

Preis  
Miete  
Lage

Energetische  
Sanierung

Steuerliche  
Aspekte

Familien-  
gesellschaften

VERANSTALTUNG

**DELIKAT.**

BRANDHEISSE THEMEN | SCHARFSINNIGE IMPULSE

Rund um die **Immobilie**



# Steuerliche Aspekte der energetischen Sanierung

- Unterscheidung „Eigene Wohnzwecke“ vs. „V+V“ (bzw. BV)
- Eigene Wohnzwecke
  - § 35c EStG > relativ klare/eindeutige Rechtslage
- V+V (bzw. BV)
  - AK (§ 255 Abs. 1 HGB)? HK (§ 255 Abs. 2 HGB)?  
Erhaltungsaufwendungen (§ 9 EStG)? Anschaffungsnahe  
Aufwendungen (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG)?
  - Rechtsprechung(en) Bundesfinanzhof / Finanzgerichte
  - Verwaltungsanweisungen (BMF, OFD) + Kommentierung



# Steuerliche Aspekte der energetischen Sanierung – Eigene Wohnzwecke

- Voraussetzung
  - Energetische Maßnahmen (BFM-Schreiben v. 14.01.2021)
    - Wärmedämmung Wände, Dach, Heizung etc., Erneuerung, Optimierung (Heizungsanlage) u.a.
  - Zivilrechtlicher oder wirtschaftlicher Eigentümer
  - Nutzung zu eigenen Wohnzwecken
    - Haus, Wohnung in Zwei- oder Mehrfamilienhaus (EU/EWR)
    - Auch Ferienhaus / Ferienwohnung (EU/EWR)
    - Unentgeltliche Überlassung (+) / krzf. Vermietung (-)
    - Kellerräume, Garage, Heizungsräume ebenfalls umfasst
    - Nachweis: Meldebestätigung, Ferienhaus problematisch



# Steuerliche Aspekte der energetischen Sanierung – Eigene Wohnzwecke

- Voraussetzung (Forts.)
  - Objekt älter als 10 Jahre
  - Ab 2020 bis Ende 2029
  - Fachunternehmen / amtl. Bescheinigung / Rg. + Überweisung
- Ausschluss
  - Vorliegen von BA, WK, Sonderausgaben, § 35a EStG oder agB
  - Steuerbeg. § 10 f EStG, geförderte Maßnahme o. zinsverb. Kredit
- Rechtsfolge
  - Jahr 1: 7% / 14.000 €; Jahr 2/3: jew. 6 % / jew. 12.000 €
  - Energieberater 50 % sofort
  - Material, Einbau, Inbetriebn., Umfeldmaßnahme, ggf. Schlüsselung
  - Kosten nur einmal pro Objekt



# Steuerliche Aspekte der energetischen Sanierung

## Grundsätzliche Überlegungen

- „Kosten für energetische Sanierung müssen geplant werden“
- Ziel: Steuerliche Sofortberücksichtigung (100 %)
- Bestandsimmobilie? Seit wann? Erfolgte Sanierungen?
- Geplanter Neuerwerb
  - Anschaffungskosten Gebäude? Aufteilungsmaßstab in KV
  - Welcher Sanierungsmaßnahmen insgesamt sind geplant?
  - In welchem zeitlichen Ablauf?

# **Steuerliche Aspekte** der energetischen Sanierung – Vermietung und Verpachtung (bzw. Betriebsvermögen)

	Zweck der Aufwendungen	Steuerliche Geltendmachung
Anschaffungskosten (§ 255 Abs. 1 HGB)	Erwerb der Immobilie Betriebsbereite Zustand (Hebung des Standards)	Abschreibung je nach BJ und Nutzung (PV/BV)
Herstellungskosten (§ 255 Abs. 2 HGB)	Herstellung und Erweiterung Hebung des Standards	Abschreibung je nach BJ und Nutzung (PV/BV)
Erhaltungsaufwendungen (§ 9 EStG)	Instandhaltung und Instandsetzung	Sofort abzugsfähige WK (ggf. Vert. auf 2 bis 5 Jahre, § 82b EStDV bei Wohnraum) oder BA
Anschaffungsnahe Aufwendungen (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG)	Aufw. (ohne Ust), die in ersten drei Jahren nach Anschaffung > 15 % der AK übersteigen	Abschreibung je nach BJ und Nutzung (PV/BV)





# Steuerliche Aspekte der energetischen Sanierung

## Anschaffungskosten

- Aufwendungen, um Gebäude zu erwerben (einschl. Nebenkosten)
  - Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen, um Gebäude in betriebsbereiten Zustand zu versetzen
  - Funktionsuntüchtige Teile werden vor erster Nutzung ersetzt
  - Bei Wohngebäuden soll ein höherer Standard erreicht werden
  - Die Arbeiten werden mit dem Kaufvertrag in Auftrag gegeben
- **These:** Energetische Maßnahmen im Zusammenhang mit Erwerb?
  - > nur über Afa berücksichtigungsfähig!



# Steuerliche Aspekte der energetischen Sanierung

## Herstellungskosten

- Herstellung Funktions- und Betriebsbereitschaft
- Kosten für Erweiterung: Substanzvermehrung, Nutzfläche
- Verbesserung ggü. Ursprungszustand (vorher/nachher)
- Standarderhöhung
  - Heizung-, Sanitär, Elektroinstallation und Fenster („4 v. 4“)
  - Standardsprung: einfach/mittel – mittel/anspruchsvoll
  - 3 v. 4 – Generalsanierungsfälle; 2 v. 4 – Erweiterung
  - Indizien: Mietzinsanhebung, hohe Aufwendungen zentrale Ausstattungsmerkmale (widerlegbar!)
- Sehr einzelfallabhängig; Diskussionen mit Betriebsprüfung/FA





# Steuerliche Aspekte der energetischen Sanierung Herstellungskosten – Worauf ist zu achten?

- „Sanierung auf Raten“ – Gesamtplan (Fünfjahres-Zeitraum)
- Beweislast: Grds. Finanzamt, aber Beweissicherung zu empfehlen
- Keine Substanzmehrung, wenn funktionsgl. Austausch/Modern.
  - Anbringen Fassadenverkleidung zur Wärmedämmung
  - Umstellung Heizungsanlage von Einzelöfen auf Zentral
- Zusammentreffen von AK/HK mit Erhaltungsaufwend. (ggf. Schätzung)
- Bündel von Einzelmaßnahmen idR AK/HK; gleichzeitige Durchführung sonstige Renovierungsarbeiten nicht zwingend AK/HK
- **These:** Einzelne energetische Maßnahmen „isoliert“ keine HK > sofort Aufwand!



# Steuerliche Aspekte der energetischen Sanierung Anschaffungsnahe Aufwendungen

- Erhaltungsaufwand im Zusammenhang mit Erwerb älterer Immobilie grds. sofort abzugsfähig
- Aber: Gleichbehandlung renovierte mit nicht renovierte Haus
- Voraussetzung
  - Instandhaltungs- und/oder Modernisierungsaufwendungen (ohne Aufwendungen für Erweiterung und jährlich üblicherweise anfallende Erhaltungsaufwendungen)
  - Innerhalb von drei Jahren seit dem Erwerb
  - Die ohne USt 15 % der Anschaffungskosten übersteigen
- Rechtsfolge: Alle Aufwendungen zwingend AK!



# Steuerliche Aspekte der energetischen Sanierung Anschaffungsnahe Aufwendungen – Worauf ist zu achten?

- Instandhaltungs- und oder Modernisierungsmaßnahmen: fast alle Aufwendungen!
- Energetische Gebäudesanierung (FG N v. 12.11.2015/FG MS v. 17.11.2014)
  - Wärmedämmung, Erneuerung der Außenfassade, Austausch von Fenstern keine HK, da keine wes. Verbesserung (keine 3 von 4 Kriterien erfüllt) oder Erweiterungen, aber nachtr. AK
  - Unerheblich, ob gesetzlicher/behördlicher Zwang
- Ggf. Aufteilung bei zeitraumübergreifenden Maßnahmen
- Tipp: Maßnahmen nach Ablauf des Drei-Jahreszeitraumes
- Wirtschaftsgutbezogen (Whg./Gesamt-AK; Sondereigentum/Whg.)
- Teilentgeltl. Erwerb (vorweggen. Erbfolge / ohne bzw. mit Zahlungen)



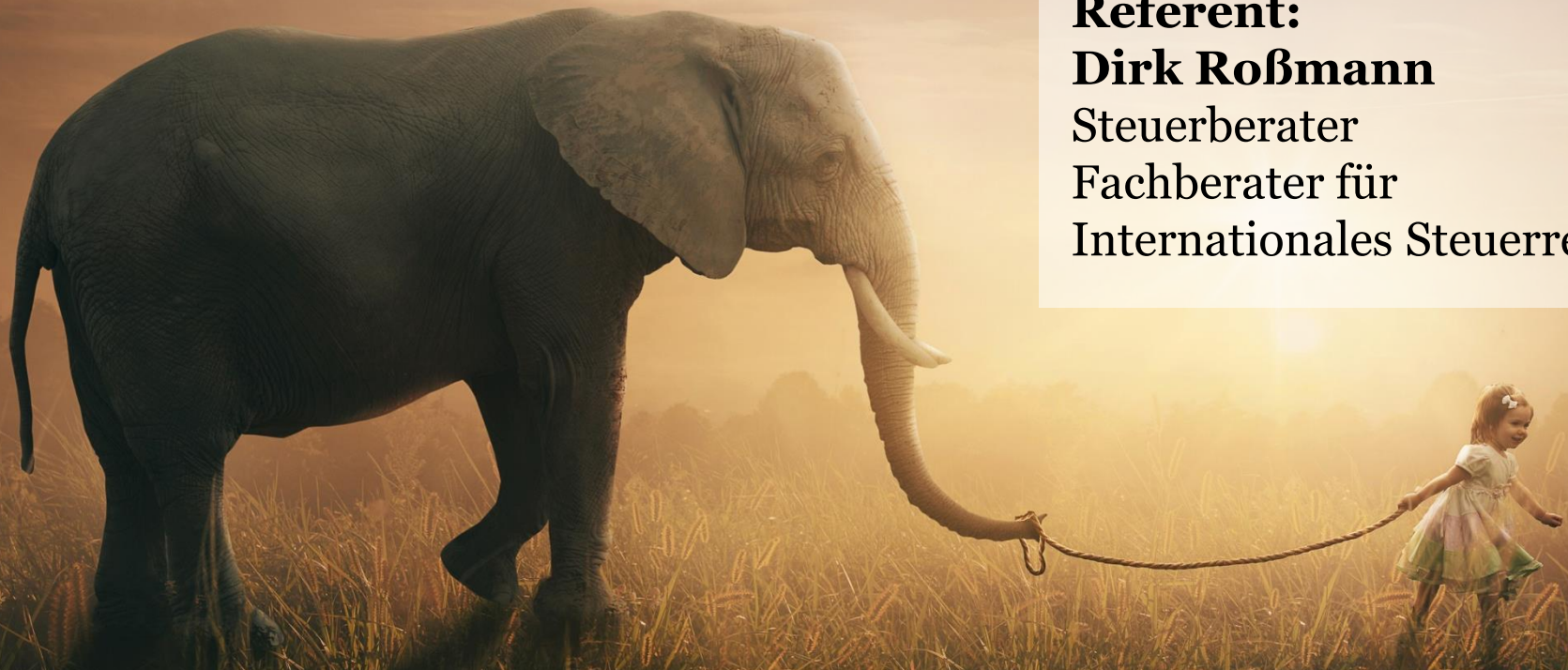
# Steuerliche Aspekte der energetischen Sanierung

## Zusammenfassung

- Eigene Wohnzwecke oder Vermietung und Verpachtung (BV)
- Neuerwerb oder (Sanierung) Bestandsimmobilie (älter als drei Jahre?)
- Zeitpunkt der Aufwendungen und Höhe (anschaffungsnahe Aufwendungen oder „Sanierung auf Raten“ (5 Jahre))
- Steuerung durch zeitliche Verlagerung der Maßnahmen
- Durchführung einzelne Maßnahmen zur energetischen Sanierung grds. sofort abzugsfähig
- Gezielte Planung im Vorfeld einer Maßnahme und Beweissicherung dringend zu empfehlen!

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

**Referent:**  
**Dirk Roßmann**  
Steuerberater  
Fachberater für  
Internationales Steuerrecht



WIR LIEBEN... BESONDERS GROSSE FÄLLE



**BWLC**

Braschoß & Coll.  
Partnerschaft mbB  
Steuerberatungsgesellschaft