

## **Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung zum Gesetzesentwurf über die steuerliche Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden**

Die Bundesregierung hat am 6. Juni das Gesetespaket „Energiewende“ sowie das Eckpunktepapier „Der Weg zur Energie in die Zukunft“ im Rahmen des energiepolitischen Konzeptes vorgelegt. Die KfW begrüßt grundsätzlich die Ansätze zur weiteren Verbesserung der Rahmenbedingungen für energieeffizientes Bauen und Sanieren im Wohngebäudebereich.

### **Steuerliche Absetzbarkeit**

Für den Gebäudebereich hat das Bundeskabinett eine steuerliche Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen beschlossen. Vorgesehen sind dabei steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten bis zu 10 % p. a. über 10 Jahre für Selbstnutzer und Vermieter bei Erreichen eines energetischen Gebäudeniveaus analog dem KfW-Effizienzhaus 85. Diese Voraussetzung ist durch eine sachkundige Person i. S. d. § 21 der Energieeinsparverordnung nachzuweisen. Diese steuerliche Förderung kann **nur alternativ** zur Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln erfolgen.

Die steuerlichen Verbesserungen sind eine anreizstarke Ergänzung zu den KfW-Programmen. In Hinblick auf die vorgenannten Förderkomponenten möchten wir auf Folgendes hinweisen:

### **Steuerliche Wirkung auf einzelne Gruppen und Steuergerechtigkeit**

Die steuerliche Förderung für die **selbstnutzenden** Gebäudeeigentümer ist bei gegebener Steuerpflicht und einem höheren Grenzsteuersatz deutlich stärker als die KfW-Förderung einer energetischen Sanierung – es besteht also für diese Gruppe ein Anreiz, statt der KfW-Förderung die höhere steuerliche Förderung in Anspruch zu nehmen.

Dies wird am nachfolgenden vereinfachten Beispiel verdeutlicht:

Die energetischen Sanierungsmaßnahmen i. H. v. 50.000 EUR für ein KfW-Effizienzhaus 85 werden bei einem Spitzensteuersatz von 42 % und Inanspruchnahme der steuerlichen Absetzung i. H. v. insgesamt 16.600 EUR **barwertig** (nominal: 21.000 EUR) gefördert. Bei der KfW würde der Fördervorteil der energetischen Sanierungsmaßnahmen ggü. einem Bankdarlehen (3,9 % eff. p. a.) aktuell barwertig rd. 8.000 EUR<sup>1</sup> betragen (Vorteil über Laufzeit 10 Jahre durch Zinsverbilligung des Bundes einschließlich Tilgungszuschuss

---

<sup>1</sup> Steuer- und KfW-Vorteil diskontiert mit 4,5%. Kapitaldienstberechnung durch KfW-Tilgungsrechner unter bei <https://www.kfw-formularsammlung.de/TilgungsrechnerINET/xhtml/tilgungsplanEnergieeffizientSanieren.do>

i. H. v. 7,5 % sowie durch Refinanzierungsvorteil der KfW). Ein alternativ gewährter KfW-Investitionszuschuss würde derzeit EUR 6.250 betragen.

Die Gruppe der selbstnutzenden **einkommensschwachen oder gering steuerpflichtigen Haus- und Wohnungseigentümer (ggf. junge Familien, ältere Eigentümer)** profitieren von der vorgeschlagenen Steuerrechtsänderung nicht. Sie können aber – wie bisher – durch die KfW-Förderung mittels Investitionszuschuss (begrenzt auf Ein- bis Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen) oder alternativ mittels eines zinsverbilligten Förderkredits einschließlich Tilgungszuschuss gefördert werden. Gleiches gilt für weitere Investoren bzw. Nicht-Eigentümer wie bspw. **Contractoren** und **Wohnheimbetreiber**.

Für **Private Vermieter** und **Wohnungsunternehmen** sind bereits heute energetische Sanierungsmaßnahmen als Erhaltungsaufwand sofort abzugsfähig. Lediglich bei umfassenden Modernisierungsinvestitionen **innerhalb von drei Jahren nach Haus- bzw. Wohneigentums-erwerb** besteht eine Aktivierungspflicht und eine durch die Gesetzesanpassung deutlich erhöhte Abschreibungsmöglichkeit für energetische Maßnahmen.

Im Ergebnis werden die Haus- und Wohnungseigentümer sehr unterschiedlich von der steuerlichen Förderung begünstigt. Vorrangig profitieren die selbstnutzenden Gebäudeeigentümer mit einem höheren Grenzsteuersatz (die Gruppe der Eigentümerhaushalte in Deutschland beträgt 43 %, davon sind 31 % älter als 60 und 15 % jünger als 30 Jahre). Die KfW fördert dagegen **alle** Investoren in die energetische Gebäudesanierung gleichermaßen und differenziert lediglich in Abhängigkeit von der Erreichung des energetischen Niveaus nach Durchführung der energetischen Modernisierungsmaßnahmen (siehe Anlage). Die Komplexität der Förderlandschaft wird durch die Verabschiedung des vorgesehenen Gesetzes insgesamt zunehmen, wobei sich die KfW-Förderung dann auf die nicht bis gering steuerpflichtigen Selbstnutzer, die privaten Vermieter und die Wohnungsunternehmen fokussieren wird.

Der Umfang der steuerlichen Förderung hängt bei Selbstnutzern vom individuellen Grenzsteuersatz ab und kann daher für höhere Einkommen ein Mehrfaches im Vergleich zu niedrigeren Einkommen ausmachen. Diese ungleiche Förderung wird durch den unbegrenzt möglichen Ansatz der Kosten für die steuerliche Absetzbarkeit zusätzlich verstärkt

Die KfW-Förderung berücksichtigt dagegen für die Höhe der Kredit- oder Zuschussförderung die energetischen Sanierungskosten auf Basis der Wohneinheiten und begrenzt diese auf max. 75 TEUR pro Wohneinheit. Für die Sanierungen auf den Niveaus der KfW-Effizienzhäuser werden somit alle Investoren mit gleicher Intensität gefördert.

**Wir empfehlen daher, die Steuervergünstigungen einkommensunabhängig zu gestalten und die Kostenansätze ebenfalls auf max. 75 TEUR pro Wohneinheit zu begrenzen.**

### **Prüfung der Qualität der geförderten Maßnahmen:**

Um die Qualität der energetischen Maßnahmen sicherzustellen, bestätigt bei der KfW-Förderung ein Sachverständiger sowohl die Planung als auch die ordnungsgemäße Durchführung der geförderten Maßnahmen in Form einer subventionsrechtlichen Tatsachenerklärung. In der Antragsbearbeitung werden die Vorhaben bei der KfW auf ihre geplanten energetischen Parameter plausibilisiert und in Zweifelsfällen durch die technischen Experten der KfW geprüft. Hierzu hat die KfW das - häufig auch genutzte - Recht in Zweifelsfällen und stichprobenweise Berechnungsunterlagen anzufordern und zu prüfen. Weiterhin erfolgen stichprobenweise Vor-Ort-Kontrollen. Die auch vom **Bundesrechnungshof** geforderte Qualitätssicherung erfolgt durch die Plausibilisierung und Vorlage von Berechnungsunterlagen sowie Vor-Ort-Kontrollen und ist im vorgelegten Gesetzentwurf nicht vorgesehen.

Die im Vergleich zur KfW-Förderung geringeren Prüfungsanforderungen im vorgelegten Gesetzentwurf erhöhen das Risiko der steuerlichen Förderung von Investitionen, die die Anforderungen nicht erfüllen. **Insofern empfehlen wir im Steuergesetz gleiche Anforderungen für die Qualitätssicherung der geförderten energetischen Maßnahmen und haftende Sachverständigenerklärungen analog der KfW-Förderung.**

### **Steuerförderung kann KfW-Förderprogramme nicht ersetzen:**

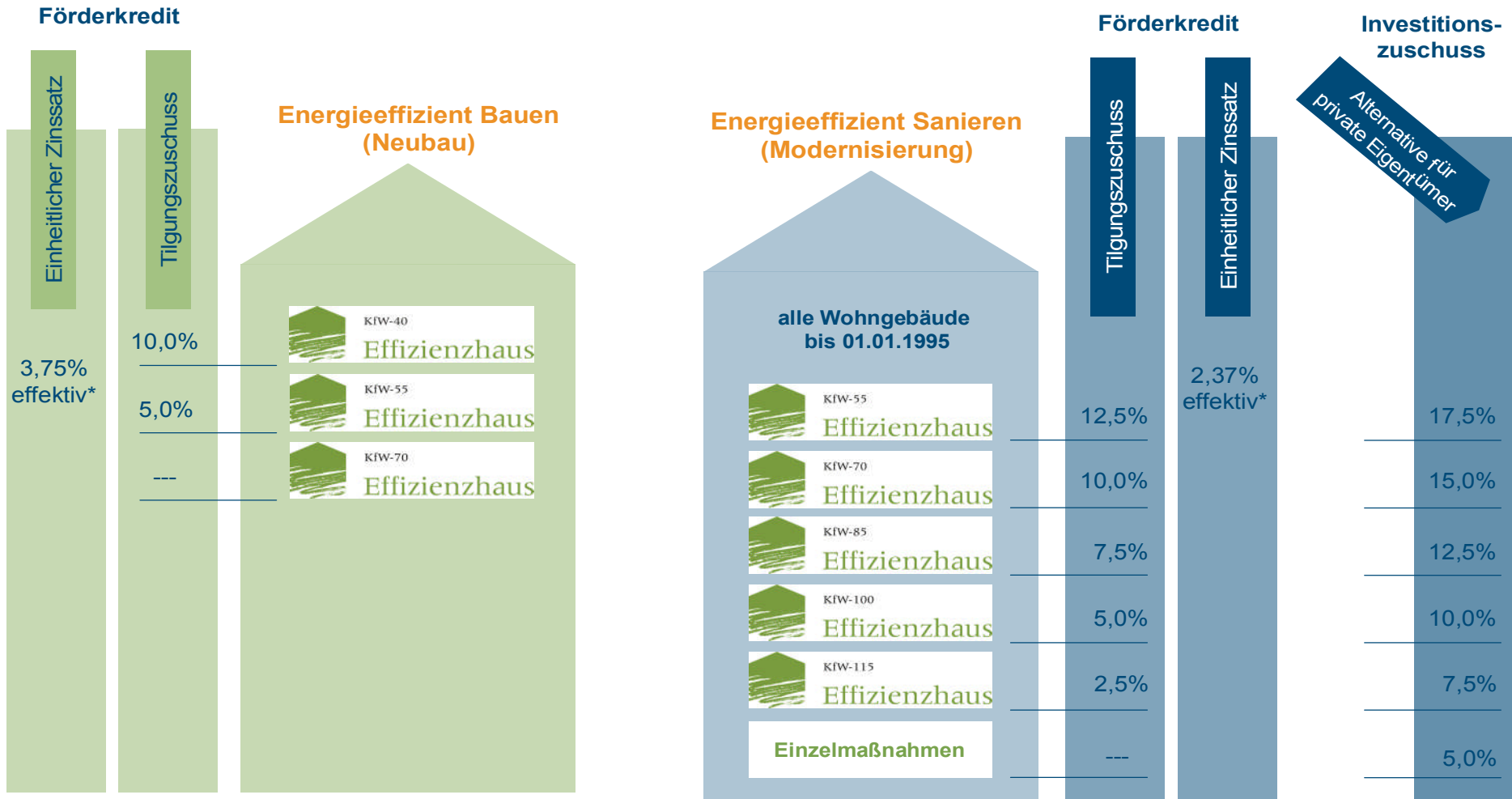
Die KfW lässt die bundesweite Förderung regelmäßig durch ein unabhängiges Forschungsinstitut evaluieren. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse und der technologische Fortschritt fließen in die Weiterentwicklung der KfW-Förderprogramme ein und können auch als Basis für künftige Steuerrechtsänderungen dienen.

Die KfW begrüßt, dass die Bundesregierung die Mittelausstattung der KfW-Förderprogramme für das energieeffiziente Bauen und Sanieren (CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm) parallel zur vorgesehenen steuerlichen Förderung bis 2014 mit jährlich 1,5 Mrd. Euro verstetigt. Dies ist für die Planungssicherheit der Bauherren und den entsprechenden Aufbau von Kapazitäten der Baustoffindustrie (z. B. Heizung, Dämmstoffe etc.) und des Bauhandwerks sehr wichtig.

Die KfW-Förderung für Energieeffizientes Bauen und Sanieren basiert - wie die vorgesehene steuerliche Gesetzesänderung - auf dem bestehenden Ordnungsrecht, so dass die Anforderungen der EnEV<sub>2009</sub> und die Förderung konsistent sind. Allerdings differenziert die KfW-Förderung bewusst nach verschiedenen Effizienzhäusern (siehe Anlage). Daraus ergibt sich ein aufeinander abgestimmtes Instrumentarium aus Forderungen über gesetzliche Normen (EnEV<sub>2009</sub>) und Fördern über Förderprogramme (Energieeffizientes Bauen und Sanieren). Dabei gilt: Je höher die Energieeffizienz eines Gebäudes, desto attraktiver die Förderung. **Die KfW-Förderung stellt somit sicher, dass neben der standardisierten steuerlichen Förderung in Abhängigkeit von individuellen Gegebenheiten im Gebäudebestand weiterhin Anreize für weniger bis zu sehr ambitionierten Effizienzhäusern erfolgen.**

# Energieeffizient Bauen und Sanieren

## Hohe Energieeffizienz, einfach gefördert!



KfW-Effizienzhaus: EUR 50.000 je Wohneinheit

KfW-Effizienzhaus: max. EUR 75.000 je Wohneinheit  
 Einzelmaßnahmen: max. EUR 50.000 je Wohneinheit

\* 10 Jahre Laufzeit, 10 Jahre Zinsbindung, Stand 25.05.2011