



RAP®

Energy solutions
for a changing world

DENEFF/DUH-Dialogforum: Der individuelle
Sanierungsfahrplan – Mehr Biss durch Verzahnung

Nächster Versuch:
Gründerwerbsteuer

Andreas Jahn
Senior Associate

November, 2016

The Regulatory Assistance Project (RAP)®

The Regulatory Assistance Project (RAP)

RAP bietet als globale Nichtregierungsorganisation technische und politische Unterstützung in den Bereichen Energie und Umwelt für Regierungen und Behörden an. RAP wird ausschließlich von verschiedenen Stiftungen und öffentlichen Institutionen finanziert. Entsprechend kann RAP unabhängig und frei von Partikularinteressen Staaten und Regierungen beraten und internationale Erfolgsbeispiele hierfür heranziehen. Über die European Climate Foundation (ECF) ist RAP mit Agora verwandt.

Die Leiter von RAP haben weitreichende Regulierungserfahrung aus früheren Tätigkeiten in Regierungen, Behörden und aus der Politikberatung. RAP ist in mehr als 20 Ländern und 50 Provinzen und Bundesstaaten aktiv. RAP unterhält Büros in den USA, China und in Europa sowohl in Brüssel als auch in Berlin.



Andreas Jahn
Senior Associate,
Deutschland/Berlin

Andreas Jahn ist seit 2012 als Senior Associate am Berliner Standort tätig. Zu den Schwerpunkten seiner Arbeit zählt das Strommarktdesign unter Einbezug der Nachfragerressourcen, die Anforderungen an ein nachhaltiges (Netz-)Tarifdesign und die Energieeffizienz.

Zuvor hat er fünf Jahre das Regulierungsmanagement und die Energiepolitik bei Nuon Deutschland verantwortet. Beim Bundesverband neuer Energieanbieter (bne) war er ab 2004 für die Schaffung eines diskriminierungsfreien Marktzugangs im Gas- und Stromsektor zuständig. Nach Abschluss des Studiums als Diplomingenieur für Umweltschutz war er Manager des Netzzugangs bei Lichtblick und ab 2002 Mitglied der Arbeitsgruppe im Bundesministerium für Wirtschaft, die die Regulierung der Strom- und Gasnetze vorbereitet hat.

Energetische Sanierung von Gebäuden

- 36% des deutschen Endenergieverbrauch ist Gebäudebezogen (BMWi 2014)
- Energiekonzept sieht bis 2050 Reduktion von 80% Primärenergie vor, d.h. energetische Sanierungsrate heute ca. 1% jährlich muss min. verdoppelt werden
- EnEV wirkt für Neubau, Anreize für größere Bestandeinheiten, aber Sanierungsrate von individuell genutzten Einfamilienhäusern ist zu niedrig
- Chance für Sanierung besonders von „Lebensumständen“ abhängig...

Wohngebäude/-wechsel

Eigentumswechsel ist (die) Chance bzgl. der Abhängigkeit vom Lebensumständen, da Nutzungsunterbrechung etc.

- 2014: 900.000 Immobilienwechsel im Wert von € 191 Mrd. (€ 131 Mrd. Wohngebäude)
- Bestand: 19 Mio. Wohngebäude bzw. 42 Mio. Wohnungen

Grunderwerbsteuer

- Vom Käufer zu entrichten nach Wert der Immobilie (Gebäude und Grundstück)
- Bundesgesetz mit Festlegungskompetenz durch Länder (2006 mit 3,5% GrESt)
- Aufkommen: 2006: € 6,1 Mrd.
2015: € 11,2 Mrd.
- Anteil GrESt: 1,4% (Bund) bzw. 3,8% für Länder, aber 55% der selbstbestimmten Einnahmen der Länder

3,50%	Bayern
	Sachsen
4,50%	Hamburg
5,00%	Baden-Württemberg
	Bremen
	Mecklenburg-Vorpommern
	Niedersachsen
	Rheinland-Pfalz
	Sachsen-Anhalt
	Thüringen
6,00%	Berlin
	Hessen
6,50%	Brandenburg
	Nordrhein-Westfalen
	Saarland
	Schleswig-Holstein

Bewertung der Grund-Steuern

Bewertungskriterium	Grundsteuer	Grunderwerbsteuer
vom (Renovierungs-) Verantwortlichen zu erbringen	ja, Eigentümer	ja, zukünftige Eigentümer
adressiert den gesamten Gebäudesektor	ja	nein, nur bei Eigentümerwechsel
Liquidität des Effizienzinvestors zum Zeitpunkt der Steuererhebung	nein, ohne Bezug	muss grundsätzlich für Kaufvorhaben vorhanden sein, evtl. eingeschränkt für bestimmte Immobilie, wenn sich diese durch Effizienzinvestition verteuert
Zielgenauigkeit des Zeitpunkts	nein	ja, da grundsätzliche Investitionsentscheidung anhängig und sowieso eine Nutzungsunterbrechung ansteht
ausreichendes Volumen, um Anreize zu generieren	eher gering	ja, signifikanter Betrag im Verhältnis zum Gesamtinvestment

Ziel: Steuernde Steuern

- Höherwertige, energetisch sanierte Gebäude durch Steuernachlass für Käufer attraktiver machen
 - Teil der zusätzlichen (Sanierungs-)Kosten durch reduzierte GrESt vermeiden
- ⇒ Immobilie vor dem Verkauf energetisch optimieren bzw. mind. Kosten-Nutzen-Analysen durchzuführen
- Auch Sanierungen nach Grundbucheintrag einbeziehen
 - Neutralität des Steueraufkommens gewährleisten

Verpflichtende Energieausweise nutzen

- Kriterium für energetische Bewertung: Effizienzklasse bzw. Verbesserung derselben
- Wenn Investition noch nicht abgeschlossen ist/nur Sanierungsfahrplan vorliegt, kann Steuervergünstigung bei späterem Nachweises erfolgen
- Für Aufkommensneutralität aus GrESt, Mindereinnahmen auf nicht renovierte Immobilien aufschlagen.
- Oder, höherer Freiheitsgrad für Bundesländer: Aufkommen der GrESt dynamisch umverteilen, damit (gewünschte) Maßnahmen wie Fenstertausch/Isolierung rentabel werden (= > Wettbewerb der Länder)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

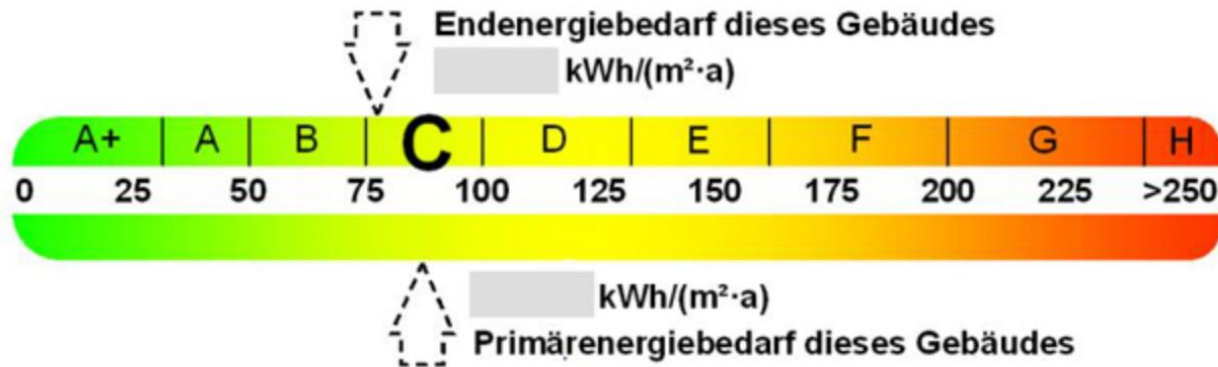
Registriernummer ²

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Beispiel

20% Steueränderung je Effizienzklasse wirken sich folgender Maßen aus:

Wert der Immobilie	300.000 €		
GrESt bei 6,5 %	19.500 €	19.500 €	19.500 €
Effizienzklasse (kWh/m ² *a)	A (40)	D (100)	G (200)
GrESt-Änderung	-60 %		+60 %
GrESt – neu	7.800 €	19.500 €	31.200 €

Efficiency First*: Steuern sind zum Steuern da

- Steuern sind nicht (nur) zur Füllung der Staatskasse da. Sie haben Lenkungswirkungen, die für politische Zielerreichung aktiv genutzt werden sollte, siehe z.B. Tabaksteuer
- Der Grunderwerbssteuer muss diese positive Lenkungswirkung heute jedoch abgesprochen werden.
- Auch andere Steuern wie z.B. die MWSt können in Bezug auf die Energiewende konstruktiv eingebunden werden...

* Siehe dazu auch das Grünbuch Energieeffizienz BMWi / RAP Publikation: „Wege zu einem effizienten Energiesystem in Deutschland“ www.raponline.org

Rechtlicher Rahmen

GG Art. 105 (2a) Die Länder haben die Befugnis zur Gesetzgebung über die örtlichen Verbrauch- und Aufwandsteuern, solange und soweit sie nicht bundesgesetzlich geregelten Steuern gleichartig sind.

Zum September 2006 wurde Art. 105 Abs. 2a angefügt: "Sie haben die Befugnis zur Bestimmung des Steuersatzes bei der Grunderwerbsteuer."

- ⇒ Schließt dies die Festlegung von gestaffelten GrESt-Sätzen aus?
- ⇒ Können Länder die Erhöhung des GrESt-Satzes auch auf bestimmte (ineffiziente) Immobilien beschränken?

About RAP

The Regulatory Assistance Project (RAP) is a global, non-profit team of experts that focuses on the long-term economic and environmental sustainability of the power sector. RAP has deep expertise in regulatory and market policies that:

- Promote economic efficiency
- Protect the environment
- Ensure system reliability
- Allocate system benefits fairly among all consumers

Learn more about RAP at www.raponline.org

ajahn@raponline.org



The Regulatory Assistance Project (RAP)[®]

Beijing, China • Berlin, Germany • Brussels, Belgium • Montpelier, Vermont USA • New Delhi, India

www.raponline.org

Erfahrungen aus int. Effizienzpolitik

Erfolgreiche Effizienzpolitik (Efficiency First) braucht ein Organisations- und Entscheidungsprinzip, da sie mit singulären Festlegung nicht abzudecken ist.

- (1) Anerkennung des Wertes der nachfrageseitigen Ressourcen (Vermeidung/Verschiebung) gegenüber Angebotsseite (Erzeugung, Netz)
- (2) Berücksichtigung dieses Werte als Entscheidungsprinzip d.h. kostengünstigere Nachfrageanpassung zu fördern bzw. anreizen

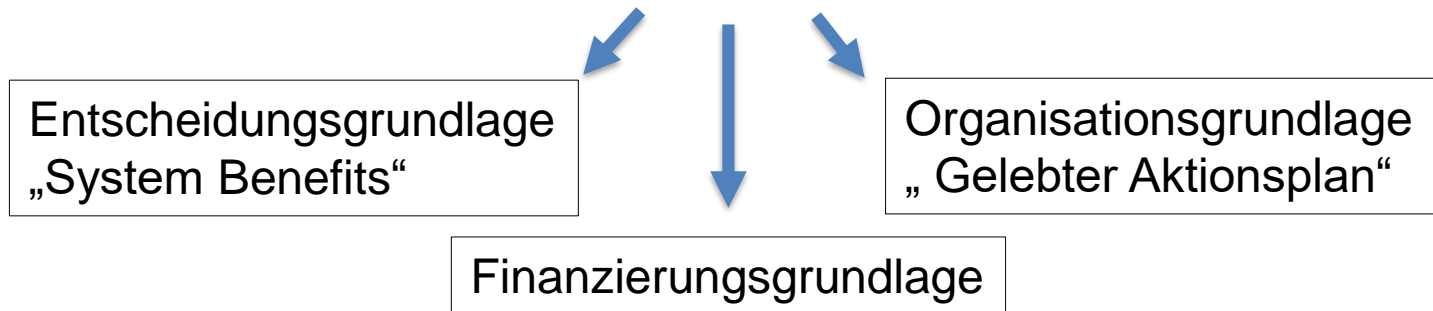
Verbrauchsreduktion belohnen

Efficiency First heißt,

- vor Netz- und konventionellen Erzeugungsinvestment werden Alternativen auf der Nachfrageseite geprüft
- Gesetze werden auf Wirkungen geprüft und bei Bedarf/Option als Unterstützung für Energieeffizienz-Investitionen umgebaut

Legislative Umsetzung von EE 1st

Kein Gesetz kann alle Einzelaspekte sinnvoll bündeln, relevante legislative Optionen sind vielmehr:



Integration EE1st-Ergebnis in bestehende Gesetze

