oberlandesgericht Celle (OLG) hat entschieden, dass ein Versicherer nach einem Wasserschaden in einem ungenutzten Wohnhaus lediglich zwei Drittel des Schadens zu ersetzen hat. Der Schaden war durch eine geplatzte Badmischbatterie entstanden, weil der Haupthahn nicht geschlossen und die Leitungen nicht entleert worden waren. Die Richter werteten dieses Versäumnis als grobe Fahrlässigkeit des rechtlichen Betreuers der Eigentümerin, die im Pflegeheim lebte. Das Haus galt trotz verbliebener Möbel als „ungenutzt“, womit eine Pflicht zum Absperren der Wasserversorgung bestand. Diese Maßnahme hätte im Rahmen seiner Obliegenheiten erfolgen müssen, insbesondere nachdem der Auszug der Eigentümerin dem Versicherer gemeldet und der Versicherungsvertrag fortgeführt worden war. Die vom Versicherer vorgenommene Kürzung um 80% hielt das Gericht jedoch für überzogen und setzte sie auf ein Drittel herab.

Notwegerecht: Zufahrt zum Parken erlaubt

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass das Notwegerecht eines „gefangenen“ Grundstücks ohne öffentliche Straßenanbindung auch die Zufahrt mit dem Auto zum Zwecke des Parkens umfasst. Im verhandelten Fall in Schleswig-Holstein stritten Nachbarn über die Nutzung eines Grundstücks als Zufahrt und Abstellfläche. Die Kläger wollten das Befahren dulden, das Parken jedoch verbieten bzw. mit einem Aufschlag auf die Notwegerechte versehen. Während das Landgericht Kiel das Parken erlaubte, schränkte das Oberlandesgericht Schleswig dies ein. Der BGH hob diese Entscheidung auf und betonte, dass eine Unterscheidung zwischen Zufahrt zum Parken und zum Be- oder Entladen unpraktikabel sei. Bei einem "gefangenen" Grundstück sei der Notweg samt Parkmöglichkeit zwingend erforderlich.

BGH, URTEIL VOM 14.03.2025 -AZ: V ZR 79/24

Quelle: AssCompact September 2025

Trotz Starkregen kein Überschwemmungsschaden

Das Oberlandesgericht Dresden (OLG) hat entschieden, dass stehendes Regenwasser von lediglich fünf Zentimetern Höhe keinen Überschwemmungsschaden im Sinne einer Elementarschadenversicherung begründet. Für eine Leistungspflicht seien „erhebliche Wassermassen“ notwendig, die den Grund und Boden überfluten und nicht mehr versickern oder geordnet abfließen können. Im verhandelten Fall hatte eine Versicherungsnehmerin nach Starkregen Wasseransammlungen auf ihrer Terrasse gemeldet. Das Gericht ließ offen, ob gepflasterte oder geflieste Flächen wie Terrassen überhaupt zum Begriff „Grund und Boden“ zählen. Selbst wenn dies der Fall wäre, fehlte es an ausreichendem Nachweis für eine Überschwemmung. Eine bloße Durchfeuchtung oder geringe Ansammlung von Wasser genüge den vorliegenden Versicherungsbedingungen nicht. Auch ein Rückstauschaden konnte nicht festgestellt werden, da kein Wasser aus gebäudeeigenen Ableitungsrohren austrat. (AC)

BGH, URTEIL VOM 03.12.2024-AZ. VI ZR 282/23

Quelle: AssCompact Oktober 2025

Naturgefahrenbilanz für erstes Halbjahr 2025

Der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) hat die

Naturgefahrenbilanz für das erste Halbjahr 2025 vorgelegt. Demnach fielen die versicherten Schäden aus Sturm, Hagel, Starkregen und Überschwemmungen mit rund 1 Mrd. Euro geringer aus als aufgrund des langjährigen Durchschnitts erwartet. In der Sachversicherung schlugen die Schäden durch Sturm, Hagel und Blitz mit rund 500 Mio. Euro zu Buche. Hinzu kommen 100 Mio. Euro Schäden durch weitere Naturgefahren wie Überschwemmungen und Starkregen. In der Kraftfahrtversicherung beliefen sich die Schäden durch Stürme und Überschwemmungen auf 350 Mio. Euro. Erfasst wurden in der Statistik Schäden an Häusern, Hausrat, Gewerbe- und Industriebetrieben sowie Kraftfahrzeugen. Das erste Halbjahr 2025 sei unterdurchschnittlich, was Naturgefahrenschäden angeht, heißt es vom GDV. Trotzdem zeige der langfristige Trend eine deutliche Zunahme an Extremwetterereignissen und Schäden. Die Versicherer sehen keinen Grund zur Entwarnung und fordern, die Bemühungen um mehr Schutz vor Wetterextremen voranzutreiben. Sollten die Schäden im zweiten Halbjahr 2025 durchschnittlich ausfallen, gehen die Versicherer von einem insgesamt unterdurchschnittlichen Schadenjahr aus.

Quelle: AssCompact Oktober 2025

Gebäudeversicherung - Wohnt da noch wer?

Ist ein Gebäude ungenutzt, wenn es nach dem Umzug des Bewohners in ein Pflegeheim weiterhin möbliert ist? Ein Fall für das OLG: Eine Frau hatte in ihrem Haus Möbel zurückgelassen, war aber in ein Pflegeheim umgezogen. Nachdem ein Wasserschaden entstand, kürzte die Versicherung die Leistung, da das Gebäude als ungenutzt galt - dies hätte die Frau anzeigen müssen. Dagegen wehrte sich die Frau und verwies auf die Möbel. Das Gericht bestätigte indes die Kürzung, allerdings ließ es den Gang vor den BGH zu.

OLG Celle (AZ: 11 U 179/24)

Quelle: Procontra Ausgabe 110/Jahrgang 19

Elementarschutz - Unter Wasser?

Ist jede Überschwemmung eine im Sinne der Elementarschadenversicherung? Nein, entschied das OLG Dresden. Für einen bedingungsgemäßen Überschwemmungsschaden benötige es "erhebliche Wassermassen". Das Wasser müsse sichtbar über die Erdoberfläche hinaus treten und nicht mehr "erdgebunden" sein. Im vorliegenden Fall stand das Wasser aber nur gut 5 Zentimeter auf der Terrasse - diese Menge bewertete das Gericht als nicht ausreichend, so dass die Elementarversicherung nicht zahlen muss.

Wasserschaden: Keine Leistung aufgrund später Meldung

Das Oberlandesgericht Brandenburg (OLG) hat die Berufung eines Versicherungsnehmers gegen seinen Wohngebäudeversicherer abgewiesen. Der Mann hatte mehr als 106.000 Euro für einen Leitungswasserschaden verlangt, der sich 2019 ereignet haben soll. Der Versicherer verweigerte die Leistung, weil der Schaden erst eineinhalb Jahre später gemeldet wurde und nicht mehr überprüfbar war. Das Gericht sah darin eine Verletzung der Anzeige- und Mitwirkungspflichten. Der Kläger habe den Schaden bewusst zurückgehalten, um den Ausgang eines anderen Verfahrens abzuwarten, in dem der Versicherer den Vertrag wegen arglistiger Täuschung angefochten hatte. Laut Urteil bleibt ein Versicherungsnehmer, der den Fortbestand seines Vertrags geltend macht, weiterhin an seine Pflichten gebunden. Dazu gehört insbesondere die unverzügliche Schadenmeldung, so die Richter.

OLG Brandenburg, Urteil vom 24.06.2025 - (AZ.11.U 183/24)

Quelle: ASS Compact 11/2025

Wohnungseinbrüche: Schäden steigen auf 350 Mio. Euro

Durchschnittlich alle sechs Minuten wird in Deutschland eingebrochen. Insgesamt hat der Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft e.V. (GDV) im Jahr 2024 rund 90.000 Einbrüche in Wohnungen und Häuser gezählt. Damit bleibt die Anzahl der Einbrüche in etwa auf Vorjahresniveau. Während der Coronazeit waren die Zahlen stark zurückgegangen, seit dem Jahr 2021 steigen sie jedoch wieder an, erklärt der GDV. Die Schäden für das Jahr 2024 summierten sich auf 350 Mio. Euro, ein Plus von 20 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr. In der dunklen Jahreszeit steigt auch die Gefahr, Opfer eines Einbruchs zu werden. Präventionsmaßnahmen können entscheidend dazu beitragen, Einbrüche ganz zu verhindern oder Sachschäden zu minimieren, erklärt der GDV. Der Branchenverband empfiehlt, mechanische Sicherungen an Fenstern und Türen nachzurüsten. Auch elektronische Sicherheitstechnik wie Alarmanlagen können die Schutzwirkung erhöhen.

Quelle: ASS Compact 12/2025

Erfolg im Studium

Wir gratulieren unserer Kollegin **Natalia Bauer** herzlich zu ihrem erfolgreichen Studienabschluss am EBZ. Mit dem Abschluss Bachelor Real Estate erweitert sie ihre fachliche Expertise, die sie bereits heute erfolgreich in die tägliche Arbeit mit unseren Mandanten in der buchhalterischen Geschäftsbesorgung einbringt. Zu diesem großartigen Erfolg wünschen wir ihr weiterhin alles Gute und viel Erfolg.



Verstärkung im Team der Geschäftsbesorgung

Außerdem freuen wir uns, **Lena Thivessen** als neue Mitarbeiterin im Team der Geschäftsbesorgung begrüßen zu dürfen. Mit ihrer Erfahrung und ihrem Engagement wird sie künftig den Bereich verstärken. Für ihren Start bei uns wünschen wir Frau Thivessen viel Erfolg, Freude an ihren neuen Aufgaben und einen guten Einstieg im Team.

[Infos zu unserem Fachbereich Geschäftsbesorgung](#)

Eintritt in den Ruhestand

Das Rad der Zeit dreht sich weiter - und so heißt es Abschied nehmen von zwei Menschen, die unsere VdW Treuhand GmbH über viele Jahrzehnte hinweg maßgeblich mitgeprägt haben: **Bärbel Westhoff** und **Michael Schäfer**.



In jeweils mehr als 30 Jahren Tätigkeit standen sie unseren Kundinnen und Kunden im Bereich der betriebswirtschaftlichen Beratung und insbesondere bei der Erstellung von Jahresabschlüssen zur Seite. Herr Schäfer hat darüber hinaus als Teamleiter Verantwortung übernommen. Beide waren jederzeit kompetente und vertrauenswürdige Ansprechpartner.

Wir wünschen für die Zeit im (Un)-Ruhestand, dass sie ihre Schaffenskraft weiterhin im privaten Umfeld einsetzen können. Möge nun Zeit sein für Themen, die im Berufsalltag oft zu kurz gekommen sind.

[DATENSCHUTZ](#) [IMPRESSUM](#) [KONTAKT](#)

Verantwortlich für diesen Newsletter: VdW Treuhand GmbH
Kanzlerstraße 2 | 40472 Düsseldorf | 0211 / 9599-0 | info@vdw-treuhand.de

Wird diese Nachricht nicht richtig dargestellt, klicken Sie bitte hier.
Wenn Sie diese E-Mail (an: {EMAIL}) nicht mehr empfangen möchten,
können Sie diese hier kostenlos abbestellen.