

Übersicht Steuer-News – Informationen für Immobilienbesitzer

- **Eigenheimbesitzer aufgepasst:** So lassen sich die Kosten für Fenstertausch, Heizungsumbau & Co. absetzen
- **Bodenrichtwert:** Eine Frage der richtigen Zuordnung

Bitte beachten Sie, daß aufgrund der sich ständig ändernden Rechtslage keine Haftung für die Richtigkeit der Inhalte nachfolgender Artikel übernommen werden kann.

Eigenheimbesitzer aufgepasst: So lassen sich die Kosten für Fenstertausch, Heizungsumbau & Co. absetzen

Wer eine Immobilie bewohnt, die älter als zehn Jahre ist, kann die Kosten für energetische Baumaßnahmen wie folgt von der Einkommensteuer absetzen:

- Jahr des Bauabschlusses	7 % der Kosten, max. 14.000 EUR
- 2. Jahr	7 % der Kosten, max. 14.000 EUR
- 3. Jahr	6 % der Kosten, max. 12.000 EUR

Insgesamt können somit Kosten von max. 40.000 EUR steuerlich geltend gemacht werden. Absetzbar sind u.a. die Kosten für die Wärmedämmung von Wänden, Dächern und Geschossdecken, neue Fenster- und Außentüren, den Einbau einer Lüftungsanlage und die Erneuerung der Heizungsanlage. Damit das Finanzamt die Absetzung akzeptiert, müssen aber einige Voraussetzungen erfüllt sein:

- Das Objekt muss selbst bewohnt sein
- Die Kosten dürfen nicht als Betriebsausgaben, Werbungskosten, Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastungen abziehbar sein
- Die Rechnung muss in deutscher Sprache ausgestellt sein
- Die Zahlung muss unbar erfolgt sein
- Es darf keine anderweitige Förderung fließen (z.B. über KfW-Zuschuss oder Denkmal-AfA)

Weitere Voraussetzung für den Kostenabzug bei energetischen Baumaßnahmen ist, dass das ausführende Fachunternehmen über die Baumaßnahmen eine Bescheinigung nach amtlich vorgeschriebenem Muster ausstellt. Das Bundesministerium der Finanzen hat die Details hierzu kürzlich in einem aktualisierten Schreiben dargestellt.

Hinweis: Vor Beginn der Baumaßnahme sollte gemeinsam mit dem steuerlichen Berater geprüft werden, ob eine staatliche Förderung (z.B. über die KfW) zur Sicherung der steuerlichen Absetzbarkeit möglicherweise gezielt ausgeschlagen werden sollte.

Bodenrichtwert: Eine Frage der richtigen Zuordnung

Die Grundsteuerreform 2022 hat für Eigentümer bedeutende Änderungen mit sich gebracht. Seit dem 01.01.2022 wurden bzw. werden alle Grundstücke neu bewertet. Bei der Bewertung von unbebauten Grundstücken war bzw. ist die Fläche mit dem jeweils geltenden Bodenrichtwert zu multiplizieren. Es gibt Bodenrichtwertzonen, bei denen es nicht nur einen, sondern zwei Bodenrichtwerte gibt - nämlich einen für baureifes Land und einen für Land- und Forstwirtschaft.

Im Streitfall ging das Finanzamt (FA) davon aus, dass keiner der Werte greife. Insbesondere nicht der für Land- und Forstwirtschaft, da kein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft auf dem Grundstück geführt werde. Das Finanzgericht Düsseldorf (FG) musste nun letztlich entscheiden, welcher Bodenrichtwert anzusetzen ist.

Die Kläger bewohnen ein Hausgrundstück in C. Dabei handelt sich um eine Siedlung im Außenbereich. Auf der einen Seite des Hauses verläuft die Straße, auf der anderen befindet sich ihr Flurstück N01. Das Flurstück N01 befindet sich zum 01.01.2022 in einer weitläufigen Bodenrichtwertzone, die für eine landwirtschaftliche Nutzung 5,50 EUR/qm und für baureifes Land im Außenbereich einen Bodenrichtwert von 90 EUR/qm ausweist. Das FA bewertete das Flurstück mit einem Bodenrichtwert von 90 EUR/qm und setzte den Grundsteuerwert daher auf 91.800 EUR fest. Nach Ansicht der Kläger war jedoch nur ein Bodenrichtwert von 5,50 EUR/qm anzusetzen, da es sich nicht um baureifes Land handele.

Die Klage vor dem FG war erfolgreich. Das FA hatte zu Unrecht nicht den Bodenrichtwert von 5,50 EUR/qm berücksichtigt. Der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke ermittelte sich regelmäßig durch Multiplikation ihrer Fläche mit dem jeweiligen Bodenrichtwert. Sei in einer Bodenrichtwertzone mehr als ein Bodenrichtwert möglich, müsse nach dem Gesetz grundsätzlich eine eindeutige Zuordnung der Grundstücke zum jeweiligen Bodenrichtwertgrundstück gewährleistet bleiben. Im Streitfall waren für das Flurstück zwei unterschiedliche Bodenrichtwerte abhängig vom Entwicklungszustand "baureifes Land im Außenbereich" sowie "Land- und Forstwirtschaft" möglich. Da das Flurstück N01 nicht "baureif" sei, komme nur eine Einordnung als "Land- und Forstwirtschaft" in Betracht. Entscheidend sei, dass es land- und forstwirtschaftlich nutzbar sei, nicht ob eine solche Nutzung tatsächlich stattfinde. Zudem hätten die Kläger belegt, dass auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bestehe.