



Sanierungs-Guide: Die 4 Merkmale der Standardhebung

Prüfen Sie Ihre geplanten Sanierungsmaßnahmen - und vermeiden Sie die teure 15%-Falle.

DIE GOLDENE REGEL

Maximal 2 der 4 Merkmale in den ersten 3 Jahren sanieren!

Sonst droht die Standardhebung: Alle Kosten werden zu Herstellungskosten (50 Jahre AfA) statt sofort absetzbarem Erhaltungsaufwand. Das kann Sie zehntausende Euro kosten.

1. Die 4 Merkmale der Standardhebung im Überblick

Diese 4 Bereiche prüft das Finanzamt. Erneuern Sie mehr als 2 davon in den ersten 3 Jahren, gilt die gesamte Sanierung als Standardhebung - mit gravierenden steuerlichen Folgen.

Heizung

Austausch/Erneuerung der gesamten Heizungsanlage

Sanitär

Erneuerung von Bädern, Wasserleitungen, Abwasser

Elektro

Erneuerung der elektrischen Leitungen und Verteilung

Fenster

Austausch der Fenster (Rahmen + Verglasung)



2. Ihre Sanierungsplanung - Die Entscheidungsmatrix

Tragen Sie Ihre geplanten Maßnahmen ein. Zählen Sie am Ende die Häkchen in Spalte 1!

Merkmal	Geplant in Jahr 1-3?	Verschiebbar auf Jahr 4+?
Heizung z.B. neue Gasbrennwert, Wärmepumpe		
Sanitär z.B. neues Bad, Leitungen		
Elektro z.B. Leitungen, Sicherungskasten		
Fenster z.B. neue Fenster inkl. Rahmen		

Anzahl Häkchen in Spalte Jahr 1-3: _____ von 4

→ Maximal 2 erlaubt, um sofortigen Erhaltungsaufwand zu sichern!

3. Was genau zählt als Erneuerung eines Merkmals?

Nicht jede Reparatur ist gleich eine Erneuerung. Hier die entscheidenden Unterschiede:

Heizung

✗ Zählt als Erneuerung:

- Kompletter Kesseltausch
- Neue Wärmepumpe
- Umstellung Energieträger

✓ Zählt NICHT:

- Wartung/Reparatur
- Neue Thermostate
- Entlüftung Heizkörper

Sanitär

✗ Zählt als Erneuerung:

- Komplettes neues Bad
- Erneuerung aller Leitungen
- Neue Steigleitungen

✓ Zählt NICHT:

- Einzelne Armatur
- Neue Toilette allein
- Silikonfugen erneuern



3. Was genau zählt als Erneuerung? (Fortsetzung)

Elektro

✗ Zählt als Erneuerung:

- Komplette Neuverkabelung
- Neuer Zählerschrank
- Neue Unterverteilung

✓ Zählt NICHT:

- Einzelne Steckdosen
- Neue Lampen/Schalter
- FI-Schalter nachrüsten

Fenster

✗ Zählt als Erneuerung:

- Austausch Rahmen + Glas
- Alle Fenster erneuern
- Neue Haustür

✓ Zählt NICHT:

- Nur Glas tauschen
- Dichtungen erneuern
- Beschläge reparieren

4. Ihre persönliche Sanierungs-Strategie

Prüfpunkte:

Ich habe maximal 2 Merkmale für die ersten 3 Jahre eingeplant.

Die übrigen Merkmale verschiebe ich auf Jahr 4 oder später.

Ich dokumentiere alle Rechnungen mit Datum und Leistungsbeschreibung.

Bei Grenzfällen hole ich vorab eine Einschätzung meines Steuerberaters ein.

Ich führe ein Sanierungstagebuch mit Fotos (vorher/nachher).

Ihre Notizen zur Sanierungsplanung:



Weitere wichtige Hinweise für Sie

✓ Zeitpunkt ist entscheidend:

- Die 3-Jahres-Frist beginnt mit dem Datum des notariellen Kaufvertrags.
- Nicht das Datum der Zahlung oder des Grundbucheintrags zählt.

✓ Dokumentation ist Pflicht:

- Bewahren Sie alle Rechnungen sortiert nach Gewerk auf.
- Fotografieren Sie den Zustand vor und nach jeder Maßnahme.

✓ Im Zweifel: Steuerberater fragen:

- Bei Grenzfällen (z.B. Teilsanierung Bad) unbedingt vorab klären.
- Eine falsche Einschätzung kann zehntausende Euro kosten.

Weitere kostenlose Ressourcen für Sie

Auf www.g-nz.de finden Sie umfassende Unterstützung für Ihre finanzielle Zukunft: Profitieren Sie von praxiserprobten Checklisten für verschiedenste Lebenssituationen, nutzen Sie intelligente Online-Rechner für präzise Finanzplanungen und bleiben Sie mit aktuellen Expertenbeiträgen zu Vermögensaufbau, Immobilien, Finanzierung und Steuern stets bestens informiert. Alle Inhalte sind sorgfältig aufbereitet und kostenfrei verfügbar – damit Sie fundierte Entscheidungen für Ihre finanzielle Sicherheit treffen können.

→ www.g-nz.de