

## Die neuen Fördermöglichkeiten im Immobilienbereich

- Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu **eigenen Wohnzwecken** genutzten Gebäuden nach § 35c EStG (Gesetz zur Umsetzung des Klimaschutzprogrammes 2030 vom 20.12.2019)
- Sonderabschreibung für den **Mietwohnungsneubau** nach § 7b EStG (Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus vom 08.08.2019)

## Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden nach § 35c EStG

Der Gesetzgeber hat zum 01.01.2020 das Einkommensteuergesetz um eine neue Steuerermäßigung, im § 35c, ergänzt (*Gesetz zur Umsetzung des Klimaschutzprogramms 2030 im Steuerrecht v. 21.12.2019, BGBl 2019 I S. 2886*). Mit dieser Vorschrift sollen energetische Sanierungsmaßnahmen an **selbst-genutzten Wohngebäuden** mittels progressionsunabhängigem Steuerabzug steuerlich gefördert werden.

### 1. Zeitraum der Förderung nach § 35c EStG

- **Laufzeit** der Förderung 01.01.2020 bis 31.12.2029 (10 Jahre § 52 Abs. 35a S. 1 EStG)
- **Beginn** der Maßnahme
  - Zeitpunkt der Baugenehmigung
  - Zeitpunkt der Anzeige bei Baubehörde
  - Beginn der Bauausführung – Abschluss der Werkverträge

### 2. Begünstigte Objekte des § 35c EStG

- Immobilien in der Europäischen Union oder im Europäischen Wirtschaftsraum
- Objekt ist zum Zeitpunkt des Maßnamensbeginns älter als 10 Jahre (§ 35c Abs. 1 S. 3 EStG)
- ausschließliche **12** monatige **Nutzung** zu **eigenen** Wohnzwecken
- **Eigentümer** oder **Miteigentümer** (natürliche Person(en)) Veranlagung zur Einkommensteuer
  - Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern
  - Wohnungen
  - Eigentumswohnungen sind eigene Wohnungen (§ 1 Abs. 2 WEG)
  - Selbständige Gebäudeteile
  - Ferienwohnung – muss nicht Lebensmittelpunkt sein
  - Wohnung in der doppelten Haushaltsführung
  - teilweise **unentgeltliche** Überlassung der Wohnung
  - gleichzeitig **mehrere** begünstigte Objekte möglich § 35c Abs. 1 S. 5 EStG
  - mehrfache Förderung möglich
- **Hinweis:**  
unschädlich ist, die teilweise Nutzung als **häusliches** Arbeitszimmer

### 3. Sondersachverhalte im Zusammenhang mit der Förderung nach § 35c EStG

- Veräußerung der Immobilie
  - während des 3 jährigen Nutzungszeitraums führt dies zum vollständigen Verlust der Förderung ab dem der Veräußerung nachfolgendem Jahr
  - objektbezogene Höchstbetragsrechnung §35c Abs. 1 S. 5 EStG  
der Erwerber kann die **nicht verbrauchten** Höchstbeträge (von 200.000 € und 40.000 € bei eigenen Aufwendungen ausschöpfen)
  - **nach** Ablauf des 3 jährigen Förderzeitraums ist eine Veräußerung förderungsunschädlich
- Schenkung und Erbfall
  - keine Gesamtrechtsnachfolge nach § 11d EStDV
  - beim Begünstigten liegt keine wirtschaftliche Belastung vor
  - keine Fortführung der Förderung durch den Begünstigten möglich

### 4. Ausschlussgründe der Förderung

- Förderschädliche **Nutzung** § 35c Abs. 2 EStG
  - Erzielung von Einkünften
  - Vermietung eines **Zimmers** an Dritte
  - **teilweise** vermietete Ferienwohnung
  - unentgeltliche Überlassung des **gesamten** Objekts
  - unterjähriger Auszug oder Leerstand bewirken vollständigen Verlust der Förderung für das betreffende Jahr
- keine Förderung der **Maßnahmen** (§ 35c Abs. 3 EStG)
  - vorrangig**
  - Betriebsausgaben,
  - Werbungskosten,
  - Sonderausgaben oder
  - außergewöhnliche Belastung
  - oder**
  - Steuerbegünstigung nach § 10f EStG
  - Steuerermäßigung nach § 35a EStG
  - keine Doppelförderung mit § 35c EStG möglich
  - spezielle Finanzierungsprogramme**
  - Inanspruchnahme von zinsverbilligten Darlehen (KfW)
  - steuerfreie Zuschüsse zur Maßnahme

## 5. Formelle Voraussetzungen der Förderung nach § 35c EStG

### 5.1. Im Zusammenhang mit der Antragstellung

- Ehegatten gelten als ein Steuerpflichtiger (§ 26b EStG)
- Einzelveranlagung, Anspruchsberechtigter ist der zahlende Steuerpflichtige
- **jährlicher** Förderantrag im Rahmen der Einkommensteuererklärung notwendig

### 5.2. Anforderungen an die Rechnung(en) des(r) Fachunternehmens(n) § 35c Abs. 4 EStG

- in deutscher Sprache
- Anschrift Leistender und Leistungsempfänger
- Datum der Fertigstellung der Maßnahme
- die einzelnen, förderfähigen energetischen Maßnahmen
- die Arbeitsleistung des Fachunternehmens
- die genaue Adresse des begünstigten Objekts evtl. mit Angabe der Wohnungsnummer
- die Zahlung der Rechnung muss zugunsten eines Kontos des Erbringers der Leistung erfolgen

## 6. Energetische Maßnahmen durch „Fachunternehmen“ § 35c Abs. 1 S. 3 ff EStG

Fachunternehmen, mit entsprechenden Gewerken müssen bestimmten **Mindestanforderungen**, die sich aus der „Energetischen Sanierungsmaßnahmen-Verordnung (ESanMV)“ ergeben, genügen.

### 6.1. Energetische Maßnahmen nach § 35c Abs. 1 S. 3 EStG

- Förderfähig sind die Lohn- und Materialkosten der Maßnahme(n)
- Wärmedämmung
  - Wände
  - Dachflächen
  - Geschossdecken
- Erneuerung der Fenster oder Außentüren
- Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage
- Erneuerung einer Heizungsanlage
- Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung
- Optimierung bestehender Heizungsanlage diese älter als 2 Jahre sind

### 6.2. Bescheinigung des Fachunternehmens 35c Abs. 1 S. 6 i. V. S. 7 EStG

Die Steuerermäßigungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn durch eine, nach amtlich vorgeschriebenen Muster, erstellte [Bescheinigung des ausführenden Fachunternehmens](#) nach-gewiesen wird, dass die Voraussetzungen der § 35 Abs. 1 S. 1 – 3 EStG vorliegen.

## 7. Die „Steuerermäßigung“ nach § 35c EStG

- **20 % Steuerermäßigung** von maximal 200.000 € **förderfähiger Aufwendungen**
- der **Höchstbetrag** der Förderung über 3 Jahre beträgt somit **40.000 €**

### Hinweis:

- **Einkommensteuerfestsetzung** ist Voraussetzung für die Förderung
- die prozentuale Aufteilung von 2 x 7 % und 1 x 6 % ist nicht abänderbar
- unter Umständen wird der jährlich mögliche Höchstbetrag nicht ausgeschöpft, **keine Nachholung möglich!!!**

### Zahlenüberblick der Förderung nach § 35c EStG

Abschluss der Maßnahme	7 %	max. 14.000 €
1. Jahr nach Abschluss der Maßnahme	7 %	max. 14.000 €
Folgejahr		
2. Jahr nach Abschluss der Maßnahme	6 %	max. 12.000 €
<b>Summe</b>	<b>20 %</b>	<b>max. 40.000 €</b>

## 8. Zusätzliche Förderungen nach § 35c Abs. 1 S. 4 EStG 50 % oder 100 %

### Energieberater

- **50 % der Kosten** für planerische, Begleitung oder Beaufsichtigung der Maßnahmen
- **Voraussetzung** ist Zulassung des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) als fachlich qualifizierter Energieberater zum Förderprogramm „Energieberatung für Wohngebäude“
- **100 % der Kosten** für die Erteilung der **Bescheinigung des ausführenden Fachunternehmens**

## Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau § 7b EStG

Mit dem Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus vom 08.08.2019 BGBl I 2019 S. 1122 wurde eine erhöhte Abschreibungsmöglichkeit, nach § 7b EStG, für alle natürlichen und juristischen Personen eingeführt.

### 1. Wann liegt eine Wohnung nach § 7b EStG i. V. m. 181 Abs. 9 BewG vor?

Eine Wohnung dient **Wohnzwecken**, wenn sie dazu bestimmt und geeignet ist Menschen auf Dauer Aufenthalt und Unterkunft zu ermöglichen:

- abgeschlossene Wohneinheit mit eigenem Zugang
- Zusammenfassung mehrerer Räume mit mindestens 23 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Wohn- und Schlafräume, Küche, Bad oder Dusche, Toilette)
- evtl. separate Nebenräume (Keller, Abstellräume)
- evtl. Garage

### 2. Welche Objekte werden nach § 7b EStG begünstigt?

#### 2.1. Objektbezogene Voraussetzungen

Nach § 7b EStG werden die Anschaffung und Herstellung von Objekten aus einem Mitgliedstaat der Europäischen Union gefördert:

- neue Einfamilienhäuser
- neue Zwei- oder Mehrfamilienhäuser
- neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden
- **Umbaumaßnahmen**, wenn dabei eine neue Wohnung entsteht
- Umfangreiche **Sanierungsarbeiten** werden **nicht** gefördert

Die **Anschaffung** ist jedoch nur begünstigt, wenn die Anschaffung bis zum Ende des Jahres der Herstellung erfolgt.

Der **Bauantrag** bzw. falls keine Baugenehmigung erforderlich ist, die **Bauanzeige** des Objektes muss nach dem 31.08.2018 und vor dem 01.01.2022 gestellt werden. Dies gilt auch für den Fall der Anschaffung. Eine schriftliche Bestätigung des Veräußerers **über** den Bauantrag oder die Bauanzeige sollte eingeholt werden.

## 2.2. Sachliche Voraussetzungen für die Sonderabschreibung nach § 7b EStG

- entgeltliche Überlassung (Vermietung) einer Wohnung zu **Wohnzwecken** im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und den folgenden 9 Jahren
- letzte Inanspruchnahme im Jahr 2026 möglich § 52 Abs. 15a S. 1 EStG

**Hinweis:** das häusliche Arbeitszimmer des Mieters gilt als zu Wohnzwecken genutzt  
Leerstand bei dokumentierter Vermietungsabsicht ist unschädlich

**schädlich** sind insbesondere

- Selbstnutzung eines Objektes
- Unentgeltliche Überlassung eines Objektes
- Gewerbliche Vermietung, auch Untervermietung
- Vermietung als Ferienwohnung

## 2.3. Höhe der Sonderabschreibung und Bemessungsgrundlagen des § 7b EStG

- **Bemessungsgrundlage für Inanspruchnahme** der Abschreibungen nach 7b Abs. 3 EStG sind die AK/HK ohne Grund und Boden begrenzt auf **maximal 3.000 €** je m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **nachträgliche** Herstellungskosten innerhalb von 3 Jahren sind zu berücksichtigen!!!
- m<sup>2</sup> Preis der Wohnfläche > 3.000 € → Sonderabschreibung nach § 7b EStG entfällt
- im Jahr der Anschaffung/Herstellung und den folgenden 3 Jahren bis zu maximal **5 %** Sonderabschreibung **zusätzlich** zur anteiligen Normalabschreibung (2 %) nach § 7 Abs. 4 EStG
- nicht in Anspruch genommene Sonderabschreibungen können **nicht nachgeholt** werden und werden im Rahmen der Restwertabschreibung berücksichtigt
- bei Veräußerung bzw. Übertragung nur anteilige p.r.t. Jahresabschreibung (Zwölftelung)
- nach Ablauf der Sonderabschreibung Abschreibung nach § 7a Abs. 9 EStG (Restwert ./ Restnutzungsdauer)

**aber**

- **Kappungsgrenze der Bemessungsgrundlage** für die Sonderabschreibung nach § 7b EStG **2.000 € x m<sup>2</sup> Wohnfläche**

## 2.4. Beispiel zur Sonderabschreibung nach § 7b EStG

Bauantrag 02.05.2019 → Mehrfamilienhaus → Fertigstellung Juli 2020 → entgeltliche Vermietung zu fremden Wohnzwecken  
3 Wohnungen, je 70 m<sup>2</sup>, Herstellungskosten gesamt 450.000€

### Lösung:

450.000 € / 3 Wohnungen / 70 m<sup>2</sup> = 2.143 € HK < 3.000 €

Bemessungsgrundlage: 2.000 € x 210 m<sup>2</sup> = 420.000 €

Sonderabschreibung 5 % von 420.000 € = 21.000 €

Lineare AfA: 2 % monatsgenau

	2020	2021	2022	2023	ab 2024
<b>Sonderabschreibung</b>	21.000 €	21.000 €	21.000 €	21.000 €	0,00 €
<b>Lineare AfA</b>	4.500 €*	9.000 €	9.000 €	9.000 €	7.193 €
<b>Summe</b>	25.500 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	7.193 €

\*Lineare AfA 1. Jahr anteilig 6/12

Restbuchwert:

450.000 € - 15.500 € = 334.500 €: 46,5 Jahre = 7.193 € AfA ab 2024

115.500 € = Summe der Abschreibungen 2020 – 2023

## 2.5. Rückgängigmachung der Sonder-Abschreibung nach § 7b Abs. 4 EStG

- keine entgeltliche Überlassung zu Wohnzwecken innerhalb 10 Jahren
- Veräußerung innerhalb 10 Jahren
- Veräußerungsgewinn unterliegt nicht der ESt oder KSt
- Überschreitung der Baukostengrenze innerhalb von 3 Jahren nach Anschaffung oder Herstellung
- Festsetzungsfrist für Rückgängigmachung → Ablauf des Kalenderjahres → schädliche Ereignis eingetreten (7b Abs. 4 S. 3 EStG) → Anlaufhemmung

## 2.6. FAQ zu § 7b EStG

1. Elektronische Antragstellung im Rahmen der Körperschaft- oder Einkommensteuererklärung durch separate Anlage

2. Die Einhaltung der Nutzungsvoraussetzungen ist nicht jährlich nachzuweisen, aber es besteht die Verpflichtung, **Änderungen**, die Auswirkungen auf die steuerliche Förderung haben, dem Finanzamt **zeitnah** mitzuteilen.

3. **Steuernachforderungen** sind nach § 233a AO mit 0,5 % je Monat zu verzinsen.

§ 233a Abs. 2a AO, nach dem der Zinslauf 15 Monate nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem das rückwirkende Ereignis eingetreten ist, beginnt, ist **nicht** anzuwenden (§ 7b Abs. 4 S. 3 EStG)

4. Erbfall und Schenkung **stellen keine Veräußerung dar**, und sind somit unschädlich bzgl. der Anwendung von § 7b EStG (§ 7b Abs. 4 Nr. 2 EStG)

5. Lohnsteuerabzugsverfahren/Einkommensteuervorauszahlungen

Aussetzung der Regelung nach § 37 Abs. 3 S. 8 EStG, für Gebäude, für die Sonderabschreibungen nach § 7b EStG in Anspruch genommen wurden. Somit können **Verluste** aus Vermietung und Verpachtung

**bereits im Jahr der Anschaffung/Herstellung** berücksichtigt werden. Dies gilt ebenfalls für das Lohnsteuerermäßigungsverfahren. Stammt der Verlust aus einer Sonderabschreibung nach § 7b EStG, kann bereits im Jahr der Anschaffung/Herstellung bei den Vorauszahlungen (§ 37 Abs. 3 S. 10 EStG) oder im Lohnsteuerermäßigungsverfahren (§39a Abs. 1 Nr. 5b i. V. m. § 37 Abs. 3 S. 10 EStG) zugunsten des Steuerpflichtigen angesetzt werden.

6. De-minimis-Beihilfen sind finanzielle Beihilfen des Staates. Übersteigt der Steuervorteil der Sonderabschreibung zusammen mit weiteren De-minimis-Beihilfen den Betrag von 200.000 €, so kann die Sonderabschreibung nach § 7b EStG **nicht** in Anspruch genommen werden. Privatvermieter gelten als Unternehmer.