

## **Beilage**

zum Mandanten-Rundschreiben 5/2023

---

# **Energetische Sanierung von Gebäuden und Photovoltaik – steuerliche Aspekte**

---

1. *Aktuelle Ausgangslage*
2. *PV-Anlage zur Erzeugung des selbst verbrauchten oder von Mietern verbrauchten Stroms*
  - a) *Wirtschaftliche Vorüberlegungen*
  - b) *PV-Anlage auf dem selbstgenutzten Einfamilienhaus*
  - c) *PV-Anlage auf einem Vermietungsobjekt*
3. *Energetische Sanierungsmaßnahmen an einer selbstgenutzten Immobilie*
  - a) *Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden*
  - b) *Steuerermäßigung für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen*
  - c) *Erneuerung der Heizung im Wege eines Contracting-Modells*
  - d) *Nutzung von gefördertem Altersvorsorgekapital*
4. *Energetische Sanierungsmaßnahmen an einer vermieteten Immobilie*
5. *Energetische Maßnahmen an einem Neubau*

## **1 Aktuelle Ausgangslage**

Verschiedene Aspekte führen aktuell dazu, dass bei bestehenden selbstgenutzten oder auch vermieteten Immobilien energetische Sanierungen, der Ersatz alter Heizungsanlagen oder auch der Einsatz von PV-Anlagen angezeigt sein kann. Dies resultiert zum einen bereits aus wirtschaftlichen Überlegungen, die sich auf Grund der deutlich gestiegenen Heiz- und Strombezugskosten ergeben. Daneben spielen aber auch die gesetzlichen Rahmenbedingungen eine Rolle, die teilweise solche Maßnahmen kurz- oder mittelfristig erforderlich machen. Zu nennen sind

- das auf nationaler Ebene nun beschlossene Gebäudeenergiegesetz („Heizungsgesetz“), welches auch bei Bestandsgebäuden zumindest mittelfristig vielfach Maßnahmen erforderlich macht und
- auf EU-Ebene die Gebäuderichtlinie (Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden – Energy Performance of Buildings Directive, EPBD), welche den nationalen Gesetzgebern verbindliche Vorgaben macht, die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden verbindlich zu regeln; insoweit steht die Verabschiedung der Richtlinie und deren nationale Umsetzung aber noch aus.

In all diesen Fällen sind auch steuerliche Aspekte zu beachten. Dabei stehen die steuerlichen Fördermaßnahmen im Vordergrund.

## **2 PV-Anlage zur Erzeugung des selbst verbrauchten oder von Mietern verbrauchten Stroms**

### **a) Wirtschaftliche Vorüberlegungen**

Die Errichtung einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) kann aus verschiedensten Gründen wirtschaftlich interessant sein. Zu nennen sind z.B.:

- Der im privat genutzten Gebäude verbrauchte Strom für private Zwecke, aber auch z.B. für den Betrieb einer Wärmepumpe oder das Laden eines E-Autos, kann mit einer eigenen PV-Anlage vergleichsweise günstig erzeugt werden. Insbesondere wirken sich dann in den Folgejahren mögliche Anstiege der allgemeinen Strompreise insoweit nicht mehr aus. Insoweit kann ein Batteriespeicher die Selbstversorgungsquote erhöhen.

- In einem Vermietungsobjekt kann mit einer PV-Anlage erzeugter Strom an die Mieter verkauft werden. Dies sichert vergleichsweise günstige Erlöse, führt bei den Mietern aber regelmäßig immer noch zu günstigen Strombeschaffungskosten.
- In einem Vermietungsobjekt können die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes teilweise dadurch sichergestellt werden, dass z.B. eine Holzpellettheizung mit einer PV-Anlage kombiniert wird.

#### **b) PV-Anlage auf dem selbstgenutzten Einfamilienhaus**

Wird auf dem selbstgenutzten Einfamilienhaus eine PV-Anlage errichtet, so wird typischerweise der erzeugte Strom vorrangig selbst verbraucht, da dann der vergleichsweise teure Bezug von Strom über ein Versorgungsunternehmen vermieden wird. Überschüssiger Strom wird meist nach den Vergütungssätzen des EEG über das örtliche Versorgungsunternehmen in das allgemeine Stromnetz eingespeist. Die Selbstversorgungsquote kann durch den Einsatz eines Batteriespeichers erhöht werden. Aus steuerlicher Sicht ist zu prüfen, ob die Errichtung und der Betrieb einer solchen Anlage Folgen bei der Einkommensteuer oder/und bei der Umsatzsteuer nach sich ziehen. Hinsichtlich der **Einkommensteuer** gelten folgende Grundsätze:

- Zunächst ist zu prüfen, ob hinsichtlich des Betriebs der Anlage eine Gewinnerzielungsabsicht besteht, da dies Grundvoraussetzung für eine Erfassung bei der Einkommensteuer ist. Eine Gewinnerzielungsabsicht besteht immer dann, wenn über die Gesamtnutzungsdauer der PV-Anlage die erwarteten Einnahmen die Investitionskosten und laufenden Kosten übersteigen. Besteht keine Einkünfteerzielungsabsicht, so ist der Betrieb der PV-Anlage einkommensteuerlich insgesamt unbeachtlich.
- Im Übrigen ergeben sich auch bei einer bestehenden Gewinnerzielungsabsicht bei der Einkommensteuer im Ergebnis regelmäßig dennoch keine Auswirkungen, da seit dem Jahr 2022 eine weitreichende Steuerbefreiung gilt. Diese bewirkt, dass erzielte Einnahmen bei der Einkommensteuer steuerfrei gestellt werden und dann allerdings auch damit im Zusammenhang stehende Ausgaben steuerlich nicht angesetzt werden können. Die Steuerbefreiung gilt im Grundsatz unabhängig von der Verwendung des erzeugten Stroms, also ob dieser selbst verbraucht oder in das allgemeine Stromnetz eingespeist wird.
- Der Anwendungsbereich der Steuerbefreiung ist nur hinsichtlich der **Anlagengröße** der PV-Anlage auf eine Leistung von 15 kWp je Wohn-/Gewerbeeinheit des Gebäudes bzw. 30 kWp je Einfamilienhaus bzw. Gewerbeimmobilie und auf eine Gesamtleistung je Stpfl. bzw. Mitunternehmerschaft (100 kWp) begrenzt. Auf Grund der Maximalgrenze von 100 kWp je Stpfl. kann die Steuerbefreiung also dann nicht genutzt werden, wenn der Stpfl. auch auf anderen Gebäuden PV-Anlagen betreibt und insgesamt diese Grenze überschritten wird.
- Die Steuerbefreiung erfasst ausschließlich „auf, an oder in“ den genannten Gebäuden vorhandene PV-Anlagen. Andere Anlagen, wie z.B. Freiflächenanlagen, werden damit nicht erfasst. Erfasst von der Steuerbefreiung werden damit z.B. Aufdachanlagen auf dem Einfamilienhaus selbst, aber auch Anlagen auf einem Nebengebäude, wie einer Garage o.Ä. und ebenso z.B. sog. Balkonanlagen.
- Die Steuerbefreiung führt dazu, dass Einnahmen, z.B. aus der Stromeinspeisung in das öffentliche Netz, und ebenso die Entnahmen aus dem Eigenverbrauch, steuerfrei gestellt werden. Im Ergebnis hat eine solche Anlage dann keinerlei Folgen bei der Einkommensteuer.

#### **Hinweis:**

Darüber hinaus existiert im Gewerbesteuerrecht eine separate Steuerbefreiung, die PV-Anlagen auf, an oder in Gebäuden mit einer installierten Leistung bis zu 30 kW erfasst. Nach der Gesetzesbegründung soll diese gewerbesteuerliche Steuerbefreiung dazu dienen, eine IHK-Mitgliedschaft kleiner Solaranlagenbetreiber zu verhindern.

Hinsichtlich der **Umsatzsteuer** gelten beim Betrieb einer PV-Anlage folgende Grundsätze:

- Wird auf dem selbstgenutzten Eigenheim eine Photovoltaikanlage errichtet und der dadurch erzeugte Strom soweit wie möglich selbst genutzt und im Übrigen in das allgemeine Stromnetz gegen Entgelt nach dem EEG eingespeist, so begründet dies im Grundsatz eine

unternehmerische Tätigkeit i.S.d. Umsatzsteuerrechts. Auf die Höhe der erzielten Einnahmen und die Leistung der Anlage kommt es dabei nicht an.

- Allerdings kann ggf. von der sog. **Kleinunternehmerregelung** Gebrauch gemacht werden, wenn die Umsätze im Vorjahr nicht mehr als 22 000 € betragen haben und im Folgejahr 50 000 € voraussichtlich nicht übersteigen werden. Wurde die unternehmerische Tätigkeit nur während eines Teils des Kalenderjahres ausgeübt, ist der tatsächliche Umsatz in einen Jahresumsatz umzurechnen. Für das Gründungsjahr darf der voraussichtliche Umsatz den Betrag von 22 000 € nicht überschreiten, wobei auch hier eine Umrechnung auf einen Jahresumsatz zu erfolgen hat, wenn die unternehmerische Tätigkeit erst im Laufe des Jahres aufgenommen wurde.

#### **Hinweis:**

Wird die PV-Anlage von einer natürlichen Person betrieben, sind allerdings alle umsatzsteuerlich relevanten Tätigkeiten des Anlagenbetreibers zusammenzurechnen. Ist also z.B. der Anlagenbetreiber auch als selbständiger Rechtsanwalt tätig, so kann von der Kleinunternehmerregelung nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn die genannten Grenzen über beide Tätigkeiten zusammen eingehalten werden.

- Bislang war es auch bei der Errichtung einer kleineren PV-Anlage – und keiner anderen umsatzsteuerlich relevanten Tätigkeit – sinnvoll, auf die Anwendung der Kleinunternehmerregelung zu verzichten, weil die Vorsteuer aus dem Erwerb der Anlage vom Finanzamt erstattet wurde und nur der Nettobetrag finanziert werden musste. Andererseits folgte dann auch die Pflicht zur Erfüllung der umsatzsteuerlichen Pflichten. Um diesen Nachteil aus der Anwendung der Kleinunternehmerregelung nun nicht mehr tragen zu müssen, wurde mit Wirkung ab dem 1.1.2023 für die Lieferung und Montage eine Sonderregelung eingeführt, nach der auf diese Leistungen der **Umsatzsteuersatz auf 0 % reduziert** wird.
- Der Steuersatz von 0 % gilt seit dem 1.1.2023 für die Lieferung von Solarmodulen an den PV-Anlagenbetreiber einschließlich der für den Betrieb der Anlage **wesentlichen Komponenten**; dies sind insbesondere der Wechselrichter, Modulbefestigungen, die Verkabelung und auch der **Batteriespeicher**. Weiterhin gilt dies auch für die **Montage** dieser Anlagenteile.
- Begünstigt sind die vorgenannten Leistungen nur für PV-Anlagen auf oder in der Nähe von Privatwohnungen, Wohnungen sowie öffentlichen und anderen Gebäuden, die für dem Gemeinwohl dienende Tätigkeiten genutzt werden. Auf die Größe der PV-Anlage kommt es nicht, so dass z.B. bei einem größeren Wohngebäude auch eine Großanlage von z.B. 50 kWp unter diese Regelung fällt. Allerdings gilt **vereinfachend**, dass diese Voraussetzungen stets als erfüllt gelten bei einer installierten Bruttoleistung der **PV-Anlage mit bis zu 30 kWp** laut Marktstammdatenregister. In diesem Fall muss der leistende Unternehmer die Eigenschaft des Gebäudes nicht prüfen, um den Nullsteuersatz anzuwenden. Nur bei Anlagen, die diese Leistungsgrenze überschreiten, müssen die Anwendungsvoraussetzungen geprüft werden.
- Begünstigt sind auch sogenannte **Balkonkraftwerke**, also Solarmodule, die auf dem Balkon aufgestellt und meistens mit einer Steckdose verbunden werden. Mobile Solarmodule (z.B. für Campingzwecke) sind dagegen nicht erfasst.
- Die Installation einer **Wallbox** zur Aufladung von E-Fahrzeugen unterliegt dagegen dem Regelsteuersatz von 19 %.
- **Wird von der Kleinunternehmerregelung Gebrauch gemacht, so unterliegt die** entgeltliche Einspeisung des erzeugten Stroms in das allg. Stromnetz nicht der Umsatzsteuer. Die Anwendung der Kleinunternehmerregelung ist dem abnehmenden Energieversorgungsunternehmen mitzuteilen, da dieses regelmäßig per Gutschrift abrechnet. Auch die Verwendung von Strom für eigene private Zwecke unterliegt nicht der Umsatzsteuer. Aus laufenden Kosten, z.B. für die Wartung der Anlage, können in Rechnung gestellte Vorsteuern nicht geltend gemacht werden. Hinsichtlich der Anwendung der Kleinunternehmerregelung müssen Betreiber von mehreren Anlagen beachten, dass die zurzeit geltenden Umsatzschwellen von 22 000 € bzw. 50 000 € nicht überschritten werden. Bei der Berechnung ist der Gesamtumsatz aller Anlagen und ggf. auch weiterer umsatzsteuerlicher Tätigkeiten zusammenzurechnen.

**Hinweis I:**

Im Einzelfall können sich andere steuerliche Wertungen ergeben. Daher ist empfehlenswert, steuerlichen Rat einzuholen.

**Hinweis II:**

Die Installation einer PV-Anlage unterliegt grds. der **Bauabzugsteuer**. Diese trifft auch umsatzsteuerliche Kleinunternehmer und ist unabhängig davon, ob bei der Umsatzsteuer der Nullsteuersatz anzuwenden ist. Daher ist stets anzuraten, bei dem ausführenden Handwerker eine Freistellungsbescheinigung nach § 48b EStG anzufordern.

**c) PV-Anlage auf einem Vermietungsobjekt**

Wird auf einem Vermietungsobjekt eine PV-Anlage betrieben, so kommt ebenfalls bei der Einkommensteuer die Steuerbefreiung in Betracht, so dass der Betrieb der Anlage bei dieser Steuer unbeachtlich wäre, insbesondere Einnahmen nicht zu versteuern sind. Dies gilt unabhängig von der Verwendung des erzeugten Stroms:

- Verkauf des Stroms an die Mieter,
- Direktverbrauch im Mietobjekt, z.B. für den Allgemeinstrom oder eine Wärmepumpe, oder
- Einspeisung in das allgemeine Stromnetz.

Voraussetzung für die Steuerbefreiung bei der Einkommensteuer ist, dass die PV-Anlage folgende **Größenkriterien** einhält:

- bei einem Wohngebäude, das kein Einfamilienhaus ist (Mehrfamilienhaus) oder bei einem gemischt genutzten Gebäude (z.B. Wohnungen und Ladenlokal): 15 kWp je Wohn- und Gewerbeinheit,
- bei einem vermieteten Einfamilienhaus: max. 30 kWp und
- höchstens 100 kWp pro Stpfl. bezogen auf alle von diesem betriebenen PV-Anlagen (einschließlich einer auf dem privatgenutzten Objekt installierten Anlage).

**Hinweis:**

Ehegatten gelten insoweit als separate Stpfl., so dass jeder die 100 kWp-Grenze ausschöpfen kann. Betreiben allerdings die Ehegatten gemeinsam die PV-Anlage(n), so liegt steuerlich eine Mitunternehmerschaft vor und es gilt insgesamt die 100 kWp-Grenze.

Hinsichtlich der **Umsatzsteuer** gilt das vorstehend unter Tz. 3 Ausgeführte. In vielen Fällen dürfte damit eine Stromlieferung aus einer solchen Anlage unter die Kleinunternehmerregelung fallen. Zu beachten ist, dass, auch wenn Strom über eine PV-Anlage vom Vermieter erzeugt und an die Mieter geliefert wird, es sich dabei im Regelfall nicht um eine unselbständige Nebenleistung der steuerfreien Vermietung handelt. Entscheidend ist, dass der Mieter die Möglichkeit hat, den Stromanbieter frei zu wählen.

**3 Energetische Sanierungsmaßnahmen an einer selbstgenutzten Immobilie****a) Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden**

Energetische Sanierungsmaßnahmen an ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden werden steuerlich durch eine Steuerermäßigung bei der Einkommensteuer gefördert. Im Kern gelten folgende Grundsätze:

<b>Steuerermäßigung für energetische Sanierungsmaßnahmen an selbstgenutztem Wohneigentum</b>	
Fördervoraussetzung	Energetische Sanierungsmaßnahmen an selbstgenutztem Wohneigentum. Die Immobilie muss im Zeitpunkt der Durchführung der förderfähigen Maßnahme älter als zehn Jahre sein.
Restriktionen	Eine Förderung scheidet aus, wenn aus der Wohnung ganz oder teilweise steuerpflichtige Einkünfte erzielt werden. So also bei vollständiger oder auch

<b>Steuerermäßigung für energetische Sanierungsmaßnahmen an selbstgenutztem Wohneigentum</b>	
	teilweiser Vermietung der Immobilie. Unschädlich ist, wenn Teile der Immobilie als häusliches Arbeitszimmer genutzt werden.
Höhe der Steuerermäßigung	Die Steuerermäßigung beträgt 20 % der Aufwendungen, maximal insgesamt 40 000 € je Objekt und ist über drei Jahre zu verteilen: Im Jahr des Abschlusses der energetischen Maßnahme und im folgenden Jahr je 7 %, max. je 14 000 € und im dritten Jahr 6 %, max. 12 000 €. Damit können Aufwendungen bis 200 000 € berücksichtigt werden. Die Wirkung der Steuerermäßigung ist die, dass in Höhe der steuerlichen Förderung die Einkommensteuer unmittelbar gemindert wird. Voraussetzung ist allerdings stets, dass eine ausreichend hohe Einkommensteuer entstanden ist.
Förderfähige Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wärmedämmung von Wänden,</li> <li>– Wärmedämmung von Dachflächen,</li> <li>– Wärmedämmung von Geschossflächen,</li> <li>– Erneuerung der Fenster und Außentüren,</li> <li>– Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage,</li> <li>– Erneuerung der Heizungsanlage,</li> <li>– Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung,</li> <li>– Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als zwei Jahre sind,</li> <li>– einschließlich der Kosten der Energieberatung.</li> </ul>
Keine Mehrfachförderung	Nehmen Stpfl. bereits die steuerliche Förderung für Modernisierungsaufwendungen in Sanierungsgebieten oder für Baudenkmale oder die Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen oder haushaltsnahe Dienstleistungen in Anspruch, kann die Steuerermäßigung für diese Aufwendungen (insgesamt) nicht geltend gemacht werden. Entsprechendes gilt, wenn Stpfl. <b>zinsverbilligte Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse nach anderen Förderprogrammen</b> (z.B. KfW-Förderung oder BAFA-Förderung) für die Einzelmaßnahmen am Wohngebäude erhalten.

Zu beachten ist, dass mit der Zweiten Verordnung zur Änderung der Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung vom 19.12.2022 zum 1.1.2023 gasbetriebene Wärmepumpen, Gasbrennwerttechnik und Gas-Hybridheizungen aus der Förderung herausgenommen wurden. Außerdem wurden die Förderbedingungen für Gebäude- und Wärmenetze sowie Biomasseheizungen angepasst.

Von besonderer Bedeutung sind die **einzuhaltenden technischen Mindestanforderungen**, die in einer Rechtsverordnung festgehalten sind. Die Einhaltung dieser Anforderungen muss zwingend von dem ausführenden Fachunternehmen bescheinigt werden. Für die Bescheinigung sind die amtlich vorgeschriebenen Muster zu verwenden.

**Hinweis:**

Nicht zulässig ist es, die steuerliche Förderung für energetische Sanierungsmaßnahmen mit anderen Förderprogrammen des Bundes (zinsverbilligte Darlehen oder Zuschüsse) zu kumulieren. So kann zum Beispiel der Austausch von Fenstern nicht gleichzeitig Gegenstand einer steuerlichen Förderung und einer Förderung im Rahmen des Bundesprogramms Effiziente Gebäude (BEG) sein. Werden allerdings mehrere Maßnahmen durchgeführt, so kann für jede einzelne Maßnahme gewählt werden, ob ein staatliches Förderprogramm oder die steuerliche Förderung in Anspruch genommen wird.

**b) Steuerermäßigung für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen**

Bei kleineren Maßnahmen an selbstgenutzten Immobilien bzw. solchen, bei denen die technischen Anforderungen für die Steuerermäßigung für energetische Sanierungsmaßnahmen nicht eingehalten oder nachgewiesen werden können, kann ggf. die Steuerermäßigung bei Aufwendungen für

Handwerkerleistungen genutzt werden. Gefördert werden allgemein Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Insoweit sind allerdings die Begrenzungen zu beachten, insbesondere:

- Gefördert werden nur der vom Handwerker in Rechnung gestellte Lohnanteil sowie Maschinen- und Fahrtkosten und nicht die Materiallieferungen und
- pro Jahr können maximal Aufwendungen i.H.v. 6 000 € angesetzt werden, welche dann mit einer Steuerermäßigung von 20 % gefördert werden. Es kann also maximal eine Steuerermäßigung von 1 200 € im Kalenderjahr geltend gemacht werden.

Mit der Beschränkung der Förderung auf den Lohnanteil ist dies also sehr begrenzt. Im Übrigen werden allerdings keine besonderen Anforderungen gestellt, insbesondere brauchen keine besonderen technischen Mindestanforderungen eingehalten zu werden und es wird keine Fachunternehmerbescheinigung gefordert. Vorliegen muss eine Rechnung des Handwerkers und die Rechnung muss zwingend mittels Zahlung auf ein Bankkonto des Handwerkers erfolgen. Nicht gefördert werden daher Eigenleistungen.

### **c) Erneuerung der Heizung im Wege eines Contracting-Modells**

Neben dem klassischen Modell des Erwerbs einer neuen Heizungsanlage besteht vielfach auch die Möglichkeit, ein Heizungscontracting zu nutzen. In einem solchen Modell, welches vielfach von den Energieversorgungsunternehmen angeboten wird, errichtet das Energieversorgungsunternehmen die neue Heizung auf deren Kosten und betreibt diese. Dem Hauseigentümer gegenüber wird dann die verbrauchte Wärme in Rechnung gestellt.

Steuerlich können diese Kosten beim Hauseigentümer nicht als Handwerkerleistungen oder als energetische Sanierungsmaßnahme geltend gemacht werden. Dies gilt auch dann, wenn insoweit eine separate Kostenposition ausgewiesen wird. Solche „Wärme-Contracting-Modelle“ müssen also andere Vorteile bieten – so z.B. einen Finanzierungsvorteil oder die Tatsache, dass der Hauseigentümer kein Risiko eingeht, dass die Heizung später technisch überholt ist; der gegenüber dem Selbsterwerb sich ggf. ergebende steuerliche Nachteil muss insoweit ausgeglichen werden.

### **d) Nutzung von gefördertem Altersvorsorgekapital**

**Ab dem Jahr 2024** ist die Nutzung von steuerlich gefördertem Altersvorsorgekapital für energetische Sanierungen einer selbstgenutzten Wohnung möglich, so dass insoweit Möglichkeiten für die Finanzierung von energetischen Sanierungsmaßnahmen bestehen. Voraussetzung ist, dass die Maßnahme von einem Fachunternehmen ausgeführt wird und die Anforderungen aus der Rechtsverordnung zur Steuerermäßigung für energetische Sanierungsmaßnahmen erfüllt sind. Dies ist durch den ausführenden Fachunternehmer zu bescheinigen.

## **4 Energetische Sanierungsmaßnahmen an einer vermieteten Immobilie**

Energetische Sanierungen an einer vermieteten Immobilie können in aller Regel unmittelbar als Werbungskosten im Jahr der Zahlung steuermindernd geltend gemacht werden. Sofort abzugsfähige Erhaltungsaufwendungen liegen grds. immer dann vor, wenn die Maßnahmen weder zu einer Erweiterung der Immobilie (d.h. weder zu einer Vergrößerung der nutzbaren Fläche noch zu einer Vermehrung der Substanz) noch zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führen. Unschädlich sind Maßnahmen zur Erhaltung des bisher dagewesenen Wohnstandards. Als Beispiele für **sofort abziehbare Erhaltungsaufwendungen** betreffend energetische Sanierungsmaßnahmen können beispielhaft genannt werden:

- Austausch der Fenster gegen solche nach heutigem Wärmeisolerungsstandard,
- Austausch der Heizungsanlage – auch dann, wenn z.B. Einzelöfen gegen eine Zentralheizung ersetzt werden oder z.B. eine Ölheizung durch eine Wärmepumpe ersetzt wird,
- Einbau einer thermischen Solaranlage zur Unterstützung der bestehenden Heizung/Warmwasserbereitung,
- Isolierung des Daches,

- Anbringen zusätzlicher Fassadenverkleidung zur Wärmedämmung,
- Austausch der Allgemeinbeleuchtung gegen energiesparende Lampen.

**Ausnahmsweise** können solche Aufwendungen als **nachträgliche Herstellungskosten** einzustufen sein:

- Derartige Aufwendungen können im Ausnahmefall allerdings auch als nachträgliche Herstellungskosten einzustufen und dann nicht sofort als Werbungskosten abzugsfähig sein, sondern nur zeitlich gestreckt über die Gebäudeabschreibung. Dies dann, wenn solche Maßnahmen eingebunden sind in eine Gesamtanierung des Hauses und die Sanierung insgesamt gegenüber dem Zustand bei Erwerb des Hauses als wesentliche Verbesserung („Standardhebung“) einzustufen ist.

**Hinweis:**

Eine solche Prüfung ist für den Einzelfall vorzunehmen und nicht einfach. Bei der Prüfung, ob eine Standardhebung vorliegt, ist auf den Baustandard abzustellen, der bei Erwerb des Objektes gegeben war bzw. dann, wenn das Objekt unentgeltlich durch Schenkung oder im Wege der Erbfolge erworben wurde, den Zustand bei Erwerb durch den Rechtsvorgänger.

- Vorsicht ist dann geboten, wenn seit dem Erwerb der Immobilie noch nicht drei Jahre verstrichen sind. Dies vor dem Hintergrund, dass wenn nach dem Erwerb eines bebauten Grundstücks Aufwendungen anfallen, die innerhalb von drei Jahren nach dem Erwerb mehr als 15 % des Gebäudekaufpreises betragen, zu prüfen ist, ob regelmäßig auf Grund einer ausdrücklichen steuerlichen Sonderregelung sog. anschaffungsnahe Aufwendungen vorliegen, die nicht sofort als Betriebsausgaben, sondern nur über die AfA gewinnmindernd berücksichtigt werden können. Bei dieser 15 %-Grenzen-Prüfung sind die entstandenen Aufwendungen ohne die Umsatzsteuer (netto) gegenüberzustellen, wobei auch Aufwendungen einzubeziehen sind, die an sich als Erhaltungsaufwendungen einzustufen sind. Ausgenommen sind lediglich solche Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten, die jährlich üblicherweise anfallen.

Werden die energetischen Sanierungsmaßnahmen bezuschusst, so z.B. über **Programme der BAFA** oder auch ggf. über Programme der örtlichen Energieversorgungsunternehmen, so mindern diese Zuschüsse im Jahr der Auszahlung des Zuschusses die ansetzbaren Werbungskosten.

Fallen größere Aufwendungen an, so ist die Möglichkeit einer **zeitlich gestreckten steuerlichen Geltendmachung** zu prüfen. So besteht gesetzlich ein Wahlrecht, größere Aufwendungen für die Erhaltung von Gebäuden, die sich im steuerlichen Privatvermögen befinden und überwiegend Wohnzwecken dienen, statt im Jahr der Entstehung der Kosten diese direkt als Werbungskosten anzusetzen, diese auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilt anzusetzen. Eine solche steuerlich gestreckte Geltendmachung macht insbesondere dann Sinn, wenn ansonsten nur vergleichsweise geringe Einkünfte erzielt werden.

**Handlungsempfehlung:**

Insoweit sollte unter Hinzuziehung steuerlichen Rats eine steuerliche Vergleichsrechnung angestellt werden, ob eine verteilte Geltendmachung der Erhaltungskosten sinnvoll ist.

**5 Energetische Maßnahmen an einem Neubau**

Werden kostenintensive energetische Maßnahmen an einem Neubau vorgenommen, so sieht das Steuerrecht im Grundsatz keine besonderen Fördermaßnahmen vor:

**Vermietungsobjekt:**

- Ist das neu errichtete Gebäude zur Vermietung vorgesehen, so führen die Kosten für energetische Maßnahmen oder eine moderne Heizungs- oder Lüftungsanlage zu Anschaffungskosten, welche steuerlich lediglich über die Abschreibungen geltend gemacht werden können.
- Allerdings gilt für nach dem 31.12.2022 fertiggestellte Gebäude im Privatvermögen, die zu Wohnzwecken genutzt werden, ein AfA-Satz von 3 % statt bislang lediglich 2 %. Damit können die Anschaffungskosten nun über einen Zeitraum von 33,3 Jahren steuerlich geltend gemacht werden.

- Des Weiteren kann ggf. die Sonderabschreibung für die Herstellung neuer Mietwohnungen genutzt werden. Diese Sonderabschreibung ist für Wohnungen, die auf Grund eines nach dem 31.12.2022 und vor dem 1.1.2027 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige hergestellt werden, an die Bedingung geknüpft, dass diese in einem Gebäude liegen, das die Kriterien eines „Effizienzhaus 40“ mit Nachhaltigkeitsklasse erfüllt und dies durch Qualitätssiegel als Nachhaltiges Gebäude nachgewiesen wird.

**Selbstgenutzte Immobilie:**

- Die vorstehend unter Tz. 5 dargestellte Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden gilt nur für Maßnahmen an Gebäuden, die älter als zehn Jahre sind. Eine Förderung des Neubaus erfolgt also nicht.
- Auch die Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen gilt für Aufwendungen im Zusammenhang mit einem Neubau nicht.
- Genutzt werden kann allerdings steuerlich gefördertes Altersvorsorgekapital. Das Kapital kann bis zum Beginn der Auszahlungsphase unmittelbar für die Anschaffung oder Herstellung einer Wohnung eingesetzt werden. Insoweit bestehen bestimmte betragsmäßige Restriktionen, die im Einzelfall zu prüfen sind.