

Presseinfo Oktober 2023 – 1

## **Umrüstung der Vermietungsimmobilie mit einer Wärmepumpe Kosten sofort voll steuerlich abzugsfähig**

---

Wer seine Vermietungsimmobilie nachträglich mit einer Wärmepumpe ausstattet, kann diese Kosten im Regelfall sofort in voller Höhe steuerlich als Werbungskosten absetzen. „Dies gilt selbst dann, wenn die Kosten sehr hoch sind, denn diese Kosten sind Erhaltungsaufwendungen“, erklärt Erich Nöll, Rechtsanwalt und Geschäftsführer beim Bundesverband Lohnsteuerhilfvereine (BVL) in Berlin. Kosten, die als nachträgliche Herstellungskosten anzusehen sind, dürfen hingegen nur im Wege der Abschreibung, also mit einem kleinen Prozentsatz, über viele Jahre hinweg steuerlich geltend gemacht werden. Die Kosten für die Installation einer Wärmepumpe in einer Bestandsimmobilie sind jedoch nur dann Herstellungskosten, wenn drei der vier wesentlichen Ausstattungsmerkmale einer Immobilie, also Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen sowie Fenster nahezu gleichzeitig erneuert werden. Dieser Fall kommt jedoch eher selten vor. „Das heißt, wenn die Umrüstung auf die Wärmepumpentechnik 80.000 € gekostet hat, sind diese 80.000 € Werbungskosten, sodass auch ein Verlust aus der Vermietung entstehen kann. Dieser Verlust mindert dann die Steuern für andere Einkünfte, beispielsweise als Arbeitnehmer“, erklärt Nöll.

Allerdings müssen die Kosten für die Umrüstung auf die Wärmepumpe nicht im Jahr der Veräußerung in voller Höhe steuerlich geltend gemacht werden. Bei Wohngebäuden besteht ein Wahlrecht nach dem größerer Erhaltungsaufwand auf 2 bis 5 Jahre gleichmäßig verteilt werden darf. „Durch die Verteilung der Kosten können die Steuerspareffekte auf mehrere Jahre verteilt und der Vorteil von Grundfreibeträgen und niedrigen Steuersätzen optimiert werden“, erläutert Nöll. Zu beachten ist jedoch generell, dass erhaltene Fördergelder oder Zuschüsse für die Umrüstung auf die Wärmepumpentechnik, die abziehbaren Werbungskosten reduzieren.