

Einführung

Verteilung Gebäude nach Baujahren

Gebäudebestand in Deutschland **bis Baujahr 1977**

Ca 75% aller Bestandgebäude wurden ohne Anforderungen an einen Wärmedämmstandard gebaut

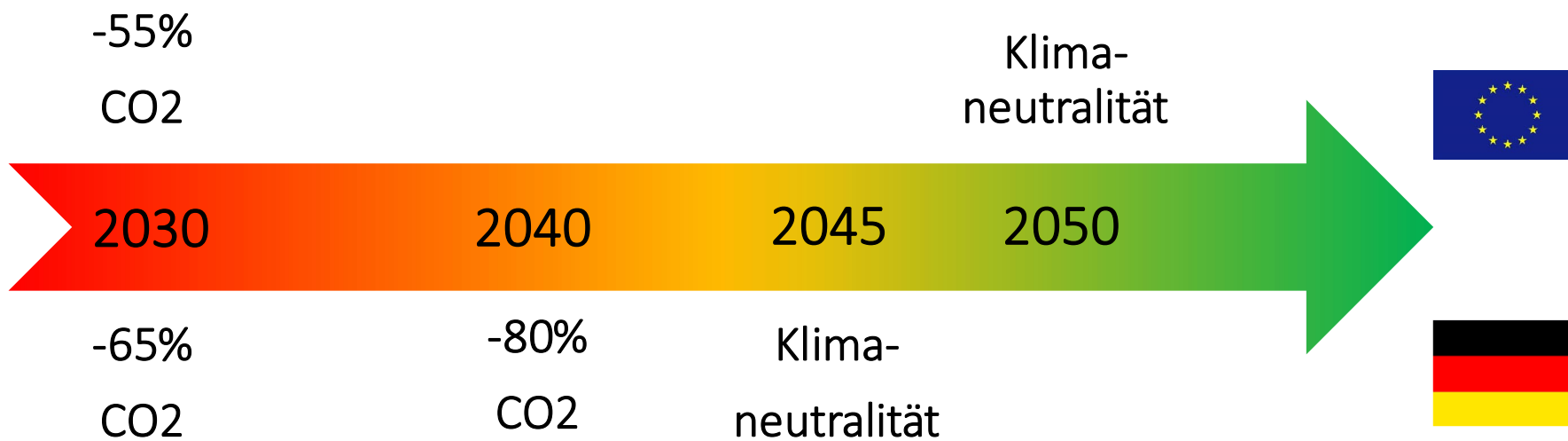
Heizwärmebedarf liegt bei mindestens ca. 200 (kWh/qm a)

Gebäudebestand **ab 1978** wurden (ca 25% aller Bestandgebäude) unter neuen Anforderungen an den Wärmedämmstandard gebaut

- WschV 1978
- WschV 1982
- WschV 1995
- EnEV 2002

Heizwärmebedarf liegt in der Regel weit unter 100 (kWh/qm a)

Europäische Richtlinie - Klimaschutzziele



Europäische Richtlinie

Anforderungen für Neubauten

In Bezug auf **neue Gebäude** kam die EU überein, dass

- ab 2028 **neue Gebäude**, die sich im **Eigentum öffentlicher Einrichtungen befinden**, Nullemissionsgebäude sein würden,
- ab 2030 **alle neuen Gebäude** Nullemissionsgebäude sein würden.

Ausnahmen sind zum Beispiel:

- historische Gebäude,
- Gebäude für Gottesdienste
- Gebäude, die für Verteidigungszwecke genutzt werden.

Europäische Richtlinie

Anforderungen für Bestandsgebäuden

Anforderungen zur **Sanierung bestehender Gebäude**

Für **bestehende Gebäude** sollen **Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz** eingeführt werden, die der maximalen Menge an Primärenergie entsprechen, die Gebäude jährlich pro Quadratmeter verbrauchen können.

Ziel ist es, dass die energetisch schlechtesten Gebäude zuerst saniert werden und so der gesamte Gebäudebestand kontinuierlich verbessert wird. Dabei wird nun eine Unterscheidung zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden vorgenommen.

Bei der Festlegung der nationalen Pfade sollen die Mitgliedstaaten sicherstellen, dass der durchschnittliche Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäudebestands in kWh/(m².a) **bis 2033** mindestens dem Niveau der **Gesamtenergieeffizienzklasse D** entspricht,

GEG

Die Pflicht....

Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen.

Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden

- Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) trat ab 01.11.2020 in Kraft und löste die EnEV (Energieeinsparverordnung) ab.
- Nach diesem Gesetz sind bei Eigentümerwechsel Sanierungsmaßnahmen bei Ein- und Zweifamilienhäuser vorgeschrieben.
- Diese betreffen:
 - Austausch der Heizung
 - Dämmung der obersten Geschoßdecke/Dach
 - Dämmung von Rohrleitungen.
- Dies gilt für alle Häuser mit einem Baubeginn vor dem 01.02.2002. Die Sanierung muss innerhalb von 2 Jahren nach Einzug umgesetzt sein.
- Überwacht wird dies ggf. durch den Schornsteinfeger oder das örtliche Bauamt.

Quelle: <https://www.effizienzhaus-online.de/sanierungspflicht-bei-eigentuemerwechsel>

GEG

Die Pflicht...

Wesentliche Änderungen durch das **GEG 2023**:

- Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs für Neubauten von bisher 75 Prozent des Primärenergiebedarfs des Referenzgebäudes auf 55 Prozent.
- Die verschärften Anforderungen an die Gebäudehülle entfallen
- Bisher keine Verschärfungen im Gebäudebestand

GEG

Die Pflicht...

Wesentliche Änderungen durch das **GEG 2025**:

- Neu eingebaute **Heizungen** sollen (wird auf den 1.1.2024 vorgezogen) mind. einen Anteil von **65 % erneuerbarer Energien** haben.
- **Neubauten** sollen ab dem 1.1.2025 den Standard **Effizienzhaus 40** erfüllen.
- Bestandsgebäude sollen ab dem 1.1.2024 bei **wesentlichen Ausbauten, Umbauten und Erweiterungen** mind. den Standard **Effizienzhaus 70** erfüllen.
- Lebenszykluskosten von Gebäuden, heißt der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes soll betrachtet werden.
- Der Energieausweis soll vereinheitlicht und digitalisiert werden.
- Solarpflicht für alle Gebäude
- Der Ausbau der Photovoltaik soll gesetzlich beschleunigt werden.

Warum überhaupt?

Photovoltaik-Pflicht in Deutschland

Wo es bereits eine Solarpflicht gibt und wo nicht können Sie hier nachlesen:

Deutschland soll bis 2045 klimaneutral sein – das hat die Bundesregierung im novellierten Klimaschutzgesetz festgelegt. Bereits 2030 sollen 80 Prozent des Strombedarfs aus erneuerbaren Energien stammen. Dabei wird auch auf Solarenergie gesetzt. Viele deutsche Bundesländer haben deshalb ab dem Jahr 2022 oder 2023 eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen bei Neubauten und Dachsanierungen beschlossen. Andere haben zumindest Pläne für eine Solarpflicht – einige andere wiederum noch nicht. Welche Regelungen für Ihr Bundesland gelten, verrät der folgende Überblick.

[Solarpflicht: Die aktuelle Gesetzeslage in den 16 deutschen Bundesländern \(enercity.de\)](https://enercity.de)



Hamburg ist einer der Vorreiter (HmbKliSchG):
Alle EigentümerInnen von **neuen Gebäuden** mit **Baubeginn** nach dem 1. Januar 2023 und alle EigentümerInnen von Bestandsgebäuden, bei denen mit der **vollständigen Erneuerung der Dachhaut** nach dem 1. Januar 2025 begonnen wird.
Dazu zählen **Wohn-** sowie Nichtwohngebäude!



Wo können Sie sich u.a. informieren

Quellen für Ihre Beratungspraxis

Die technischen und rechtlichen Rahmenbedingungen für die energetische Modernisierung unterliegen einer erheblichen Veränderungsgeschwindigkeit. Die folgenden Quellen können Ihnen helfen, sich auf dem aktuellen Stand zu halten:

[Bundesnetzagentur – Veröffentlichung von EEG-Registerdaten und Fördersätze](#)



[Solarpotenzialkataster \(solare-stadt.de\)](#)

Sofern es für Ihre Gemeinde ein Solarkataster gibt erhalten Sie dort Hinweise für die Wirtschaftlichkeitsrechnung – Hier finden Sie einen Gesamtüberblick



Besonderheiten auf der Werbungskostenseite → Erhaltungsaufwand

- Aufwendungen für die lfd. Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie.
- Aufwendungen für die Erneuerung von bereits vorhandenen Teilen, Einrichtungen oder Anlagen sind Erhaltungsaufwand des Grundstücks, z. B.
 - Austausch von Fenstern
 - Einbau einer Zentralheizung
 - Erneuerung Dacheindeckung

Der Erhaltungsaufwand ist **grundsätzlich in voller Höhe** in dem Kalenderjahr **abzusetzen**, in dem er geleistet worden ist (§ 11 Abs. 2 EStG).

Bei der Ermittlung der steuerlichen Einkünfte ist allerdings zwischen Erhaltungsaufwand und Herstellungsaufwand zu unterscheiden.

→ Die benannten Baumaßnahmen erfolgen typischerweise bei Modernisierungen oder Sanierungen von Immobilien.

Besonderheiten auf der Werbungskostenseite → Bagatellgrenze bei Erhaltungsaufwendungen

Betragen nach der Fertigstellung eines Gebäudes, Aufwendungen für eine einzelne Baumaßnahme **nicht mehr als 4.000 EUR** (Rechnungsbetrag ohne Umsatzsteuer) je Gebäude, so können diese Aufwendungen immer als Erhaltungsaufwendungen behandelt werden, wenn das vom Steuerpflichtigen beantragt worden ist.



Besonderheiten auf der Werbungskostenseite → Herstellungsaufwand

Der **Herstellungsaufwand** ist bei einem Gebäude im Allgemeinen anzunehmen, wenn dieses durch die Baumaßnahme...

- in seiner **Substanz vermehrt** (z. B. Anbau),
- in seinem **Wesen erheblich verändert** (z. B. Umbau)
- über seinen bisherigen Zustand hinaus deutlich verbessert wird (z. B. Einbau einer Fahrstuhlanlage).

Der Herstellungsaufwand ist **grundsätzlich über die gesamte Nutzungsdauer abzuschreiben**.

Die Unterscheidung zwischen Erhaltungsaufwand und Herstellungsaufwand kann je nach Finanzamt unterschiedlich betrachtet werden, insbesondere bei der Tatsache, dass bei einzelnen Maßnahmen der bisherige Zustand deutlich verbessert wird. Der Ansatz als Erhaltungsaufwand sollte plausibel sein.

Besonderheiten auf der Werbungskostenseite → anschaffungsnaher Herstellungsaufwand

Sonderfall:

Bei Aufwendungen für Instandsetzungen und Modernisierungen in den ersten drei Jahren nach Anschaffung des Gebäudes, die (ohne MwSt.) insgesamt 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen, spricht man steuerlich von anschaffungsnahem Herstellungsaufwand (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG).



Besonderheiten auf der Werbungskostenseite

→ Denkmalschutzobjekte

Sonderfall:

Der Erwerb und die Sanierung eines denkmal-geschützten Gebäudes kann für den Käufer aus steuerlicher Sicht äußerst interessant sein.

Fremdnutzung (ab dem 01. Januar 2004):

Die Sanierungskosten werden hierbei zu 9 % jährlich über 8 Jahre, sowie weitere 4 Jahre zu 7 % jährlich abgeschrieben.

Voraussetzung: Die Immobilie ist zu Wohnungszwecken fremd vermietet und zählt zu Ihrem Privatvermögen.

(Hinweis: Eigennutzung wird auch gefördert)



Energetische Gebäudesanierungen bei **Eigennutzern** – wieviel?

Einzelmaßnahmen



20% der Aufwendungen
(max. 40.000 Euro pro Wohnobjekt) verteilt über drei Jahre,
steuerlich abzugsfähig



Energetischen Baubegleitung und Fachplanung



50% der anfallenden Kosten steuerlich abzugsfähig



Es dürfen **keine** weiteren Fördermöglichkeiten
genutzt werden (KfW, BAFA usw.).

Quelle: <https://www.bundesfinanzministerium.de>

Handwerkerleistungen

- 20 % der Handwerkerleistungen von max. 6.000,00 EUR = bis zu 1.200,00 EUR pro Jahr
- Absetzbar sind Arbeits- und Anfahrtkosten sowie Verbrauchsmaterial
- Gilt für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungskosten

Wichtig

- Anerkennung durch das Finanzamt nur wenn nach Aufforderung Rechnung und Zahlungsbeleg vorgelegt werden kann. Barzahlung zählt nicht.



Disclaimer

Die Präsentation wurde auf Basis des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und des Umsetzungsleitfadens des BVR, sowie Expertisen aus der Grundsatzabteilung / Rechtsabteilung des Genossenschaftsverbandes erstellt.

Wichtiger rechtlicher Hinweis:

Diese Präsentation wurde mit Sorgfalt entworfen und hergestellt, dennoch übernimmt die GenoAkademie des Genossenschaftsverbandes – Verband der Regionen e.V. keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Der Genossenschaftsverband – Verband der Regionen e.V. übernimmt keine Haftung für etwaige Schäden oder Verluste, die direkt oder indirekt aus der Verwendung dieses Dokuments oder seiner Inhalte entstehen.