



Steuerliche Förderung energetischer Gebäudesanierungen

Energetische Sanierungsmaßnahmen an selbstgenutztem Wohneigentum werden für die Zeit vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2029 durch einen direkten Abzug von 20 % der Aufwendungen von der Einkommensteuerschuld gem. § 35c EStG gefördert.

Was wird gefördert?

Gefördert werden energetische Maßnahmen an einem in der EU belegenden und zu eigenen Wohnzwecken genutzten eigenen Gebäude. Begünstigt sind somit die Wohnung im eigenen Haus, die Wohnung im (Allein- oder Mit-) Eigentum stehenden Ferienhaus oder die im (Allein- oder Mit-) Eigentum stehende Ferienwohnung sowie die im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung genutzte im (Allein- oder Mit-) Eigentum stehende Wohnung, wenn das Objekt ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt und nicht – auch nicht kurzfristig – vermietet wird. Gefördert werden dabei auch energetische Maßnahmen an Zubehörräumen eines begünstigten Objekts wie z. B. Kellerräume oder Abstellräume.

Anspruchsberechtigt ist grundsätzlich der bürgerlich-rechtliche Eigentümer.

Eine Wohnung wird zu eigenen Wohnzwecken durch die anspruchsberechtigte Person genutzt, wenn diese die Wohnung allein, mit ihren Familienangehörigen oder gemeinsam mit Dritten bewohnt. Eine Wohnung wird auch dann zu eigenen Wohnzwecken genutzt, wenn diese an ein einkommensteuerlich zu berücksichtigendes Kind unentgeltlich überlassen wird.

Werden Teile einer Wohnung nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzt (z. B. ein häusliches Arbeitszimmer), ist dies für die Gewährung der Steuerermäßigung dem Grunde nach unschädlich. Die Aufwendungen für die energetischen Maßnahmen sind jedoch um den Teil der Aufwendungen zu kürzen, der auf den nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzten Teil der Wohnung entfällt.

Das begünstigte Objekt muss bei Durchführung der energetischen Maßnahme älter als 10 Jahre sein. Maßgebend für die Bestimmung des Zehnjahreszeitraumes sind der Beginn der Herstellung des Gebäudes (regelmäßig Tag an dem der Bauantrag gestellt wurde) und der Beginn der energetischen Maßnahme (Tag an dem der Bauantrag gestellt wurde bzw. bei genehmigungsfreien Maßnahmen Tag des Beginns der Bauarbeiten). Die Frist ist taggenau zu berechnen.

Förderfähig sind die Aufwendungen, die der steuerpflichtigen Person unmittelbar durch die fachgerechte Durchführung der energetischen Maßnahme entstehen. Darunter fallen Aufwendungen für das Material sowie den fachgerechten Einbau bzw. die fachgerechte Installation, die Inbetriebnahme von Anlagen und die fachgerechte Verarbeitung durch das jeweilige Fachunternehmen einschließlich notwendiger Umfeldmaßnahmen sowie die Kosten für die Beratungs-, Planungs- und Baubegleitungsleistungen durch den Energieberater. Berücksichtigt werden die Aufwendungen einschließlich Umsatzsteuer.

Förderfähige energetische Maßnahmen sind zum Beispiel

- Wärmedämmung von Wänden, Dach und Geschossdecken
- Erneuerung der Fenster oder Außentüren
- Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage
- Erneuerung der Heizungsanlage oder Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als zwei Jahre sind
- Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung
- Kosten für einen Energieberater

Die Steuerermäßigung nach § 35c EStG ist ausgeschlossen, soweit die Aufwendungen für die energetische Maßnahme bereits als Betriebsausgaben, Werbungskosten, Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastung berücksichtigt worden sind.

Wie erhält man die Förderung?

Die Steuerermäßigung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese durch eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung des ausführenden Fachunternehmens nachgewiesen wird.

Der Steuerpflichtige muss für die Aufwendungen eine Rechnung erhalten, die die förderungsfähigen energetischen Maßnahmen, die Arbeitsleistung des Fachunternehmens und die Adresse des begünstigten Objekts ausweisen, und die in deutscher Sprache ausgefertigt ist.

Die Zahlung muss auf das Konto des Erbringers der Leistung erfolgen. Barzahlungen, Baranzahlungen oder Barteilzahlungen werden nicht anerkannt. Das gilt selbst dann, wenn die Barzahlung von dem Fachunternehmen ordnungsgemäß gebucht worden ist und die steuerpflichtige Person einen Nachweis über die ordnungsgemäße Buchung erhalten hat oder wenn eine Barzahlung durch eine später veranlasste Zahlung auf das Konto des Erbringers der Leistung ersetzt wird.

Der Antrag auf Steuerermäßigung erfolgt grundsätzlich durch Einreichung der „Anlage Energetische Maßnahme“ im Rahmen der Einkommensteuererklärung. Der Antrag auf die Steuerermäßigung kann grundsätzlich bis zur Unanfechtbarkeit des betreffenden Einkommensteuerbescheides gestellt.

Wie hoch ist die Förderung?

Die Steuerermäßigung nach § 35c EStG führt zu einer Minderung der Einkommensteuer und kann nur im Jahr des Abschlusses der energetischen Maßnahmen und in den beiden folgenden Jahren in Anspruch genommen werden. Beträgt die Einkommensteuer in einem Jahr EUR 0, läuft die Steuerermäßigung in dem Jahr ins Leere.

Die Steuer ermäßigt sich wie folgt:

- Jahr 1: 7 % der Aufwendungen energetischen Maßnahmen; max. EUR 14.000
- Jahr 2: 7% der Aufwendungen energetischen Maßnahmen; max. EUR 14.000
- Jahr 3: 6 % der Aufwendungen energetischen Maßnahmen; max. EUR 12.000

Im Ergebnis sind Sanierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 200.000 € je begünstigtem Objekt förderungsfähig; die maximale Steuerermäßigung somit EUR 40.000,00.

Die steuerliche Förderung ist personen- und objektbezogen. Der Höchstbetrag der Steuerermäßigung von EUR 40.000 kann von jeder steuerpflichtigen Person für jedes begünstigte Objekt insgesamt nur einmal in Anspruch genommen werden. Sind mehrere Objekte begünstigt, kann die Steuerermäßigung zeitgleich genutzt werden. Besteht ein im Miteigentum mehrerer Personen befindliches Gebäude aus mehreren, rechtlich nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz getrennten Wohnungen und nutzt jeder Miteigentümer eine Wohnung allein zu eigenen Wohnzwecken, steht jedem Miteigentümer für die von ihm zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wohnung jeweils ein eigener Höchstbetrag der Steuerermäßigung von EUR 40.000 zu.

Wird das begünstigte Objekt entgeltlich oder unentgeltlich auf eine andere Person übertragen, kann die - die Immobilie ebenfalls zu eigenen Wohnzwecken nutzende - andere Person für ihre eigenen energetischen Aufwendungen die steuerliche Förderung gemäß § 35c EStG ebenfalls bis zu einem Höchstbetrag von 40.000 Euro in Anspruch nehmen.

Wir unterstützen Sie gerne bei der Umsetzung der Inanspruchnahme der Steuerermäßigung in Ihrem konkreten Fall.