



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Berlin

**So können Vermieter und
Eigenheimbesitzer
mit (energetischen)
Sanierungsmaßnahmen
Steuern sparen.**

Patrick Straßer

*Diplom-Kaufmann (FH)
Steuerberater*



So können Vermieter und Eigenheimbesitzer mit (energetischen) Sanierungsmaßnahmen Steuern sparen.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Berlin

Übersicht

1. Steuerliche Behandlung von energetischen Sanierungsmaßnahmen
2. Steuerliche Förderungen von energetischen Sanierungsmaßnahmen für **vermietete Immobilien**
3. Steuerliche Förderungen von energetischen Sanierungsmaßnahmen bei **selbstgenutzten Wohneigentum**



So können Vermieter und Eigenheimbesitzer mit (energetischen) Sanierungsmaßnahmen Steuern sparen.



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Berlin



Steuerliche Behandlung von (energetischen) Sanierungsmaßnahmen

So können Vermieter und Eigenheimbesitzer mit (energetischen) Sanierungsmaßnahmen Steuern sparen.



Steuerliche Behandlung von (energetischen) Sanierungsmaßnahmen

selbstgenutztes Wohneigentum

Förderung durch:

Steuerermäßigung in der Einkommensteuer

Steuerliche Förderung ist **unabhängig** vom persönlichen Steuersatz

vermietete Immobilien

Förderung durch:

Werbungskostenabzug und Minderung des zu versteuernden Einkommens

Steuerliche Förderung ist **abhängig** vom persönlichen Steuersatz

So können Vermieter und Eigenheimbesitzer mit (energetischen) Sanierungsmaßnahmen Steuern sparen.



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Berlin



Steuerliche Förderungen von (energetischen) Sanierungsmaßnahmen bei vermieteten Immobilien

So können Vermieter und Eigenheimbesitzer mit (energetischen) Sanierungsmaßnahmen Steuern sparen.



Steuerliche Förderungen von (energetischen) Sanierungsmaßnahmen bei **vermieteten Immobilien**

Grundsatz

Sanierungs-, Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Erhaltungskosten können grundsätzlich **unbeschränkt im Jahr der Zahlung als Werbungskosten abgesetzt werden**.

➔ **steuerlicher Sofort-Abzug**

Wahlrecht bei vermieteten Wohnimmobilien

Sofortabzug im Jahr der Zahlung
oder
gleichmäßige Verteilung der Kosten
auf 2 bis 5 Jahre (§ 82b EStDV)

Merke:

Bei vermieteten Immobilien macht es steuerlich keinen Unterschied, ob es sich um normale oder energetische Sanierungsmaßnahmen handelt. Für beides kann der Sofort-Abzug in Betracht kommen.

So können Vermieter und Eigenheimbesitzer mit (energetischen) Sanierungsmaßnahmen Steuern sparen.



Steuerliche Förderungen von (energetischen) Sanierungsmaßnahmen bei **vermieteten Immobilien**

Grundsatz

Sanierungs-, Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Erhaltungskosten können grundsätzlich **unbeschränkt im Jahr der Zahlung als Werbungskosten abgesetzt werden**.

➔ **steuerlicher Sofort-Abzug**

Wahlrecht bei vermieteten Wohnimmobilien

Sofortabzug im Jahr der Zahlung
oder
gleichmäßige Verteilung der Kosten
auf 2 bis 5 Jahre (§ 82b EStDV)

Beispiel:

Frau Müller baut neue Fenster in ihre vermietete Eigentumswohnung ein. Die Kosten betragen 5.000 €.

Frau Müller kann wählen, ob sie beispielsweise

- a) die Kosten von 5.000 € sofort im Jahr der Zahlung steuerlich geltend macht,
- b) die Kosten gleichmäßig zwei Jahre mit je 2.500 € verteilt,
- c) die Kosten gleichmäßig auf 5 Jahre mit je 1.000 € verteilt.

So können Vermieter und Eigenheimbesitzer mit (energetischen) Sanierungsmaßnahmen Steuern sparen.



Steuerliche Förderungen von (energetischen) Sanierungsmaßnahmen

bei vermieteten Immobilien

Grundsatz

Sanierungs-, Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Erhaltungskosten können grundsätzlich **unbeschränkt im Jahr der Zahlung als Werbungskosten abgesetzt werden**.

➔ **steuerlicher Sofort-Abzug**

Wahlrecht bei vermieteten Wohnimmobilien

Sofortabzug im Jahr der Zahlung
oder
gleichmäßige Verteilung der Kosten
auf 2 bis 5 Jahre (§ 82b EStDV)

„15-Prozent-Falle“

Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von **drei Jahren** nach der Anschaffung durchgeführt werden und dessen Kosten ohne MwSt. mehr als 15% der Anschaffungskosten für das Gebäude übersteigen, ist **kein** steuerlicher **Sofortabzug** möglich.

(§ 6 Absatz 1 Nr. 1a EStG)

Folge:

Kosten können idR nur über 50 Jahre abgeschrieben werden.

Beispiel: Im Jahr 2022 wurde eine sanierungsbedürftige ETW erworben. Der auf das Gebäude entfallende Kaufpreis betrug 300.000 €.

Im Jahr 2022 und 2023 wurden zusammen 54.000 € (Netto ohne MwSt.) für die Sanierung ausgegeben.

Das sind 18% und verletzt die 15-Prozent-Grenze. **Folge:** Sanierungskosten müssen über 50 Jahre abgeschrieben werden.

So können Vermieter und Eigenheimbesitzer mit (energetischen) Sanierungsmaßnahmen Steuern sparen.



Steuerliche Förderungen von (energetischen) Sanierungsmaßnahmen

bei **vermieteten Immobilien**

Grundsatz

Sanierungs-, Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Erhaltungskosten können grundsätzlich abgezogen werden.

Jahr der

→ ste

Wahlrecht b

Beispiel:

Dachgeschoss und Balkone, die im Zuge der Sanierung ausgebaut bzw. angebaut werden. Kein Sofort-Abzug, sondern nur übliche Gebäude-AfA möglich.

Sofortabzug im Jahr der Zahlung
oder
gleichmäßige Verteilung der Kosten
auf 2 bis 5 Jahre (§ 82b EStDV)

„15-Prozent-Falle“

Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen von drei

(§ 6 Absatz 1 Nr. 1a EStG)

Folge:

Erweiterungen am Gebäude

Anbauten, Aufbauten, DG-Ausbauten, Balkone

oder

„Wesentliche Verbesserung“

Liegt vor bei Standardanhebung an 3 der 4 zentralen Ausstattungsmerkmale (Heizung, Elektro, Fenster, Sanitär)

Folge:

Kosten können idR nur über 50 Jahre abgeschrieben werden.

So können Vermieter und Eigenheimbesitzer mit (energetischen) Sanierungsmaßnahmen Steuern sparen.



Steuerliche Förderungen von (energetischen) Sanierungsmaßnahmen

bei **vermieteten Immobilien**

Beispiel:

Im Zuge der Sanierung werden die Fenster, Sanitäreanlagen und auch die Heizung nicht nur erneuert, sondern über den ursprünglich Zustand wesentlich verbessert, d.h. aus einem mittleren Standard wird anspruchsvoller Standard (Luxussanierung).

(Vgl. BMF-Schreiben vom 18.07.2003 Az. IV C 3 – S 22 11 – 94/03, BStBl. 2003 I. S. 386)

Erweiterungen am Gebäude

Anbauten, Aufbauten, DG-Ausbauten, Balkone

oder

„Wesentliche Verbesserung“

Liegt vor bei Standardanhebung an 3 der 4 zentralen Ausstattungsmerkmale (Heizung, Elektro, Fenster, Sanitär)

Folge:

Kosten können idR nur über 50 Jahre abgeschrieben werden.

So können Vermieter und Eigenheimbesitzer mit (energetischen) Sanierungsmaßnahmen Steuern sparen.



Steuerliche Förderungen von (energetischen) Sanierungsmaßnahmen

bei **vermieteten Immobilien**

Grundsatz

Sanierungs-, Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Erhaltungskosten können grundsätzlich **unbeschränkt im Jahr der Zahlung als Werbungskosten abgesetzt werden**.

➔ **steuerlicher Sofort-Abzug**

Wahlrecht bei vermieteten Wohnimmobilien

Sofortabzug im Jahr der Zahlung
oder
gleichmäßige Verteilung der Kosten auf 2 bis 5 Jahre (§ 82b EStDV)

„15-Prozent-Falle“

Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die **innerhalb von drei Jahren** nach der Anschaffung durchgeführt werden und dessen Kosten ohne Umsatzsteuer mehr als 15% der Anschaffungskosten für das Gebäude übersteigen.
Kein steuerlicher Sofortabzug möglich.

(§ 6 Absatz 1 Nr. 1a EStG)

Erweiterungen am Gebäude

Anbauten, DG-Ausbauten, Balkone

oder

„Wesentliche Verbesserung“

Liegt vor bei Standardanhebung an 3 der 4 zentralen Ausstattungsmerkmale (Heizung, Elektro, Fenster, Sanitär)

Folge:

Folge:

Kosten können idR nur über 50 Jahre abgeschrieben werden.

So können Vermieter und Eigenheimbesitzer mit (energetischen) Sanierungsmaßnahmen Steuern sparen.



Steuerliche Förderungen von (energetischen) Sanierungsmaßnahmen bei vermieteten Immobilien

Beispiel:

Sanierung eines kleinen vermieteten *Mehrfamilienhauses*

Anschaffung des MFH im Jahr 2002
Baujahr 1967, 5 Wohneinheiten
300 m² Wohnfläche

Geplante Maßnahmen und voraussichtliche Kosten:

Austausch Fenster	23.000 €
Dämmung der Fassade	72.000 €
Austausch der Heizung	40.000 €

Kosten **135.000 €**
=====

Steuerliche Förderung:

- Sanierungskosten iHv 135.000 € wahlweise im Jahr der Zahlung oder verteilt über bis zu 5 Jahren als Werbungskosten absetzbar.
- Steuerersparnis abhängig vom persönlichen Steuersatz, . z. B.
 - a) 15% = 20.250 €
 - b) 30% = 40.500 €
 - c) 42% = 56.700 €



So können Vermieter und Eigenheimbesitzer mit
(energetischen) Sanierungsmaßnahmen Steuern sparen.



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Berlin



Steuerliche Förderungen von (energetischen) Sanierungsmaßnahmen bei selbstgenutzten Wohneigentum

So können Vermieter und Eigenheimbesitzer mit (energetischen) Sanierungsmaßnahmen Steuern sparen.



Steuerliche Förderungen von energetischen Sanierungsmaßnahmen bei selbstgenutztem Wohneigentum

Handwerkerleistungen

für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen § 35a EStG

maximale Förderung

höchstens 1.200 Euro pro Jahr

20 Prozent der Kosten für den Arbeitslohn **(ohne Material)**.
Höchstbetrag erreicht bei 6.000 Euro

Energetische Sanierungsmaßnahmen

bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden § 35c EStG

maximale Förderung

höchstens 40.000 Euro verteilt über 3 Jahre

20 % der Kosten **(Arbeitslohn und Material)**.
Höchstbetrag erreicht bei 200.000 Euro

So können Vermieter und Eigenheimbesitzer mit (energetischen) Sanierungsmaßnahmen Steuern sparen.



Steuerliche Förderungen von energetischen Sanierungsmaßnahmen bei selbstgenutztem Wohneigentum

Handwerkerleistungen

für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen § 35a EStG

maximale Förderung

höchstens 1.200 Euro pro Jahr

20 Prozent der Kosten für den Arbeitslohn (ohne Material).
Höchstbetrag erreicht bei 6.000 Euro

Beispiel für EFH:

Austausch Fenster	23.000 €
Dämmung der Fassade	72.000 €
Austausch der Heizung	40.000 €

Kosten **135.000 €**
=====

Enthaltener Arbeitslohn der Handwerker 35.000 €

Steuerermäßigung: 20% von 35.000 € = 7.000 €,
höchstens jedoch 1.200 €.

So können Vermieter und Eigenheimbesitzer mit
(energetischen) Sanierungsmaßnahmen Steuern sparen.



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Berlin

Energetische Sanierungsmaßnahmen bei zu
eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden **§ 35c EStG**

Voraussetzungen

So können Vermieter und Eigenheimbesitzer mit (energetischen) Sanierungsmaßnahmen Steuern sparen.



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Berlin

Energetische Sanierungsmaßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden § 35c EStG

Voraussetzungen

Begünstigte Objekte

- Eigengenutzte Wohnimmobilie
- **älter als 10 Jahre**

So können Vermieter und Eigenheimbesitzer mit (energetischen) Sanierungsmaßnahmen Steuern sparen.



Energetische Sanierungsmaßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden § 35c EStG

Voraussetzungen

Begünstigte Objekte	Förderfähige Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none">• Eigengenutzte Wohnimmobilie• älter als 10 Jahre	<ul style="list-style-type: none">• Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschosdecken• Erneuerung von Fenstern und Außentüren• Erneuerung/Einbau von Lüftungsanlagen• Optimierung bestehender Heizungsanlagen

Ab 2023 **keine** steuerliche Förderung mehr für: gasbetriebenen Wärmepumpen, Gasbrennwerttechnik und Gas-Hybridheizungen



So können Vermieter und Eigenheimbesitzer mit (energetischen) Sanierungsmaßnahmen Steuern sparen.



Energetische Sanierungsmaßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden § 35c EStG

Voraussetzungen

Begünstigte Objekte	Förderfähige Maßnahmen	Formale Anforderungen
<ul style="list-style-type: none"> Eigengenutzte Wohnimmobilie älter als 10 Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschosdecken Erneuerung von Fenstern und Außentüren Erneuerung/Einbau von Lüftungsanlagen Optimierung bestehender Heizungsanlagen 	<ul style="list-style-type: none"> Fachunternehmerbescheinigung (amtliches Muster) Rechnung Bezahlung durch Überweisung (keine Barzahlung!)

Ab 2023 **keine** steuerliche Förderung mehr für: gasbetriebenen Wärmepumpen, Gasbrennwerttechnik und Gas-Hybridheizungen

So können Vermieter und Eigenheimbesitzer mit (energetischen) Sanierungsmaßnahmen Steuern sparen.



Energetische Sanierungsmaßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden § 35c EStG

Voraussetzungen

Begünstigte Objekte	Förderfähige Maßnahmen	Formale Anforderungen	Keine Doppelförderung
<ul style="list-style-type: none"> Eigengenutzte Wohnimmobilie älter als 10 Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschosdecken Erneuerung von Fenstern und Außentüren Erneuerung/Einbau von Lüftungsanlagen Optimierung bestehender Heizungsanlagen 	<ul style="list-style-type: none"> Fachunternehmerbescheinigung (amtliches Muster) Rechnung Bezahlung durch Überweisung (keine Barzahlung!) 	<ul style="list-style-type: none"> Kein Werbungskostenabzug Keine Steuerermäßigung nach § 35a EStG (Handwerkerleistungen) Keine zinsverbilligte Darlehen oder Zuschüsse (BAFA/KfW)

Ab 2023 **keine** steuerliche Förderung mehr für: gasbetriebenen Wärmepumpen, Gasbrennwerttechnik und Gas-Hybridheizungen

So können Vermieter und Eigenheimbesitzer mit (energetischen) Sanierungsmaßnahmen Steuern sparen.



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Berlin

Energetische Sanierungsmaßnahmen bei zu
eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden **§ 35c EStG**

Umfang der Förderung:

20 Prozent des Arbeitslohns und Materialkosten des Handwerksbetriebes
Höchstbetrag: 40.000 Euro
(Höchstbetrag bei Kosten von 200.000 Euro erreicht)

Die Förderung wird über **3 Jahre verteilt**:

1. Jahr (Abschluss der Arbeiten): **7%**, höchstens 14.000 €
2. Jahr **7%**, höchstens 14.000 €
3. Jahr **6%**, höchstens 12.000 €

So können Vermieter und Eigenheimbesitzer mit (energetischen) Sanierungsmaßnahmen Steuern sparen.



Energetische Sanierungsmaßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden § 35c EStG

Beispiel:

Sanierung eines selbstgenutzten *Einfamilienhauses*

Anschaffung des EFH im Jahr 2002
Baujahr 1967,
300 m² Wohnfläche

Geplante Maßnahmen und voraussichtliche Kosten:

Austausch Fenster	23.000 €
Dämmung der Fassade	72.000 €
Austausch der Heizung	40.000 €

Kosten **135.000 €**
=====

Steuerliche Förderung:

- Steuerermäßigung iHv 20% von 135.000 € (einschließlich Material) = 27.000 €
- Verteilung auf 3 Jahre
1. Jahr: 7% von 135.000 = 9.450 €
2. Jahr: 7% von 135.000 = 9.450 €
3. Jahr: 6% von 135.000 = 8.100 €

Summe 27.000 €
=====



So können Vermieter und Eigenheimbesitzer mit (energetischen) Sanierungsmaßnahmen Steuern sparen.



Zusammenfassende Gegenüberstellung der steuerlichen Förderungen aus dem Beispiel mit Sanierungskosten von 135.000 €

Beispiel: Sanierungskosten von 135.000 €

Vermietete Immobilie

- Sofortabzug der Kosten möglich
- Vorteil abhängig vom persönlichen Steuersatz
- Bei einem Steuersatz von z.B. 42% ergibt sich eine **Steuerersparnis von 56.700 €**



So können Vermieter und Eigenheimbesitzer mit (energetischen) Sanierungsmaßnahmen Steuern sparen.



Zusammenfassende Gegenüberstellung der steuerlichen Förderungen aus dem Beispiel mit Sanierungskosten von 135.000 €

Beispiel: Sanierungskosten von 135.000 €

Vermietete Immobilie	Selbstgenutztes Wohneigentum <i>Handwerkerleistung § 35a EStG</i>
<ul style="list-style-type: none">• Sofortabzug der Kosten möglich• Vorteil abhängig vom persönlichen Steuersatz• Bei einem Steuersatz von z.B. 42% ergibt sich eine Steuerersparnis von 56.700 €	<ul style="list-style-type: none">• Steuerermäßigung unabhängig um persönlichen Steuersatz• Förderung nur der Arbeitslohn des Handwerkers kein Material• Maximalbetrag der Steuerersparnis 1.200 €/Jahr



So können Vermieter und Eigenheimbesitzer mit (energetischen) Sanierungsmaßnahmen Steuern sparen.



Zusammenfassende Gegenüberstellung der steuerlichen Förderungen aus dem Beispiel mit Sanierungskosten von 135.000 €

Beispiel: Sanierungskosten von 135.000 €

Vermietete Immobilie	Selbstgenutztes Wohneigentum <i>Handwerkerleistung § 35a EStG</i>	Selbstgenutztes Wohneigentum <i>Sanierungskosten § 35c EStG</i>
<ul style="list-style-type: none"> Sofortabzug der Kosten möglich Vorteil abhängig vom persönlichen Steuersatz Bei einem Steuersatz von z.B. 42% ergibt sich eine Steuerersparnis von 56.700 € 	<ul style="list-style-type: none"> Steuerermäßigung unabhängig um persönlichen Steuersatz Förderung nur der Arbeitslohn des Handwerkers kein Material Maximalbetrag der Steuerersparnis 1.200 €/Jahr 	<ul style="list-style-type: none"> unabhängig um persönlichen Steuersatz Förderung von Arbeitslohn und Material des Handwerkers Maximalbetrag der Steuerersparnis 27.000 <p>Verteilung über 3 Jahre</p>



So können Vermieter und Eigenheimbesitzer mit
(energetischen) Sanierungsmaßnahmen Steuern sparen.



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Berlin

*Noch immer nicht
genug von Steuern?*

So können Vermieter und Eigenheimbesitzer mit (energetischen) Sanierungsmaßnahmen Steuern sparen.



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Berlin

In der Broschüre „100 Fragen - 100 Antworten“ finden Sie 10 weitere Tipps zum Steuern sparen

- Mit vertraglicher Kaufpreisaufteilung die **Gebäudeabschreibung erhöhen**
- Immobilien schneller abschreiben mittels Nutzungsdauer-Gutachten
- Vorsicht vor der „**15-Prozent-Falle**“ bei Instandsetzungs- und Modernisierungskosten innerhalb von 3 Jahren nach Kauf einer Immobilie

*Noch immer nicht
genug von Steuern?*

So können Vermieter und Eigenheimbesitzer mit (energetischen) Sanierungsmaßnahmen Steuern sparen.



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Berlin

**Noch immer nicht
genug von Steuern?**

- **Steuersatzgefälle** bei Ehegatten-Darlehen ausschöpfen
- **Verteilung** von größeren **Erhaltungsaufwendungen**
- Energetische Sanierungskosten bei selbstgenutztem Wohneigentum steuerlich absetzen
- Mit der „**Eigenheimschaukel**“ Steuern sparen
- Steuerfreibeträge durch **Kettenschenkungen** erhöhen
- **Homeoffice** absetzen

So können Vermieter und Eigenheimbesitzer mit
(energetischen) Sanierungsmaßnahmen Steuern sparen.



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Berlin

**Herzlichen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit.**