

Steuervorteile bei energetischen Wohngebäudesanierungen ab 2012 geplant

Die Bundesregierung hat einen Gesetzesentwurf vorgelegt, nach dem energetische Wohngebäudesanierungen ab 2012 ähnlich wie Investitionen in Baudenkmäler oder in Sanierungsgebieten gefördert werden sollen.

Berlin - Die Bundesregierung hat einen Gesetzesentwurf vorgelegt, nach dem energetische Wohngebäudesanierungen ab 2012 ähnlich wie Investitionen in Baudenkmäler oder in Sanierungsgebieten gefördert werden sollen.

Der größte Teil des Energieaufwands in Deutschland geht in den Gebäudebestand. Energetische Sanierungen wären hier besonders effizient um den Energieverbrauch und den CO₂-Ausstoß zu vermindern. Eine solche Investition ist aber für den Hauseigentümer oft nicht besonders attraktiv: Die Beträge können teilweise nur über einen Zeitraum von 40 oder 50 Jahren steuerlich geltend gemacht werden. Nutzt der Eigentümer die Immobilie selbst, so wirken sich bei ihm die Investitionen bisher gar nicht steuerlich gar nicht aus.

Das könnte sich nun bald zugunsten der Wohnungs- und Hauseigentümer ändern, sollte der [„Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden“](#) (Drucksache 339/11) Realität werden.

Für vermietete Wohnimmobilien gilt, dass die Investitionen dann mit 10% jährlich erhöht abgesetzt werden können. Selbstnutzer können die Aufwendungen mit jährlich bis zu 10% als Sonderausgaben abziehen.

Folgende Voraussetzungen sollen gelten:

§ Der Herstellungsbeginn des Gebäudes muss vor dem 01. Januar 1995 liegen

§ Es müssen nach der Sanierung bestimmte Energieeffizienzziele erreicht werden. So muss der Jahres-Primärenergiebedarf und der Transmissionswärmeverlust unterhalb bestimmter Grenzen liegen, die sich auf die [Energieeinsparverordnung](#) beziehen. Dass die Energieeinsparziele erreicht wurden, muss durch einen Sachverständigen bestätigt werden.

§ Das Vorhaben darf nicht durch andere Mittel, wie zinsgünstige Kredite, gefördert werden.

§ Mit den Baumaßnahmen darf erst nach 2011 begonnen werden, das heißt erst nach diesem Zeitpunkt darf der Bauantrag gestellt oder die Bauunterlagen eingereicht werden.

Im bisherigen Gesetzesentwurf sind nur vermietete und selbstgenutzte Wohnungen begünstigt. Außen vor bleiben solche, die zum Beispiel Familienmitgliedern unentgeltlich überlassen werden.

Überblick: Wenn das Gesetz Wirklichkeit wird, dann ergeben sich folgende steuerliche Abzugsmöglichkeiten bei Wohngebäuden

	Vermietete Wohnungen		Selbstgenutzte Wohnung		Unentgeltlich überlassene Wohnung
Energetische Sanierung ist..	Herstellungsbeginn des Gebäudes vor 1995	Herstellungsbeginn des Gebäudes nach 1994	Herstellungsbeginn des Gebäudes vor 1995	Herstellungsbeginn des Gebäudes nach 1994	
Instandhaltungsmaßnahme	sofort als Werbungskosten abzugsfähig oder über 2-5 Jahre zu verteilen				
Herstellungskosten	10 x 10% der Aufwendungen als erhöhte Absetzungen		10 x 10% der Aufwendungen wie Sonderausgaben abzugsfähig		
anschaffungsnahe Herstellungskosten					

Im jetzigen politischen Klima dürfte es sicher sein, dass der Entwurf zum Jahreswechsel wirksam wird. Wenn solche Maßnahmen als steuerlicher Instandhaltungsaufwand gelten und in einer vermieteten Immobilie durchgeführt werden sollen, kann man loslegen. In anderen Fällen lohnt es sich vielleicht, noch einige Monate zu warten.

http://www.gpc-tax.de/public/949472_Steuervorteile_bei_energetischen_Wohngebaeudesanierungen_ab_2012_geplant/

GPC Tax Unternehmerberatung AG
 Steuerberatungsgesellschaft
 Steuerberater Daniel Ziska
 Dudenstrasse 10, 10965 Berlin
 Tel.: (030) 68 08 57 - 0
 Fax.: (030) 68 08 57 - 22
 Webseite: www.gpc-tax.de

Die GPC Tax hat sich auf die Beratung von Unternehmen aus den Branchen Finanzdienstleistung, Versicherungen und Immobilien spezialisiert und betreut von Berlin aus bundesweit und international.

