

# Der **aktuelle** Tipp

**STAND: Juli 2022**

Entstehen Ihnen Aufwendungen für die energetische Sanierung Ihres zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäudes, können Sie seit 2020 eine Steuerermäßigung in Anspruch nehmen (§ 35c Einkommensteuergesetz – EStG). Die Förderung erfolgt durch den Abzug von der Steuerschuld, das heißt die tarifliche Einkommensteuer wird verringert.



## ÜBERBLICK:

Begünstigte Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschossdecken</li><li>• Erneuerung der Fenster oder Außentüren</li><li>• Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage</li><li>• Erneuerung der Heizungsanlage</li><li>• Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung</li><li>• Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als zwei Jahre sind.</li></ul>
Höhe der Steuerermäßigung	20 Prozent der Kosten, höchstens 40.000 Euro, verteilt über drei Jahre: <ul style="list-style-type: none"><li>• im Jahr des Abschlusses der Maßnahme 7 Prozent, höchstens 14.000 Euro,</li><li>• im nächsten Kalenderjahr ebenfalls 7 Prozent, höchstens 14.000 Euro und</li><li>• im übernächsten Kalenderjahr 6 Prozent, höchstens 12.000 Euro</li></ul>
Erforderliche Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bescheinigung des ausführenden Fachunternehmens</li><li>• Rechnung in deutscher Sprache</li><li>• Zahlungsnachweis</li></ul>

## WER KANN DIE STEUERERMÄSSIGUNG IN ANSPRUCH NEHMEN?

Die Steuerermäßigung steht nur dem Eigentümer der Wohnung bzw. des Gebäudes zu. Als Mieter einer Wohnung können Sie die Steuerermäßigung nicht in Anspruch nehmen.

Übertragen Sie das begünstigte Objekt während des dreijährigen Abzugszeitraums entgeltlich (durch Verkauf) oder unentgeltlich (durch Schenkung) auf eine andere Person, kann die andere Person die Steuerermäßigung nicht fortführen. Eine Besonderheit gibt es bei Miteigentümern, die gemeinsam eine Wohnung bewohnen: Verstirbt ein Miteigentümer, kann der überlebende Miteigentümer die bisher auf den anderen Miteigentümer entfallende Steuerermäßigung innerhalb des dreijährigen Abzugszeitraums fortführen, wenn er durch Gesamtrechtsnachfolge infolge des Erbfalls Alleineigentümer wird.

## WIE KANN DIE FÖRDERUNG GELTEND GEMACHT WERDEN?

Die Förderung beantragen Sie in der Einkommensteuererklärung, verwenden Sie hierzu die „Anlage Energetische Maßnahmen“. Diese Anlage müssen Sie in allen drei Abzugsjahren einreichen.

Die Förderung können Sie aber auch bereits im Lohnsteuerabzugsverfahren beanspruchen. Hierzu müssen Sie einen Antrag auf Lohnsteuerermäßigung bei Ihrem Wohnsitzfinanzamt stellen, damit ein Freibetrag in Höhe der Förderung als elektronisches Lohnsteuerabzugsmerkmal (ELStAM) berücksichtigt werden kann.

#### **WELCHE MASSNAHMEN SIND BEGÜNSTIGT?**

Begünstigt sind ausschließlich folgende Sanierungsmaßnahmen:

- Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschossdecken,
- Erneuerung der Fenster oder Außentüren,
- Ersatz und/oder erstmaliger Einbau von sommerlichem Wärmeschutz,
- 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.

**Beachte** Die Maßnahmen müssen durch ein Fachunternehmen ausgeführt werden.

Für eine Förderung müssen diese Maßnahmen technische Mindestanforderungen erfüllen. Diese Anforderungen sind in einer begleitenden Rechtsverordnung („Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung“) festgeschrieben, die auf den Internetseiten des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz unter <http://www.gesetze-im-internet.de/esanmv/index.html> einsehbar ist.

Das ausführende Fachunternehmen oder ein Energieberater muss bescheinigen, dass eine energetische Sanierungsmaßnahme durchgeführt wurde und die technischen Mindestanforderungen erfüllt sind. Für die Bescheinigung ist ein amtliches Muster zu verwenden, das der Einkommenssteuererklärung beigelegt werden muss.

**Beachte** Erfüllt die Maßnahme nicht die technischen Mindestanforderungen, scheidet die Steuerermäßigung nach § 35c EStG aus. Sie können jedoch die Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen nach § 35a EStG beantragen. Näheres zu dieser Steuerermäßigung finden Sie im Steuerratgeber „Steuertipps für Familien“, den Sie im Internet unter [www.fm.baden-wuerttemberg.de](http://www.fm.baden-wuerttemberg.de) > Service > Publikationen > Steuern erhalten.

Energetische Maßnahmen, die vor dem 1. Januar 2020 begonnen wurden, sind von der

Steuerermäßigung nicht umfasst. Zudem müssen die Maßnahmen vor dem 1. Januar 2030 abgeschlossen sein. Begünstigt sind also Maßnahmen, die ab dem 1. Januar 2020 begonnen wurden und bis zum 31. Dezember 2029 abgeschlossen sind.

#### **WELCHE GEBÄUDE SIND BEGÜNSTIGT?**

Das Gebäude muss im Inland, in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder dem Europäischen Wirtschaftsraum belegen sein. Es muss zudem bei Durchführung der energetischen Maßnahme älter als zehn Jahre sein. Entscheidend für die Bestimmung des Zehnjahreszeitraumes sind der Beginn der Herstellung des Gebäudes und der Beginn der energetischen Maßnahme.

Das Objekt muss sich in Ihrem Eigentum befinden. Begünstigt sind somit das eigene Gebäude und die Wohnung im eigenen Haus, ebenso das Ferienhaus oder die Ferienwohnung. Bei einer Wohnung kann es sich um eine Eigentumswohnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz als auch um die rechtlich nicht getrennte Wohnung eines im (Allein- oder Mit-)Eigentum stehenden Zwei- oder Mehrfamilienhauses handeln.

Sie müssen das begünstigte Objekt in jedem Jahr des Förderzeitraums ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken nutzen. Sie dürfen das begünstigte Objekt nicht – auch nicht kurzfristig – vermieten. Beenden Sie innerhalb des Förderzeitraums die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken, zum Beispiel durch Auszug, Vermietung oder Veräußerung, können Sie die Steuerermäßigung letztmalig in dem Jahr beanspruchen, in dem Sie die Wohnung noch zu eigenen Wohnzwecken genutzt haben.

Überlassen Sie eine Wohnung unentgeltlich an ein Kind, für das Sie Anspruch auf Kindergeld oder Kinderfreibeträge haben, ist dies für die Steuerermäßigung unschädlich. Dagegen stellt die unentgeltliche Überlassung der gesamten Wohnung an andere – auch unterhaltsberechtignte – Angehörige oder fremde Dritte keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken dar.

Nutzen Sie das Gebäude zu unterschiedlichen Zwecken, zum Beispiel zu eigenen und zu fremden Wohnzwecken, kann für die zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wohnung die Steuerermäßigung in Anspruch genommen werden. Es sind jedoch nur die Aufwendungen berücksichtigungsfähig, die entweder anteilig oder direkt Ihrer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung zugeordnet werden können.

Nutzen Sie eine Wohnung nicht ausschließlich für eigene Wohnzwecke, sondern

auch für andere Zwecke – etwa anteilig für ein häusliches Arbeitszimmer –, ist dies für die Steuerermäßigung dem Grunde nach unschädlich und führt nicht zur Versagung der Steuerbegünstigung. Jedoch sind die Aufwendungen für die energetischen Maßnahmen um den Teil zu kürzen, der auf die nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzte Fläche entfällt. Die Kürzung unterbleibt, wenn Sie das Arbeitszimmer nicht ausschließlich oder nahezu ausschließlich und damit zu weniger als 90 Prozent für ihre beruflichen und betrieblichen Zwecke nutzen oder lediglich eine Arbeitsecke vorhanden ist.

#### **WELCHE KOSTEN KÖNNEN ANGESETZT WERDEN?**

Begünstigt sind sowohl Arbeits- als auch Materialaufwendungen einschließlich der Kosten für die Erteilung der Bescheinigung des Fachunternehmens.

Haben Sie einen Energieberater mit der planerischen Begleitung oder Beaufsichtigung der energetischen Maßnahmen beauftragt, sind die Kosten für den Energieberater ebenfalls begünstigt.

Auch Kosten für sogenannte Umfeldmaßnahmen können Sie einbeziehen. Darunter sind Arbeiten zu verstehen, die unmittelbar zur Vorbereitung und Umsetzung einer förderfähigen Maßnahme notwendig sind und/oder deren Energieeffizienz erhöhen bzw. absichern. Als Umfeldmaßnahmen sind insbesondere anzusehen:

- Baustelleneinrichtung wie Bautafel, Schilder, Absperrung von Verkehrsflächen,
- Rüstarbeiten wie Gerüst, Schutzbahnen,
- Baustoffuntersuchungen bestehender Bauteile,
- bautechnische Voruntersuchungen beispielsweise zum Aufbau der Gebäudehülle,
- Verlegungs- und Wiederherstellungsarbeiten,
- Deinstallation und Entsorgung von Altanlagen.

#### **WIE SIND DIE KOSTEN NACHZUWEISEN?**

Die Steuerermäßigung kann nur gewährt werden, wenn dem Finanzamt die Bescheinigung des ausführenden Fachunternehmens vorliegt. Bitte fügen Sie daher diese Bescheinigung Ihrer Steuererklärung bei.

Zudem benötigen Sie eine Rechnung in deutscher Sprache und einen Zahlungsnachweis. Die Rechnung muss die förderungsfähigen energetischen Maßnahmen, die Arbeitsleistung des Fachunternehmens und die Adresse des begünstigten Objekts

ausweisen. Die Zahlung muss auf das Konto des Fachunternehmens oder Energieberaters erfolgt sein. Bei Barzahlung wird die Steuerermäßigung nicht gewährt – auch dann nicht, wenn sie anschließend ordnungsgemäß verbucht oder durch eine später veranlasste Überweisung ersetzt wird. Die Steuerermäßigung kann auch dann von Ihnen in Anspruch genommen werden, wenn die Leistungen, für die Sie eine Rechnung erhalten haben, von dem Konto eines Dritten bezahlt worden sind.

Rechnung und Zahlungsnachweis müssen Sie der Steuererklärung nicht beifügen. Diese Nachweise sind jedoch aufzubewahren und auf Verlangen des Finanzamts vorzulegen.

Bei Eigentumswohnungen kann der jeweilige Anteil des Wohnungseigentümers durch eine Bescheinigung des von der Wohnungseigentümergeinschaft eingesetzten Verwalters nachgewiesen werden.

#### **WIE HOCH IST DIE STEUERERMÄSSIGUNG?**

Für die energetische Sanierung Ihres Gebäudes können Sie eine Steuerermäßigung von maximal 40.000 Euro erhalten. Damit werden Sanierungskosten von höchstens 200.000 Euro steuerlich gefördert. Die Steuerermäßigung wird über drei Jahre verteilt und

- im Jahr des Abschlusses der Maßnahme mit sieben Prozent, höchstens 14.000 Euro,
- im nächsten Kalenderjahr mit ebenfalls sieben Prozent, höchstens 14.000 Euro und
- im übernächsten Kalenderjahr mit sechs Prozent, höchstens 12.000 Euro berücksichtigt.

Die Kosten für einen Energieberater sind im Jahr des Abschlusses der Maßnahme mit 50 Prozent zu berücksichtigen. Soweit sich der begünstigte Betrag im ersten Jahr nicht auswirkt, da der Höchstbetrag erreicht wurde, kann er in den folgenden beiden Jahren jeweils bis zur Höhe des Höchstbetrags in Anspruch genommen werden. Der begünstigte Abzugsbetrag ist also auf den Höchstbetrag der Steuerermäßigung von insgesamt 40.000 Euro anzurechnen.

Den Höchstbetrag von 40.000 Euro können Sie für jedes begünstigte Objekt insgesamt nur einmal in Anspruch nehmen. Sofern Sie mit einer energetischen Maßnahme den Höchstbetrag nicht voll ausschöpfen, steht Ihnen der verbleibende Höchstbetrag in der Folgezeit für weitere begünstigte Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung. Steht das Eigentum an einem begünstigten Objekt mehreren Personen zu (Miteigen-

tum), kann der Höchstbetrag der Steuerermäßigung von 40.000 Euro für das Objekt auch 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.

#### **WANN KANN EINE STEUERERMÄSSIGUNG BEANTRAGT WERDEN?**

Die Steuerermäßigung wird ab dem Jahr gewährt, in dem die energetische Maßnahme abgeschlossen wurde. Die energetische (Einzel-)Maßnahme ist dann abgeschlossen, wenn die Leistung tatsächlich erbracht (vollständig durchgeführt) ist, Sie eine Rechnung erhalten und den Rechnungsbetrag auf das Konto des Leistungserbringers eingezahlt haben. Auch soweit bei einer mehrteiligen Maßnahme für einzelne Teilleistungen Teilrechnungen erstellt und diese von Ihnen beglichen wurden, wird die Steuerermäßigung erst ab dem Jahr des Abschlusses der gesamten energetischen Maßnahme gewährt.

Die Steuerermäßigung ist nur im Jahr des Abschlusses der energetischen Maßnahmen und in den beiden folgenden Jahren möglich. Übersteigt der für die energetische Maßnahme ermittelte Steuerermäßigungsbetrag Ihre tarifliche und um die sonstigen Steuerermäßigungen verminderte Einkommensteuer (sogenannte Anrechnungsüberhang), so kann dieser Anrechnungsüberhang weder in anderen Jahren steuermindernd berücksichtigt noch innerhalb des dreijährigen Abzugszeitraums auf eines der drei Jahre vor- bzw. zurückgetragen werden.

#### **WANN IST EINE STEUERERMÄSSIGUNG AUSGESCHLOSSEN?**

Die Steuerermäßigung ist ausgeschlossen, soweit die Aufwendungen für die energetische Maßnahme bei Ihnen bereits als Betriebsausgaben, Werbungskosten, Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastung berücksichtigt worden sind.

Die Steuerermäßigung ist insgesamt (und nicht nur „insoweit“) ausgeschlossen, wenn Sie für die Maßnahme

- die steuerliche Förderung für Modernisierungsaufwendungen in Sanierungsgebieten oder für Baudenkmale (§ 10f EStG) oder
- die Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen (§ 35a EStG) oder

- zinsverbilligte Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse nach anderen Förderprogrammen (zum Beispiel vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle oder von der Kreditanstalt für Wiederaufbau) in Anspruch nehmen.

Entscheidend ist, ob für die jeweilige energetische Maßnahme an sich eine öffentliche Förderung erfolgt ist. Nicht entscheidend ist hierbei, ob sich alle Aufwendungen der jeweiligen energetischen Maßnahme auch tatsächlich im Rahmen der öffentlichen Förderung ausgewirkt haben.

#### **ZUSAMMENFASSENDES BEISPIEL**

Herr und Frau A lassen an ihrem zu eigenen Wohnzwecken genutzten Einfamilienhaus (Baujahr 1985) mehrere energetische Sanierungsmaßnahmen durchführen. Das Einfamilienhaus hat eine Wohnfläche von 150 Quadratmetern. Davon entfallen 15 Quadratmeter auf ein häusliches Arbeitszimmer, das Frau A für ihre berufliche Tätigkeit nutzt.

2022 lassen Herr und Frau A das Dach dämmen. Die Kosten betragen 30.000 Euro. Für die Einrichtung der Baustelle fallen 1.500 Euro an, weitere 3.500 Euro kostet das Baugerüst.

Im Jahr 2023 ersetzen Herr und Frau A ihre Haustür (Kosten: 2.000 Euro), zudem tauschen sie ihre alte Ölheizung (Baujahr 1985) aus. Die neue Heizungsanlage kostet 25.000 Euro. Der Austausch wurde von einem Energieberater begleitet, dessen Kosten sich auf 4.000 Euro belaufen. Die Eheleute A bekommen vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle für ihre neue Heizungsanlage (ohne die Kosten für den Energieberater) einen Zuschuss von 10.000 Euro. Sämtliche Maßnahmen erfüllen die technischen Mindestvoraussetzungen. Die Bescheinigungen der ausführenden Fachunternehmen liegen ebenso vor wie die Rechnungen und die Zahlungsnachweise.

Für die Heizungsanlage haben die Eheleute bereits einen staatlichen Zuschuss erhalten. Daher können sie nicht zusätzlich die Steuerermäßigung beanspruchen.

Die übrigen Sanierungsmaßnahmen entfallen auch anteilig (mit 15 Quadratmetern von 150 Quadratmetern = zehn Prozent) auf das häusliche Arbeitszimmer. Insoweit ist die Steuerermäßigung ausgeschlossen. Die Kosten können daher nur mit 90 Pro-

zent berücksichtigt werden.

Die Eheleute A erhalten für ihre Sanierungsmaßnahmen daher folgende Steuerermäßigungen:

- Für die Dachdämmung beträgt die steuerliche Förderung 20 Prozent von 31.500 Euro (= 35.000 Euro x 90 Prozent) = 6.300 Euro. Die Kosten für die Baustelleneinrichtung und das Baugerüst sind als Umfeldmaßnahmen ebenfalls begünstigt.
- Der Austausch der Haustür wird mit 20 Prozent von 1.800 Euro (= 2.000 Euro x 90 Prozent) = 360 Euro steuerlich gefördert.
- Die Heizungsanlage ist aufgrund des Zuschusses vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle von der Steuerermäßigung ausgeschlossen.
- Für den Energieberater beträgt die Steuerermäßigung 50 Prozent von 3.600 Euro (= 4.000 Euro x 90 Prozent) = 1.800 Euro

	2022	2023	2024	2025
Dachdämmung	7 Prozent x 31.500 Euro = 2.205 Euro	7 Prozent x 31.500 Euro = 2.205 Euro	6 Prozent x 31.500 Euro = 1.890 Euro	
Haustür		7 Prozent x 1.800 Euro = 126 Euro	7 Prozent x 1.800 Euro = 126 Euro	6 Prozent x 1.800 Euro = 108 Euro
Energieberater		50 Prozent x 3.600 Euro = 1.800 Euro		
Summe	2.205 Euro	4.131 Euro	2.016 Euro	108 Euro

Die Eheleute A erhalten damit in den Jahren 2022 bis 2025 eine steuerliche Förderung von (2.205 Euro + 4.131 Euro + 2.016 Euro + 108 Euro =) 8.460 Euro. Für weitere Sanierungsmaßnahmen bis zum Ende des Jahres 2029 steht ihnen noch ein Fördervolumen von (Höchstbetrag 40.000 Euro abzüglich 8.460 Euro =) 31.540 Euro zur Verfügung.