

DIE NEUEN ERHÖHTEN ABSETZUNGSMÖGLICHKEITEN

Überblick

Der Stand der Dinge – Gesetzesentwurf der Bundesregierung und die Reaktion des Bundesrates

1. Abschreibungsvolumen
2. Voraussetzungen
3. Was sagt der Bundesrat dazu?

Vergleich der bisherigen Abschreibung zur neuen Abschreibung laut Gesetzesentwurf

Ein Beispielprojekt soll den wirtschaftlichen Vorteil aufzeigen

Der Stand der Dinge

Gesetzesentwurf der Bundesregierung

1. Abschreibungsumfang:

Vermietung: 10 x 10% der Herstellungskosten → als Werbungskosten oder Betriebsausgaben gem. §7e EStG

Selbstnutzung: 10 x 10% der Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwendungen → als Sonderausgaben gem. §10k EStG

2. Voraussetzungen:

- Baujahr vor 1995
- nur Wohngebäude, keine Bürogebäude
- Ergebnis der Sanierungsmaßnahmen ist Energieeinsparung:

- Der Jahresprimärenergiebedarf nach der Sanierung soll 85% des Bedarfs eines vergleichbaren Neubaus nicht überschreiten
- Der Transmissionswärmeverlust überschreitet nicht 100 Prozent des errechneten Wertes für das entsprechende Referenzgebäude nach Tabelle 1 der Anlage 1 der Energieeinsparverordnung. Gleichzeitig darf der Transmissionswärmeverlust nicht höher sein als nach Tabelle 2 der Anlage 1 der EnEV zulässig (unter Berücksichtigung des 40-prozentigen Zuschlags gemäß §9 Absatz 1 der EnEV)
- Keine Doppelförderungen:
 - Keine steuerliche Förderung für Modernisierungsaufwendungen an Gebäuden in Sanierungsgebieten gem. §7h EStG (8 x 9% und 4 x 7%) bzw. §10f EStG
 - Keine steuerliche Förderung für Maßnahmen an Baudenkmalen gem. §7i EStG (s.o.)
 - Inanspruchnahme zinsverbilligter Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse nach anderen Förderprogrammen (z.B. KfW-Darlehen)
- Bescheinigung durch eine sachkundige Person z.B. Architekt, Heizungstechniker, Kaminkehrer
- Inkrafttreten des Gesetzes am 01.01.2012, d.h. Maßnahmen, die nach diesem Datum beginnen, werden gefördert

3. Was sagt der Bundesrat dazu?

- Mit dem EU-Recht vereinbar?
- Kritik: Wegen der Steuerprogression werden Spitzenverdiener stärker gefördert als Durchschnittsverdiener
- Der Kreis der Personen, die gem. §21 EnEV die Bescheinigung ausstellen dürfen ist zu groß, muss Finanzamt prüfen. Es gibt keine Sanktionen für die Ausstellung fehlerhafter Bescheinigungen
- §559 BGB erlaubt Mieterhöhungen für Verbesserungen der Wohnverhältnisse → Es soll §559a BGB ergänzt werden: Wegen der Steuerentlastung soll Vermieter nicht zu einer derartigen Mieterhöhung befugt sein
- Gesetz soll am Tag nach der Verkündung schon in Kraft treten

Vergleich der bisherigen Abschreibung zur neuen Abschreibung laut Gesetzesentwurf

- 3% Bei Gebäuden, die im Betriebsvermögen sind und nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, Bauantrag nach dem 31.03.1985
- 2% Bei Gebäuden, die nach dem 31.12.1924 fertiggestellt wurden
- 2,5% Bei Gebäuden, die vor dem 01.01.1925 fertiggestellt wurden
- Keine degressive Abschreibung mehr ab 01.01.2006
- 9% in den ersten 8 Jahren, dann 7% in den folgenden 4 Jahren: §§7h,i EStG (Sanierungsgebiete, Baudenkmale)
- **10%** in 10 Jahren nach dem neuen Gesetz: §7e, 10k EStG

Ein Beispiel mit folgenden Annahmen:

- Wir haben einen alleinstehenden Steuerpflichtigen (Grundtabelle), der nur Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt
- Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten, monatliche Mieten je 1.200,-€
- Reines Wohngebäude
- Baujahr 1990
- Bescheinigung einer Person gem. §21 EnEV liegt vor
- Es sind Herstellungskosten angefallen, da hier 3 der 4 zentralen Ausstattungsmerkmale (Fenster, Heizungs-, Sanitär-, Elektroinstallation) durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert wurden, BMF-Schreiben vom 18. Juli 2003 (=Hebung des Standards)
- Sanierungsmaßnahmen sind abgeschlossen
- Die Sanierungsmaßnahmen betragen 60.000,-€ pro Wohneinheit
- Es liegt keine Förderung durch ein KfW-Darlehen vor, es wurden keine steuerfreien Zuschüsse gewährt
- Es ist kein Baudenkmal, Gebäude liegt auch nicht in einem Sanierungsgebiet
- Ein weiteres Beispiel betrachtet zwei Steuerpflichtige mit unterschiedlichen zusätzlichen Einkünften aus selbständiger Tätigkeit, um den Unterschied zwischen Spitzen- und Durchschnittsverdiener herauszustellen

Beispiel

Ohne Förderung des §7e EStG

Einnahmen aus Vermietung:

72.000,- €

Ausgaben:

AfA 2%, Zinsen des neuen Darlehens,
Grundsteuer, Müll, Kaminkehrer,
Wasser, Heizung, Steuerberater,
Verwaltung

./.. 20.000,- €

./.. 6.000,- € (Sanierungskosten
erhöhen AfA-Bemessungsgrundlage:
 $2\% \times 300.000,- \text{ €} = 6.000,- \text{ €}$)

zu versteuerndes Einkommen:

46.000,- €

Steuerschuld → 11.256,- €

Mit Förderung des §7e EStG

Einnahmen aus Vermietung:

72.000,- €

Ausgaben:

AfA 2%, Zinsen des neuen Darlehens,
Grundsteuer, Müll, Kaminkehrer,
Wasser, Heizung, Steuerberater,
Verwaltung

./.. 20.000,- €

./.. 30.000,-€ (Sanierungskosten können
mit 10% angesetzt werden)

zu versteuerndes Einkommen:

22.000,- €

Steuerschuld → 3.249,- €

Beispiel

§7e EStG + Spitzenverdiener (in Klammern ohne Förderung)

Einnahmen aus Vermietung:

72.000,- €

Ausgaben:

./.. 20.000,- €

./.. 30.000,- € ./.. 6.000,- €

= 22.000,- € = 46.000,- €

Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit:

100.000,- €

zu versteuerndes Einkommen:

122.000,- € (146.000,- €)

Steuerschuld: 43.068,- € (53.148,- €)

➔ Spitzenverdiener spart 10.080,- €

§7e EStG + Durchschnittsverdiener (in Klammern ohne Förderung)

Einnahmen aus Vermietung:

72.000,- €

Ausgaben:

./.. 20.000,- €

./.. 30.000,- € ./.. 6.000,- €

= 22.000,- € = 46.000,- €

Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit:

20.000,- €

zu versteuerndes Einkommen:

42.000,- € (66.000,- €)

Steuerschuld: 9.738,- € (19.548,- €)

➔ Durchschnittsverdiener spart 9.810,- €

Fazit

- Der Spitzenverdiener profitiert mehr als der Durchschnittsverdiener
- Zusätzliche Kosten des Steuerpflichtigen: Kosten, die durch die Ausstellung einer Bescheinigung durch eine sachkundige Person im Sinne des §21 EnEV verursacht werden
- Da die Bundesregierung derzeit immer noch prüft, ob der Vermittlungsausschuss (der zwischen Bundesregierung und Bundesrat vermitteln sollte) überhaupt angerufen werden soll, ist mit einer erheblichen Verzögerung des Inkrafttretens dieses Gesetzes zu rechnen.
- Vorstellbar wäre stattdessen eine Erweiterung der Förderprogramme der KfW
- „Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden“ Drucksache 339/11 vom 06.06.11:
 - Hier sind die Wortlaute der neuen Paragraphen §§ 7e und 10k EStG nachzulesen
 - Der Bundesrat verfasste seine Antwort darauf mit der Sitzung am 17.06.2011



dipl.-kfm.
andrea aichinger

steuerberater



münchener str. 36a
82178 puchheim

mobil 0170 7948442
fax 089 84933135
mail aa@stb-aichinger.de