

Mandanten-Information: Immobilienbesitzer aufgepasst - Sichern Sie sich jetzt wichtige Steuervorteile!

Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,

in Zeiten niedriger Zinsen stellen Sie sich sicherlich auch immer häufiger die Frage, wie Sie Ihr Geld noch sicher und mit einer vernünftigen Rendite anlegen können. **Aktien und Wertpapiere als Anlage haben ihre Tücken**, wie gerade auch die jüngsten, durch die Corona-Krise bedingten Entwicklungen an den Börsen schmerzlich aufgezeigt haben.

Vormals solide Unternehmen geraten immer mehr unter Druck und die Kürzung von Dividendenzahlungen dürfte für Unternehmer noch das geringste Problem darstellen.

Wie kann man also den Vermögensaufbau und die Altersvorsorge gestalten, wenn Finanzprodukte allein zu unsicher sind und man auch nicht im übertragenen Sinne auf einem Haufen Goldbarren schlafen möchte?

Hier bietet sich, wie schon seit Generationen, die **Immobilie als nachhaltige und wertstabile Alternative** an. Dies gilt **sowohl für die Immobilie als Investitionsobjekt als auch als Eigenheim**. Wenn Sie vermieteten Wohnraum schaffen, wird das durch **lukrative Sonderabschreibungen** vom Staat gefördert. Dasselbe gilt auch für Wohnimmobilien im Unternehmensvermögen. Für Privatpersonen gibt es bei einer späteren Veräußerung zudem interessante Gestaltungsmöglichkeiten, die im Folgenden näher erörtert werden.

Zusätzlich können **private Immobilienbesitzer** seit dem Jahreswechsel die **energetische Sanierung** ihrer Immobilie **steuerlich fördern** lassen. Hierdurch entstehen direkt zwei Vorteile: Der **Energieverbrauch der Immobilie sinkt**, was insbesondere aufgrund steigender Energiekosten zunehmend an Bedeutung gewinnt, und der **Wert der Immobilie steigt** durch die vorgenommenen Sanierungen.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---|--------------------------------------------------------------------|---|
| 1 | Staatliche Förderung energetischer Gebäudesanierungen | 2 |
| 2 | Begünstigte Sanierungsoptionen für Vermieter und Unternehmer | 5 |
| 3 | Steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus | 6 |
| 4 | Sonderregelungen für Sanierungsgebiete | 8 |
| 5 | Fazit | 8 |



Allerdings ist bei allen staatlichen Immobilienförderungen Vorsicht geboten: **Nur wenn vorab sichergestellt ist, dass die Fördervoraussetzungen vorliegen, werden Sie am Ende profitieren.**

Ist das nicht der Fall, kann die gesamte finanzielle Planung ins Schleudern geraten. Um das zu verhindern, erhalten Sie auf den nächsten Seiten einen Überblick über die aktuellen Fördermöglichkeiten rund um Immobilien sowohl im Investitionsbereich als auch für private Immobilienbesitzer.

1 Staatliche Förderung energetischer Gebäudesanierungen

1.1 Überblick

Mit dem „Gesetz zur Umsetzung des Klimaschutzprogramms 2030 im Steuerrecht“ vom 21.12.2019 wurde die **steuerliche Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen nach § 35c des Einkommensteuergesetzes (EStG) an selbstgenutzten Wohngebäuden** beschlossen.

Die Regelung ist **seit dem 01.01.2020 anwendbar**. Gefördert werden **Privatpersonen**, die ihre **selbstgenutzte Immobilie** zum Beispiel in puncto Wärmedämmung, Heizung oder sonstiger Installationen **auf den neuesten Stand der Technik** bringen.

Ein Teil der Aufwendungen kann dabei direkt von der Steuerschuld abgesetzt werden, ähnlich wie man es aus den Bereichen der Handwerkerleistungen und der hausnahen Dienstleistungen bereits kennt. Darüber hinaus ist parallel dazu die **Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung (ESanMV)** mit weiteren Details veröffentlicht worden.

1.2 Begünstigte Immobilien

Förderfähige Immobilien

Förderfähig sind Sanierungsmaßnahmen **sowohl an Häusern als auch an Eigentumswohnungen** sowie Maßnahmen an selbständig nutzbaren Gebäudeteilen.

Auch wenn sich Personen das Eigentum an der Immobilie teilen (sog. Miteigentum), wird dies begünstigt. In diesem Fall gelten jedoch die Förderungshöchstbeträge nur ein einziges Mal pro sanierter Immobilie. Hier kann der jeweilige Miteigentümer die Förderung dann anteilig in Anspruch nehmen.

Die förderfähige Immobilie muss **in Deutschland oder einem der 27 Mitgliedstaaten der EU** bzw. im Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) liegen. Zum EWR gehören

alle Staaten der EU sowie Island, Liechtenstein und Norwegen. Objekte in der Schweiz sind nicht förderfähig.

Mindestalter der Immobilie und Förderzeitraum

Das begünstigte Objekt muss **bei Durchführung der Baumaßnahme älter als zehn Jahre** sein. Maßnahmen an Neubauten sollen also nicht gefördert werden. Der Zehnjahreszeitraum richtet sich nach dem Beginn der Herstellung des Gebäudes, der üblicherweise in der **Einreichung des Bauantrags** gesehen wird.

Hinweis: Der Bonus gilt für Sanierungsmaßnahmen, die nach dem 31.12.2019 begonnen wurden und vor dem 01.01.2030 abgeschlossen sind.

Selbstnutzung der Immobilie

Ein sehr wichtiges Kriterium für die Förderfähigkeit ist die **Selbstnutzung der Immobilien zu Wohnzwecken**. Das bedeutet konkret: Es darf kein Geld mit der Immobilie verdient werden, weder über lang- noch über kurzfristige Vermietungen. **Unschädlich für die Förderung** ist es hingegen, wenn Teile der selbstgenutzten Immobilie **anderen Personen unentgeltlich zu Wohnzwecken** überlassen werden. Zudem spielt es keine Rolle, ob es sich dabei um Familienmitglieder oder fremde Dritte handelt. Allerdings muss die Immobilie **vom Antragsteller** der Förderung zumindest auch **mitbenutzt** werden.

Hinweis: Wenn die Person, die die Förderung beansprucht, beim Einwohnermeldeamt an der entsprechenden Adresse registriert ist, gilt das üblicherweise als Nachweis für die Selbstnutzung. Wie oft und in welchem Ausmaß die Wohnimmobilie dann tatsächlich genutzt wird, ist unerheblich, solange eine Selbstnutzung tatsächlich stattfindet.

Wird ein Teil der Immobilie für betriebliche Zwecke genutzt, etwa im Fall eines Hauses mit Ladengeschäft oder Werkstatt im Erdgeschoss und darüber liegender Wohnung des Unternehmers, gilt die Förderung nur für den Bereich der eigenen Wohnzwecke. Die Sanierungsaufwendungen sind dann aufzuteilen. Ebenso nicht begünstigt sind Teile der Immobilie, die vermietet werden.

Hinweis: Wenn ein Teil der selbstgenutzten Wohnung als häusliches Arbeitszimmer verwendet wird, ist dies für die Begünstigung von energetischen Sanierungsaufwendungen unschädlich.

Da keine permanente Selbstnutzung der Immobilie erforderlich ist, sind auch Sanierungen bei Zweit- und Ferienwohnungen begünstigt. Eine Ferienwohnung darf jedoch nicht zwischenzeitlich vermietet werden bzw. vermietet worden sein. Auch Sanierungsaufwendungen für die Wohnung am Beschäftigungsort bei einer doppelten Haushaltsführung sind in der Begünstigung inbegriffen.



1.3 Welche Sanierungsaufwendungen werden gefördert?

Die begünstigungsfähigen Maßnahmen orientieren sich an den bestehenden Programmen im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude. Für folgende bauliche Maßnahmen kann die Förderung in Anspruch genommen werden:

- Wärmedämmung von Wänden,
- Wärmedämmung von Dachflächen,
- Wärmedämmung von Geschossdecken,
- Erneuerung der Fenster oder Außentüren,
- Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage,
- Erneuerung der Heizungsanlage,
- Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung,
- Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als zwei Jahre sind.

Die Aufzählung der Maßnahmen ist grundsätzlich abschließend. Werden neue Systeme und Verfahren eingeführt, dürften diese aber ebenfalls gefördert werden, wenn sie den Grundanforderungen entsprechen.

Hinweis: Die steuerliche Förderung der Maßnahmen ist grundsätzlich nur möglich, wenn keine zinsverbilligten Darlehen oder Zuschüsse, zum Beispiel über KfW-Programme, in Anspruch genommen werden.

Umfang der Förderung

Steuerlich gefördert werden alle Aufwendungen, die im Zuge der Umsetzung der förderfähigen Maßnahmen entstehen. Darunter fallen insbesondere:

- Aufwendungen für bauliche Maßnahmen und für Einbau, Installation und Inbetriebnahme von Anlagen,
- notwendige Umbaumaßnahmen am Gebäude, die für die Durchführung einer Maßnahme erforderlich sind (z.B. Einfassungen),
- sonstige Material- und Personalkosten (z.B. die Kosten für Baumaterialien und die Löhne der Fachmitarbeiter).

Keine Berücksichtigung im Rahmen der Förderung finden die **Eigenleistungen des Steuerpflichtigen**.

Kosten für einen Energieberater

Darüber hinaus sind auch die Kosten für einen Energieberater im Zusammenhang mit der Planung energetischer Sanierungsmaßnahmen förderfähig. Gerade bei größeren Sanierungsmaßnahmen kann die Beauftragung eines Energieberaters sinnvoll sein, um eine korrekte Abstimmung der Maßnahmen zu erreichen. Wenn zum Beispiel neue Fenster nicht zur Wärmedurchlässigkeit der Gebäudehülle passen, kann das Feuchtigkeitsschäden verursachen.

Die Arbeiten des Energieberaters müssen aber immer in einem konkreten Zusammenhang mit den energetischen Sanierungsmaßnahmen stehen. Aufwendungen für eine **Beratung unabhängig von einem konkreten Vorhaben sind nicht förderfähig**.

1.4 Ausführung und Bescheinigung durch ein Fachunternehmen

Zugelassenes Fachunternehmen

Die Maßnahmen sind nur förderfähig, wenn sie von einem Fachunternehmen durchgeführt werden. Die Anforderungen an den Betrieb regelt die ESanMV im Detail. Die jeweilige energetische Maßnahme muss zum Gewerk des ausführenden Unternehmens gehören. Unter Gewerken versteht man im Bauwesen Arbeiten, die nach Art oder Fachgebiet zusammengehören. Sie sind je nach Handwerksberuf reglementiert. Ein Maurer ist zum Beispiel kein Ansprechpartner für das Verlegen von Leitungen oder das Decken eines Dachs. Bei Tätigkeiten, für die eine Zulassungspflicht besteht, muss das ausführende Unternehmen in die Handwerksrolle eingetragen sein. Üblicherweise kann dies leicht bei der örtlichen Handwerkskammer erfragt werden.

Bescheinigung und Anforderung an Rechnungen

Das beauftragte Fachunternehmen muss eine Bescheinigung nach einem amtlich vorgeschriebenen Muster erstellen. Darin muss es bestätigen, dass die durchgeführten Maßnahmen die technischen Anforderungen der ESanMV an die Sanierungsmaßnahmen erfüllen. Auch der Energieberater muss seine Leistungen entsprechend bescheinigen.

Hinweis: Dazu hat das Bundesfinanzministerium mit Schreiben vom 31.03.2020 entsprechende Musterbescheinigungen für Handwerksbetriebe veröffentlicht. Vorgegeben sind darin der Inhalt, Aufbau und die Reihenfolge der Angaben, von denen die Handwerksbetriebe nicht abweichen dürfen.

Für die Bescheinigung können weitere Kosten entstehen. Diese sind allerdings im Rahmen der Förderung von der Steuerschuld abziehbar.

Hinweis: Die Bescheinigung ist eine zentrale Voraussetzung für die steuerliche Förderfähigkeit der Maßnahme. Deshalb sollte nach Möglichkeit vorab mit dem beauftragten Fachunternehmen und dem Energieberater abgeklärt werden, dass die Erteilung der Bescheinigung bereits als fester Bestandteil des Auftrags bzw. Vertrags festgehalten wird.



Die Steuerermäßigung kann nur in Anspruch genommen werden, sofern das Fachunternehmen eine **Rechnung über die Baumaßnahme** ausstellt; diese muss **folgende strikt einzuhaltende Vorgaben** erfüllen:

- Nennung der förderungsfähigen energetischen Maßnahme,
- Nennung der Arbeitsleistung des Fachunternehmens im Rahmen dieser Maßnahme,
- Angabe der Adresse des begünstigten Objekts,
- Ausfertigung der Rechnung in deutscher Sprache.

Die **Zahlung der Rechnung** muss **unbar** erfolgen, in der Regel per Banküberweisung auf ein Konto des Fachunternehmens. Es ist aber auch eine Zahlung mit EC-Karte, ein Lastschriftverfahren oder die Übergabe eines Verrechnungsschecks möglich. Barschecks werden allerdings nicht anerkannt. Hier ist ein entsprechender Beleg als Nachweis aufzubewahren.

1.5 So funktioniert die steuerliche Förderung

Da die Förderung als **Ermäßigung von der tariflichen Einkommensteuer** gewährt wird, muss zunächst eine Steuerlast bestehen, die gemindert werden kann. Ansonsten läuft die Förderung ins Leere. Dies kann unter Umständen bei hohen Werbungskosten oder bei Verlusten, zum Beispiel aus Vermietung oder Gewerbebetrieb, der Fall sein. Hier wäre dann eine vorausschauende Steuerplanung sinnvoll, damit die Förderung für Ihr Sanierungsprojekt gesichert ist. Gerne sind wir Ihnen bei der Erstellung eines solchen Konzepts behilflich!

Steuerermäßigung und Förderhöchstbetrag

Der Steuerermäßigungsbetrag berechnet sich als Prozentsatz auf die entstandenen förderfähigen Aufwendungen für die Sanierungsmaßnahmen. Die Aufwendungen werden dabei **über mehrere Veranlagungszeiträume** steuerlich geltend gemacht. Dieser Zeitraum erstreckt sich insgesamt auf **drei Jahre**, und **pro Objekt** beträgt die **Steuerermäßigung maximal 40.000 €**

Im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und im darauffolgenden Jahr werden **jährlich 7 % der Aufwendungen erstattet, aber maximal jeweils 14.000 €** Im dritten Jahr werden **6 % der Aufwendungen erstattet, höchstens jedoch 12.000 €**

Es können also über drei Jahre verteilt **insgesamt 20 %** der Aufwendungen für **energetische Sanierungsmaßnahmen mit einem Höchstbetrag von 40.000 € pro Objekt** steuerlich geltend gemacht werden. Dies entspricht Gesamtaufwendungen für die Maßnahmen in Höhe von 200.000 €

Wenn also Arbeiten an mehreren Objekten vorgenommen werden (z.B. Hauptwohnung und selbstgenutzte Ferienwohnung), kann der Höchstbetrag für jedes Objekt in Anspruch genommen werden. **Pro Objekt** können folglich auch **mehrere energetische Sanierungsmaßnahmen**, zum Beispiel die Erneuerung der Heizung und der Fenster, durchgeführt werden. Es gilt dann **pro Objekt die Höchstgrenze von 40.000 €** für den Steuerabzug.

Die Kosten des Energieberaters können mit **50 % von der Einkommensteuerschuld** abgezogen werden. Eine Aufteilung über drei Jahre entfällt hierbei. Die Aufwendungen wirken sich also direkt im Jahr des Anfalls steuermindernd aus. Die Aufwendungen für den Energieberater sind allerdings **in die absolute Förderungshöchstgrenze** von 40.000 € je Objekt **einzu beziehen**.

Beispiel:

Hausbesitzer A hat 2020 für seine selbstgenutzte Immobilie (erbaut 1990) **Wanddämmungen für 51.000 €** als energetische Sanierungsmaßnahme in Auftrag gegeben. Die Arbeiten wurden im Juni 2021 abgeschlossen.

Berechnung der Steuerermäßigung:

Die Immobilie ist älter als zehn Jahre und deshalb grundsätzlich begünstigt.

Gesamtbetrag der Aufwendungen: 51.000 €

Steuerabzug bei Abschluss der Maßnahme 2021:

$51.000 \text{ €} \times 7 \% = 3.570 \text{ €}$

Der Höchstbetrag von 14.000 € pro Jahr und Objekt wird nicht überschritten; 3.570 € werden von der Jahressteuerschuld abgezogen.

Steuerabzug im Jahr 2022:

$51.000 \text{ €} \times 7 \% = 3.570 \text{ €}$

Der Höchstbetrag von 14.000 € pro Jahr und Objekt wird nicht überschritten; 3.570 € werden von der Jahressteuerschuld abgezogen.

Steuerabzug im Jahr 2023:

$51.000 \text{ €} \times 6 \% = 3.060 \text{ €}$

Der Höchstbetrag von 12.000 € pro Jahr und Objekt wird nicht überschritten; 3.060 € werden von der Jahressteuerschuld abgezogen.



Anmerkung: Es können hier in den Jahren 2021 bis 2023 insgesamt Steuern in Höhe von 10.200 € gespart werden. Für die Immobilie verbliebe also noch ein Steuerermäßigungsbetrag von 29.800 € für spätere energetische Sanierungen. Damit dieser allerdings ausgeschöpft werden kann, müssen weitere Maßnahmen der energetischen Sanierung **spätestens am 31.12.2029 abgeschlossen** sein.

1.6 Wissenswertes zur Antragstellung

Der **Antrag auf steuerliche Förderung** der energetischen Sanierung erfolgt **über die Einkommensteuererklärung** im Jahr der Fertigstellung der entsprechenden Maßnahmen. Damit entscheidet sich also erst nach Abschluss der Maßnahmen, ob diese letztlich förderfähig sind oder nicht. Eine detaillierte Prüfung ist daher vorab notwendig. Gerade bei mehreren, komplexen Maßnahmen ist eine vorherige Abstimmung mit dem zuständigen Finanzamt sinnvoll. **Gerne unterstützen wir Sie hierbei, damit Ihr Vorhaben auch steuerlich ein Erfolg wird.** Mit einer **verbindlichen Auskunft** haben Sie beispielsweise die Möglichkeit, schon **vorab vom Finanzamt** zu erfahren, ob konkrete Sanierungsvorhaben gefördert werden, insbesondere dann, wenn dabei neue Verfahren und Produkte zur Anwendung kommen, die noch nicht explizit in der **ESanMV** geregelt sind. Diese Auskunft kostet zwar, bietet aber Rechtssicherheit.

In der nachfolgenden Checkliste sind die wesentlichen Unterlagen für die Antragstellung im Rahmen der Einkommensteuererklärung kompakt dargestellt:

Checkliste für die Antragsunterlagen:

- **Erläuterung der Sanierungsmaßnahmen in einer gesonderten Darstellung**, rechnerische Darstellung der Flächenaufteilung bei gemischter Nutzung (insbesondere sinnvoll bei größeren Sanierungsvorhaben)
- **Verträge mit den Fachunternehmen** über die jeweilige Maßnahme
- **Rechnungen der Fachunternehmen**, inklusive des Energieberaters, in deutscher Sprache (werden noch weitere, nichtförderfähige Gewerke oder Leistungen erbracht, müssen die Beträge für die energetische Sanierung gesondert ausgewiesen werden)
- **Alle Kontoauszüge mit den Überweisungsbeiträgen** an die Fachunternehmen oder **die sonstigen unbaren Zahlungen** müssen per Beleg nachgewiesen werden
- **Ordnungsgemäße Fachunternehmerbescheinigungen**
- **Skizze oder Grundriss bei gemischt genutzten Objekten** (z.B. Vermietung oder gewerbliche Nutzung) zur Überprüfung der Flächenaufteilung

2 Begünstigte Sanierungsoptionen für Vermieter und Unternehmer

Die steuerliche Förderung für energetische Sanierungsmaßnahmen nach **§ 35c EStG** gilt **nur für selbstbewohnte Immobilien**. Vermieter oder Unternehmer mit Betriebsimmobilien (im Folgenden zusammengefasst als unternehmerisch genutzte Immobilien) können jedoch grundsätzlich alle Arten energetischer Sanierungen an ihren Immobilien als Betriebsausgaben oder Werbungskosten steuerlich geltend machen. Sie sind hierbei nicht an die Vorgaben der ESanMV gebunden. Die Aufwendungen mindern den Betrag der steuerpflichtigen Einkünfte, auf die dann die Einkommensteuer berechnet wird. Die zuvor besprochenen Förderungen nach § 35c EStG mindern im Gegensatz hierzu direkt den Betrag der zu zahlenden Steuer. Für Werbungskosten und Betriebsausgaben gibt es auch die Möglichkeit eines Rücktrags in das Vorjahr bzw. eines Vortrags in spätere Jahre (über sog. Verlustrückträge/-vorträge). Es kommt also nicht darauf an, ob im Jahr der Aufwendungen auch tatsächlich Steuern gezahlt werden.

Abgesehen von energetischen Sanierungen gilt die Möglichkeit des Betriebsausgaben- bzw. Werbungskostenabzugs auch für alle anderen Arten von Immobiliensanierungen (z.B. Dachsanierungen, Fassadenerneuerungen) oder sonstigen Modernisierungen am Haus.

Erhaltungsaufwand oder Herstellungsaufwand?

Für die steuerliche Behandlung bei unternehmerisch genutzten Immobilien ist es entscheidend, ob Erhaltungsaufwand oder (nachträglicher) Herstellungsaufwand vorliegt.

Erhaltungsaufwand kann im Jahr des Entstehens der Aufwendungen direkt abgezogen werden. Erhaltungsaufwendungen beziehen sich immer auf eine bereits bestehende Immobilie. Es handelt sich hierbei um **laufenden Reparatur-, Pflege- und Wartungsaufwand** an der Immobilie. Beispiele für Erhaltungsaufwand sind:

- Instandsetzung oder Erneuerung vorhandener Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen,
- Instandsetzung oder Neuverlegung von Fußbodenbelägen,
- Fenstererneuerung und Dachsanierung,
- Erneuerung des Fassadenanstrichs.

Für die Anerkennung als Erhaltungsaufwand spielt es keine Rolle, wenn die Aufwendungen ungewöhnlich hoch sind und wenn sie zu einer Wertsteigerung des Gebäudes führen. Allerdings darf das Gebäude durch den Erhaltungsaufwand nicht in seiner Nutzfläche erweitert werden.



Hinweis: Bei vermieteten Gebäuden, die überwiegend Wohnzwecken dienen und die nicht Teil eines Betriebsvermögens sind, kann der **Abzug von größeren Erhaltungsaufwendungen** freiwillig auf bis zu fünf Jahre verteilt werden. Man hat also die Möglichkeit, den Anfall des Erhaltungsaufwands in Jahre zu verschieben, in denen hohe Erträge vorliegen werden (z.B. aus Veräußerungen).

Hier bietet sich eine vorausschauende Steuerplanung an, um die Möglichkeiten optimal nutzen zu können. Sprechen Sie uns hierzu jederzeit gerne an!

Die steuerliche Behandlung von **(nachträglichen) Herstellungskosten** unterscheidet sich von der Behandlung des sofort abzugsfähigen Erhaltungsaufwands. Herstellungskosten werden bei Gebäuden lediglich im Rahmen der **Abschreibung für Abnutzung (AfA)** berücksichtigt.

Hinweis: Da die Gebäudeabschreibung viele Jahre mit niedrigen Jahressätzen läuft, ist es in aller Regel sinnvoller, möglichst einen sofortigen oder über fünf Jahre gestreckten Abzug von Erhaltungsaufwendungen zu erreichen. Deshalb ist es wichtig, ob eine Maßnahme als Erhaltungsaufwand oder als (nachträglicher) Herstellungsaufwand anzusehen ist.

Die Nutzungsdauer von Gebäuden variiert je nach Abschreibungssatz zwischen 33 (3 % AfA), 40 (2,5 % AfA) und 50 Jahren (2 % AfA). Wenn nachgewiesen werden kann, dass die tatsächliche Nutzungsdauer niedriger ist, kann diese angesetzt und eine höhere Abschreibung vorgenommen werden.

| Übersicht Gebäudeabschreibung | |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|
| Fertigstellung des Gebäudes | AfA-Satz |
| nach dem 31.03.1985 (bei Gebäuden im Betriebsvermögen ohne Wohnzwecke) | 3 % |
| vor dem 01.01.1925 (bei allen anderen Gebäuden, z.B. im Privatvermögen) | 2,5 % |
| nach dem 31.12.1924 (bei allen anderen Gebäuden, z.B. im Privatvermögen) | 2 % |

Herstellungskosten bei einem bereits bestehenden Gebäude sind insbesondere Maßnahmen, durch die **eine Erweiterung der Nutzfläche** entsteht, zum Beispiel **Ausbauten und Anbauten**. Darüber hinaus gibt es noch die sogenannten **anschaffungsnahen Herstellungskosten**. Hierdurch können auch eigentlich sofort abzugsfähige Erhaltungsaufwendungen nur im Rahmen der Gebäudeabschreibung berücksichtigt werden. Es handelt sich also um eine mögliche Steuerfalle, da die Aufwendungen über die Abschreibung erst viel später in voller Höhe geltend gemacht werden können. Dies gilt dann, wenn **Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen**

- innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden und
- die Aufwendungen ohne Umsatzsteuer 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen.

Außerdem können bei Wohngebäuden **Erhaltungsaufwendungen in nachträglichen Herstellungsaufwand** umqualifiziert werden, wenn durch verschiedene Maßnahmen insgesamt eine **Standardhebung des Gebäudes** vorliegt. Eine solche liegt vor, **wenn mindestens drei** von den vier **zentralen Ausstattungskomponenten** einer Immobilie (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster) **auf einen höheren Standard** (z.B. das Ersetzen von Kohleöfen durch moderne Heizungen oder einfacher Fenster durch Isolierglas) gebracht werden.

Hinweis: Es ist immer ratsam, größere Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen bei Wohngebäuden steuerlich darauf zu prüfen, ob ein sofort abziehbarer Erhaltungsaufwand vorliegt oder ob es sich um nachträgliche Herstellungskosten handelt.

3 Steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus

3.1 Allgemeines

Mietwohnraum ist in den letzten Jahren deutschlandweit ein **knappes Gut** geworden. Deshalb wurde mit dem „Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus“ vom 04.08.2019 eine **neue Sonderabschreibung** für die Herstellung neuer Mietwohnungen in § 7b EStG eingeführt, die einen Anreiz bieten soll, **neuen bezahlbaren Mietwohnraum** zu schaffen. Profitieren kann hiervon **sowohl die Privatperson**, die in eine entsprechende Immobilie investiert, um diese zu vermieten, **als auch der Unternehmer**, der die vermietete Immobilie in seinem Betriebsvermögen hält.

Gefördert werden der **Neubau von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern** sowie der **Umbau von bestehenden Gebäudeflächen**, wenn dadurch erstmals eine Wohnung entsteht. Zudem werden **Aufstockungen oder Anbauten** an bereits bestehenden Gebäuden und Dachgeschossausbauten bei einer erstmaligen Nutzung zu Wohnzwecken begünstigt.

Wichtig ist hierbei immer Folgendes: **Es muss neuer Wohnraum geschaffen werden, der zuvor nicht vorhanden war**. Deshalb gilt die Förderung **nicht für Renovierungen**, wohl aber für den Umbau eines Ladengeschäfts in eine Wohnung.

Entsprechende Vorhaben werden **europaweit** (und auch noch in ein paar weiteren Staaten) **gefördert**. Die **zentrale Voraussetzung** für eine entsprechende Förderung ist aber, dass die **Einkünfte aus der Immobilie in Deutschland steuerpflichtig** sind.



3.2 Welche Immobilien werden gefördert?

Begünstigt werden nur solche Baumaßnahmen, für die der Bauantrag oder - in Fällen, in denen eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist - die Bauanzeige nach dem **31.08.2018 und vor dem 01.01.2022** gestellt wird. Grundsätzlich spielt es hierbei keine Rolle, wann die Fertigstellung der Wohnung erfolgt. Allerdings ist der Spielraum dadurch begrenzt, dass **letztmalig für das Jahr 2026 eine Sonderabschreibung** geltend gemacht werden kann.

Hinweis: Sie müssen nicht selbst bauen, es ist auch möglich, eine entsprechende Immobilie schlüsselfertig von einem Bauträger zu erwerben.

3.3 Höhe der neuen Sonderabschreibung

Die **Sonder-AfA beträgt jährlich 5 %**. Sie gilt auch bei einer unterjährigen Fertigstellung der Immobilie für das gesamte jeweilige Jahr und kann **über einen Zeitraum von vier Jahren zusätzlich zur linearen Gebäude-AfA** in Höhe von 2 % jährlich geltend gemacht werden. Die Sonder-AfA darf allerdings nur auf **Anschaffungs- oder Herstellungskosten von maximal 2.000 € pro qm Wohnfläche** berechnet werden. Ist das Bauprojekt teurer, lassen sich die darüber hinausgehenden Kosten nicht über den neuen § 7b EStG absetzen.

3.4 Begrenzung der Anschaffungs- und Herstellungskosten

Da nur die Schaffung bezahlbaren Wohnraums gesetzlich gefördert wird, ist die **Sonderabschreibung ausgeschlossen**, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten für das Gebäude **3.000 € pro qm Wohnfläche übersteigen** (kompletter Ausschluss von der Förderung).

Die Obergrenze wird hierbei ermittelt, indem die abschreibungsfähigen Kosten auf die Gesamtfläche verteilt werden. In die Berechnung sind zum Beispiel auch Funktions- und Haustechnikflächen sowie Treppenhäuser einzubeziehen.

Hinweis: Die Baukostenobergrenze von 3.000 €/qm Wohnfläche kann auch durch nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten überschritten werden, wenn diese innerhalb der ersten drei Jahre nach Ablauf des Jahres der Anschaffung oder Herstellung der begünstigten Wohnung anfallen. Es ist also auf eine gründliche Planung zu achten, damit die Sonderabschreibung nicht im Nachhinein wegfällt, insbesondere wenn sie fest einkalkuliert wurde.

Beispiel:

Ein Mietshaus hat Herstellungskosten für das Gebäude von 400.000 € bei 150 qm Wohnfläche. Der Quadratmeterpreis beträgt somit 2.667 € und liegt im Rahmen der Höchstgrenze von 3.000 €/qm.

Grundlage für die Sonderabschreibung sind allerdings höchstens 2.000 €/qm. Damit können als Bemessungsgrundlage für die Abschreibung lediglich 300.000 € herangezogen werden.

Es ergibt sich damit eine jährliche Sonderabschreibung von 15.000 €, über den gesamten Förderungszeitraum von vier Jahren immerhin 60.000 €. Rechnet man die reguläre Abschreibung in Höhe von 2 %, also 8.000 € pro Jahr dazu, ergibt sich ein Aufwand von insgesamt 92.000 € innerhalb des Förderzeitraums.

Geht man von einem Steuersatz von 42 % aus, kann der Vermieter so Steuervorteile von insgesamt 38.640 € bedeutend früher realisieren, allein auf die Sonderabschreibung gerechnet immerhin 25.200 €. In Höhe dieses Betrags beteiligt sich der Staat also am Erwerb des Immobilieneigentums.

3.5 Behaltensfristen und weitere Stolpersteine

Die Immobilie muss im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den darauffolgenden neun Jahren entgeltlich für Wohnzwecke überlassen werden. Wird dies nicht erfüllt, fällt die Vergünstigung durch die Sonderabschreibung wieder weg.

Die Immobilie muss grundsätzlich **entgeltlich** zur Nutzung überlassen werden. Gerade bei der Überlassung der Immobilie an Familienmitglieder oder Verwandte ist allerdings Vorsicht geboten: Wird hier für die Wohnung **weniger als 66 % der ortsüblichen Marktmiete gezahlt**, gilt die Überlassung als unentgeltlich und ist damit schädlich für die Sonderabschreibung.

3.6 Gestaltungsoption für Privatpersonen

Für Unternehmer, die die Immobilie im Betriebsvermögen halten, ist die Sonderabschreibung im Rahmen des Mietwohnungsneubaus zwar ein Vorteil, da schneller Aufwand über Abschreibung generiert werden kann, richtig interessant wird es aber für **Privatpersonen als Vermieter**.

Der Grund hierfür ist: **Nach zehn Jahren** Haltezeit ist die **Veräußerung der Immobilie komplett steuerfrei** möglich. Ein Unternehmer, der die Immobilie im Betriebsvermögen hält, muss den Gewinn normal versteuern.



Auch die Selbstnutzung der Immobilie ist für Privatpersonen nach zehn Jahren entgeltlicher Vermietung problemlos möglich, ohne dass die steuerliche Förderung wieder wegfällt. Denkbar wäre dies, wenn die **Immobilie als Altersruhesitz** gewählt werden würde.

4 Sonderregelungen für Sanierungsgebiete

Sonderabschreibung bei Vermietung

Für Gebäude in förmlich **festgelegten Sanierungsgebieten** oder in einem **städtebaulichen Entwicklungsbereich** ist außerdem eine Sonderabschreibung nach § 7h EStG von jeweils bis zu 9 % in den ersten acht Jahren (inklusive dem Jahr des Abschlusses der Sanierungsmaßnahmen) und jeweils bis zu 7 % in den vier Folgejahren, also insgesamt zu 100 % möglich.

Dies gilt für **Sanierungsmaßnahmen an bestehenden begünstigten Gebäuden**. Der eigentliche Kaufpreis für das Gebäude ist nicht begünstigt. Für die Gewährung der Sonderabschreibung muss eine entsprechende **Bescheinigung der Gemeinde** vorliegen.

Diese Möglichkeit der Sonderabschreibung steht jedoch nur für Gebäude zur Verfügung, die dann auch zur **Einkünfteerzielung** genutzt werden. Begünstigt sind auch selbständige Gebäudeteile, Eigentumswohnungen sowie Teileigentum.

Hinweis: Oft handelt es sich bei entsprechenden Projekten eher um größere Vorhaben, die von einer spezialisierten Investorengruppe realisiert werden. Für Privatpersonen gibt es aber die Möglichkeit, an diesen Projekten im Rahmen von Geldanlagemodellen teilzuhaben und auf diesem Weg von der Abschreibung zu profitieren. Bei entsprechenden Angeboten ist eine gewisse Vorsicht geboten, da nicht alle dieser Modelle steuerlich anerkannt werden. Wir empfehlen Ihnen, entsprechende Angebote vorab steuerlich prüfen zu lassen.

Sonderausgabenabzug bei Selbstnutzung

Darüber hinaus wird aber **auch die Selbstnutzung von Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen** steuerlich gefördert. Es handelt sich hierbei um einen speziellen **Sonderausgabenabzug nach § 10f EStG**.

Gefördert werden **Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden**. Üblicherweise handelt es sich hierbei um Kernsanierungen oder ähnliche Maßnahmen.

Diese Kosten können

- im **Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme** und
- in den **darauffolgenden neun Jahren**

jeweils bis zu 9 % wie Sonderausgaben abgezogen werden.

Der Sonderausgabenabzug bedingt, dass im Jahr des jeweiligen Abzugs auch tatsächlich eine Steuerlast anfällt, ansonsten läuft der Abzug ins Leere. Der Bundesfinanzhof hat außerdem entschieden, dass auch Kosten für eine Eigentumswohnung, mit der neuer Wohnraum geschaffen wurde, begünstigt sein können. Voraussetzung hierfür ist, dass sich die Herstellungskosten und gegebenenfalls auch Erhaltungsaufwendungen auf den Altbaubestand beziehen. Dies dürfte überdies grundsätzlich auch für Sonderabschreibungen im Rahmen von Vermietungsobjekten gelten.

Wohnen im Baudenkmal

Auch das Wohnen im Baudenkmal wird steuerlich gefördert. Es gelten insoweit dieselben Regelungen wie für die Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich. Auch hinsichtlich der Sonderabschreibung bei Nutzung des Gebäudes zur Einkünfteerzielung bzw. bezüglich des Sonderausgabenabzugs bei Selbstnutzung sind hier die üblichen Voraussetzungen zu beachten. Hinzu kommt, dass die Vorschriften des Denkmalschutzrechts bei entsprechenden Maßnahmen eingehalten werden müssen. Dies kann dazu führen, dass entsprechende Maßnahmen teuer werden, da eventuell besonders spezialisierte Firmen beauftragt werden müssen und entsprechend geschulte Gutachter notwendig sind.

5 Fazit

Sowohl Immobilieninvestoren als auch private Eigenheimbesitzer können sich im Rahmen von Neu- bzw. Umbauten, vor allem aber bei energetischen Sanierungen, ihr „Betongold“ zum Teil vom Staat finanzieren lassen. Nicht zuletzt mit der Förderung des Mietwohnungsneubaus wurden steuerliche Anreize gesetzt, um vor allem private Investoren zum Bau zusätzlicher Mietwohnungen zu bewegen. Die steuerliche Förderung von energetischen Gebäudesanierungen lässt in Zeiten niedriger Zinsen **Immobilien als Geldanlagen attraktiv** erscheinen und bietet einen Anreiz, die eigene Immobilie „zukunftssicher“ zu machen und in ihre Werthaltigkeit zu investieren. Wenn Sie von diesen Vorteilen profitieren möchten, sollten Sie die entsprechenden Vorschriften unbedingt bereits bei der Planung beachten.



Denn haben Sie den Handwerker erst einmal bestellt, könnte es schon zu spät sein. Im Zweifel müssen Sie dann die gesamten Kosten tragen und können nicht von den zahlreichen steuerlichen Vergünstigungen profitieren.

Hinweis: Kontaktieren Sie uns daher gerade bei größeren Investitionen immer gerne schon im Vorfeld. Wir gehen die Pläne gemeinsam mit Ihnen durch und finden auf diese Weise die für Sie optimale Finanzierung für Ihre Gebäudesanierung.

Ihre CONSILIARIS Gruppe

Peter Schuster
Steuerberater

Jens Landfeld
Wirtschaftsprüfer

Alle Informationen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr.
Diese Information ersetzt nicht die individuelle Beratung!
Rechtsstand: 27.05.2020

