

Bundessteuerberaterkammer, KdöR, Postfach 02 88 55, 10131 Berlin

Bundesministerium der Finanzen  
11016 Berlin

**E-Mail**



**Bundessteuerberaterkammer**  
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

**Abt. Steuerrecht und  
Rechnungslegung**

Unser Zeichen: Fi/We  
Tel.: +49 30 240087-43  
Fax: +49 30 240087-77  
E-Mail: steuerrecht@bstbk.de

17. Juli 2020

**Entwurf eines BMF-Schreibens „Einzelfragen zu § 35c EStG“  
GZ: IV C18 - S 2296-c/20/10004 :006  
DOK 2020/0566899**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Zusendung des o. g. Entwurfs und die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Durch die zahlreichen Beispiele sowie die angefügte Liste der förderfähigen Maßnahmen werden viele Fragen erfreulicherweise im Vorfeld geklärt. In der praktischen Umsetzung werden, wie immer, zweifellos weitere Unklarheiten auftreten. Einige Klarstellungen sollten an den im Folgenden genannten Stellen noch ergänzt werden.

#### Zu Rz. 10: Nutzung zu eigenen Wohnzwecken

Für die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken soll es ausreichen, wenn die Wohnung „zumindest zeitweise“ tatsächlich genutzt wird. Diese Einschränkung ist möglicherweise im Zusammenhang damit zu sehen, dass die eigene Zweitwohnung bei doppelter Haushaltsführung oder die eigene Ferienwohnung begünstigt sein können. Zur Vermeidung von Zweifelsfragen wären jedoch etwas konkretere Aussagen wünschenswert. Wie lange muss die eigene Ferienwohnung pro Jahr selbstgenutzt werden? Reichen zwei Wochen aus, wenn sie die übrigen 50 Wochen leer steht? Was gilt, wenn sie für einige Wochen im Jahr auch vermietet wird? Vielleicht könnte hier auch ein Beispiel bei einer sachgerechten Abgrenzung helfen.

#### Zu Rz. 19: Beginn der Selbstnutzung

Nach der Formulierung im Entwurf wäre derzeit nicht begünstigt, wenn ein Steuerpflichtiger ein Objekt mit dem Ziel der Selbstnutzung erwirbt, dann zunächst eine energetische Maßnahme durchführt und (wegen der baubedingten Nutzungseinschränkung, z. B. durch den Austausch der Heizung oder der Fenster) erst nach Abschluss der Baumaßnahme tatsächlich einzieht. Nach dem Sinn der gesetzlichen Regelung sollte u. E. auch in diesem Fall eine Begünstigung möglich sein.

#### Zu Rz. 24: Objektverbrauch

Die Ausführungen sind von der Sache her nachvollziehbar, für die Praxis jedoch nur schwer umsetzbar. Wie soll gewährleistet werden, dass der Erwerber vom Verkäufer über alle energetischen Sanierungsmaßnahmen, die damit verbundenen Kosten und die vom Verkäufer bereits in Anspruch genommenen Steuerbegünstigungen informiert wird? Wie soll dies im Einzelfall nachgehalten und nachgewiesen werden? Da die Förderung objektgebunden und nicht personengebunden ist, wird auch das für den Steuerpflichtigen zuständige Finanzamt dies nicht immer nachvollziehen können, vor allem für Zweit- und Ferienimmobilien. Hierfür wäre aus unserer Sicht ein Bescheinigungsverfahren erforderlich.

Bitte prüfen Sie an dieser Stelle noch einmal, ob eine praxisgerechtere Lösung gefunden werden kann.

#### Zu Rz. 25: Steuerliche Förderung mehrerer Objekte

In dieser Randziffer ist die Aussage enthalten, dass berücksichtigungsfähige Aufwendungen, die die tarifliche Einkommensteuer des Steuerpflichtigen übersteigen, sich in anderen Kalenderjahren nicht steuermindernd auswirken.

Offen bleibt, ob dies nur in diesem Fall oder auch bei der Förderung nur eines Objekts gelten soll.

#### Zu Rz. 27: Miteigentum am begünstigten Objekt

Hier bedarf es u. E. einiger Billigkeitsregelungen, so z. B. wenn in einer Ehe die gemeinschaftliche Immobilie zeitweise nur von einem Ehegatten genutzt wird (etwa wegen Entsendung eines Ehegatten ins Ausland).

#### Zu Rz. 39: Begriff energetische Maßnahme

Eine energetische Maßnahme kann eine oder mehrere Einzelmaßnahmen umfassen. Es können auch mehrere Unternehmen an einer umfassenden Sanierungsmaßnahme beteiligt sein. Ebenso können neben energetischen Sanierungsmaßnahmen auch weitere Maßnahmen durchgeführt werden, die keine Umfeldmaßnahmen sind.

Wir regen an, Ausführungen in das BMF-Schreiben aufzunehmen, wie die Rechnungstellung in solchen Fällen zu erfolgen hat.

Mit freundlichen Grüßen

Bettina Bethge  
Geschäftsführerin

i. A. Dr. Carola Fischer  
Referatsleiterin