

Stellungnahme zum

Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden

(Bundestagsdrucksache 17/6074)

Der Verbraucherschutzverein wohnen im eigentum e.V. begrüßt es, dass gemäß §7e Abs. 4 und §10k Abs. 3 des Gesetzentwurfes (Bt-Drucksache 17/6074) die Steuervergünstigungen ausdrücklich auch für die ca. 6,4 Mio Eigentumswohnungen und das Teileigentum gelten sollen. Allerdings müssen durch weitere geeignete Formulierungen im Gesetz die spezifischen Probleme von Wohnungseigentümergeinschaften gelöst werden, damit diese tatsächlich energetische Sanierungsmaßnahmen in nennenswertem Umfang beschließen und durchführen lassen können. Es muss vermieden werden, dass wohlgemeinte Fördermaßnahmen in der Praxis der Wohnungseigentümergeinschaften nicht oder nur in geringem Umfang in Anspruch genommen werden können, weil die rechtliche oder praktische Ausgestaltung nicht mit der Verwaltung des Wohnungseigentums und den heterogenen Eigentümerstrukturen kompatibel sind (wie dies bei der KfW-Kreditförderung z.T. der Fall ist).

Deshalb setzt sich wohnen im eigentum für folgende Ergänzungen bzw. Änderung ein:

1. **Steuerliche Absetzbarkeit von Einzelmaßnahmen § 7e Abs. 4 EStG (2. Satz neu)**

„Die Absätze 1 bis 3 sind auf Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie auf Eigentumswohnungen und auf im Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) stehende Räume entsprechend anzuwenden. Dabei kann der Steuerpflichtige auch Herstellungskosten für in sich abgeschlossene energetische Einzelmaßnahmen absetzen, wenn diese Teil eines auf der Basis eines energetischen Gesamtkonzeptes und eines von der Wohnungseigentümerversammlung beschlossenen Stufenplans sind, mit denen die in Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 2 genannten Voraussetzungen erfüllt werden sollen, sofern dies entsprechend Absatz 1 Satz 2 nachgewiesen wird.“

2. **Vererbbarkeit und rechtsgeschäftliche Übertragbarkeit des Steuerabzugsanspruchs – ein Steueranreiz für ältere Wohneigentümer § 7e Abs. 5 (neu):**

„Der Steuerabzugsanspruch ist zusammen mit dem Haus-, Wohnungs- und Teileigentum vererbbar und rechtsgeschäftlich übertragbar.“

3. **Direkter Abzug von der Einkommenssteuerschuld §10k EStG wie folgt zu ändern:**

„Bei selbstgenutztem Wohneigentum ermäßigt sich die tarifliche Einkommensteuer um 10% der Aufwendungen für das Wohngebäude bzw. um 10% der Aufwendungen, die gemäß der Miteigentumsanteile zu erbringen waren.“

Erläuterungen

zu 1. Steuerliche Absetzbarkeit von Einzelmaßnahmen

Der für eine steuerliche Förderung vorgeschriebene Sanierungsstandard KfW-Effizienzhaus 85 ist allein mit einer umfassenden Sanierung zu erreichen. Viele Eigentümergeinschaften werden nicht in der Lage sein, so umfassende Sanierungen am Stück durchzuführen: ihre Rücklagen reichen dafür nicht aus, hohe Sonderumlagen können viele Eigentümer nicht aufbringen und auch die heterogene Eigentümerstruktur erschwert es, die sehr hohe qualifizierte Mehrheit für Modernisierungsbeschlüsse (§ 22 Absatz 2 Satz 1 WEG) zustande zu bringen. In der Praxis wird deshalb erst „angespart“ und dann saniert oder es werden energetische Gesamtkonzepte mit Stufenplänen erarbeitet, auf deren Grundlage dann die energetischen Einzelmaßnahmen nach und nach durchgeführt werden. Ansonsten unterbleiben energetische Sanierungen häufig.

Forderung von wohnen im eigentum: **Steuerliche Absetzbarkeit von Einzelmaßnahmen, die im Rahmen eines Stufenplans auf der Basis eines energetischen Gesamtkonzeptes** in begrenztem Zeitraum, z.B. 10 oder 12 Jahren, sukzessive durchgeführt werden. Der gesetzlich vorgeschriebene energetische Standard ist durch den Sachverständigen gemäß § 7e Absatz 1 Satz 2 des Gesetzentwurfs nachzuweisen.

Zu 2. Vererbbarkeit und rechtsgeschäftliche Übertragbarkeit des Steuerabzugsanspruchs

In vielen älteren Wohnanlagen ist der Anteil älterer Wohnungseigentümer groß, die von den steuerlichen Abschreibungsmaßnahmen aus Altersgründen häufig nicht voll profitieren können. Fehlt ihnen auch der Anreiz der Inanspruchnahme der KfW-Förderung, weil sie als Ältere keinen Kredit erhalten oder die WEG keine Förderung erhält, werden sie einer umfassenden Sanierung nicht zustimmen.

Forderung von wohnen im eigentum: **Der Steuerabzugsanspruch ist zusammen mit dem Haus-, Wohnungs- und Teileigentum vererbbar und rechtsgeschäftlich übertragbar. Diese Regelung gibt es bereits für den Kauf und die Sanierung von Baudenkmalern, siehe §11d EstDV (Ausführung von §7i EStG).** Die Übertragbarkeit dieses Anspruchs wird auch für ältere Einfamilienhausbesitzer von Interesse sein.

Zu 3. Direkter Abzug von der Steuerschuld

Um eine größere Steuergerechtigkeit zu erreichen, soll bei selbstgenutztem Wohneigentum der Steuerabzugsanspruch direkt von der Einkommenssteuer abzuziehen sein, analog der Regelung der Absetzbarkeit haushaltsnaher Dienstleistungen (§35a EStG).

Weitergehender Handlungsbedarf

- Soll eine größere Energieeffizienz in den WEGs erreicht werden, müssen auch bestimmte Regelungen aus dem Wohnungseigentumsgesetz auf den Prüfstand, konkret die in § 22 Absatz 2 Satz 1 vorgeschriebene doppelt qualifizierte Mehrheit für Modernisierungsmaßnahmen („drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile“). Diese Regelung ist praxisfern und in größeren WEGs

allein deshalb nicht umzusetzen, da in den Eigentümerversammlungen in der Regel nicht $\frac{3}{4}$ aller Eigentümer vertreten sind.

- Ergänzend sollte die gesetzlich vorgesehene Wahl zwischen Steuervorteil und KfW-Kreditförderung für die Praxis besser wirksam gemacht werden, indem die KfW-Förderung für Wohnungseigentümergeinschaften erleichtert wird: Die KfW sollte zu einer zielgruppenspezifischen Ausgestaltung ihres Förderprogramms verpflichtet werden (s. Anlage).

Gabriele Heinrich / Max Wiest
wohnen im eigentum e.V.
Bonn, den 18.6.2011

Anlage:

Sondersituation Eigentümergemeinschaften: Abstimmung der KfW-Förderung mit der steuerlichen Absetzbarkeit

Forderungen und Erläuterungen

Nach dem Gesetz kann demnächst zwischen der KfW-Förderung und der steuerlichen Absetzbarkeit gewählt werden. Um den Wohnungseigentümern den Zugang zu beiden Investitionsanreizen zu ermöglichen und ihnen die Wahl zu lassen, muss die KfW-Förderung zielgruppenspezifisch und praxisnah angepasst und ausgerichtet werden. Denn nach Wahl der steuerlichen Absetzbarkeit durch einzelne Miteigentümer ist ein Kreditantrag des WEG-Verbandes nicht mehr möglich.

Drei Wege zum KfW-Kredit gibt es derzeit für Wohnungseigentümer:

1. **Jeder Wohnungseigentümer** stellt bei seiner Hausbank selbst den Förderantrag (Probleme: dies ist in größeren WEGs nicht organisierbar, bei kleineren Beträgen lehnen die Hausbanken eine Bearbeitung aufgrund des großen Aufwandes ab u.a.)
2. **Die Eigentümergemeinschaft stellt als Verband** einen Kreditantrag (Probleme: aufgrund der Problematik der internen Haftung empfiehlt wie dies nur eingeschränkt, viele Banken lehnen eine Bearbeitung aus angeblichen Haftungsgründen ab; mit der Einführung der steuerlichen Förderung von energ. Sanierungsmaßnahmen entfällt diese Variante, weil sicherlich in jeder WEG Miteigentümer die Steuererleichterung nutzen wollen.
3. **Alle interessierten Wohnungseigentümer** stellen Anträge, die gebündelt von einer Bank bearbeitet werden. Bekannt ist, dass die IB Schleswig-Holstein dieses Verfahren durchführt („interessiert“ zeigten sich die Landesbanken HH, HB, Sachsen, Berlin).

Der 3. Weg muss allen Wohnungseigentümern zur unkomplizierten, praktikablen und risikolosen Antragstellung offen stehen.

Die Forderung von wohnen im eigentum: **Die Landesbanken sollen (der IB S-H gleich) entsprechende Förderprogramme ausrichten.** Besser noch: **Die KfW sollte selbst ein zielgruppenspezifisches Förderprogramm für Wohnungseigentümer auflegen und Informationskampagnen speziell für Wohnungseigentümer ausrichten.**

Da derzeit alle Förderinstrumente für die Energiewende auf dem Prüfstand gestellt werden (sollten), fordern wir erneut zielgruppenspezifische Unterstützungsangebote, damit die Besitzer der 6,4 Mio Eigentumswohnungen in die Informationskampagnen, Beratungsangebote, Förderprogramme für Hauseigentümer (zur Gebäudesanierung, Energie- und CO₂-Reduktion, für den Einsatz von erneuerbaren Energien etc) integriert und zu Investitionen in den Klimaschutz motiviert werden. Dafür ist z.B. das Angebot einer energetische Rechtsberatung und ggf. die Moderation von Eigentümerversammlungen zweckdienlich.

Gabriele Heinrich
Wohnen im eigentum e.V.
Bonn, den 18.6.2011