

Mandanteninformation zur Steuerermäßigung für energetische Gebäudesanierungsmaßnahmen

Seit dem Jahr 2020 können Kosten für energetische Sanierungsmaßnahmen an einem selbst genutzten Gebäude steuerlich nach § 35c EStG geltend gemacht werden. Es gelten dabei die folgenden Voraussetzungen:

- Die Wohnung oder das Gebäude muss eigenen Wohnzwecken dienen.
- Das Gebäude muss zum Zeitpunkt der Durchführung der förderfähigen Maßnahme älter als zehn Jahre sein.
- Das Gebäude muss im Inland oder in der EU/EWR liegen.

Welche Maßnahmen werden gefördert?

Die geförderten Maßnahmen sind:

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

Eine detaillierte Auflistung finden Sie in der Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung (ESanMV). Diese können Sie unter folgendem Link herunterladen:

https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzestexte/Gesetze_Gesetzesvorhaben/Abteilungen/Abteilung_IV/19_Legislaturperiode/Gesetze_Verordnungen/2020-01-07-ESanMV/3-Verkuendete-Verordnung.pdf

Wie werden die Kosten nachgewiesen?

Für den Nachweis ist eine Bescheinigung der begünstigten Baumaßnahmen durch das ausführende Fachunternehmen notwendig. Klären Sie vor der Erteilung des Auftrags ab, dass Sie nach Abschluss der Baumaßnahmen diese Bescheinigung erhalten. Der Auftrag ist dann unter der Bedingung zu erteilen, dass nach Abschluss eine Bescheinigung nach § 35c EStG ausgestellt wird.

Außerdem ist eine Rechnung und unbare Bezahlung (z. B. Überweisung) erforderlich. Die Rechnung muss die förderfähigen energetischen Maßnahmen, die Arbeitsleistung des Fachunternehmens sowie die Adresse des begünstigten Objekts ausweisen und in deutscher Sprache ausgefertigt sein.

Ist eine Doppelförderung durch andere Förderprogramme möglich?

Eine Doppelförderung ist nach § 35c Abs. 3 EStG nicht möglich. Dies ist vor allem bei Förderprogrammen der KfW (z. B. zinsgünstiges Darlehen oder Tilgungszuschuss) und anderen öffentlichen Zuschüssen von Bedeutung. Aus diesem Grund sprechen Sie vorab mit Ihrem Steuerberater.

Wie hoch fällt die Förderung aus?

Die Förderung umfasst 20 % der Aufwendungen höchstens 40.000 €. Es können somit maximal Aufwendungen bis 200.000 € begünstigt sein. Zusätzlich können die Aufwendungen für den Energieberater zu 50 % berücksichtigt werden. Der Abzug erfolgt über einen Zeitraum von drei Jahren nach folgendem Schema:

| Jahr | Abzugsfähigkeit der Aufwendungen | Höchstbetrag |
|----------------------|---|---------------------|
| Jahr der Baumaßnahme | 7 % | 14.000 € |
| Folgejahr | 7 % | 14.000 € |
| Zweites Folgejahr | 6 % | 12.000 € |

Es handelt sich dabei um einen Steuerabzugsbetrag, es wird also nicht das zu versteuernde Einkommen gemindert, sondern die Einkommensteuer selbst.