



VERBAND **WOHNEIGENTUM**

Der bundesweit größte
Verband für das
selbstgenutzte
Wohneigentum





Woche fürs Wohneigentum

Freitag, 14. November

**Steuerliche Vorteile für selbstnutzende
Wohneigentümer*innen**



VERBAND **WOHNEIGENTUM**

Steuerliche Vorteile für selbstnutzende Wohneigentümer*in nen



- Welche Entlastungen gibt es aktuell – und wo können Eigentümer*innen bares Geld sparen?
- Im Webinar geben wir einen kompakten Überblick über steuerliche Vorteile, Freibeträge und Fördermöglichkeiten, die speziell für selbstgenutztes Wohneigentum relevant sind.

Aktuelles auf einen Blick

1. Grundsätze

Wegen fehlender Einnahmenabsicht bei Selbstnutzung hat der Gesetzgeber eine steuerliche Absetzbarkeit ausgeschlossen

2. Grunderwerbsteuer

Beim Bau einer Immobilie über einen Bauträger sollten die Vertragsteile Grundstückserwerb und Bauleistung getrennt werden

3. Einliegerwohnung

Die fremdvermietete Einliegerwohnung stellt eine kleine Möglichkeit dar, einen Teil der Baukosten doch steuerlich nutzen zu können.

4. Energetische Sanierung / Instandsetzung

Mit dem § 35 c EStG hat der Gesetzgeber steuerliche Anreize geschaffen, um die Immobilie zu modernisieren

5. Häusliches Arbeitszimmer

Die Nutzung eines häuslichen Arbeitszimmers kann sich steuerlich auswirken. Aber die Voraussetzungen sind zu beachten

1. Grundsätze

Grundlegende Informationen zur Abschreibung

Für selbstgenutztes Wohneigentum gibt es keine AfA, denn das Wohnen im selbst genutzten Eigenheim betrachtet der Staat als Privatangelegenheit. Einzige Ausnahme: Handwerkerrechnungen können in eingeschränktem Umfang auch bei privat genutzten Immobilien steuerlich geltend gemacht werden.

Nach §35a Nr. 3 EStG können Sie Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Ihrer Immobilie als haushaltsnahe Dienstleistungen anteilig direkt von der Steuer absetzen. Höchstbetrag € 1.200 pro Jahr. Keine Materialkosten, sondern nur die Dienstleistungskosten werden berücksichtigt.

Denkmalgeschützte Häuser

Nach Paragraph 7i EStG ist eine Abschreibung möglich, wenn es sich um ein denkmalgeschütztes Haus handelt. Steht die Immobilie unter Denkmalschutz, ist eine Abschreibung auch bei Eigennutzung möglich. Es können jährlich Sanierungskosten in Höhe von neun Prozent des Hauswertes abgeschrieben werden. Die Abschreibung sollte dabei linear erfolgen, das heißt in jährlich gleichbleibenden Beträgen.

Der Nachteil bei einer denkmalgeschützten Immobilie besteht darin, dass man oft an viele Vorschriften hinsichtlich der Gestaltung gebunden ist.

1. Grundsätze (2)

Gebäude innerhalb eines Sanierungsgebiets

Befindet sich die Immobilie innerhalb eines städtebaulichen Sanierungsgebietes?

Dann hat man die Möglichkeit, das Haus oder die Wohnung auch bei Eigennutzung steuerlich geltend zu machen und abzuschreiben. Die Abschreibung von Gebäuden in einem Sanierungsgebiet erfolgt über einen Zeitraum von zwölf Jahren. Sie ist ebenfalls in § 7h EStG geregelt. In den ersten acht Jahren dürfen neun Prozent der Herstellungskosten und in den darauf folgenden vier Jahren sieben Prozent abgesetzt werden (also insgesamt 100 Prozent).

Zu beachten ist auch hier, ebenso wie bei Denkmal-Immobilien, dass es sich um ein amtlich ausgewiesenes Sanierungsgebiet handeln muss. Auch hier gilt es besondere Vorschriften zu beachten und man muss natürlich auch Sanierungsaufwendungen nachweisen.

2. Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer ist eine steuerrechtliche Abgabe, die sich am Kaufpreis orientiert.

Sie ist je nach Bundesland unterschiedlich hoch. In Bayern beträgt diese derzeit 3,5% vom Kaufpreis, in Thüringen 5%, in Hessen und Berlin 6%, in NRW 6,5% und so weiter.

Es ist daher wichtig, die Kaufverträge so zu gestalten, dass, wenn möglich, der Kaufpreis aufgeteilt wird. Zum Beispiel den reinen Grundstückswert in einem Vertrag über den Notar und die Herstellung des Gebäudes in einem anderen zivilrechtlichen Vertrag, der nicht beurkundet werden muss.

Beim Kauf einer Eigentumswohnung kann dies zum Beispiel die Instandhaltungsrücklage sein oder ein Mietpoolguthaben sein.

Programme der Bundesländer

1. Das „Hessengeld“: Förderung für das Eigenheim
Wer in Hessen nach dem 1. März 2024 Wohneigentum die erste selbstgenutzte Immobilie kauft und Grunderwerbsteuer zahlen muss, kann das sogenannte Hessengeld beantragen.

Höhe der Förderung: 10.000 Euro pro Antragsteller (20.000 Euro bei Eheleuten) plus 5.000 Euro pro Kind, maximal jedoch die komplette Grunderwerbsteuer.

Beantragung: Bequem bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank)

Auszahlung: gestreckt über 10 jährliche Raten

2. Grunderwerbsteuer (2)

2. NRW.Zuschuss Wohneigentum

Das Land NRW hat in der Vergangenheit eine Art Senkung der Grunderwerbsteuer von bis zu 2% ermöglicht. Förderberechtigt waren dabei Erstkäufer einer Immobilie zur Selbstnutzung. Mittlerweile wurde das Förderprogramm jedoch wieder eingestellt.

Alle beweglichen Einrichtungen wie z.B. die Einbauküche oder Schränke etc. die mitverkauft werden, müssen im Kaufvertrag separat mit Preisangabe aufgeführt werden. Nur so können Sie vom Kaufpreis rechnerische zur Findung der Basis für die Grunderwerbssteuer abgezogen werden.

Es ist deshalb wichtig, die entsprechenden Landesvorschriften zu prüfen. Die Steuerberater und Banken geben hierüber gerne Auskunft.

3. Einliegerwohnung

Wie weiter vorne dargestellt, ist bei selbstgenutzten Wohnungen oder Häusern eine steuerliche Förderung nicht möglich. Wenn jedoch im Objekt neben der eigenen Wohnung auch eine kleine Einliegerwohnung mit gebaut wird, können die anteiligen Anschaffungskosten für diese Wohnung abgesetzt werden. Neben der Abschreibung können auch alle anderen Nebenkosten steuerliche geltend gemacht werden. Wichtig ist an dieser Stelle, dass diese Einliegerwohnung auch vermietet wird.

Steuerliche Vorteile der Einliegerwohnung:

Anschaffungskosten über Abschreibungen

Laufende Ausgaben: Dazu zählen Betriebskosten wie Wasser, Strom und Heizung aber auch Instandhaltungs- und Renovierungskosten

Trennung der Kosten ist notwendig, im Zweifel mittels eines eigenen Kontos

Mietverträge müssen zwingend abgeschlossen werden. Bei Angehörigen darf die vereinbarte Miete 66% der ortsüblichen Miete nicht unterschreiten.

Vorweggenommene Werbungskosten, die schon vor der Vermietung anfallen (z.B. schalten von Anzeigen etc.) dürfen ebenfalls bereits abgezogen werden.

4. Energetische Sanierung

Die Förderung energetische Maßnahmen an zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden wurden mit BMF-Schreiben vom 14. Januar 2021 zum Paragrafen 35c EStG neu gefasst und mit dem BMF-Schreiben vom 21.8.2025 nochmals konkretisiert.

Bei einer Immobilie, die mindestens zehn Jahre alt ist und in der man selbst wohnt, kann man 20 Prozent der Kosten für eine energetische Sanierung in der [Steuererklärung](#) geltend machen – und damit maximal 40.000 Euro Steuern sparen. Die Maßnahmen müssen aber zwischen 2020 und 2029 begonnen und abgeschlossen sein.

Man muss sich aber entscheiden: Steuervorteil oder Förderprogramm von der KfW oder dem Bafa. Beides zusammen geht nicht.

Welche Maßnahmen können abgesetzt werden

Wärmedämmung von Wänden

Wärmedämmung von Dachflächen

Wärmedämmung von Geschossdecken

Erneuerung der Fenster oder Außentüren

Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage

Erneuerung der Heizungsanlage

Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung

Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als zwei Jahre sind

4. Energetische Sanierung (2)

Der Abzug von 20% der Kosten findet bei der Steuerschuld statt. Die Abrechnung erfolgt über drei Jahre.

Wichtig:

Anders als bei vielen Posten in der Steuererklärung senkt der Betrag von 40.000 Euro die Steuerlast und nicht nur das zu versteuernde Einkommen. Man bezahlt daher tatsächlich im Laufe von drei Jahren 40.000 Euro weniger an Steuern.

Das BMF-Schreiben vom 21.8.2025 konkretisiert folgende Sachverhalte:

1. Bei gemischter Nutzung (z.B. durch ein Arbeitszimmer) sind die Aufwendungen anteilig zu kürzen
2. Unentgeltliche Überlassung und Wohnrechte z.B. an Kinder führt zu keiner Kürzung der Aufwendungen
3. Bei Photovoltaikanlagen und Dachsanierung bleibt die volle Begünstigung der Dachsanierung erhalten, wenn eine Aufteilung nicht möglich ist.

5. Häusliches Arbeitszimmer

Neuregelung ab dem 1.1.2023

Nach § 4 Abs. 5 Nr. 6b EStG in der ab 2023 geltenden Fassung sind Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer sowie die Kosten der Ausstattung nicht abzugsfähig (vgl. hierzu auch den Beitrag zum Jahressteuergesetz 2022).

Dies gilt nicht, wenn das Arbeitszimmer den **Mittelpunkt** der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung bildet. Anstelle der Aufwendungen kann pauschal ein Betrag von **1.260 EUR** (Jahrespauschale) für das Wirtschafts- oder Kalenderjahr abgezogen werden.

Für jeden vollen Kalendermonat, in dem die genannten Voraussetzungen nicht vorliegen, ermäßigt sich der Betrag von 1.260 EUR um ein Zwölftel.

Nach § 4 Abs. 5 Nr. 6c EStG kann für jeden **Kalendertag**, an dem die betriebliche oder berufliche Tätigkeit **überwiegend** in der häuslichen Wohnung ausgeübt wird und keine außerhalb der häuslichen Wohnung belegene erste Tätigkeitsstätte aufgesucht wird, für die gesamte betriebliche und berufliche Betätigung ein Betrag von **6 EUR (Tagespauschale)**, höchstens 1.260 EUR im Wirtschafts- oder Kalenderjahr, abgezogen werden.

5. Häusliches Arbeitszimmer (2)

Steht für die betriebliche oder berufliche Tätigkeit dauerhaft kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung, ist ein Abzug der Tagespauschale zulässig, auch wenn die Tätigkeit am selben Kalendertag auswärts oder an der ersten Tätigkeitsstätte ausgeübt wird. Der Abzug der Tagespauschale ist aber nicht zulässig, soweit für die Wohnung Unterkunftskosten im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung abgezogen werden können oder soweit ein Abzug für ein häusliches Arbeitszimmer nach Nr. 6b vorgenommen wird.

Gegenüberstellung von Alt- und Neuregelung

Bei der Gegenüberstellung von Alt- und Neuregelung ergeben sich für die bisherigen Voraussetzungen folgende Veränderungen:

Häusliches Arbeitszimmer bildet den Mittelpunkt

- bis 31.12.2022 => tatsächliche Aufwendungen
- ab 1.1.2023 => tatsächliche Aufwendungen oder Jahrespauschale

5. Häusliches Arbeitszimmer (3)

Gegenüberstellung von Alt- und Neuregelung

Häusliches Arbeitszimmer + kein anderer Arbeitsplatz

bis 31.12.2022 => tatsächliche Aufwendungen bis 1.250 EUR
ab 1.1.2023 => Tagespauschale bis 1.260 EUR (ist dauerhaft ein anderer Arbeitsplatz vorhanden, muss die betriebliche oder berufliche Tätigkeit überwiegend in der häuslichen Wohnung ausgeübt und der andere Arbeitsplatz darf nicht aufgesucht werden)

Arbeitsecke

bis 31.12.2022 => Homeoffice-Pauschale bis 600 EUR
(ausschließlich zu Hause gearbeitet)
ab 1.1.2023 => Tagespauschale bis 1.260 EUR (überwiegend in der häuslichen Wohnung gearbeitet und der andere Arbeitsplatz darf nicht aufgesucht werden oder dauerhaft kein anderer Arbeitsplatz vorhanden)



VERBAND **WOHNEIGENTUM**

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!