

# Steuerliche und förderpolitische Hemmnisse für mehr Klimaschutzaktivitäten im Immobilienbereich abbauen

Ergebnis intensiver Auseinandersetzung der Mitglieder der Gebäudebank.

Positionspapier zum 10. Aktionsbündnis Klimaschutz

## Das Einkommenssteuergesetz: Die Ausnahmegvorschrift § 6 Abs. 1 Nr. 1 a EStG

### **Hemmnis:**

Energetische Sanierungen gelten nicht als Werbungskosten, weshalb im Anschluss an einen Erwerb von vermieteten Immobilien nicht modernisiert wird.

### **Hintergrund:**

Investoren, die eine vermietete Immobilie erwerben, sind in der Regel bereit, die Immobilie im Anschluss an den Erwerb umfangreich zu modernisieren. Insbesondere wollen Sie häufig eine energetische Modernisierung durchführen, um die Nebenkosten der Vermietung zu senken. Daran werden sie jedoch durch das Einkommenssteuergesetz gehindert, weil das EStG in § 6 Abs. 1 Nr. 1 a eine Sonderregelung enthält, nach der die Kosten für derartige Maßnahmen entgegen den allgemeinen Regelungen des Handels- und Steuerrechts nicht sofort als Werbungskosten abgezogen werden dürfen, sondern nur mit dem Abschreibungssatz von 2 % oder 2,5 % berücksichtigt werden, wenn die Gesamtsumme aller Aufwendungen in den ersten drei Jahren nach der Anschaffung mehr als 15 % des Gebäudewerts der Anschaffungskosten beträgt.

### **Vorgeschlagene Änderung:**

Die Ausnahmegvorschrift des § 6 Abs. 1 Nr. 1 a Satz 2 EStG sollte erweitert werden, so dass auch der Aufwand für Maßnahmen zur energetischen Sanierung nicht zu dem Aufwand im Sinne des Satzes 1 der Vorschrift gezählt wird. Nach dem geltenden Recht gilt die Ausnahmegvorschrift nur für Erweiterungen im Sinne des § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB, die ohnehin zu aktivieren sind, und für „Erhaltungsarbeiten, die jährlich üblicherweise anfallen“. Durch die entsprechende Erweiterung der Ausnahmeregelung bräuchten Aufwendungen zur energetischen Sanierung eines Gebäudes auch dann nicht aktiviert zu werden, wenn an dem Gebäude andere Maßnahmen durchgeführt werden, die nach Satz 1 der Vorschrift als Herstellungsaufwand zu behandeln sind. Die betreffenden Maßnahmen könnten z. B. durch einen Verweis auf § 555 b Nrn. 1 und 2 BGB definiert werden.

Eine Alternative wäre, die Sondervorschrift des § 6 Abs. 1 Nr. 1 a EStG über den sogenannten anschaffungsnahen Herstellungsaufwand ersatzlos zu streichen. Die Vorschrift verhindert, dass der Erwerber eines Wohngebäudes diese nach dem Erwerb umfassen energetisch modernisiert. Bei Streichung der Vorschrift würden die allgemeinen Grundsätze über die Abgrenzung von Erhaltungs- und Herstellungsaufwand gelten, die sich aus § 255 Abs. 2 HGB ergeben.

### **Effekt pro Klimaschutz:**

Energetische Sanierungsrate würden steigen. Im gewerblichen Bereich betrifft es selbstgenutzte und vermietete Objekte, im Bereich Wohnen betrifft es nur vermietete Objekte. Mögliche Steuermindereinnahmen durch die Änderung würden durch Umsatz- und Lohnsteuereinnahmen durch energetische Sanierungen wieder eingespielt werden.

## Das Gewerbesteuerergesetz: Die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 ff GewStG

### **Hemmnis:**

Immobilienunternehmen, die Energie erzeugen, werden gewerbesteuerpflichtig. Vom Bau und Betreiben von z.B. Photovoltaikanlagen wird aus steuerlichen Gründen abgeraten.

### **Hintergrund:**

Immobilienunternehmen, die nicht unter die Befreiung des § 3 Nr. 15 GewStG fallen, sind im wirtschaftlichen Ergebnis von der Gewerbesteuer befreit, wenn sie sich darauf beschränken, eigenes Vermögen zu verwalten und sich die Gewerblichkeit ihrer Einkünfte ausschließlich aus ihrer Rechtsform ergibt. Denn in diesem Fall greift die so genannte erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 ff GewStG ein, nach der der Gewerbeertrag um die Erträge aus der Verwaltung und Vermietung der Wohnungen gekürzt wird. Voraussetzung für diese erweiterte Kürzung ist jedoch, dass das Unternehmen nur eigenen Grundbesitz oder eigenes Kapitalvermögen verwaltet. Daneben darf es lediglich Wohnungsbauten betreuen oder Wohnimmobilien (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen) errichten und veräußern. Jede andere originär gewerbliche Tätigkeit führt zur vollständigen Versagung der erweiterten Kürzung. Eine Geringfügigkeitsgrenze gibt es hier nicht, weil diese weder im Gesetz vorgesehen ist noch von der Finanzverwaltung im Billigkeitswege eingeräumt wird. Als unschädlich erkennt die Finanzverwaltung nur Tätigkeiten an, die der Verwaltung und Nutzung der Immobilie dienen und die für deren Nutzung und Verwaltung zwingend erforderlich sind. Auch diese Tätigkeit muss aber vermögensverwaltend sein. Der Betrieb einer Photovoltaikanlage fällt daher mit Sicherheit nicht unter diese Billigkeitsregelung, weil es sich dabei nicht um eine vermögensverwaltende Tätigkeit handelt und weil diese außerdem zur sinnvollen Nutzung und Verwaltung der Immobilie nicht erforderlich ist.

Um die erweiterte Kürzung nicht zu verlieren, wird daher in der Praxis mitunter eine Gestaltung gewählt, bei der das Immobilienunternehmen einem Dritten die Dachfläche zum Betrieb einer Photovoltaikanlage überlässt. Denn in diesem Fall erzielt das Immobilienunternehmen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung i.S. des § 21 EStG, nicht aber Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Bei dem Pächter darf es sich durchaus um eine Schwestergesellschaft handeln, nicht aber um einen Gesellschafter des Immobilienunternehmens. Zu bedenken ist aber, dass der Eigentümer des Gebäudes an dem Unternehmen, dass die Dachfläche pachtet, nicht mehrheitlich beteiligt sein darf. Denn in diesem Fall würde eine sog. Betriebsaufspaltung vorliegen, aufgrund derer die Verpachtung als gewerbliche Tätigkeit eingestuft wird.

### **Vorgeschlagene Änderung:**

Um Immobilienunternehmen die Errichtung von energieerzeugenden Anlagen zu ermöglichen und derartige problematische Vermeidungsgestaltungen überflüssig zu machen, sollte die Regelung in § 9 Nr. 1 Sätze 2 ff GewStG dahingehend erweitert werden, dass auch der Betrieb einer Photovoltaikanlage, Kleinwindanlagen, BHKW oder vergleichbar unschädlich ist, wenn die Anlage baulich im Zusammenhang mit einem eigenen Gebäude steht. Denkbar wäre eine zeitliche Beschränkung bis zum Beispiel ins Jahr 2030.

### **Effekt pro Klimaschutz:**

Der Bau und das Betreiben von energieerzeugenden Anlagen auf gewerblichen und Wohnimmobilien an Immobilien würden steigen. Von der Änderung würden Unternehmen und WEGs profitieren. Die Änderung würde ein wesentliches Hemmnis bei der Umsetzung einer dezentralen Energiewende abbauen: Immobilien würden zu Kraftwerken.

## Steuerlich absetzbare energetische Förderung / Investitionszulage und Förderungen nach BEG: Erweiterung auf Gewerbeimmobilien / Zuschüsse statt Kredite

### **Hemmnis:**

Energetische, klimaschutzorientierte Sanierungen von Gewerbeimmobilien werden bislang von der KfW mit vergünstigten Darlehen unterstützt. In der Niedrigzinsphase wird die Förderung wenig in Anspruch genommen und somit von den Eigentümern wenig energetisch saniert.

### **Hintergrund:**

Gebäudeeigentümer von Wohnimmobilien haben seit dem 1. Januar 2020 die Möglichkeit, die Steuerliche Förderung von Maßnahmen einer energetischen Gebäudesanierungen in Anspruch zu nehmen. Sie gilt jedoch lediglich für Sanierungsmaßnahmen am selbstgenutzten Wohneigentum. Die Ausgestaltung erfolgt als progressionsunabhängiger Steuerabzug von 20 Prozent der Aufwendungen bis zu einer Investitionsobergrenze von 200.000 Euro. Je Einzelmaßnahme werden bis maximal insgesamt 40.000 Euro pro Objekt steuerlich gefördert. Dieser Steuerabzug für energetische Gebäudesanierungen ist ein wichtiger Anreiz für Eigentümer aller Einkommensgruppen, die notwendigen energetischen Sanierungen vorzunehmen. Förderfähig sind Einzelmaßnahmen, die auch von der KfW als förderfähig eingestuft sind. Besitzer von Gewerbeimmobilien sind von der Förderung ausgenommen.

Ein weiteres Hemmnis ist die Form der KfW Förderung. In der aktuellen Niedrigzinsphase machen für viele Unternehmen Zuschüsse mehr Sinn als vergünstigte Darlehen.

### **Vorgeschlagene Änderungen:**

Die steuerliche Förderung sollte auch für Besitzer von selbstgenutzten Gewerbeimmobilien ausgeweitet werden. Zudem sollte die Bundesförderung für effiziente Gebäude BEG weniger stark vergünstigte Kreditkonditionen geben, sondern Zuschussförderung betreiben. Bei niedrigen Zinsen verleiten Zuschüsse Besitzer gewerblicher Immobilien eher zu Sanierungen als leicht bessere Kreditkonditionen.

Aktionsbündnis Klimaschutz: Bank Gebäude – Hemmnisse im Steuerrecht und in der Förderpolitik

Eine weitere Änderung sollte bei der KfW Förderung / BEG umgesetzt werden. Alternativ zu Darlehen sollten Zuschüsse für energetische Sanierungen gezahlt werden.

**Effekt pro Klimaschutz:**

Energetische Sanierungen werden vermehrt für Nicht-Wohngebäude und gewerbliche Vermieter umgesetzt. Die Sanierungsrate steigt.