

Patrick Straßer

Diplom-Kaufmann (FH)
Steuerberater





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

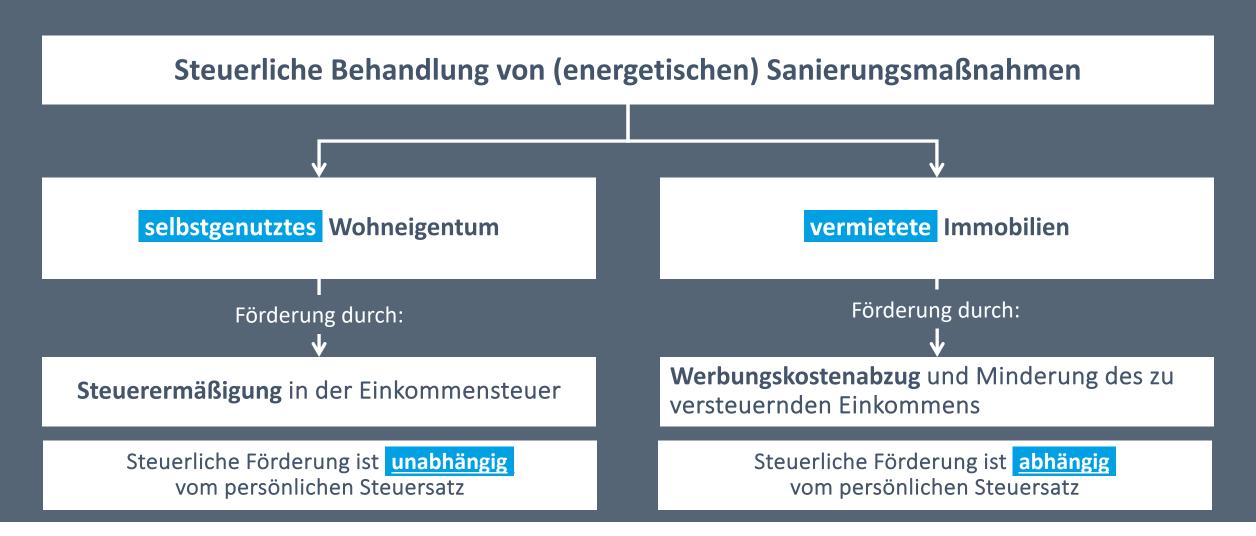






Steuerliche Behandlung von (energetischen) Sanierungsmaßnahmen









Steuerliche Förderungen von (energetischen)
Sanierungsmaßnahmen bei vermieteten Immobilien



Steuerliche Förderungen von (energetischen) Sanierungsmaßnahmen

bei vermieteten Immobilien



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.



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.



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:

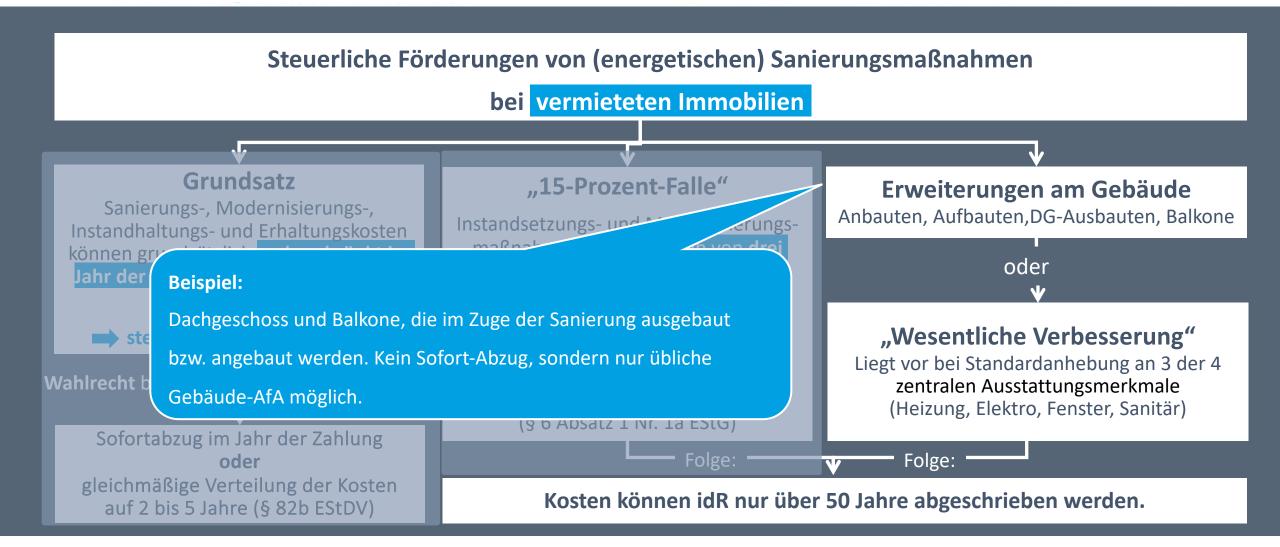
Beispiel: Im Jahr 2022 wurde eine sanierungsbedürftige ETW erworben. Der auf das Gebäude entfallende Kaufpreis betrug 300.000 €.

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.

Kosten können idR nur über 50 Jahre abgeschrieben werden.







Steuerliche Förderungen von (energetischen) Sanierungsmaßnahmen bei vermieteten Immobilien Erweiterungen am Gebäude **Beispiel:** Anbauten, Aufbauten, DG-Ausbauten, Balkone isierungs-Im Zuge der Sanierung werden die Fenster, Sanitäranlagen und auch on **drei** oder die Heizung nicht nur erneuert, sondern über den ursprünglich tung lessen Zustand wesentlich verbessert, d.h. aus einem mittleren Standard nehr als "Wesentliche Verbesserung" für das wird anspruchsvoller Standard (Luxussanierung). Liegt vor bei Standardanhebung an 3 der 4 zentralen Ausstattungsmerkmale (Heizung, Elektro, Fenster, Sanitär) (Vgl. BMF-Schreiben vom 18.07.2003 Az. IV C 3 - S 22 11 - 94/03, Folge: BStBl. 2003 I. S. 386) коsten konnen idR nur über 50 Jahre abgeschrieben werden. auf 2 bis 5 Jahre (§ 82b EStDV)



Steuerliche Förderungen von (energetischen) Sanierungsmaßnahmen bei vermieteten Immobilien Grundsatz "15-Prozent-Falle" Erweiterungen am Gebäude Sanierungs-, Modernisierungs-, Anbauten, DG-Ausbauten, Balkone Instandsetzungs- und Modernisierungs-Instandhaltungs- und Erhaltungskosten maßnahmen, die innerhalb von drei können grundsätzlich unbeschränkt im oder Jahren nach der Anschaffung Jahr der Zahlung als Werbungskosten durchgeführt werden und dessen abgesetzt werden . Kosten ohne Umsatzsteuer mehr als "Wesentliche Verbesserung" steuerlicher Sofort-Abzug 15% der Anschaffungskosten für das Gebäude übersteigen. Liegt vor bei Standardanhebung an 3 der 4 Wahlrecht bei vermieteten Wohnimmobilien Kein steuerlicher Sofortabzug möglich. zentralen Ausstattungsmerkmale (Heizung, Elektro, Fenster, Sanitär) (§ 6 Absatz 1 Nr. 1a EStG) Sofortabzug im Jahr der Zahlung Folge: oder gleichmäßige Verteilung der Kosten Kosten können idR nur über 50 Jahre abgeschrieben werden.

auf 2 bis 5 Jahre (§ 82b EStDV)



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 Fenster23.000 €Dämmung der Fassade72.000 €Austausch der Heizung40.000 €

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 €





Steuerliche Förderungen von (energetischen) Sanierungsmaßnahmen bei selbstgenutzten Wohneigentum



Steuerliche Förderungen von energetischen Sanierungsmaßnahmen bei selbstgenutzten Wohneigentum

Handwerkerleistungen

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

maximale Förderung

höchsten 1.200 Euro pro Jahr

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

Energetische Sanierungsmaßnamen

bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden § 35c EStG

maximale Förderung

höchsten 40.000 Euro verteilt über 3 Jahre

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



Steuerliche Förderungen von energetischen Sanierungsmaßnahmen bei selbstgenutzten Wohneigentum

Handwerkerleistungen

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

maximale Förderung

höchsten 1.200 Euro pro Jahr

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

Beispiel für EFH:

Austausch Fenster23.000 €Dämmung der Fassade72.000 €Austausch der Heizung40.000 €

Kosten 135.000 €

Enthaltener Arbeitslohn der Handwerker 35.000 €

Steuerermäßigung: 20% von 35.000 € = 7.000 €,

höchsten jedoch 1.200 €.

ahre



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

Voraussetzungen



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

Voraussetzungen

Begünstige Objekte

- Eigengenutzte
 Wohnimmobilie
- älter als 10 Jahre



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

Voraussetzungen Förderfähige Maßnahmen **Begünstige Objekte** Wärmedämmung von Eigengenutzte Wänden, Dachflächen und Wohnimmobilie älter als 10 Jahre Geschossdecken 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



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

Voraussetzungen **Begünstige Objekte** Förderfähige Maßnahmen **Formale Anforderungen** Fachunternehmer-Eigengenutzte Wärmedämmung von Wohnimmobilie Wänden, Dachflächen und bescheinigung älter als 10 Jahre Geschossdecken (amtliches Muster) Rechnung Erneuerung von Fenstern und Außentüren Bezahlung durch Überweisung Erneuerung/Einbau von (keine Barzahlung!) Lüftungsanlagen Optimierung bestehender Heizungsanlagen Ab 2023 keine steuerliche Förderung mehr für: gasbetriebenen Wärmepumpen, Gasbrennwerttechnik und Gas-Hybridheizungen



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

Voraussetzungen			
Begünstige Objekte	Förderfähige Maßnahmen	Formale Anforderungen	Keine Doppelförderung
 Eigengenutzte Wohnimmobilie älter als 10 Jahre 	 Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschossdecken Erneuerung von Fenstern und Außentüren Erneuerung/Einbau von Lüftungsanlagen Optimierung bestehender Heizungsanlagen 	 Fachunternehmer- bescheinigung (amtliches Muster) Rechnung Bezahlung durch Überweisung (keine Barzahlung!) 	 Kein Werbungskostenabzug Keine Steuerermäßigung nach § 35a EStG (Handwerkerleistungen) Keine zinsverbilligte Darlehen oder Zuschüsse (BAFA/KfW)
	Ab 2023 <u>keine</u> steuerliche Förderung mehr für: gasbetriebenen Wärmepumpen, Gasbrennwerttechnik und Gas-Hybridheizungen		



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

Umfang der Förderung:

20 Prozent des Arbeitslohns und Materialkosten des Handwerkbetriebes

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 €



Energetische Sanierungsmaßnamen 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 €





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 €





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

Beispiel: Sanierungskosten von 135.000 €

Vermietete Immobilie

Selbstgenutztes Wohneigentum Handwerkerleistung § 35a EStG

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

- Steuerermäßigung unabhängig um persönlichen Steuersatz
- Förderung nur der Arbeitslohn des Handwerkers kein Material
- Maximalbetrag der
 Steuerersparnis 1.200 €/Jahr





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

Beispiel: Sanierungskosten von 135.000 €

Vermietete Immobilie

Selbstgenutztes Wohneigentum Handwerkerleistung § 35a EStG

Selbstgenutztes Wohneigentum Sanierungskosten § 35c EStG

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

- Steuerermäßigung unabhängig um persönlichen Steuersatz
- Förderung nur der Arbeitslohn des Handwerkers kein Material
- Maximalbetrag der
 Steuerersparnis 1.200 €/Jahr

- unabhängig um persönlichen Steuersatz
- Förderung von Arbeitslohn und Material des Handwerkers
- Maximalbetrag der
 Steuerersparnis 27.000

Verteilung über 3 Jahre

24

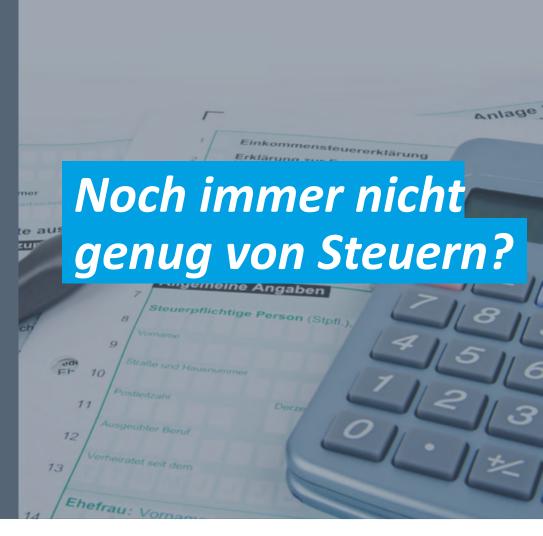


Noch immer nicht genug von Steuern?

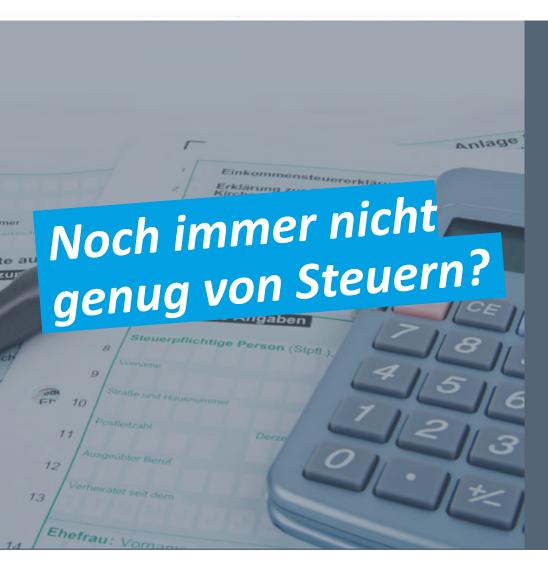


In der Broschüre "100 Fragen - 100 Antworten" finden Sie 10 weitere Tipps zum Steuern sparen

- 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







- **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



