



Berlin, März 2010

## Steuerrechtliche Hemmnisse der klima- und umweltfreundlichen Modernisierung beseitigen

---

### I. Ausgangslage

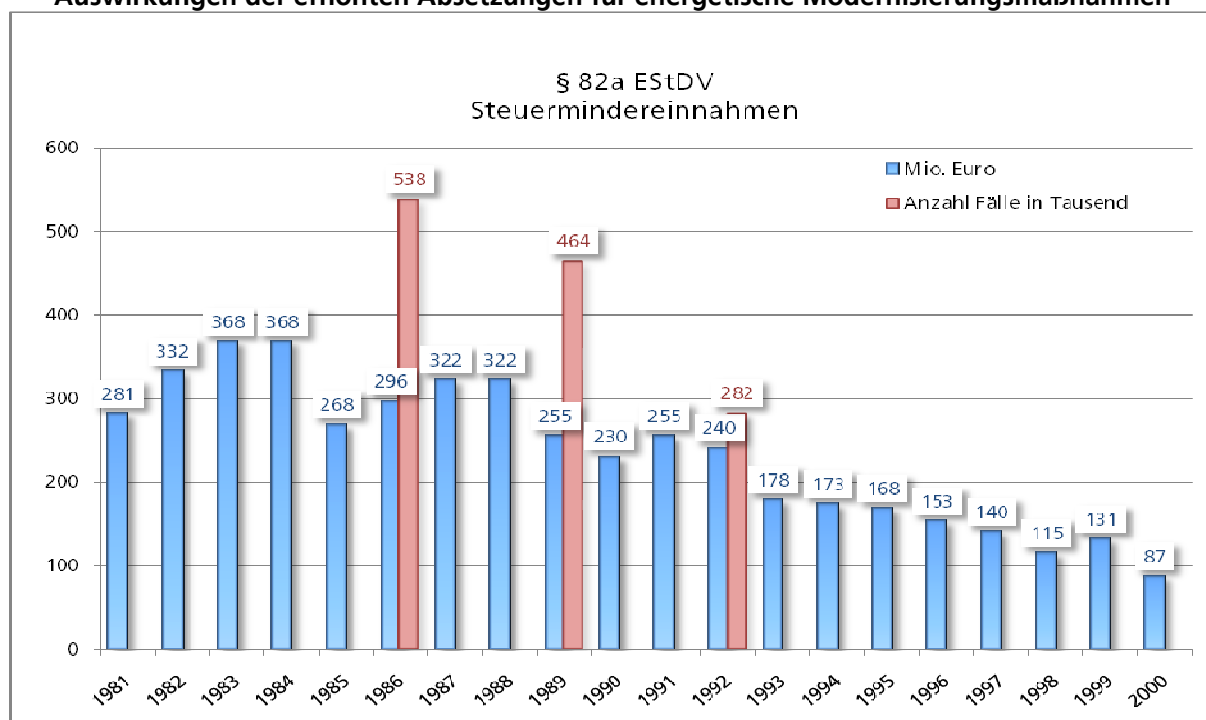
Nach der derzeit geltenden Rechtslage stellen Investitionsmaßnahmen bei Wohngebäuden, auch soweit sie der klima- und umweltgerechten Modernisierung dienen, Erhaltungsaufwendungen dar. Erhaltungsaufwendungen sind steuerlich im Jahr der Investition geltend zu machen. Dies gilt aber nur für Einzelmaßnahmen wie zum Beispiel den Austausch einer Heizungsanlage oder die Dämmung von Außenwänden. Führt ein Eigentümer mehrere Maßnahmen an einer Immobilie durch, die in einem engen zeitlichen Zusammenhang stehen, so kann dies dazu führen, dass diese Einzelmaßnahmen insgesamt zu einer Steigerung der Gebäudesubstanz führen (vgl. BMF-Schreiben vom 18. Juli 2003, Az. IV C 3 S 2211 – 94/03). In diesen Fällen, etwa wenn der Eigentümer neben dem Austausch der Heizungsanlage die Fenster auswechselt, eine Solaranlage installiert und Dämmmaßnahmen durchführt, ist steuerlich von nachträglichen Herstellungskosten auszugehen. Dies führt dazu, dass die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen über einen längeren Zeitraum – in der Regel über 50 Jahre – abzuschreiben bzw. bilanzrechtlich zu aktivieren sind. Für Investoren ist dies ein Nachteil. Die gegenwärtige Regelung führt im Ergebnis zu einer Besteuerung von Scheingewinnen, weil die steuerliche Abschreibungsdauer von 50 Jahren wesentlich länger als die tatsächliche wirtschaftliche Nutzungsdauer beispielsweise einer Heizungsanlage ist. Außerdem erleben angesichts dieser Dauer ältere Eigentümer die Amortisation ihrer Investitionen häufig nicht mehr.

### II. Forderung

Für Herstellungskosten an Gebäuden bestand bis in die 90er Jahre hinein die Möglichkeit, erhöhte Abschreibungssätze für bestimmte energiesparende Anlagen und Einrichtungen an Gebäuden in Anspruch zu nehmen, z. B. Anschluss an ein Fernwärmenetz oder Einbau von Wärmepumpen (§§ 51 Abs. 1 Nr. 2q EStG, 82a EStDV). Selbstnutzer konnten entsprechende Aufwendungen im Rahmen eines Sonderausgabenabzugs geltend machen. Derzeit steht selbstnutzenden Immobilieneigentümern bei Renovierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungsaufwendungen lediglich die Steuerermäßigung nach § 35a EStG zu. Allerdings können insoweit nur die auf die Personalkosten entfallenden Aufwendungen zu 20 Prozent von bis zu maximal 6.000 Euro jährlich geltend gemacht werden. Klima- und umweltgerechte Modernisierungsmaßnahmen überschreiten diese Summe allerdings oftmals erheblich, so dass diese steuerliche Vorschrift bei größerem Investitionsaufwand ins Leere geht.

Angesichts der stetig steigenden Anforderungen an die energetische Qualität von Wohngebäuden ist es erforderlich, die steuerlichen Rahmenbedingungen für derartige Investitionen zu verbessern. Geeignet dafür ist die Wiedereinführung des § 82a EStDV in veränderter Form durch entsprechende Anpassung an die ordnungsrechtlichen Vorgaben (EEWärmeG und EnEV 2009). Alternativ hierzu kommen die Vorschläge der Bayerischen Staatsregierung vom 20. Juni 2008 in Betracht. Vorgeschlagen werden degressive Abschreibungssätze für die klima- und umweltgerechte Modernisierung von Wohngebäuden (hierzu Bundesrats-Drucksache 444/08). Verkürzte Abschreibungszeiträume trügen der tatsächlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer klima- und umweltfreundlicher Anlagen Rechnung. Darüber hinaus stellen sie für Eigentümer einen hohen Anreiz dar, in ihre Immobilien zu investieren.

### Auswirkungen der erhöhten Absetzungen für energetische Modernisierungsmaßnahmen



Quellen: Subventionsberichte der Bundesregierung

Die steuerliche Unterstützung klima- und umweltgerechter Modernisierungsmaßnahmen muss neben die Förderinstrumente treten, die von Bund, Ländern und Gemeinden bislang angeboten werden. Dies räumt Investoren ein Wahlrecht ein, entweder eine direkte Förderung beispielsweise über die KfW-Programme zu wählen oder erhöhte Abschreibungen für energetische Sanierungsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen. Mit dem Ausschluss von Doppelförderungen sowie der zeitlichen Befristung steuerlicher Maßnahmen könnte auch die Kostenbelastung der öffentlichen Haushalte präzise gesteuert werden. Gleichwohl ginge von der Einführung steuerlicher Vorteile für die klima- und umweltgerechte Modernisierung von Immobilien ein starkes politisches Signal an die Immobilieneigentümer aus. Außerdem ist mit positiven Wachstums- und Beschäftigungseffekten vor allem auf den regionalen Arbeitsmärkten zu rechnen.

### III. Vorschlag Neufassung § 82a EStDV-neu / § 51 Abs. 1 Nr. 2q) EStG

(Änderungen gegenüber der ursprünglichen Fassung sind **fett** hervorgehoben)

#### (1) Der Steuerpflichtige kann von den Herstellungskosten

1. für Maßnahmen, die für den Anschluss eines im Inland belegenen Gebäudes an eine Fernwärmeversorgung einschließlich der Anbindung an das Heizsystem erforderlich sind, wenn die Fernwärmeversorgung überwiegend aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung, zur Verbrennung von Müll oder zur Verwertung von Abwärme gespeist wird,
- 2. für Maßnahmen zur Änderung der Außenbauteile eines im Inland belegenen Gebäudes, mit denen die Anforderungen des § 9 EnEV in ihrer ab dem 1. Oktober 2009 geltenden Fassung unterschritten werden,**
- 3. für Maßnahmen an einem im Inland belegenen Gebäude zur Dämmung ungedämmter oberster Geschossdecken beheizter Räume, mit denen die Anforderung des § 10 Absatz 3 und 4 EnEV in ihrer ab dem 1. Oktober 2009 gültigen Fassung unterschritten werden,**
- 4. für den Austausch konventioneller Heizkessel durch Brennwertkessel, den Einbau von Wärme- oder Umwälzpumpenanlagen, Fotovoltaikanlagen, Solaranlagen und Anlagen zur Wärmerückgewinnung in einem im Inland belegenen Gebäude einschließlich der Anbindung an das Heizsystem,**
- 5. für die Errichtung von im Inland belegenen Anlagen zur Verbrennung fester oder flüssiger Biomasse für die thermische Nutzung** einschließlich der Anbindung an das Heizsystem,
6. für die Errichtung Anlagen zur Gewinnung von Gas, das aus pflanzlichen oder tierischen Abfallstoffen durch Gärung unter Sauerstoffabschluss entsteht, wenn dieses Gas zur Beheizung eines im Inland belegenen Gebäudes des Steuerpflichtigen oder zur Warmwasserbereitung in einem solchen Gebäude des Steuerpflichtigen verwendet wird, einschließlich der Anbindung an das Versorgungssystem des Gebäudes,
7. für den Einbau einer Warmwasseranlage zur Versorgung von mehr als einer Zapfstelle und einer zentralen Heizungsanlage oder bei einer zentralen Heizungs- und Warmwasseranlage für den Einbau eines Heizkessels, eines Brenners, einer zentralen Steuerungseinrichtung, einer Wärmeabgabereinrichtung und eine Änderung der Abgasanlage in einem im Inland belegenen Gebäude oder in einer im Inland belegenen Eigentumswohnung, wenn mit der Maßnahme nicht vor Ablauf von zehn Jahren seit Fertigstellung dieses Gebäudes begonnen worden ist,

an Stelle der nach § 7 Abs. 4 des Gesetzes zu bemessenden Absetzungen für Abnutzung im Jahr der Herstellung und in den folgenden neun Jahren jeweils bis zu 10 Prozent absetzen. Nach Ablauf dieser zehn Jahre ist ein etwa noch vorhandener Restwert den Anschaffungs- oder Herstel-

lungskosten des Gebäudes oder dem an deren Stelle tretenden Wert hinzuzurechnen; die weiteren Absetzungen für Abnutzung sind einheitlich für das gesamte Gebäude nach dem sich hier- nach ergebenden Betrag und dem für das Gebäude maßgebenden Hundertsatz zu bemessen. Voraussetzung für die Inanspruchnahme der erhöhten Absetzungen ist, dass das Gebäude **vor dem 1. Oktober 2009** fertig gestellt worden ist.

(2) Die erhöhten Absetzungen können nicht vorgenommen werden, wenn für dieselbe Maß- nahme eine Investitionszulage **oder eine Förderung nach dem CO2- Gebäudesanierungsprogramm der KfW Förderbank oder eines anderen öffentlichen Förderpro- gramms** gewährt wird.

(3) Sind die Aufwendungen für eine Maßnahme im Sinne des Absatzes 1 Erhaltungsaufwand und entstehen sie bei einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung im eigenen Haus und liegen in den Fällen des Absatzes 1 die Voraussetzungen des Absatzes 1 Satz 3 vor, können die Aufwendungen wie Sonderausgaben abgezogen werden; sie sind auf das Jahr, in dem die Arbei- ten abgeschlossen worden sind, und die neun folgenden Jahre gleichmäßig zu verteilen. **Der Sonderausgabenabzug kann nicht in Anspruch genommen werden, wenn für dieselben Auf- wendungen eine Steuerermäßigung nach § 35a Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes in Anspruch genom- men wird. Im Übrigen gilt Abs. 2 entsprechend.**