



Bund der Steuerzahler Deutschland e.V.

10117 Berlin, Reinhardtstraße 52, ☎ 030 / 25 93 96 0

Steuerliche Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen an selbstgenutzten Wohngebäuden § 35c EStG; Erstellung eines BMF-Entwurfs „Einzelfragen zu § 35c EStG“; GZ IV C 1 – S 2296-c/20/10004 :006; DOK 2020/0566899

Wir begrüßen, dass Einzelheiten zu § 35c EStG in einem BMF-Anwendungsschreiben geregelt werden sollen. Damit können für die Praxis wichtige Fragen geklärt und an Beispielen Details erläutert werden. In diesem Zusammenhang möchten wir positiv hervorheben, dass einige in unserer Stellungnahme vom März 2020 vorgetragene Punkte nun in dem Entwurf aufgegriffen wurden. Wir bitten, ergänzend nachfolgende Hinweise bei der abschließenden Erarbeitung des BMF-Schreibens zu berücksichtigen.

Wir regen an, die Veröffentlichung des BMF-Schreibens sehr zeitnah anzustreben. Denn die gesetzliche Regelung ist bereits seit Januar 2020 in Kraft, sodass die Praxis die entsprechenden Ausführungsbestimmungen benötigt.

Rdnr. 1 – Begünstigtes Objekt / Zubehörräume

Begünstigt sind nach dem Entwurf des BMF-Schreibens auch Zubehörräume, wie Keller, Abstellräume, Trockenräume etc., wenn die energetische Sanierung zusammen mit der begünstigten Wohnung erfolgt.

Diese Einschränkung ist aus unserer Sicht nicht zielführend. So ist es möglich, dass in einem Mehrfamilienhaus der Keller, aber nicht die eigene Wohnung, energetisch aufgewertet wird. Gleichwohl entsteht dadurch für die Immobilie insgesamt eine bessere Energiebilanz. Es ist nicht nachvollziehbar, dass die Sanierung dann nicht förderfähig ist. Bringt die energetische Sanierung der Zubehörräume einen Mehrwert für das bewohnte Gebäude, sollten auch Sanierungsmaßnahmen an Zubehörräumen über § 35c EStG erfasst sein.

Rdnr. 24 - Objektverbrauch

Die steuerliche Förderung ist nach dem BMF-Schreiben objektbezogen. Wechselt das Objekt den Eigentümer, soll dieser die Förderung nur noch in dem nicht verbrauchten Umfang in Anspruch nehmen können.

Diese Regelung ist nicht praxismgerecht. So wird der Erwerber oder Erbe zwar in Erfahrung bringen können bzw. im Rahmen der Kaufverhandlungen mitgeteilt bekommen, dass es energetische Sanierungsmaßnahmen gab, die steuerlichen Details werden ihm aber nicht bekannt sein. Der Verkäufer

einer Immobilie müsste dem Erwerber dann mitteilen, in welcher Höhe konkret Kosten angefallen sind und ob diese nach § 35c EStG verbraucht sind. Üblicherweise wird der Veräußerer einer Immobilie dem Erwerber aber keine Informationen über seine steuerlichen Verhältnisse erteilen. Letztlich könnten auch Rückschlüsse auf die Einkommenssituation des Veräußerers gezogen werden, wenn er die Kosten nicht oder gerade über § 35c EStG geltend gemacht hat. Zudem müsste sich der Erwerber auf die Aussage des Veräußerers verlassen können, um selbst keine fehlerhaften Angaben in der Einkommensteuererklärung zu machen. Genügt dafür eine formlose Erklärung oder ist eine notarielle Erfassung des Steuerverbrauchs erforderlich? Ebenfalls schwierig wird es bei Erbfällen. Hier müsste der Erbe ggf. beim Finanzamt erfragen, welche Beträge beim Erblasser im Rahmen des § 35c EStG bereits für das Objekt verbraucht sind.

Letztlich ließe sich diese Regelung in der Praxis nur umsetzen, wenn das Finanzamt für das jeweilige Objekt eine Akte führt und dem Erwerber bzw. Erben den „Verbrauch“ der Steuerermäßigung mitteilt. Andernfalls hätte das Finanzamt auch keine Kontrollmöglichkeiten, denn die Veranlagungsstelle weiß i. d. R. nicht, wann und vom wem der Käufer die Immobilie erworben hat. Dies wird in den Vordrucken zur Steuererklärung (Anlage Energetische Maßnahmen) auch nicht erfragt. Um Vollzugsdefizite zu vermeiden, müsste eine Datenbank zum Objektverbrauch aufgebaut werden. Soweit dies nicht geplant ist, wäre die Regelung in Randnummer 24 des Entwurfs nicht rechtssicher umzusetzen.

Rdnr. 45 – Kosten für Energieberater / weitere Berufsgruppen

Die Kosten für einen Energieberater sind in Höhe von 50 Prozent zusätzlich zum Förderhöchstbetrag von 40.000 Euro zu berücksichtigen. Voraussetzung ist, dass der Energieberater von der BAFA zugelassen oder als Energieeffizienz-Experte bei der KfW gelistet ist. Davon zu unterscheiden sind die Kosten für die Bescheinigung über die Durchführung der Maßnahme. Die Bescheinigung darf gem. § 21 Energieeinsparverordnung von einem größeren Personenkreis ausgestellt werden.

In der Praxis werden häufig auch Ingenieure und Architekten in Sanierungsmaßnahmen eingebunden, die möglicherweise aber nicht als BAFA-Energieberater oder KfW-Energieeffizienz-Experte gelistet sind. Dies hängt u. a. damit zusammen, dass die Zertifizierungen kostenintensiv sind. Wir halten es daher für sachgerecht, auch die Energieberatung durch andere qualifizierte Berufsgruppen steuerlich zu fördern. Gerade bei kleinen Sanierungsvorhaben im privaten Bereich erwarten die Auftraggeber, alles „aus einer Hand“ zu erhalten. Erfolgt dann die Energieberatung durch den Ingenieur oder Architekten, sollte dies für die Auftraggeber kein steuerlicher Nachteil sein. Aufgrund der hohen beruflichen Qualifikation dieser Berufsgruppen durch ein Studium ist auch sichergestellt, dass die fachliche Expertise dazu vorliegt, auch wenn eine Zertifizierung durch das BAFA oder die KfW fehlt.

Rdnr. 46 – Berücksichtigung der Kosten für den Energieberater

Die Kosten für den Energieberater sind zu berücksichtigen, wenn mindestens eine energetische Maßnahme nach § 35c EStG durchgeführt wird. Dabei ist unerheblich, ob die Steuerförderung oder eine andere Förderung in Anspruch genommen wird.

Wir bitten klarzustellen, wie der Nachweis über die Durchführung der energetischen Maßnahme zu erbringen ist, wenn die Förderung nicht nach § 35c EStG in Anspruch genommen wird. Sind dann entsprechende Bescheinigungen der KfW o. ä. vorzulegen, um zu dokumentieren, dass die Sanierung tatsächlich erfolgte?

*Bund der Steuerzahler Deutschland e.V.
20. Juli 2020*