

„Aktuelles aus dem Ministerium - BMF-Schreiben“

„Die Milliardeninvestitionen in die Infrastruktur helfen auch gegen Rechtspopulismus. Die Menschen sollen deshalb noch in diesem Jahr sehen, dass sich etwas tut“, so der Vizekanzler, Bundesfinanzminister und SPD-Parteichef Klingbeil bei der Hamburger Nachhaltigkeitskonferenz „Hamburg Sustainability Conference (HSC).“

„Steuern und Energie“ – zwei Themen, die gefühlt nie zur Ruhe kommen. Wer heute in Wohnraum investiert oder die Heizung im Eigenheim austauschen möchte, steht schnell vor einem Dschungel aus Gesetzen, Anforderungen und Fördermöglichkeiten.

Zwei aktuelle Entwicklungen verdienen dabei besondere Beachtung:

1. die steuerliche Förderung neuer Mietwohnungen über § 7b EStG, und
2. die neuen Vorgaben und Zuschüsse beim Heizungstausch nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Was für Sie als Eigentümer, Investor oder Vermieter relevant ist, lesen Sie im Folgenden.

Das Juni-Editorial versucht, eine praxisnahe Übersicht über die wichtigsten Neuerungen und Anforderungen für Sie als Eigentümer, Investor oder Vermieter zu geben.

Wie in allen Editorials angeboten gilt auch hier, für entstehende Fragen zu dem nachstehenden Themenbereich, jederzeit hilfreich zu sein. Wir freuen uns, wenn Sie mit uns Kontakt aufnehmen.

Zu 1. Sonderabschreibung nach § 7b EStG

Mit dem Anwendungsschreiben zur Sonderabschreibung für die Anschaffung oder Herstellung neuer Mietwohnungen nach § 7b EStG vom 21. Mai 2025 verfolgt das Bundesministerium der Finanzen (BMF) folgendes Ziel:

Förderung der Schaffung neuer Mietwohnungen durch zusätzliche AfA in Höhe von bis zu 20 % der förderfähigen Anschaffungs-/Herstellungskosten über vier Jahre.

Wer neue Mietwohnungen schafft, dem gewährt der Gesetzgeber eine Sonderabschreibung von 20 % auf vier Jahre verteilt – zusätzlich zur normalen AfA.

Das aktuelle BMF-Schreiben versucht Klarheit zur praktischen Anwendung zu bringen.

Gefördert wird nicht das Gebäude insgesamt, sondern jede einzelne neue Mietwohnung – egal ob im Neubau, durch Umnutzung (z. B. aus einem Büro) oder durch Ausbau (z. B. Dachgeschoss).

Welche Voraussetzungen gelten?

- Die Wohnung muss zu fremden Wohnzwecken vermietet werden (kein Ferienapartment!).
- Sie muss mindestens 20 m² groß und baulich abgeschlossen sein.
- Bei Bauanträgen ab 2023 muss das Gebäude den Standard EH40 mit QNG-Siegel erfüllen.
- Die Baukostenobergrenze liegt bei 5.200 €/m², und maximal 4.000 €/m² können für die Sonderabschreibung angesetzt werden.
- Der Bauantrag muss zwischen 1.1.2023 und 30.9.2029 gestellt worden sein.

Im Jahr der Anschaffung/Fertigstellung und in den drei Folgejahren sind jährlich bis zu 5 % Abschreibung auf die förderfähigen Kosten möglich. Dabei besteht ein Wahlrecht – aber nicht die Möglichkeit, die Prozentsätze flexibel über die Jahre zu verteilen.

Zur Verdeutlichung der unklaren Aussage „...Wahlrecht – aber nicht die Möglichkeit ...“ gilt festzustellen, dass man ein Wahlrecht hat, in einem bestimmten Jahr innerhalb des Vierjahreszeitraums die Sonderabschreibung nach § 7b EStG in Anspruch zu nehmen oder nicht.

Aber: Man kann nicht selbst entscheiden, wie viel Prozent insgesamt auf die Jahre verteilt werden. Die Verteilung ist gesetzlich fix: Maximal 5 % pro Jahr, Insgesamt 20 % über vier Jahre, nur ganze Jahresbeträge erlaubt.

Es besteht eine förderfähige Bemessungsgrundlage von 500.000 €.

Das ergibt: *Jahr 1: bis zu 25.000 €, Jahr 2: bis zu 25.000 €*
Jahr 3: bis zu 25.000 €, Jahr 4: bis zu 25.000 €

Mögliche Geltendmachung: im Jahr 1 und 3 jeweils 25.000 €;
in den Jahren 2 und 4 0,00 €.

Was nicht geht: im Jahr 1: 10 %, im Jahr 2: 6 %, im Jahr 3: 4 %

Fazit: also keine „freie Verteilung“ der 20 % insgesamt.

Man kann nur wählen: ja oder nein pro Jahr.

Man kann nicht wählen: 10 % in einem Jahr und
10 % in einem anderen.

Wichtig zu beachten ist die Vorgabe, dass die Wohnung mindestens 10 Jahre vermietet bleiben muss. Andernfalls droht die Rückzahlung der Steuervergünstigung mit Zinsen.

Hinweise zum Beihilfe-Aspekt

Die Sonderabschreibung gilt als staatliche Beihilfe. Die bekannten De-minimis-Grenzen von 200.000 € bzw. 300.000 € müssen eingehalten werden.

Wer mehrere Förderungen nutzt, sollte diesen Punkt mit uns prüfen.

Anspruchsberechtigt sind alle unbeschränkt/beschränkt Steuerpflichtigen. Das gilt auch bei Mitunternehmenschaften, wobei eine einheitliche Ausübung des Wahlrechts vorgesehen ist.

Als förderfähige Objekte gelten neue Mietwohnungen mit Mindeststandards (u.a. QNG-Siegel bei EH40 NH für neue Bauanträge ab 2023).

Der Förderzeitraum: Bauantrag nach 31.12.2022 und vor 01.10.2029.

Baukostenobergrenze: 5.200 €/m² (für neue Zeiträume),
Bemessungsgrundlage gedeckelt auf max. 4.000 €/m².

Nutzungsvoraussetzung: 10 Jahre entgeltliche Vermietung zu Wohnzwecken.

Kumulierung: Keine gleichzeitige Inanspruchnahme mit § 7h oder § 7i EStG.

Beraterhinweis:

Achtung bei nachträglichen Kosten – Überschreiten der Baukostenobergrenze innerhalb von 3 Jahren kann zur rückwirkenden Aberkennung führen.

Zu 2. Heizungstausch nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Seit dem 1. Januar 2024 gilt das novellierte Gebäudeenergiegesetz (GEG). Das Ziel, das damit erreicht werden soll ist mehr erneuerbare Energien beim Heizen.

Was bedeutet das konkret?

In Neubaugebieten dürfen nur noch neue Heizungen mit mind. 65 % erneuerbarer Energie eingebaut werden.

In Bestandsgebäuden gilt eine Übergangsfristen bis 2026 (Großstädte) bzw. 2028 (kleinere Städte).

In Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) gibt es besondere Regelungen (hier ist Kommunikation gefragt!)

Was wird gefördert?

Die BEG-Förderung sieht Zuschüsse von bis zu 70 % vor.

Diese setzen sich aus verschiedenen Bausteinen zusammen:

Heizungsart	Grundzuschuss	Bonuskomponenten (Effizienz, Klima, Einkommen)
Wärmepumpe	30 %	+5 % Effizienz, bis zu 20 % Klima, 30 % Einkommen
andere Heizarten	30 %	bis zu 20 % Klima, 30 % Einkommen

Begrenzung der Förderung:

Die maximale Bemessungsgrundlage liegt bei 30.000 €, der Höchstzuschuss beträgt somit 21.000 € – unabhängig von den tatsächlichen Kosten für die Heizung.

Einkommensbonus:

Der Einkommensbonus von 30% wird nur gewährt bei einem Haushaltsjahreseinkommen von weniger als 40.000 €.

Beraterhinweis:

Hier müsste m. E. nachbessert werden! Diese Schwelle ist kaum realistisch, wenn mehr als eine Person im Haushalt Einkommen erzielt. Und selbst wer sie unterschreitet, profitiert oft nicht voll – weil die anderen Boni vorher schon den Maximalbetrag ausschöpfen.

Fazit:

Komplex, bürokratisch – und oft enttäuschend. Die tatsächliche Entlastung bleibt hinter den Erwartungen vieler Eigentümer zurück.

Wie eingangs angeboten freuen wir uns, wenn Sie zu diesen oder anderen Themen Fragen an uns stellen. Das Team der Weichselbaum & Sommerer GmbH StBG/WPG wird stets bemüht sein, alle ihre Fragen bestmöglich zu beantworten.

Mit freundlichen Grüßen aus dem Merian Forum

Gerhard Weichselbaum

vereidigter Buchprüfer, Steuerberater

©