



STELLUNGNAHME

Berlin, Juli 2020

Stellungnahme zum Entwurf „Einzelfragen zu § 35c EStG“ zur Anwendung des § 35c EStG und der Verordnung zur Bestimmung von Mindestanforderungen für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden nach § 35c des Einkommensteuergesetzes (Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung – ESanMV)

1. Beschränkung auf Selbstnutzer

Auch wenn die gesetzgeberische Entscheidung einer Beschränkung der Förderung auf die selbstnutzenden Eigentümer bereits gefallen und somit nicht Gegenstand dieser Stellungnahme-Möglichkeit ist, möchten wir kurz die Gelegenheit nutzen, auf diesen Punkt kritisch hinzuweisen und unsere Kritik an einer Beschränkung der Förderung auf selbstnutzende Eigentümer zu erneuern.

2. Energetische Maßnahmen an Zubehörräumen (Rz. 1)

Aus unserer Sicht ist es eine im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit von Sanierungsmaßnahmen untunliche Einschränkung, wenn nur solche energetischen Sanierungsmaßnahmen an Zubehörräumen förderfähig sind, die zusammen mit einer energetischen Sanierung der begünstigten Wohnung erfolgen. So kann es im Einzelfall durchaus sinnvoll – und aus Kostengründen vielleicht nicht anders möglich – sein, z. B. eine Dämmung nur in einem Zubehörraum vorzunehmen, die dann die energetische Bilanz der gesamten Wohnung verbessert.

3. Gemischte Nutzung und Einliegerwohnung (Rz. 13)

§ 35c Abs. 2 EStG bestimmt, dass die Steuerermäßigung nach Absatz 1 nur in Anspruch genommen werden kann, wenn der Steuerpflichtige das gesamte Gebäude im jeweiligen Kalenderjahr ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Wie ist nun der Fall zu beurteilen, dass ein energetisch zu sanierendes Einfamilienhaus im Souterrain des Hauses über eine vollkommen abgeschlossene Einliegerwohnung mit einer Fläche von ca. 40 m² verfügt, die entgeltlich vermietet ist, oder wenn ein Vermieter eines Mehrfamilienhauses das Gebäude selbst mitbewohnt? Findet insoweit eine Aufteilung der Aufwendungen statt oder entfällt die Förderung vollständig? Letzteres wäre ein Ergebnis, das auch eine Vielzahl von (auch) selbstnutzenden Eigentümern von der Förderung ausschließen würde, denn: Eine energetische Sanierung des Gebäudes hat häufig wirtschaftlich nur Sinn, wenn das Gebäude insgesamt und nicht nur die selbstgenutzte Wohnung saniert wird. Wenn Rz. 13 hier gegenüber dem Wortlaut des Gesetzes eine positive Klarstellung im Hinblick auf gemischt genutzte (vermietete und zugleich selbstgenutzte) Objekte brächte, wäre das zu begrüßen.

4. Anlage

Wir begrüßen ausdrücklich, dass die Liste der förderfähigen Maßnahmen nicht abschließend ist und somit Raum für dort nicht berücksichtigte energetische Verbesserungen lässt.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.