

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

„Die energetische Sanierung des Eigenheims“
Fördermöglichkeiten und steuerliche Behandlung

von

Klaus Nützl

Dipl.-Bankbetriebswirt (BA)
Finanzfachwirt (FH) – Financial Planner

und

Andreas Jovanic

Steuerberater



Acconsis München
www.acconsis.de
www.convocat.de

Oftmals sieht sich der Grundstückseigentümer mit umfangreichen Regularien konfrontiert, wenn eine Erneuerung oder Modernisierung des Eigenheims ansteht. Aber auch beim Eigentumswechsel kann eine Sanierungspflicht greifen. Egal, ob eine freiwillige Sanierung vorgenommen wird oder eine gesetzliche Norm, wie zum Beispiel das Gebäudeenergiegesetz (GEG) greift, in jedem Fall stellt sich die Frage nach Fördermöglichkeiten oder steuerlichen Vorteilen – gerade in Zeiten von steigenden Zinsen und Sanierungskosten.

Der BEG-Einzelmaßnahmen-Zuschuss

Eine beliebte Möglichkeit der finanziellen Unterstützung bietet beispielsweise der BEG-Einzelmaßnahmen-Zuschuss. Dabei werden Maßnahmen im Bereich Energieeffizienz und erneuerbare Energien durch einen Zuschuss des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) abgedeckt. Begünstigt dabei können Maßnahmen an der Gebäudehülle, Anlagentechnik, an Anlagen zur Wärmeerzeugung, Heizungsoptimierung und Fachplanung sein. Die förderfähigen Kosten werden dabei mit Zuschüssen von bis zu 25 % gefördert. Bei energetischen Fachplanungen sind sogar Zuschüsse von 50 % bis maximal 20.000 € pro Antrag und Kalenderjahr möglich.

Antragsberechtigt sind grundsätzlich alle Investoren. Der Zuschuss kann elektronisch per Formular bei der BAFA beantragt werden. Die geförderte Maßnahme darf zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht begonnen worden sein.

Weitere Zuschüsse

Daneben können auch weitere Zuschüsse wie beispielsweise das Programm „Klimaneutrale Gebäude (FKG)“ der Landeshauptstadt München oder Darlehen der KfW-Bankengruppe in Betracht kommen. Besonders wichtig ist hierbei, vor Beginn der Maßnahme aktuelle Fördermöglichkeiten zu prüfen und diese zu beantragen.

Sofern kein Förderprogramm in Frage kommt, bzw. in Anspruch genommen werden soll, bieten Banken und Sparkassen für Eigenheimbesitzer für Renovierungs- und Sanierungszwecke meist zinsgünstige und unkomplizierte Kredite an.

Steuerliche Förderungen

Alternativ zu den öffentlichen Programmen bestehen auch steuerliche Förderungen für Eigenheimbesitzer. Für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Immobilien besteht neben der auf höchstens 1.200 € pro Jahr begrenzten Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen eine etwas umfangreichere Steuerermäßigung für energetische Sanierungen bei der Einkommensteuer. Voraussetzung für die Inanspruchnahme ist, dass das Gebäude zum Beginn der Maßnahme älter als 10 Jahre ist und die Arbeiten von einem Fachunternehmen ausgeführt werden.

Förderfähig sind Maßnahmen aus fest definierten Fallgruppen. Dazu gehören die Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschossdecken, die Erneuerung von Fenstern oder Außentüren, die Erneuerung oder der Einbau einer Lüftungsanlage, die Erneuerung der Heizungsanlage, der Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung und die Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als zwei Jahre sind. Die Maßnahmen müssen entsprechend der Energetischen Sanierungsmaßnahmen-Verordnung (ESanMV) durchgeführt werden.

Um in den Genuss der Steuerermäßigung zu kommen, muss die ordnungsgemäße Durchführung vom ausführenden Fachunternehmen durch einen amtlichen Vordruck schriftlich bestätigt werden. Liegen die genannten Voraussetzungen vor, werden im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und im nächsten Kalenderjahr jeweils 7 % der Aufwendungen (höchstens jeweils 14.000 €) und im übernächsten Kalenderjahr 6 % der Aufwendungen (höchstens 12.000 €) auf Antrag steuermindernd bei der Einkommensteuer berücksichtigt. Zusätzlich können die Kosten eines fachlich qualifizierten Energieberaters zu 50 % angesetzt werden. Insgesamt ist die Steuerermäßigung auf 40.000 € pro Objekt gedeckelt. Wird für eine bestimmte Maßnahme eine öffentliche Förderung gewährt, scheidet eine Steuerermäßigung diesbezüglich vollständig aus. Es besteht ein Wahlrecht, ob eine öffentliche Förderung oder die Steuerermäßigung in Anspruch genommen wird.

Steuerliche Vereinfachung bei Photovoltaikanlagen

Eine echte steuerliche Vereinfachung gilt rückwirkend ab dem 01.01.2022 für die ertragsteuerliche Behandlung von Photovoltaikanlagen. Da in der Regel eine teilweise Einspeisung in das öffentliche Stromnetz erfolgt, liegt mit dem Betrieb der Anlage regelmäßig eine gewerbliche Tätigkeit vor. Musste bisher für die einkommensteuerliche Nichterfassung ein Antrag gestellt werden, sind die Einnahmen aus der Einspeisung und die Entnahmen im Bezug auf Photovoltaikanlagen ab dem 01.01.2022 grundsätzlich und automatisch von der Einkommensteuer befreit – eine Gewinnermittlung entfällt.

Voraussetzung dafür ist, dass die auf Einfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Immobilien betriebenen Anlagen eine installierte Bruttoleistung laut Marktstammdatenregister von maximal 30 kW (peak) aufweisen. Bei sonstigen Gebäuden (z. B. Mehrfamilienhäusern) darf die Anlage eine Leistung von bis zu 15 kW (peak) je Wohn- oder Gewerbeeinheit aufweisen. Zudem darf die Summe der Leistungen pro Steuerpflichtigen oder – im Falle einer Personengesellschaft pro Mitunternehmerschaft – 100 kW (peak) nicht überschreiten. Auch für die Gewerbesteuer besteht eine Befreiung für Anlagen mit einer installierten Leistung von bis zu 30 Kilowatt.

Neuregelungen bei der Umsatzsteuer

Zu guter Letzt wurden ab 01.01.2023 auch Neuregelungen bei der Umsatzsteuer geschaffen. Für die Lieferungen von Solarmodulen sowie wesentlicher Komponenten und des Speichers gilt ein 0 %-Umsatzsteuersatz, sofern die Lieferung an den Betreiber der Anlage erfolgt und auf oder in der Nähe von insbesondere Wohnungen installiert wird. Dies bringt auch im Bereich der Umsatzsteuer erhebliche Vereinfachungen mit sich.

Mit diesen steuerlichen Vereinfachungen wird der Betrieb einer Photovoltaikanlage deutlich attraktiver. Dennoch können sich im Einzelfall immer wieder spezielle Fragestellungen im Zusammenhang mit den Neuregelungen ergeben.

Daher empfiehlt sich vor dem Beginn einer entsprechenden Maßnahme die rechtliche Beratung, damit die optimale Umsetzung unter Einbezug der steuerlichen Aspekte geplant werden kann.

Am Dienstag, 24. Oktober 2023 wird das Thema der Online-Veranstaltung sein: „Die energetische Sanierung des Eigenheims und deren Förderung/Finanzierung“. Herr Klaus Nützl und Herr Andreas Jovanic werden Ihnen einen Überblick über die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme von Steuerermäßigungen geben und Alternativen zur steuerlichen Förderung besprechen.

Die Anmeldung erfolgt ausschließlich über <https://www.convocat.de/events/> oder <https://www.acconsis.de/events/>. Sie erhalten hierüber die Verlinkung zur Anmeldeseite.

Wir freuen uns auf Sie.

Für alle gewünschten Beratungen nehmen Sie Kontakt mit uns auf.

Per E-Mail k.nuetzl@acconsis.de bzw. Andreas.Jovanic@acconsis.de oder telefonisch unter +4989547143.