

Statt Verwarentgelte - energetische Gebäudesanierung

Bekamen Sie auch schon Post von Ihrer Hausbank? Mit mehr oder weniger deutlichen Worten werden Sie darin aufgefordert, einen Rahmenvertrag gegenzuzeichnen, der bei Bankguthaben unterschiedlicher Größe (lt. Welt: Postbank ab 25.000 EUR) sogenannte Verwarentgelte (tatsächlich = negative Zinsen) in Höhe von -0,5% vorsieht.

Beraterhinweis:

Interessant in diesem Zusammenhang ist die Stellungnahme des Bundesfinanzministeriums (BMF) zur Anfrage, ob bei negativen Zinsen entsprechend Kapitalertragsteuer erstattet würde, was wohl die logische Konsequenz der bestehenden Vorschrift wäre.

In einem BMF-Scheiben wurde darauf hingewiesen, Negativzinsen seien nach dem Einkommensteuergesetz gar keine echten Zinsen. Es handle sich eher um eine Verwahrgebühr; „so nennen sie auch die Banken“. Für solche Gebühren sieht die Kapitalertragsteuer aber schon einen eigenen Freibetrag vor, nämlich den Sparerpauschbetrag in Höhe von 801 Euro pro Person und Jahr. Woraus folgt, dass Negativzinsen steuerlich nicht noch als Verluste mit Gewinnen aus anderen Kapitalanlagen verrechnet werden können.

Bei derartigen Schreiben stellt sich sofort die Frage, wie man diesen Umstand bestmöglich vermeiden kann.

Aus aktuellem Beratungsanlass informieren wir Sie in diesem Editorial deshalb zum Thema

„Verwarentgelt vermeiden durch energetische Gebäudesanierung!?“

Wie Ihnen aus den bisherigen Editorials bekannt, geben wir bei Gelegenheit hilfreiche Tipps bzw. weisen auf Gestaltungsüberlegungen hin.

Mit dem „Gesetz zur Umsetzung des Klimaschutzprogramms 2030 im Steuerrecht“ (BGBl 2019 I S. 2886) wurde eine Steuerermäßigung für energetische Sanierungsmaßnahmen eingefügt. Bemerkenswert ist hierbei die Anerkennung einschlägiger Sanierungsmaßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden,

Erstmals in der Steuerveranlagung für 2020 können Eigenheim-Besitzer für Wärmedämmung, den Fensteraustausch oder auch eine neue Heizung je Objekt (immerhin) 20 % der Kosten, maximal 40.000 €, über drei Jahre verteilt von der Steuerschuld abziehen.

Damit die Steuerermäßigung beansprucht werden kann, müssen die Gebäude bestimmte Voraussetzungen erfüllen, bei denen die energetischen Maßnahmen vorgenommen werden.

Beraterhinweis:

Damit die Durchführung und Förderung einfach zu handhaben ist, stellt die Finanzverwaltung wie üblich eine Verordnung zur Verfügung.

„Verordnung zur Bestimmung von Mindestanforderungen für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden nach § 35c des Einkommensteuergesetzes“.

Voraussetzungen:

- Das Gebäude muss in der EU oder dem Europäischen Wirtschaftsraum gelegen sein.
- Es muss sich um das eigene Gebäude des Steuerpflichtigen handeln.
- Es darf ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden.
- Und es muss bei der Durchführung der energetischen Maßnahme älter als zehn Jahre sein.

Beraterhinweis:

Im Anwendungsschreiben des BMF ist klargestellt, dass auch Maßnahmen an einer Ferienwohnung oder einer Wochenendwohnung begünstigt sind. Die Steuerermäßigung kann sogar für mehrere Objekte gleichzeitig geltend gemacht werden, sofern diese ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Sie (als Steuerpflichtiger) müssen dort nicht den Mittelpunkt Ihrer Lebensinteressen haben.

Gefördert werden auch Maßnahmen an Zubehörräumen eines begünstigten Objekts, wie z. B. Kellerräume, Abstellräume, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen.

Voraussetzung ist allerdings – so das BMF –, dass die Maßnahme an einem Zubehörraum zusammen mit der Sanierung des begünstigten Objekts erfolgt, wie z. B. bei der Dämmung einer Kellerdecke.

Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt vor, wenn die Wohnung allein, mit Familienangehörigen oder gemeinsam mit Dritten bewohnt wird. Von einer Nutzung zu eigenen Wohnzwecken ist auch im Falle der unentgeltlichen Überlassung an ein Kind auszugehen, für das Anspruch auf Kindergeld oder einen Kinderfreibetrag besteht.

VORSICHT! Die unentgeltliche Überlassung der **gesamten Wohnung an andere** – auch unterhaltsberechtigte – Angehörige oder fremde Dritte stellt **keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken** dar.

Unschädlich ist dagegen, wenn Teile einer Wohnung als häusliches Arbeitszimmer genutzt werden. Allerdings sind die Aufwendungen für die energetischen Maßnahmen dann um den Teil der Aufwendungen zu kürzen, der auf das Arbeitszimmer entfällt.

Im Anwendungsschreiben ist auch geklärt wie zu verfahren ist, wenn Teile einer selbstgenutzten Immobilie vorübergehend vermietet werden, z. B. über Airbnb oder andere Portale.

In diesen Fällen gilt, falls die Einnahmen hieraus – ohne Abzug von Werbungskosten – 520 € im Jahr nicht übersteigen (Bagatellregelung), dass der Sanierungsbonus anwendbar ist.

Eine weitere Besonderheit, nämlich eine Photovoltaikanlage auf dem Dach eines zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohngebäudes mit damit einhergehenden gewerblichen Einkünften, bleibt ebenfalls ein begünstigtes Objekt.

Wie eingangs bereits ausgeführt, muss die Immobilie bei Beginn der energetischen Maßnahme älter als zehn Jahre sein. Maßgebend ist der Beginn der Herstellung des Gebäudes. Die Frist ist taggenau zu berechnen.

Beraterhinweis:

Bei der Berechnung der Eigentumsfrage ist es unerheblich, wie lange sich die Immobilie in Ihrem Eigentum befindet. Die Sanierung eines mehr als zehn Jahre alten Altbaus kann also direkt nach dem Kauf erfolgen.

Acht abschließende energetische Einzelmaßnahmen, sind begünstigt:

1. die Wärmedämmung von Wänden,
2. die Wärmedämmung von Dachflächen,
3. die Wärmedämmung von Geschossdecken;
4. die Erneuerung der Fenster oder Außentüren,
5. die Erneuerung oder der Einbau einer Lüftungsanlage,
6. die Erneuerung der Heizungsanlage,
7. der Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung und
8. die Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als zwei Jahre sind.

Förderfähig sind nicht nur die Aufwendungen einschließlich Umsatzsteuer, die durch die fachgerechte Durchführung der energetischen Maßnahme selbst entstehen, sondern auch für notwendige Umfeldmaßnahmen.

Hierzu zählen zum Beispiel die Kosten für die Einrichtung der Baustelle, für ein Gerüst, für bautechnische Voruntersuchungen sowie für die Deinstallation und Entsorgung von Altanlagen.

Beraterhinweis:

Im Gegensatz zur Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen (§ 35a EStG) sind auch die Materialkosten begünstigt. Das gilt sogar, wenn das Material von Ihnen selbst beschafft wird.

Gefördert werden sowohl Einzelmaßnahmen an einem begünstigten Objekt als auch eine umfassende Gesamtanierung. Es ist dabei unerheblich, ob es sich dem Charakter nach um Erhaltungsaufwand oder um Herstellungskosten handelt.

Sie können mehrere Maßnahmen gleichzeitig oder zeitlich hintereinander in mehreren Bauabschnitten durchführen.

Neben den Aufwendungen für die energetische Maßnahme selbst und die notwendigen Umfeldmaßnahmen, können zusätzlich die Kosten für die Erteilung der Bescheinigung des ausführenden Fachunternehmens und die Kosten für bestimmte Energieberater geltend gemacht werden.

Beraterhinweis:

Wenn der Energieberater nicht schon durch ein öffentliches Zuschussprogramm oder einen zinsverbilligten Kredit gefördert wurde, sind die Kosten im Jahr des Abschlusses der Maßnahme zu 50 % begünstigt. Diese Aufwendungen müssen nicht auf drei Jahre verteilt werden. Jedoch gehen die Aufwendungen ein in den Maximalbetrag von 40.000 € innerhalb von drei Jahren.

Zu diesem Aspekt sei festzuhalten, dass die Beauftragung eines Energieberaters mit der planerischen Begleitung oder Beaufsichtigung der energetischen Maßnahme keine zwingende Voraussetzung für die Gewährung der Steuerermäßigung ist.

Beraterhinweis:

Was der Gesetzgeber sich bei dieser gesonderten Förderung gedacht hat, ist rätselhaft.

FAZIT: *Es geht also auch ohne eine Energieberatung.*

Die **formalen Anforderungen an die Bescheinigung** des ausführenden Fachunternehmens oder des Energieberaters ergeben sich aus einem gesonderten Schreiben des Bundesfinanzministeriums. In der Praxis kann man sich wohl meist darauf verlassen, dass die Firmen insoweit alles richtig machen.

Achtsamkeit ist hingegen bei der Bezahlung angesagt.

Die **Zahlung** muss **zwingend** auf das **Konto des Erbringers** der Leistung erfolgen.

FOLGE: Barzahlungen sind nicht begünstigt.

Unschädlich ist dagegen, wenn die Rechnung für die Maßnahme, die Sie erhalten haben, vom Konto einer dritten Person bezahlt wird.

Die Bescheinigung des Fachunternehmens **oder** des Energieberaters ist als notwendige Voraussetzung dem Finanzamt zusammen mit der Steuererklärung vorzulegen.

Beraterhinweis:

Die Rechnungen und Zahlungsnachweise müssen hingegen nicht mit eingereicht werden.

Natürlich sind diese vorzuhalten, wenn das Finanzamt sie anfordert.

Wenn alles ordnungsgemäß richtig gemacht worden ist, entsteht ein Steuerersparnis, das unabhängig vom persönlichen Steuersatz ist.

Je begünstigtem Objekt ermäßigt sich die tarifliche Einkommensteuer um 20 % der Aufwendungen, höchstens 40.000,00 EUR.

Maximal sind also Aufwendungen in Höhe von 200.000,00 € begünstigt, wobei die Sonderregelung für die Energieberatung unberücksichtigt ist.

Die **Förderung** verteilt sich auf **drei Jahre**.

Im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und

im folgenden Jahr beträgt der Sanierungsbonus jeweils

sieben Prozent der Kosten, höchstens 14.000,00 €.

Im dritten Jahr sind es sechs Prozent der Kosten, höchstens 12.000,00 €.

in Summe: zwanzig Prozent, höchstens 40.000,00 €.

Beraterhinweis:

Die Prozentsätze sind nicht variabel.

Es kann weder ein geringerer Prozentsatz angesetzt werden, noch kann der Betrag eines Jahres, der sich nicht ausgewirkt hat, in einem anderen Jahr geltend gemacht werden.

Vor- oder Rücktragsmöglichkeiten sind folglich ausgeschlossen.

Die steuerliche Förderung energetischer Einzelmaßnahmen kann auch mehreren Miteigentümern gewährt werden. Es bleibt allerdings beim Maximalbetrag von 40.000,00 €, unabhängig von der Anzahl der Eigentümer, nur einmal für jedes Objekt.

Sollten Sie das begünstigte Objekt verkaufen, kann der Käufer – vorausgesetzt er nutzt das Objekt selbst – die steuerliche Förderung für seine eigenen energetischen Aufwendungen ebenfalls bis zu einem Höchstbetrag von 40.000,00 € in Anspruch nehmen.

Beraterhinweis:

Die zunächst vorgesehene rein objektbezogene Auslegung ist überholt.

ACHTUNG: Eine Kombination der steuerlichen Förderung für dieselbe energetische Sanierungsmaßnahme mit Förderprogrammen des Bundes ist nicht möglich. So kann z. B. ein Fenstertausch nicht gleichzeitig sowohl steuerlich als auch über ein KfW-Programm gefördert werden. Möglich ist aber eine Kombination verschiedener Förderungen für mehrere unterschiedliche Sanierungsmaßnahmen.

Für anstehende bzw. geplante Maßnahmen in 2021, gilt seit Jahresanfang eine neue „Bundesförderung für effiziente Gebäude“. Da für die direkte Förderung und die Steuerermäßigung dieselben Bedingungen gelten, hat dies auch Auswirkungen auf den Sanierungsbonus.

Rückwirkend vom 1.1.2021 werden die Änderungen bei der direkten Gebäudeförderung des Bundes für die steuerliche Förderung nachvollzogen.

Gravierende Veränderungen hat es keine gegeben. Präzisiert worden sind lediglich die Mindestanforderungen für die Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes. Dieser soll z. B. verhindern, dass sich Innenräume durch direkte und indirekte Sonneneinstrahlung schnell aufheizen und Maßnahmen zur Kühlung notwendig werden.

Weiterhin wird auch der Begriff des Fachunternehmens ausgedehnt. Neu aufgenommen wurden Fenstermonteure, Ofen- und Luftheizungsbauer, Rollladen- und Sonnenschutztechniker sowie Schornsteinfeger. Damit soll dem Umstand in der Praxis Rechnung getragen werden, dass an energetischen Sanierungsmaßnahmen unterschiedliche Fachleute beteiligt sein können.

Wenn man sich an das Eingangsszenario mit den Verwahrentgelten erinnert, entwickeln die vorstehenden Ausführungen zusätzlich einen nicht unerheblichen finanzpolitischen Effekt. Neben tarifunabhängigen Vergütungen vermeidet man eine Negativverzinsung seiner hart erarbeiteten Bankguthaben.

Sollten Sie zu diesen oder anderen Themen noch Fragen haben, so freut sich das Team der Wechselbaum & Sommerer GmbH StBG/WPG, Ihnen dabei behilflich zu sein.

Blieben Sie gesund!!!

Mit freundlichen Grüßen aus dem Merian Forum

Gerhard Wechselbaum
vereidigter Buchprüfer, Steuerberater

©