

WÄRMEPUMPEN: UMRÜSTUNG VON PRIVAT- UND VERMIETUNGSIMMOBILIEN AUS STEUERLICHER SICHT

MERKBLATT NR. 2014.3 | 04 | 2024

INHALT

1. Einführung
2. Installation der Wärmepumpe bei der Errichtung des Gebäudes
3. Installation der Wärmepumpe in ein Bestandsgebäude
 - 3.1 Vermietungsobjekt
 - 3.2 Eigengenutzte Wohnimmobilie
 - 3.2.1 Steuerermäßigung für energetische Gebäudesanierung
 - 3.2.2 Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen
 - 3.3 Gemischt genutzte Immobilien
4. Betreiben der Wärmepumpe mit Strom aus einer Photovoltaikanlage
5. Fazit

1. EINFÜHRUNG

Heizen mit fossilen Energien ist klimaschädlich. Daher wird bei der angestrebten Energiewende in Deutschland auch die Heiztechnologie in den Fokus genommen. Mittelfristig sollen Heizungsanlagen, die ausschließlich mit fossiler Energie betrieben werden, in umweltfreundlichere Anlagen ausgetauscht werden. Neu einzubauende Heizungen müssen den Wärmebedarf zu mind. 65 % aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme decken (sog. Heizungsgesetz). Eine Möglichkeit stellt dabei die Umrüstung auf die Wärmepumpentechnik dar. Wärmepumpen nutzen Umweltwärme, um Räume zu beheizen und Wasser zu erwärmen. Dazu werden unterschiedliche Quellen herangezogen, z. B. Luft, Erdreich, Wasser, Abwärme oder Eisspeicher. Entsprechend der verwendeten Quelle gibt es verschiedene Funktionsweisen von Wärmepumpen, z. B. Luft-Wasser-Wärmepumpe, Sole-Wasser-Wärmepumpe, Warmwasser-Wärmepumpen, Split-Wärmepumpen oder sog. Eis-Energiespeicher. Letztendlich handelt es sich jedoch stets um eine Art Heizung. Zum

Betreiben der Wärmepumpe wird zusätzlich Strom benötigt. Für die steuerliche Beurteilung spielt die Funktionsweise der Wärmepumpe keine Rolle.

2. INSTALLATION DER WÄRMEPUMPE BEI DER ERRICHTUNG DES GEBÄUDES

Wird eine Wärmepumpe im Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes verbaut, liegen Herstellungskosten vor. Sofern das Gebäude der Einkünfteerzielung dient, z. B. zur Vermietung und Verpachtung, werden die Kosten der Wärmepumpe zusammen mit dem Gebäude abgeschrieben. Die Wärmepumpe wird – vergleichbar mit jeder anderen Art von Heizungsanlage – Gebäudebestandteil und ist kein eigenes Wirtschaftsgut.¹ Das ist z. B. bei einer Photovoltaikanlage anders, denn die Photovoltaikanlage ist ertragsteuerlich als selbstständiges bewegliches Wirtschaftsgut zu behandeln.²

Der Einbau einer Wärmepumpe im Rahmen einer Neubaumaßnahme eines Gebäudes wird über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) als Darlehen mit Tilgungszuschuss gefördert. Der Antrag muss vor Auftragsvergabe an das ausführende Unternehmen erfolgen. Die steuerliche Berücksichtigung erfolgt in diesem Fall anders als bei einer direkten Förderung eines Wirtschaftsguts oder einer Baumaßnahme. Das Darlehen und die zu finanzierende Baumaßnahme – hier die Wärmepumpe – sind aus steuerlicher Sicht zwei getrennte Positionen. Der Tilgungszuschuss gehört zum Darlehen. Daher ist der Tilgungszuschuss als Einnahme zu erfassen, wenn die Wärmepumpe der Einkünfteerzielung dient, also beispielsweise in einem Vermietungs- oder gemischt genutz-

¹ H 6.4 „Heizungsanlagen“ EStH.

² BMF-Schreiben v. 17.07.2023 „Steuerbefreiung für Photovoltaikanlagen (§ 3 Nummer 72 EStG)“ Rz. 3.

tem Objekt installiert ist. Es ergibt sich keine Auswirkung auf die steuerliche Behandlung der Baumaßnahme.

3. INSTALLATION DER WÄRMEPUMPE IN EIN BESTANDSGEBÄUDE

3.1 Vermietungsobjekt

Für die steuerliche Beurteilung der Umrüstung einer Vermietungsimmobilie auf Wärmepumpentechnik kommt es grundsätzlich nicht darauf an, ob die Wärmepumpe das bereits bestehende Heizungssystem nur ergänzt oder dieses ersetzt. Wird das bestehende Heizungssystem mit der Wärmepumpe ergänzt, liegen nur dann nachträgliche Herstellungskosten vor, wenn insg. eine über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung erreicht wird. Das bedeutet, drei der vier wesentlichen Ausstattungsmerkmale (Elektro-, Heizung-, Sanitärinstallation und Fenster) müssten verbessert worden sein. Eine Erweiterung i. S. d. Herstellungskostenbegriffs liegt nicht vor, wenn zwar nach der Fertigstellung bisher nicht vorhandene Bauteile in das Gebäude eingefügt (Substanzmehrung) wurden, dies aber nicht eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes zur Folge hat.³

Wird das bestehende Heizungssystem ersetzt, liegen grundsätzlich Erhaltungsaufwendungen vor, die sofort in voller Höhe als Werbungskosten abzugsfähig sind, sofern die Wärmepumpe vollumfänglich für Einkünfteerzielungszwecke genutzt wird.

Das Wahlrecht, größeren Erhaltungsaufwand bei Wohngebäuden auf zwei bis fünf Jahre zu verteilen, kann auch bei der Installation einer Wärmepumpe ausgeübt werden.⁴

Die Umrüstung bestehender Gebäude auf die Wärmepumpentechnik wird staatlich mit einem Zuschuss gefördert (= Zuschuss Bundesförderung für effiziente Gebäude für Einzelmaßnahmen – BEG EM). Stellt die Umrüstung auf die Wärmepumpe Erhaltungsaufwand dar, ist die steuerliche Berücksichtigung des Erhaltungsaufwands als Werbungskosten um den Zuschuss zu kürzen. Fällt die Zahlung des Zuschusses und der Abzug der Erhaltungsaufwendungen als Werbungskosten nicht in **einen** Veranlagungszeitraum, ist der Zuschuss im Jahr der Zahlung als Einnahme aus Vermietung und Verpachtung zu erfassen.

³ BFH, Urteil v. 14.07.2004 – IX R 52/02, BStBl. II 2004, S. 947 zur Ergänzung der Gaswärmeversorgung durch eine Solaranlage zur Brauchwassererwärmung und BFH, Urteil v. 20.08.2002 – IX R 98/00, BStBl. II 2003, S. 604.

⁴ § 82b Abs. 1 EStDV.

BEISPIEL Die Umrüstung auf die Wärmepumpentechnik wurde im VZ 2024 abgeschlossen und hat 80.000 € gekostet. Zur Auszahlung des beantragten Zuschusses i. H. v. 30.000 € kommt es jedoch erst im Jahr 2025. Im VZ 2024 stellen die 80.000 € in voller Höhe Werbungskosten in Form von Erhaltungsaufwand dar, wenn die Wärmepumpe im Rahmen einer Einkunftsart, z. B. zum Beheizen einer Vermietungsimmobilie genutzt wird. Der Zuschuss von 30.000 € ist im VZ 2025 als Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung zu erfassen.

Hat der Steuerpflichtige eine gleichmäßige Verteilung der Erhaltungsaufwendungen gewählt, mindert der Zuschuss im Jahr des Zuflusses die zu verteilenden Erhaltungsaufwendungen. Ein danach verbleibender Zuschussbetrag ist gleichmäßig auf den verbleibenden Abzugszeitraum zu verteilen.

BEISPIEL Die Umrüstung auf die Wärmepumpentechnik wurde im VZ 2024 abgeschlossen und hat 80.000 € gekostet. Der Steuerpflichtige hat die Verteilung der Erhaltungsaufwendungen auf 4 Jahre gewählt. Der beantragte Zuschuss i. H. v. 30.000 € wird im VZ 2025 ausgezahlt. Im VZ 2024 wirken sich 20.000 € (80.000 € / 4 Jahre) als Werbungskosten aus, wenn die Wärmepumpe vollumfänglich im Rahmen einer Einkunftsart wie z. B. Vermietung genutzt wird. Im VZ 2025 wäre ebenso 20.000 € als Werbungskosten abzugsfähig. Diese werden jedoch um den erhaltenen Zuschuss von 30.000 € gekürzt, sodass kein abzugsfähiger Erhaltungsaufwand mehr verbleibt. Der noch nicht verrechnete Zuschuss i. H. v. 10.000 € wird auf den verbleibenden Verteilungszeitraum gleichmäßig verteilt – hier 10.000 € / 2 Jahre = 5.000 €. Im VZ 2026 und 2027 ergeben sich jeweils abziehbare Erhaltungsaufwendungen von 15.000 €.

Verbleibt danach noch ein Zuschussbetrag, ist dieser Betrag aus Einnahme aus Vermietung und Verpachtung zu erfassen.⁵

BEISPIEL Wie bisher, nur, dass der Zuschussbetrag von 30.000 € erst im VZ 2027 ausgezahlt wird. Für die VZ 2024 bis 2026 ergab sich jeweils ein Werbungskostenabzug von 20.000 €. Im VZ 2027 werden die verbliebenen Erhaltungsaufwendungen von 20.000 € um den Zuschuss vollständig gekürzt. Der verbliebene Zuschussbetrag von 10.000 € ist im VZ 2027 als Einnahmen aus Vermietung zu erfassen.

Jedoch werden Erhaltungsaufwendungen zu anschaffungsnahe Herstellungskosten, wenn die Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden – ohne Umsatzsteuer – 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen.⁶ Da die Umrüstung auf die Wärmepumpentechnik kostenintensiv ist, kann diese

⁵ R 21.5 Abs. 1 Sätze 5 bis 9 EStR.

⁶ § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG.

Grenze beim Einbau einer Wärmepumpe innerhalb des Dreijahreszeitraums schnell erreicht werden. Jedoch ist auch hier der gewährte Zuschuss zu berücksichtigen. Die in Rechnung gestellten Kosten für die Umrüstung auf die Wärmepumpe sind um den Zuschussbetrag zu reduzieren. Nur der verbleibende Betrag ohne Umsatzsteuer wird herangezogen, um zu prüfen, ob die 15 %-Grenze der Anschaffungskosten des Gebäudes überschritten wird oder nicht. Die Reduzierung des Rechnungsbetrages um den zu gewährenden Zuschuss ergibt sich aus der gesetzlichen Formulierung: „... Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ...“. Soweit der Steuerpflichtige einen Zuschuss erhält, ist er nicht belastet und hat insoweit keinen Aufwand.

HINWEIS Die Förderung für die Umrüstung auf die Wärmepumpentechnik ist zwingend vor der Auftragsvergabe an den entsprechenden Handwerker zu beantragen.

Einen Überblick über Förderprogramme des Bundes, der Länder und der Europäischen Union bietet die Förderdatenbank des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz.

<https://www.foerderdatenbank.de>

3.2 Eigengenutzte Wohnimmobilie

Bei der Umrüstung von eigengenutzten Wohnimmobilien auf die Wärmepumpentechnik kommen die Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen⁷ und die Steuerermäßigung für energetische Gebäudesanierungsmaßnahmen⁸ in Betracht. Allerdings schließt die eine Steuerermäßigung die andere aus. Es kann daher entweder die Steuerermäßigung für energetische Gebäudesanierung **oder** für Handwerkerleistungen beantragt werden. Wird die Investition in eine Wärmepumpe jedoch staatlich durch einen steuerfreien Zuschuss oder über ein zinsverbilligtes Darlehen gefördert, ist eine Steuerermäßigung sowohl für Handwerkerleistungen als auch für energetische Gebäudesanierungsmaßnahmen ausgeschlossen.⁹

HINWEIS Die Förderung als Darlehen mit Tilgungszuschuss würde diese Steuerermäßigungen nicht ausschließen, da die gesetzliche Regelung abschließend nur zinsverbilligte Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse aufzählt, die zum Ausschluss der Steuerermäßigung führen. Dieser Fall kann sich jedoch nicht ergeben, weil diese staatliche Förderung nur beim Neubau gewährt wird. Im Neubaufall kann jedoch die Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen und für energetische Gebäudesanierungsmaßnahmen nicht beansprucht werden.

Da Wärmepumpen in vielen Fällen staatlich gefördert werden, kommt die Beantragung der Steuerermäßigung in nur wenigen Fällen in Betracht. Denkbar sind Fälle, in denen die staatliche Förderung abgelehnt wurde, weil z. B. die Liefer-

und Leistungsverträge an die Unternehmen vor Antragstellung bereits vergeben wurden.

Die jeweilige Steuerermäßigung kann generell jedoch nur für Maßnahmen in **selbst bewohnten** Immobilien beantragt werden. Bei der Steuerermäßigung für energetische Gebäudesanierung kommt erschwerend hinzu, dass nur der **Eigentümer der Immobilie** antragsberechtigt ist. Bei beiden Steuerermäßigungen ist es erforderlich, dass eine Rechnung vorliegt und diese nicht bar bezahlt worden sein darf.

3.2.1 Steuerermäßigung für energetische Gebäudesanierung

Energetische Baumaßnahmen an der Immobilie, zu denen die Umrüstung auf eine Wärmepumpe zählt, werden steuerlich gefördert, wenn die Immobilie mind. zehn Jahre alt ist.¹⁰ Von der Förderung umfasst sind **sämtliche Kosten** im Zusammenhang mit der Baumaßnahme, also sowohl die Anschaffung von entsprechenden Wärmepumpengeräten, Baumaterial sowie die Arbeitsleistung.

Die steuerliche Förderung beträgt insg. 20 % von max. 200.000 € Aufwendungen, sodass sich eine Steuerermäßigung von 40.000 € ergeben kann. Diese wird auf 3 Jahre verteilt, im 1. und 2. Jahr jeweils max. 14.000 € und im 3. Jahr dann noch max. 12.000 €.

Zu beachten ist, dass die Steuerermäßigung für die energetische Gebäudesanierung nur vom Eigentümer der Immobilie in Anspruch genommen werden kann. Er muss die Immobilie auch selbst zu Wohnzwecken nutzen und die Maßnahme beauftragt sowie (unbar) bezahlt haben.

Um die Steuerermäßigung zu erhalten, müssen jedoch hohe technische Mindestanforderungen erfüllt werden. Außerdem wird eine Bescheinigung vom Fachunternehmen nach dem Muster der Finanzverwaltung benötigt, um diese zu erfüllenden Mindestanforderungen und den fachgerechten Einbau der Technik nachweisen zu können.¹¹

Beachte zur energetischen Gebäudesanierung auch das DWS-Merkblatt Nr. 1915 „Energetische Gebäudesanierung bei privat bewohnten Immobilien“.

3.2.2 Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen

Erfüllt die eingebaute Wärmepumpentechnik die für die Beantragung der Steuerermäßigung für energetische Gebäudesanierungsmaßnahmen hohen technischen Mindestanforderungen nicht oder ist die Bescheinigung vom Fachunternehmen nicht beizubringen, bleibt die Möglichkeit der Beantragung der Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen dennoch

¹⁰ § 35c Abs. 1 EStG.

¹¹ Vgl. auch BMF-Schreiben v. 14.01.2021 *Steuerermäßigung für energetischen Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden* (§ 35c EStG), BStBl. I 2021, S. 103 und BMF-Schreiben v. 06.02.2024 *Bescheinigung des ausführenden Fachunternehmens*.

⁷ § 35a EStG.

⁸ § 35c EStG.

⁹ § 35a Abs. 3 Satz 2 EStG und § 35c Abs. 3 Satz 2 EStG.

erhalten.¹² In dem Fall sind jedoch nur die Arbeitsleistung, die Anfahrtskosten sowie die in Rechnung gestellten Maschinenstundensätze begünstigungsfähige Aufwendungen. Die Steuerermäßigung beträgt 20 % von max. 6.000 € dieser begünstigten Aufwendungen, sodass sich eine Steuerermäßigung von max. 1.200 € im Jahr ergeben kann.

3.3 Gemischt genutzte Immobilien

Wird die Immobilie mit der Wärmepumpe sowohl vermietet als auch selbst privat bewohnt, erfolgt eine Aufteilung der getätigten Aufwendungen und erhaltenen Zuschüsse zum steuerlich relevanten Vermietungsbereich und zur Privatnutzung. Ein sachgerechter Aufteilungsmaßstab ist die jeweilige Wohnfläche im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche. Für den vermieteten Teil gelten dann die Regelungen wie für Immobilien, die vollständig vermietet werden (siehe 3.1 Vermietungsobjekt) und für den privatgenutzten Teil wie für vollständig privat genutzte Immobilien (siehe 3.2 Eigengenutzte Wohnimmobilie).

4. BETREIBEN DER WÄRMEPUMPE MIT STROM AUS EINER PHOTOVOLTAIKANLAGE

Nach der gesetzlichen Einführung des § 3 Nr. 72 EStG ist der Betrieb einer Photovoltaikanlage in vielen Fällen steuerfrei gestellt. Die Steuerfreistellung für begünstigte Photovoltaikanlagen gilt grundsätzlich unabhängig davon, wie der selbstproduzierte Strom genutzt wird. Wird z. B. Strom aus der Photovoltaikanlage an die Mieter einer Vermietungsimmobilie geliefert, sind die Einnahmen hieraus steuerfrei, wenn die Photovoltaikanlage unter die Begünstigung fällt.

Mit dem Betrieb einer Wärmepumpe, die wiederum mit Strom aus einer Photovoltaikanlage betrieben wird, wird jedoch kein Strom aus der Photovoltaikanlage, sondern Wärme an die Mieter geliefert. Die Lieferung von Wärme aus dem Betrieb einer Wärmepumpe fällt nicht unter die Steuerbefreiungsregelung für bestimmte Photovoltaikanlagen und die Einnahmen aus der Wärmelieferung an den Mieter sind grundsätzlich steuerpflichtig. Die Einnahmen aus der Wärmelieferung durch den Betrieb einer Wärmepumpe gehören zu den steuerpflichtigen Vermietungseinkünften nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG, weil die Wärmelieferung als Nebenleistung zur Vermietung anzusehen ist und die Wärmepumpe Gebäudebestandteil wird. Die Wärmepumpe ist kein eigenes Wirtschaftsgut wie z. B. die Photovoltaikanlage auf dem Dach oder an der Fassade.

Beim Betrieb einer Wärmepumpe mit Strom aus der eigenen Photovoltaikanlage ergibt sich eine Einlage des mit der Wärmepumpe verbrauchten Stroms aus der Photovoltaikanlage

in den „Vermietungsbetrieb“, die mit den anteiligen Herstellungskosten bewertet wird. Der Verbrauch des Stroms ist als Werbungskosten abzugsfähig.

Praktische Schwierigkeit kann jedoch die Erfassung der Strommenge sein, die mit der Photovoltaikanlage produziert und für den Betrieb der Wärmepumpe verbraucht wurde, da typischerweise auch noch Strom zugekauft werden muss. Die Erfassung wird umso schwieriger, wenn auch noch Strom aus der Photovoltaikanlage eingespeist (Regelfall) und an die Mieter geliefert wird. Die Erfassung der jeweils genutzten Strommenge ist nur über ein geeignetes Messkonzept möglich.

5. FAZIT

Die Umrüstung auf die Wärmepumpentechnik ist aus steuerlicher Sicht keine Herausforderung. Die praktischen Probleme werden eher in der baulichen Umsetzung, Finanzierung und Beantragung der Fördermittel sowie Durchsetzung der Mieterhöhungsverlangen nach derartigen Modernisierungsmaßnahmen liegen. Aus steuerlicher Sicht wäre eine Vereinfachung aber für die Fälle wünschenswert, wenn die Wärmepumpe in Vermietungsimmobilien mit Strom aus der Photovoltaikanlage versorgt wird. Die aktuell erforderliche genaue Erfassung der Strommenge und Bewertung des verbrauchten Stroms mit den Herstellungskosten ist aufwendig und könnte dazu führen, dass einige Steuerpflichtige gänzlich darauf verzichten, diese Kosten als Werbungskosten anzusetzen. „Bestraft“ würden so diejenigen Steuerpflichtigen, die sich besonders klimafreundlich verhalten und nicht nur in eine Wärmepumpe, sondern auch in eine Photovoltaikanlage investiert haben.

¹² § 35a Abs. 3 EStG.