NH GRUPPE

Mandanten-Information:
Heizungsgesetz - Das ändert sich für Immobilieneigentümer ab 2024

Deutschland hat sich vorgenommen, bis 2045 treibhausgasneutral zu werden. Die Wärmewende im Gebäudesektor spielt dabei eine entscheidende Rolle. Diese will die Bundesregierung mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) - auch als Heizungsgesetz bekannt - beschleunigen, indem sie Investitionen in neue, nachhaltige Heizsysteme fördert. Die GEG-Novelle soll zudem die Abhängigkeit vom Import fossiler Brennstoffe reduzieren und Verbraucher vor Preissprüngen bei Öl und Gas schützen. Da die Novelle zum 01.01.2024 in Kraft treten soll, sehen sich einige Haus- und Wohnungseigentümer schon bald mit wichtigen Änderungen konfrontiert.
Durch die frühe mediale Aufmerksamkeit für das Heizungsgesetz, die hitzigen Debatten in der Gesellschaft und die Dissonanzen innerhalb der Regierungskoalition ist viel Unsicherheit entstanden. Am 08.09.2023 hat der Bundestag das Gesetz schließlich doch noch verabschiedet, die Billigung durch den Bundesrat ist am heutigen Tag (29.09.2023) erfolgt. Welche Neuerungen die GEG-Novelle nun wirklich für Sie als Eigentümer einer Bestands- oder einer Neubauimmobilie mit sich bringt, haben wir deshalb auf den folgenden Seiten zusammengefasst

Neue Vorgaben für Eigentümer von Bestandsimmobilien

a. Was gilt, wenn die Heizung noch funktioniert?

Für funktionierende fossile Heizsysteme in Bestandsimmobilien ändert sich vorerst nichts, diese dürfen weiterbe-trieben werden.

> *Hinweis: Es gibt allerdings eine zeitliche Obergrenze: Ab dem 01.01.2045 wird der Betrieb von Heizungen mit Erdgas oder Heizöl nicht mehr erlaubt sein.*

b. Was gilt, wenn die Heizung kaputtgeht oder älter als 30 Jahre ist?

Kaputte Heizungen in Bestandsimmobilien dürfen repariert werden.
Erst bei einem Totalausfall (Havarie) müssen Sie ein altes Heizsystem gegen ein neues, **zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betriebenes** austauschen. Aber hierfür gelten - je nach Heizungsart - großzügige **Übergangsfristen** von grundsätzlich fünf Jahren, in denen vorübergehend auch gebrauchte oder gemietete, mit fossilen Brenn-

ISERLOHN ▪ Lange Straße 19 ▪ D-58636 Iserlohn ▪ Telefon +49 (0) 23 71 / 77 46 0
HAGEN ▪ Elbersufer 1 ▪ D-58095 Hagen ▪ Telefon +49 (0) 23 31 / 37 607 0
ATTENDORN ▪ Röntgenstraße 33 ▪ D-57439 Attendorn ▪ Telefon +49 (0) 27 22 / 95 52 0
WITTEN ▪ Sprockhöveler Straße 4 ▪ D-58455 Witten ▪ Telefon +49 (0) 23 02 / 28 26 00
SIEGEN ▪ Rosterstraße 37 ▪ D-57074 Siegen ▪ Telefon +49 (0) 2 71 / 33 58 30

NH GRUPPE
info@nhup.de
www.nhup.de

stoffen betriebene Heizungen eingebaut werden dürfen. Ist der Anschluss an ein Wärmenetz absehbar, beträgt die Übergangsfrist bis zu zehn Jahre, bei Gasetagenheizungen bis zu 13 Jahre.

> *Ausnahmen: Wenn der Heizungstausch eine unzumutbare Härte für Sie bedeuten würde, dann können Sie sich im Einzelfall durch einen Antrag bei der zuständigen Behörde von der neuen Pflicht zum Heizen mit erneuerbaren Energien befreien lassen. Dies kann zum Beispiel der Fall sein bei Unwirtschaftlichkeit oder besonderen persönlichen, baulichen oder sonstigen Umständen wie etwa Finanzierungsschwierigkeiten oder Pflegebedürftigkeit.*

Von der Novelle des GEG unabhängig gilt aber weiterhin der Grundsatz, dass **Gas- und Ölheizungen 30 Jahre nach Inbetriebnahme** ausgetauscht werden müssen. Auch hier gibt es allerdings Ausnahmen und Übergangsfristen (z.B. für Niedertemperatur- und Brennwertkessel mit einem besonders hohen Wirkungsgrad sowie für Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die ihre Immobilie am 01.02.2002 selbst bewohnt haben).

> *Hinweis: Wenn Sie zwischen Anfang 2024 und Mitte 2026 bzw. Mitte 2028 (siehe Punkt 1.4, kommunale Wärmeplanung) eine neue fossile Heizung in ein Bestandsgebäude einbauen wollen, müssen Sie sich ab 2024 vorab von Fachpersonal beraten lassen. Dieses soll Sie auf wirtschaftliche Risiken durch steigen¬de CO_2-Preise, auf mögliche Auswirkungen der örtlichen Wärmeplanung und auf Ihre Alternativen beim Heizen hinweisen.*

Solange keine kommunale Wärmeplanung vorliegt, muss bei ab 2024 neueingebauten Heizungen sichergestellt sein, dass ab dem 01.01.2029 mindestens 15 %, ab dem 01.01.2035 mindestens 30 % und ab dem 01.01.2040 mindestens 60 % der Wärme aus erneuerbaren Energien erzeugt werden.

Was gilt beim freiwilligen Austausch einer alten Heizung?

Falls Sie in Ihrer Immobilie freiwillig die fossile Heizung durch eine klimafreundliche mit 65 % erneuerbaren Energien ersetzen, obwohl Sie nach der GEG-Novelle (noch) nicht dazu verpflichtet sind, erhalten Sie eine **zusätzliche Förderung** (siehe Punkt 3). Eigeninitiative bei der Modernisierung wird also belohnt.

a. <u>Was gilt ab 2026 bzw. 2028?</u>

Für den Austausch fossiler Heizungen in Bestandsbauten wird die verpflichtende und flächendeckende **kommunale Wärmeplanung** maßgeblich. Diese soll in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern ab dem 30.06.2026, in kleineren Gemeinden mit bis zu 100.000 Einwohnern ab dem 30.06.2028 vorliegen und die Entwicklung von Nah- und Fernwärmenetzen sowie die Umstellung von vorhandenen Gasnetzen auf Fernwärme festlegen.

Ab diesen Zeitpunkten müssen dann alle neueingebauten Heizsysteme den Vorgaben der kommunalen Wärmeplanung entsprechen. Sobald ein Anschluss an ein Fernwärmenetz erfolgt, sind automatisch die Anforderungen des neuen GEG erfüllt.

Neue Vorgaben für Eigentümer von Neubauten

a. Was gilt, wenn der Neubau in einem Neubaugebiet liegt?

In einen Neubau, der in einem ausgewiesenen Neubaugebiet errichtet werden soll und für den Sie den **Bauantrag ab dem 01.01.2024** stellen, dürfen Sie nur noch eine Heizung einbauen, die **zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien** betrieben wird. Dabei haben Sie mehrere Optionen.

Hinweis: *Ihre Optionen umfassen*

1. *den Anschluss an ein Fern- oder Gebäudewärmenetz,*
2. *den Einbau einer elektrischen Wärmepumpe,*
3. *einer Stromdirektheizung,*
4. *einer Hybridheizung (Kombination aus einer Erneuerbare-Energien-Heizung und einem fossil betriebenen Spitzenlastkessel),*
5. *einer auf Solarthermie basierenden oder*
6. *einer Biomasseheizung (mit Holz oder Pellets).*

Möglich ist auch der Einbau einer neuen Heizanlage, die mindestens 65 % erneuerbare Gase nutzt. Hier müssen Sie die Erfüllung des 65-%-Kriteriums jedoch rechnerisch nachweisen. Zu bedenken ist aber, dass beispielsweise Biomethan nur begrenzt verfügbar und vergleichsweise teuer ist.

Unter Umständen gibt es auch die Option, eine „H_2-ready-Gasheizung“ einzubauen, die vorerst mit Erdgas betrieben und später auf 100 % Wasserstoff umgerüstet wird. Dies setzt allerdings einen verbindlichen Investitions- und Transformationsplan der Bundesnetzagentur für Wasserstoffnetze voraus.
Des Weiteren können Sie durchaus auch eine **individuelle Lösung** umsetzen und den erneuerbaren Anteil von mindestens 65 % dann **rechnerisch nachweisen**.

b. Was gilt für Neubauten außerhalb von Neubaugebieten?

Für Neubauten, die in Baulücken errichtet werden, greifen die gleichen Regelungen **wie für Bestandsgebäude** (siehe Punkt 1).

Staatliche Förderung

Die bestehenden Förderstrukturen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) werden im Zuge der GEG-Novelle leicht angepasst, um den neuen gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden. Künftig erhalten private Immobilienbesitzer, Vermieter, Unternehmen, Kommunen und gemeinnützige Einrichtungen eine einheitliche **Grundförderung von 30 % der Investitionskosten** für den Austausch einer alten fossilen gegen eine neue klimafreundliche Heizung. Dies gilt unabhängig von der gewählten Heizform.

Die **förderfähigen Kosten** für den Heizungstausch werden von bisher 60.000 € auf **30.000 €** abgesenkt. Bei einer maximalen Förderung von 70 % der Investitionskosten werden somit höchstens 21.000 € als Zuschuss gewährt.

Info-Brief, vorherige Ausgaben und weitere aktuelle Informationen finden Sie auch auf unseren Webseiten
Stand: 29.09.2023 Alle Beiträge sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt.
Eine Haftung für deren Inhalt kann jedoch nicht übernommen werden.

Für Mehrfamilienhäuser werden die förderfähigen Kosten nach Wohneinheiten gestaffelt, wobei sie mit zunehmender Anzahl der Einheiten abnehmen (30.000 € für die erste Einheit, je 10.000 € für die zweite bis sechste Wohneinheit, je 3.000 € ab der siebten Einheit). Diese Regelung gilt auch für Eigentümergemeinschaften.

> ***Hinweis:*** *Die Heizungsförderung wird im Rahmen der BEG geregelt, welche die Fördertöpfe des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zusammenführt. Einen Antrag auf Heizungsförderung können Sie direkt beim BAFA oder bei der KfW einreichen.*

Zusätzlich zur Grundförderung gibt es zwei verschiedene Klimaboni mit erhöhten Fördersätzen, um den schnellen Umstieg von besonders alten und ineffizienten Heizungen auf nachhaltige Heizsysteme zu unterstützen und finanzielle Härten abzufedern.

a. Einkommensabhängiger Bonus

Haushalte im selbstgenutzten Wohneigentum mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen von unter 40.000 € erhalten **30 % Förderung zusätzlich**.

b. Geschwindigkeitsbonus

Einen Geschwindigkeitsbonus von **zunächst 20 %** der Investitionskosten gibt es außerdem für den frühzeitigen Austausch alter, fossiler Heizungen. Ab 2029 wird der Fördersatz **alle zwei Jahre um drei Prozentpunkte abgesenkt**. Dieser Bonus wird allen selbstnutzenden Immobilieneigentümern gewährt, deren funktionstüchtige Gasheizung zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens 20 Jahre alt ist oder die eine Öl-, Kohle-, Gasetagen- oder Nachtspeicherheizung besitzen.

> ***Hinweis:*** *Die Grundförderung sowie die Klimaboni sind kumulierbar bis zu einem maximalen Höchstfördersatz von 70 % der Investitionskosten.*

c. Ergänzende Kreditförderung

Neben der Zuschussförderung ist ein Ergänzungskredit für den Heizungstausch und weitere Effizienzmaßnahmen bei der KfW erhältlich - bis zu einem Jahreshaushaltseinkommen von 90.000 € zinsverbilligt.

d. Weitere steuerliche Möglichkeiten

- Selbstbewohnte Immobilien

In der Praxis verbinden Immobilieneigentümer den Umstieg auf eine nachhaltigere Heizungsanlage oft mit **weiteren Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung**. Begünstigt sind hier neben dem Einbau einer neuen Heizung vor allem die Dämmung von Wänden, Dachflächen und Geschossdecken sowie die Erneuerung der Fenster. Die Beratung durch einen Energieberater sowie die Vorlage einer entsprechenden Bescheinigung über die durchzuführenden Maßnahmen und deren Kosten sind Pflicht.

Im Jahr der Sanierung sowie im Folgejahr können Sie dann jeweils 7 % (maximal 14.000 €) und im dritten Jahr 6 % (maximal 12.000 €) - insgesamt also **20 % - der Kosten von Ihrer Einkommensteuerlast abziehen**. Im Ergebnis mindert sich die zu zahlende Steuer so über drei Jahre um bis zu 40.000 €.

Info-Brief, vorherige Ausgaben und weitere aktuelle Informationen finden Sie auch auf unseren Webseiten
Stand: 29.09.2023 Alle Beiträge sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt.
Eine Haftung für deren Inhalt kann jedoch nicht übernommen werden.

Soweit die Aufwendungen als Betriebsausgaben, Werbungskosten oder Sonderausgaben abziehbar sind, greift diese Steuerermäßigung nicht. Entsprechendes gilt für erhaltene Förderungen.

- Mietobjekte

Wenn Sie eine neue Heizungsanlage in Ihr Mietobjekt einbauen lassen, können Sie Ihre Aufwendungen als **Werbungskosten oder Betriebsausgaben** geltend machen und so Ihre Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung respektive Ihren betrieblichen Gewinn mindern. (Ob es sich um Werbungskosten oder um Betriebsausgaben handelt, hängt davon ab, ob die Immobilie Teil eines Privat- oder eines Betriebsvermögens ist.) Allerdings unterscheidet das Finanzamt zwischen

- sofort im Jahr der Bezahlung in voller Höhe abziehbaren Erhaltungsaufwendungen und
- nur über mehrere Jahre absetzbaren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (Abschreibung über die Nutzungsdauer des Gebäudes, auch Absetzung für Abnutzung genannt (AfA)).

Die Zuordnung ist oft nicht einfach und kann zu Streit mit dem Finanzamt führen. Folgende Unterscheidungskriterien können Sie für die Zuordnung heranziehen:

Wenn Sie nur die Heizung reparieren, modernisieren oder austauschen lassen, gelten Ihre Aufwendungen steuerlich als **Erhaltungsaufwendungen**, weil Sie lediglich eine bereits vorhandene Anlage in ihrer Funktionstüchtigkeit erneuern. Sie können dann sowohl die in Rechnung gestellte Arbeitszeit der Handwerker als auch die Materialkosten **sofort steuerlich geltend machen**.

> ***Achtung:*** *Vorsicht ist geboten bei Erhaltungsaufwendungen, die in einem engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie anfallen. Diese könnte das Finanzamt könnte zu „anschaffungsnahen Herstellungskosten" umqualifizieren mit der Folge, dass sie sich nur noch über die AfA auswirken. Das kann dann passieren, wenn die Kosten innerhalb von drei Jahren nach dem Erwerb entstehen und netto mehr als 15 % der ursprünglichen Anschaffungskosten betragen.*

Lassen Sie neben der Heizung mindestens noch zwei weitere der vier Ausstattungskernbereiche Ihrer Immobilie funktionell deutlich verbessern, gelten Ihre Aufwendungen steuerlich als **Herstellungskosten**. Die vier Kernbereiche sind Heizung, Fenster, Sanitär- und Elektroinstallationen. In diesem Fall können Sie Ihre Aufwendungen nur **über die AfA mit 2 % bis 3 % pro Jahr über einen Zeitraum von 33 bis 50 Jahren steuerlich geltend machen**. Die Kosten der neuen Heizung werden dann zu den ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Immobilie hinzugerechnet und Jahr für Jahr mit diesen abgeschrieben.

> ***Hinweis****: Bei Baudenkmälern und Immobilien in Sanierungsgebieten sind weitere Besonderheiten bei der AfA zu beachten.*

Zuschüsse und Fördermittel - etwa durch das BAFA - mindern die abziehbaren Erhaltungsaufwendungen bzw. die AfA-Bemessungsgrundlage.

Info-Brief, vorherige Ausgaben und weitere aktuelle Informationen finden Sie auch auf unseren Webseiten
Stand: 29.09.2023 Alle Beiträge sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt.
Eine Haftung für deren Inhalt kann jedoch nicht übernommen werden.

Auf den Mieter umlegbare Kosten

Wenn Sie Vermieter sind und die **staatliche Förderung** in Anspruch nehmen, ist die **Modernisierungsumlage** auf maximal **10 %** begrenzt. Die Fördermittel müssen Sie von den Modernisierungskosten abziehen. Nehmen Sie **keine Förderung** in Anspruch, darf die Modernisierungsumlage lediglich **8 %** betragen. Zum Schutz der Mieter vor übermäßigen Mietsteigerungen wird gleichzeitig die Kappungsgrenze gesenkt. Die Miete darf sich künftig nur noch um **höchstens 0,50 € pro Quadratmeter** Wohnfläche im Monat erhöhen.
Für den Einbau einer Wärmepumpe in ein energetisch schlechteres Gebäude können Sie als Vermieter nur dann eine Modernisierungsumlage erheben, wenn die Wärmepumpe einen Wirkungsgrad von mindestens 2,5 erreicht. Andernfalls können Sie nur 50 % der Investitionskosten auf die Mieter umlegen.

> ***Hinweis:*** *Die CO_2-Steuer auf fossile Brennstoffe wird in den nächsten Jahren europaweit stark ansteigen. Experten gehen davon aus, dass die Kosten für den Betrieb von Gas- und Ölheizungen dann mehr als doppelt so hoch sein könnten wie beispielsweise für das Heizen mit einer Wärmepumpe. Es ist also ratsam, sich als Immobilieneigentümer auch dann mit dieser Thematik zu befassen, wenn man nach der GEG-Novelle in den nächsten Jahren noch nicht direkt die Heizung tauschen muss.*

Info-Brief, vorherige Ausgaben und weitere aktuelle Informationen finden Sie auch auf unseren Webseiten
Stand: 29.09.2023 Alle Beiträge sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt.
Eine Haftung für deren Inhalt kann jedoch nicht übernommen werden.