



FOCUS vom 04.04.2020, Nr. 15, Seite 114

DEUTSCHLANDS TOPSTEUERBERATER

KASSE MACHEN & KLIMA RETTEN

Die Bundesregierung tritt nicht nur bei der E-Mobilität aufs Gas, sondern auch beim umweltgerechten Umrüsten von Immobilien. Damit Bürger alte Ölheizungen tauschen, zugige Fenster, Türen und Dächer dichten und dämmen, stellt der Staat großzügige Zuschüsse und Steuervorteile bereit

IMMOBILIEN SANIERUNGEN KLIMASCHUTZ



Fotos: iStock

Hauseigentümer mit alten Öl- und Gasheizungen sitzen in der Falle. Ab 2021 kassiert der Staat eine CO₂-Steuer - und die macht das Heizen richtig teuer. Pro Liter Heizöl werden circa acht Cent mehr fällig, für die Kilowattstunde Gas rund fünf Cent. Bis 2025 steigt die Belastung dann in Stufen bis auf 17,4 und 11,0 Cent. Doch damit nicht genug: Auch die KfW-Bank vergibt seit Jahresbeginn keine Förderkredite mehr für den Einbau neuer Ölheizungen. Auch Gas-Brennwertheizungen sind nur noch förderfähig, wenn Immobilienbesitzer diese mit erneuerbaren **Energien** kombinieren. Der Grund für diese drastischen Maßnahmen: Der CO₂-Ausstoß ist hierzulande viel zu hoch. 14 Prozent der gesamten CO₂-Belastung - 120 Millionen Tonnen pro Jahr - stammen derzeit aus dem Gebäudesektor. Bis 2020 sollten die Emissionen bereits um 40 Prozent sinken im Vergleich zum Jahr 1990. Dieses Ziel hat Deutschland nicht erreicht. Nun soll die Umsetzung der CO₂-Reduktion bis 2030 erfolgen. Um den neuen Plan zu realisieren, hat die große Koalition ein Aktionsprogramm für klimafreundliches Bauen und Wohnen auf den Weg gebracht. Damit werden alte Öl- und Gasheizungen zum Auslaufmodell. Die Bundesregierung fordert einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050. Als Etappenziel gilt: Im Jahr 2030 dürfen Gebäude nur noch maximal 72 Millionen Tonnen CO₂ pro Jahr ausstoßen. Laut GfK-Angaben lassen sich mit einer guten Dämmung die Heizkosten um 80 Prozent senken. Auch umfangreiche energetische Sanierungen am Haus, Solarstromanlagen oder Heizungen mit erneuerbaren **Energien** bringen enorme Einspareffekte. Es kann sich also lohnen, alte Ölheizungen rasch zu tauschen und die Gebäude entsprechend zu dichten und zu dämmen. Da energetische Maßnahmen ins Geld gehen und schnell mehrere 10 000 Euro Kosten verursachen, beteiligt sich der Staat an den Aufwendungen. Die Bundesregierung hat zum 1. Januar 2020 das größte Förderprogramm gestartet, das der Sektor in Deutschland je erlebt hat. Investoren mit grünem Gewissen erhalten lukrative staatliche Fördermittel sowie erstmals auch Steuervorteile für **energieeffi** ziente Modernisierungen. Eine Studie belegt: Ältere Häuser brauchen dreimal so viel **Energie** wie Neubauten oder sanierte Objekte. Wer also modernisiert oder neu baut, senkt nicht nur den **Energiebedarf**, sondern spart auch Heizkosten und steigert den Wohnkomfort. Das sollten Immobilienbesitzer nutzen. Im Ringen um die CO₂-Reduktion hat die Bundesregierung bereits in mehreren Schritten zinsverbilligte Kredite zur **energieeffi** zienten Sanierung von Gebäuden sowie Investitionszuschüsse geschaffen (foerderdatenbank.de; co2online.de; kfw.de). Um weitere Anreize zum **Energiesparen** in Gebäuden zu geben, hat die große Koalition, die Förderung nochmals erhöht. Insbesondere wer seine alte Heizung tauscht, erhält seit Jahresbeginn vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa.de) bis zu 35 Prozent der Kosten erstattet, beim Tausch einer Ölheizung beispielsweise in eine Pelletheizung, Wärmepumpe oder **Erneuerbare-Energien**-Hybridheizung (z. B. Wärmepumpe + Solarkollektor) gibt es sogar bis zu 45 Prozent. Förderfähig sind neben der Heizung auch notwendige Umbaumaßnahmen oder die Entsorgung des alten Öltanks. Wichtig: Die Investitionsobergrenze für den Zuschuss liegt bei 50 000 Euro, maximal gibt es daher höchstens 22 500 Euro.

ÖKOLOGISCH BAUEN



Immobilien sind beliebt. Jede zweite Familie träumt vom Eigenheim. Wer den Traum in die Realität umsetzt, achtet bevorzugt auf **energieeffi** ziente Ausstattungen

SO LÄUFT DIE KLIMA-FÖRDERUNG IM NEUBAU

Wer einen energieeffizienten Neubau kauft oder baut und sich für eine Wärmepumpe als Heizung entscheidet, kann neben der KfW-Förderung auch einen Bafa-Zuschuss dafür erhalten.

Kaufpreis KfW-Effizienzhaus 55 (Neubau)	350 000 Euro
Kaufnebenkosten	23 450 Euro
Kaufsumme gesamt	373 450 Euro
Eigenkapital	50 000 Euro
Bafa-Zuschuss Wärmepumpe (35 %)	7 000 Euro
Bankdarlehen (20 Jahre, Soll-/Effektivzins 1,41/1,44 %, 3 % Tilgung p.a.)	196 450 Euro
KfW-Darlehen (153) (20 Jahre, 10 Jahre Zinsbindung, Sollzins 0,75 %, anfängl. Tilgungssatz 5,9 % p.a. ¹⁾)	120 000 Euro
KfW-Tilgungszuschuss 15 %	18 000 Euro
Monatsrate Bankdarlehen	722 Euro
Monatsrate KfW-Kredit ab 2. Jahr ¹⁾	575 Euro
monatliche Belastung ab 2. Jahr	1 297 Euro
Restschuld nach 20 Jahren (Bankdarlehen) ²⁾	60 374 Euro

Quellen: KfW, eigene Berechnungen

¹⁾wg. Tilgungszuschuss im 1. Jahr nur Zinsen;

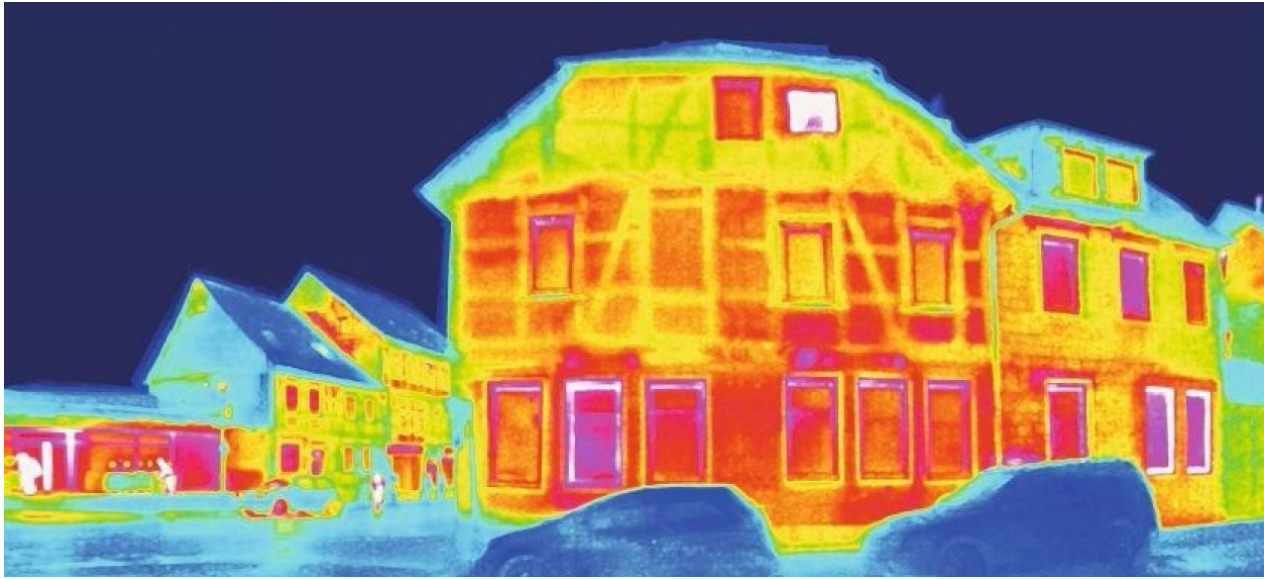
²⁾KfW-Darlehen nach 20 Jahren abbezahlt (Annahme: Zinssatz bleibt bis zum 20. Jahr konstant); Annahme: Kaufpreis inkl. Wärmepumpe für 20 000 Euro

Quellen: KfW, eigene Berechnungen

Tipp: Die Bafa-Förderung lässt sich mit den vergünstigten KfW-Darlehen und den Tilgungszuschüssen der KfW-Bank kombinieren. Wichtig: Der Bafa-Antrag muss vor Beginn der Maßnahme - mit verbindlichem Kostenvoranschlag - auf der Website bafa.de gestellt werden (seit 1.1.2020 elektronisches Antragsformular). Erst nach der Zusage des Amtes darf der Umbau beginnen. Das Geld fließt allerdings erst, wenn die Arbeiten abgeschlossen sind. Achtung: Käufer und Erben, die laut **Energieeinsparverordnung** zum Heizungsaustausch verpflichtet sind, erhalten die Förderung nicht. Es gibt aber eine Alternative zu den Kredit- und Zuschussprogrammen der KfW und der Bafa - auch für Käufer und Erben. Wer seine Immobilie selbst bewohnt, erhält seit 1. Januar 2020 für energetische Sanierungsmaßnahmen lukrative Steuerermäßigungen. Die

Bundesregierung fördert erstmals Arbeiten zur Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen sowie Geschossdecken steuerlich. Den Zuschuss gibt es, wenn Eigenheimbesitzer Fenster, Türen, Lüftungs- oder Heizungsanlagen erneuern oder austauschen.

VERPUFFT



In Altbauten geht sehr viel **Energie** verloren - durch Fenster, Türen, Wände oder Dachflächen. Dämmungsmaßnahmen und ein Heizungstausch helfen, Kosten zu senken. Dafür gibt es Fördermittel

STEUERABZUG ODER ZUSCHUSS BEANTRAGEN?

Eigentümer sollten genau rechnen, ob sie für die Sanierung Bafa- und KfW-Förderung beantragen oder allein auf die Steuererstattung setzen. Alle Angaben in Euro:

Sanierungsaufwand	mit Bafa-Zuschuss	ohne Bafa-Zuschuss
Austausch Ölheizung gegen Pelletheizung samt Umbaukosten	25 000	25 000
Fassadendämmung	15 000	15 000
Fenstertausch	6 000	6 000
Summe Sanierungskosten	46 000	46 000
Bafa-Zuschuss Heizung 45 %	-11 250	0
KfW-Zuschuss Dämmung 20 % ¹⁾	-3 000	0
KfW-Zuschuss Fenster 20 % ¹⁾	-1 200	0
Bemessungsgrundlage für Steuerabzug	0	46 000
Steuerabzug 1. Jahr (7 %)	0 ²⁾	3 220
Steuerabzug 2. Jahr (7 %)	0 ²⁾	3 220
Steuerabzug 3. Jahr (6 %)	0 ²⁾	2 760
Steuererstattung gesamt	0 ²⁾	9 200
Eigenanteil	30 550	36 800

¹⁾Zuschuss für Einzelmaßnahmen (KfW-Programm 430); ²⁾Kosten für Maßnahmen, für die bereits eine KfW- oder Bafa-Förderung genutzt wird, dürfen nicht gleichzeitig von der Steuer abgesetzt werden.

Quelle: eigene Berechnungen

Der Fiskus erkennt 20 Prozent von maximal 200 000 Euro der Sanierungsaufwendungen als Abzugsbetrag an - höchstens insgesamt 40 000 Euro. Die Steuerersparnis gibt es als Direktabzug von der Steuerschuld und wird auf drei Jahre verteilt (s. Rechnung rechts). Damit können Steuerzahler - unabhängig von der Progressionsstufe ihres Einkommens - die gleich hohe Steuerförderung kassieren. Allerdings sind Investoren an bestimmte Fristen gebunden. Bauherren müssen sämtliche Maßnahmen im Zeitraum vom 1.1.2020 bis spätestens 31.12.2029 durchführen lassen. Das Objekt muss zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen zudem älter als zehn Jahre sein, ansonsten setzt der Fiskus den Rotstift an. Eine weitere wichtige Voraussetzung: Die Förderung ist objektbezogen. Sind mehrere Personen Eigentümer der Immobilie, erhalten sie die Förderung nur einmal für das gemeinsame Eigenheim. Grundsätzlich gilt: Alle Einzelmaßnahmen, die von der KfW-Bank als förderfähig erachtet werden, sind auch beim neuen Steuerabzug begünstigt. Die Finanzverwaltung schiebt dem Steuerabzug allerdings einen Riegel vor, wenn der Bauherr die Aufwendungen etwa im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung als

Werbungskosten abzieht. Gleiches gilt, wenn dieser eine steuerliche Förderung für Modernisierungskosten in Sanierungsgebieten oder für Baudenkmale in Anspruch nimmt.

KLIMAFREUNDLICH HEIZEN: DER STAAT SPRINGT EIN

Im Rahmen des Programms "Heizen mit erneuerbaren **Energien**" gewährt der Staat hohe Zuschüsse für den Austausch alter Heizungen. Einige Kosten sind förderfähig:

KLIMAFREUNDLICH HEIZEN: DER STAAT SPRINGT EIN

Im Rahmen des Programms „Heizen mit erneuerbaren Energien“ gewährt der Staat hohe Zuschüsse für den Austausch alter Heizungen. Einige Kosten sind förderfähig:

Art der Heizungsanlage	Gebäudebestand		Neubau
	Fördersatz ¹⁾	Fördersatz mit Austauschprämie Ölheizung ¹⁾	Fördersatz ¹⁾
Biomasseanlage oder Wärmepumpenanlage	35 %	45 %	35 %
Solarkollektoranlage ²⁾		30 %	30 %
Erneuerbare-Energien-Hybridheizung (EE-Hybride) ³⁾	35 %	45 %	35 %
Gas-Hybridheizung ... mit erneuerbarer Wärmeerzeugung	30 % ⁵⁾	40 % ⁵⁾	–
Gas-Hybridheizung ... mit späterer Einbindung der Wärmeerzeugung (Renewable Ready ⁴⁾)	20 % ⁶⁾	–	–

¹⁾Die Prozentsätze beziehen sich auf die förderfähigen Kosten für die beantragte Maßnahme. ²⁾Keine Öl-Austauschprämie, weil eine Solarkollektoranlage nie die gesamte Heizlast eines Gebäudes tragen kann. ³⁾Kombination einer Biomasse-, Wärmepumpen- und/oder Solarkollektoranlage. ⁴⁾Renewable Ready: Installation einer Gas-Brennwertheizung mit Speicher, Steuerungs- und Regelungstechnik für die spätere Einbindung eines erneuerbaren Wärmeerzeugers. ⁵⁾Förderfähig ist die gesamte Anlage inkl. erneuerbarem Wärmeerzeuger. ⁶⁾Förderfähig ist die gesamte Anlage ohne den später zu errichtenden erneuerbaren Wärmeerzeuger.

Fotos: Adobe Stock, Can Stock Photo

¹⁾Die Prozentsätze beziehen sich auf die förderfähigen Kosten für die beantragte Maßnahme. ²⁾Keine Öl-Austauschprämie, weil eine Solarkollektoranlage nie die gesamte Heizlast eines Gebäudes tragen kann. ³⁾Kombination einer Biomasse-, Wärmepumpen- und/oder Solarkollektoranlage. ⁴⁾Renewable Ready: Installation einer Gas-Brennwertheizung mit Speicher, Steuerungs- und Regelungstechnik für die spätere Einbindung eines erneuerbaren Wärmeerzeugers. ⁵⁾Förderfähig ist die gesamte Anlage inkl. erneuerbarem Wärmeerzeuger. ⁶⁾Förderfähig ist die gesamte Anlage ohne den später zu errichtenden erneuerbaren Wärmeerzeuger.

Martina Simon

Bildunterschrift:

Fotos: iStock

Quellen: KfW, eigene Berechnungen

Fotos: Adobe Stock, Can Stock Photo

Quelle: FOCUS vom 04.04.2020, Nr. 15, Seite 114

Rubrik: DEUTSCHLANDS TOPSTEUERBERATER

Dokumentnummer: foc-04042020-article_114-1

Dauerhafte Adresse des Dokuments:

https://www.wiso-net.de/document/FOCU_fe2cd9338ed11886d1a3c4521b3a8f1331fa4976

Alle Rechte vorbehalten: (c) FOCUS Magazin-Verlag GmbH

GENIOS © GBI-Genios Deutsche Wirtschaftsdatenbank GmbH