

# Energetische Sanierung absetzen

von Dipl.-Kfm. Christoph Platz StB vBP

Bundesratsbeschluss vom 8.7.2011: **Keine Zustimmung** für das vom Deutschen Bundestag am 30.6.2011 verabschiedete Gesetz zur steuerlichen Absetzbarkeit von energetischen Sanierungsmaßnahmen. Der Vermittlungsausschuss kann das Gesetz noch ändern.

## Sanierungskosten sind schon heute absetzbar!

### ■ Vermietetes Wohngebäude

Kosten einer energetischen Sanierung (z. B. Dämmung der Fassade und des Daches nach den Vorschriften der Energiesparverordnung 2009) sind bereits heute im Jahr der Zahlung zu 100 % abzugsfähig. Sofern diese Kosten nicht innerhalb der ersten 3 Jahre nach dem Erwerb der Immobilie anfallen und mehr als 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes betragen, handelt es sich um sofort abzugsfähigen Erhaltungsaufwand. Somit finanziert das Finanzamt bis zu 45 % der Dämmungskosten. Optimierung des steuerlichen Effekts durch Aufteilung der Erhaltungsaufwendungen nach § 82 b EStDV auf 2 bis 5 Jahre. Wird für

die Sanierung ein Kredit in Anspruch genommen, so sind sogar die Schuldzinsen sowie ein Disagio steuerlich abzugsfähig! Wenn im Gegensatz gleichzeitig mit der Dämmung der Wohnstandard erheblich angehoben wird (Anbau eines Balkons), handelt es sich bei der gesamten Maßnahme (Dämmung und Balkon) um Herstellungskosten, die über 50 Jahre abzuschreiben sind.

### ■ Selbstgenutztes Wohneigentum

Hier sieht der neue § 10 k EStG vor, die Sanierungskosten über 10 Jahre als Sonderausgaben abzusetzen. Die Eigenheimbesitzer sollten mit der Investition also noch warten, bis endgültige Klarheit herrscht. Mit dem in Warteposition stehenden § 7 e EStG sind natürlich auch alle die energetischen Sanierungsarbeiten in 10 Jahren absetzbar, die heute noch über 50 Jahre abgeschrieben werden müssen.

**Fazit:** Ein komplexes Thema mit unklarer Gesetzeslage. Sollten Sie umfangreiche Sanierungsmaßnahmen planen, sprechen Sie neben Ihrem Architekten und Handwerksmeister auch unbedingt Ihren Steuerberater an!

## Platz & von Oertzen

STEUERBERATUNG · CONTROLLING



Geyersdorfer Hauptstraße 4  
09456 Annaberg-Buchholz  
Telefon 03733 5592-0  
E-Mail: info@pvo.de  
www.pvo.de  
www.taxrelax.de

Wir blicken über den Tellerrand.

- Steuerberatung
- Controlling
- Vermögensplanung
- Gründungsberatung
- Rechnungswesen online

auswärtige Beratungsstelle:  
Teichstraße 3  
01662 Meißen  
Telefon 03521 719078-3

