

Presseinfo Juni 2019 - 1

## **Wärmedämmung an Immobilien Energie und Steuern sparen**

Eine gute Wärmedämmung gehört heute zu den bedeutsamsten Eigenschaften einer Immobilie. Durch sie lassen sich Energie- und Heizkosten senken und die Umwelt schonen. Zudem beteiligt sich auch der Fiskus in vielen Fällen an dieser Investition. „Bei der Beteiligung des Fiskus an den Kosten für die Wärmedämmung einer Immobilie muss zunächst zwischen Vermietern und Eigennutzern unterschieden werden“, erklärt Uwe Rauhöft, Geschäftsführer vom Bundesverband Lohnsteuerhilfvereine (BVL) in Berlin.

Bei Vermietung der Immobilie können die Investitionskosten für die Wärmedämmung sofort als Werbungskosten in der Steuererklärung geltend machen. Eine Ausnahme gilt nur bei größeren Investitionen innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung. In anderen Fällen besteht der steuerliche Vorteil beim Anbringen von Wärmedämmung darin, dass diese Kosten nicht als Herstellungskosten, sondern als Erhaltungsaufwendungen zählen. Sie können deshalb sofort in voller Höhe geltend gemacht werden und müssen nicht über die Nutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben werden. Der Steuerspareffekt tritt also direkt im Jahr der Investition ein. Alternativ kann der Vermieter diesen Erhaltungsaufwand jedoch auch gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre verteilen, wenn dies günstiger ist. Eine Verteilung auf mehrere Jahre kann günstig sein, wenn der Immobilienbesitzer in künftigen Jahren höhere Einkünfte als im laufenden Jahr erwartet. Die Wahlmöglichkeit, die Erhaltungsaufwendungen zu verteilen, besteht allerdings nur bei Wohngebäuden.

Eigennutzer haben die Möglichkeit, solche Kosten als Handwerkerleistungen in der Einkommensteuererklärung geltend zu machen und so einen Steuerbonus zu erhalten. 20 Prozent von maximal 6.000 Euro im Jahr, das heißt maximal 1.200 Euro, werden direkt von der Steuerschuld abgezogen. Zwei Sachen gibt es jedoch zu beachten: Zum einen werden nur die Arbeitsleistung sowie eventuell anfallende Anfahrtskosten und Maschinenstundensätze auf diese Art gefördert und zum anderen muss eine Rechnung vorliegen. Diese darf zudem nicht bar bezahlt werden. „Ist absehbar, dass der maximal steuerlich geförderte Betrag von 6.000 Euro zur

Wärmedämmung nicht ausreicht, sollte geprüft werden, ob es möglich ist, die Anbringung der Dämmung verteilt über bspw. zwei Jahre vorzunehmen und in Raten zu bezahlen“, rät Rauhöft. So kann der Steuerbonus mehrere Jahre genutzt werden und es geht kein Steuersparpotenzial verloren.

*Quellen: BMF-Schreiben v. 18.07.2003 „Herstellungs-/Erhaltungsaufwand bei Instandsetzung u. Modernisierung von Gebäuden“, Rz. 23.; § 82b EStDV*