Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen (§ 35c EStG)

Inhaltsverzeichnis

So sieht die Förderung aus

Anforderungen an das Gebäude

Nutzung zu eigenen Wohnzwecken

Welche Maßnahmen werden gefördert

Weitere Voraussetzungen

Beginn und Ende

Miteigentum an einem begünstigten Objekt

Miteigentum bei Zwei- oder Mehrfamilienhäusern (mehrere begünstigte Objekte)

PV-Anlage auf dem Dach

So sieht die Förderung aus

Einen besonderen Steuerbonus gibt es seit dem 01.01.2020, wenn Sie in Ihrem Eigenheim energetische Sanierungsmaßnahmen durchführen lassen. Hier können Sie sowohl Lohn als auch Materialkosten von der Steuer absetzen. Insgesamt 20 Prozent davon werden über drei Jahre von Ihrer Einkommensteuer abgezogen. Im ersten und zweiten Jahr sind es 7 Prozent, im dritten Jahr dann noch die restlichen 6 Prozent. Insgesamt sind Aufwendungen bis zu 200.000 € begünstigt (Höchstbetrag). 20 Prozent davon ergeben eine maximale Steuerermäßigung von 40.000 € je begünstigtem Objekt.

Beispiel

Durch den Einbau von neuen Fenstern entstehen Kosten für die energetische Sanierung von 30.000 €. Die Steuerermäßigung über einen Zeitraum von 3 Jahren sieht dann so aus:

Jahr der Maßnahme	Absetzbare Ermäßigung	Steuerersparnis	Höchstbetrag
1. Jahr	7 %	2.100 €	14.000 €
2. Jahr	7 %	2.100 €	14.000 €
3. Jahr	6 %	1.800 €	12.000 €

Gesamte Steuerersparnis		**6.000 €**	**40.000 €**

Von dem maximal möglichen Steuervorteil sind insgesamt 6.000 € verbraucht. Die übrigen 34.000 € können für andere Maßnahmen noch bis zum Jahr 2030 verwendet werden.

Die folgenden Aufwendungen können für die energetische Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Einbau und Installation
- Inbetriebnahme von Anlagen
- notwendige Umfeldmaßnahmen
- Materialkosten

Anforderungen an das Gebäude

- Es muss sich um ein eigenes Gebäude handeln, welches auch im jeweiligen Kalenderjahr ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Selbst eine kurzfristige Vermietung ist schädlich.
- Begünstigt sind auch im (Allein- oder Mit-) Eigentum stehende Ferienhaus oder Ferienwohnung oder die im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung genutzte Wohnung.
- Das Gebäude muss sich in der Europäischen Union oder im Europäischen Wirtschaftsraum befinden.
- Das Gebäude muss bei Beginn der Maßnahme älter als 10 Jahre sein.

Das eigene Haus ist auch begünstigt, wenn es auf einem Erbpachtgrundstück errichtet wurde.

Nutzung zu eigenen Wohnzwecken

Eine Wohnung wird zu eigenen Wohnzwecken genutzt, wenn sie zumindest zeitweise vom Eigentümer tatsächlich genutzt wird. Ausreichend ist, wenn die Wohnung im Zusammenhang mit der energetischen Maßnahme nutzbar gemacht wird. Im Bereithalten einer tatsächlich leerstehenden Wohnung liegt grundsätzlich keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken. Ein Leerstand vor Beginn der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken ist jedoch unschädlich, wenn er mit der beabsichtigten Nutzung des begünstigten Objekts zu eigenen Wohnzwecken zusammenhängt. Ein Zusammenhang ist regelmäßig gegeben, wenn die energetischen Maßnahmen unmittelbar vor Beginn der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken erfolgen (z. B. zwischen dem Erwerb und dem Einzug). Dies gilt auch für mehrjährige Sanierungsmaßnahmen, wenn der Leerstand zwischen dem Beginn der energetischen Sanierungsmaßnahme und dem Einzug durch die Gesamtbaumaßnahme bedingt ist.

Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn Teile einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung anderen Personen unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen werden. Die unentgeltliche Überlassung der gesamten Wohnung an Kinder, für die ein Anspruch auf Kindergeld besteht, ist unschädlich. Wird hingegen die gesamte Wohnung unentgeltlich an – auch unterhaltsberechtigte – Angehörige oder fremde Dritte überlassen, liegt keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken vor.

Werden Teile einer Wohnung nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzt (z. B. ein häusliches Arbeitszimmer, das ausschließlich oder nahezu ausschließlich für betriebliche oder berufliche Zwecke genutzt wird, andere betrieblich / beruflich genutzte oder vermietete Räume), ist dies für

die Gewährung der Steuerermäßigung nach § 35c EStG 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.

Werden Teile einer im Übrigen zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung vorübergehend vermietet und übersteigen die Einnahmen hieraus nicht 520 € im Steuerjahr, kann im Einverständnis mit der steuerpflichtigen Person aus Vereinfachungsgründen von der Besteuerung der Einkünfte abgesehen werden. In diesem Fall ist auch aus Vereinfachungsgründen keine Aufteilung und Kürzung der Aufwendungen für die energetischen Maßnahmen erforderlich.

Welche Maßnahmen werden gefördert

Gefördert werden energetische Maßnahmen wie

- 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 und
- Optimierung bestehender Heizungsanlagen, falls diese älter als zwei Jahre sind.

Gefördert werden auch energetische Maßnahmen an Zubehörräumen eines begünstigten Objekts wie beispielsweise Kellerräume, Abstellräume, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen, wenn die energetische Maßnahme zusammen mit der energetischen Maßnahme des begünstigten Objekts erfolgt, z. B. Dämmung der Kellerdecke.

Zu den Aufwendungen für energetische Maßnahmen gehören auch die Kosten für die Erteilung der Bescheinigung über die korrekte Umsetzung der Maßnahmen sowie die Kosten für die Beratungs-, Planungs- und Baubegleitungsleistungen durch den Energieberater. Dieser muss vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) als fachlich qualifiziert zum Förderprogramm "Energieberatung für Wohngebäude (Vor-Ort-Beratung, individueller Sanierungsfahrplan)" zugelassen oder als Energieeffizienz-Experte auf der Liste für Förderprogramme des Bundes aufgelistet sein. Von den Aufwendungen des Energieberaters werden im Jahr der Zahlung, frühestens jedoch im Jahr des Abschlusses der energetischen Maßnahme 50 % berücksichtigt.

Weitere Voraussetzungen

- Die energetische Maßnahme muss von einem **Fachunternehmen** ausgeführt werden.
- Die in der "Verordnung zur Bestimmung von Mindestanforderungen für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden nach § 35c EStG (Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung)" festgehaltenen Anforderungen an die Sanierungsmaßnahmen müssen von den Steuerpflichtigen eingehalten werden.
- Für die Aufwendungen muss eine **Rechnung in deutscher Sprache** vorliegen.
- Die Rechnung muss **weitere Angaben** wie eine Auflistung der durchgeführten förderungsfähigen energetischen Maßnahmen, die Arbeitsleistung des Fachunternehmens und die Adresse des begünstigten Objekts enthalten.
- Die Zahlung muss **unbar** auf das Konto des Leistungserbringers erfolgen. Eine Barzahlung ist nicht zulässig.
- Die Aufwendungen dürfen nicht als Betriebsausgaben, Werbungskosten, Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastungen berücksichtigt werden.

- Für die Aufwendungen darf keine der folgenden Fördermöglichkeiten beantragt oder in Anspruch genommen werden:
  - Öffentliche Förderung durch zinsverbilligte Darlehen (z. B. KfW-Bank, landeseigene Förderbank)
  - Steuerfreie Zuschüsse (z. B. KfW-Bank, BAFA, Gemeinde)
  - Steuerbegünstigung für Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen (§ 10f EStG)
  - Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen (§ 35a Abs. 3 EStG)

Hinweis

Das ausführende Fachunternehmen muss in einem oder mehreren begünstigten Gewerken tätig sein oder sich auf die Fenstermontage spezialisiert haben.

Weitere Ausführungen zu den Gewerken und der Bescheinigung finden Sie im BMF-Schreiben.

Beginn und Ende

Es sind nur die Aufwendungen für energetische Maßnahmen ansetzbar, die ab dem Tag der erstmaligen Nutzung zu eigenen Wohnzwecken entstanden sind. Beginn der erstmaligen Nutzung zu eigenen Wohnzwecken ist grundsätzlich der Tag des Einzugs. Beabsichtigt die steuerpflichtige Person umzuziehen und hat sie für diesen Zweck eine Wohnung oder ein Haus erworben und sind in diesem Fall Aufwendungen für energetische Maßnahmen bereits vor dem Tag des Einzugs entstanden, so gilt der Beginn der energetischen Maßnahmen bereits als Tag der erstmaligen Nutzung zu eigenen Wohnzwecken, falls das Haus / die Wohnung während der Durchführung der energetischen Maßnahmen nicht noch vermietet ist, sondern leer steht. War der Eigentümer bisher Mieter oder nutzungsberechtigte Person der Wohnung, ist Tag der erstmaligen Nutzung zu eigenen Wohnzwecken der Zeitpunkt, an dem das wirtschaftliche Eigentum auf ihn übergeht.

Gibt die steuerpflichtige Person die Nutzung des begünstigten Objekts zu eigenen Wohnzwecken auf, beispielsweise durch Auszug, Vermietung oder Veräußerung, kann sie letztmalig im Steuerjahr der Aufgabe der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken die Steuerermäßigung nach § 35c EStG geltend machen. Dies gilt auch, wenn das Objekt nach Beendigung der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken leer steht.

Miteigentum an einem begünstigten Objekt

Steht das Eigentum an einem begünstigten Objekt mehreren Personen zu (Miteigentum), kann der Höchstbetrag der Steuerermäßigung von 40.000 € für das Objekt insgesamt nur einmal in Anspruch genommen werden. Die auf die energetische Maßnahme entfallenden Aufwendungen sowie der Höchstbetrag der Steuerermäßigung sind den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zuzurechnen. Bei Ehegatten oder Lebenspartnern, die zusammenveranlagt werden, ist eine Aufteilung der Aufwendungen sowie des Höchstbetrages der Steuerermäßigung nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile nicht erforderlich.

Wird das begünstigte Objekt nicht von allen Miteigentümern zu eigenen Wohnzwecken genutzt, sind für die steuerliche Förderung nur die Aufwendungen zu berücksichtigen, die auf den/die Miteigentümer, der/die das Objekt zu eigenen Wohnzwecken nutzt/nutzen, nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils/ihrer Miteigentumsanteile entfallen.

Miteigentum bei Zwei- oder Mehrfamilienhäusern (mehrere begünstigte Objekte)

Besteht ein im Miteigentum mehrerer Personen befindliches Gebäude aus mehreren, rechtlich nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz getrennten Wohnungen und nutzt jeder Miteigentümer eine Wohnung alleine zu eigenen Wohnzwecken, steht jedem Miteigentümer für die von ihm zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wohnung jeweils ein eigener Höchstbetrag der Steuerermäßigung von 40.000 € zu, soweit der Wert des Miteigentumsanteils den Wert der zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung nicht übersteigt. Der Wert einer Wohnung entspricht in der Regel dem Wert des Miteigentumsanteils, wenn der Nutzflächenanteil der Wohnung am Gesamtgebäude dem Miteigentumsanteil entspricht. Weicht der Anteil der Nutzfläche vom Miteigentumsanteil ab, spricht eine widerlegbare Vermutung dafür, dass der Wert der Wohnung dem Miteigentumsanteil entspricht, wenn keine Ausgleichszahlung vereinbart ist.

PV-Anlage auf dem Dach

Wird auf dem Dach eines zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohngebäudes eine Photovoltaikanlage errichtet und werden mit dieser Anlage gewerbliche Einkünfte erzielt, bleibt das Wohngebäude ein begünstigtes Objekt im Sinne des § 35c EStG. Werden im Zuge einer solchen Installation Aufwendungen für eine als energetische Maßnahme geförderte (Dach-)Sanierung getätigt, handelt es sich regelmäßig um gemischt veranlasste Aufwendungen, für die eine Aufteilung mangels geeignetem Aufteilungsmaßstab nicht möglich ist. Die Aufwendungen für die (Dach-)Sanierung sind vollumfänglich nach § 35c EStG begünstigt. Ein (anteiliger) Abzug der Aufwendungen für die (Dach-)Sanierung als Betriebsausgabe bei den gewerblichen Einkünften kommt nicht in Betracht.

Weitere Ausführungen zum Thema Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen können dem BMF-Schreiben entnommen werden.