



KARL BERGBAUER • Rodinger Straße 19 • 93413 Cham

Freiberufliche Steuerberater  
Tobias Bergbauer Dipl. Betriebswirt (DH)  
Angestellte Steuerberater  
Ingrid Puchta Sabrina Kuen

---

Telefon: 09971 / 85 12 – 0  
Telefax: 09971 / 85 12 – 102  
E-Mail: [info@stk-bergbauer.de](mailto:info@stk-bergbauer.de)  
Internet: [www.bergbauer-steuerkanzlei.de](http://www.bergbauer-steuerkanzlei.de)

## Wie profitieren Sie steuerlich bei der energetischen Sanierung von Immobilien?

Sehr geehrte Mandantin,  
sehr geehrter Mandant,

energetische Sanierungsmaßnahmen an Ihrem Eigenheim werden seit 2020 zehn Jahre lang steuerlich gefördert. Entsprechende Aufwendungen können Sie direkt von Ihrer Steuerschuld abziehen. Gefördert wird eine Vielzahl von Maßnahmen wie etwa die Wärmedämmung.

Im Ergebnis sparen Sie also doppelt: Einerseits sinken durch die geförderten Maßnahmen Ihre Energiekosten, andererseits sind 20 % des Modernisierungsaufwands, insgesamt maximal 40.000 €, für Sie auf die Steuerschuld anrechenbar. Gefördert werden sowohl Einzelmaßnahmen als auch schrittweise Sanierungen nach einem Sanierungsplan. Die Förderung gilt pro Wohnobjekt. Wenn Sie also mehrere selbstgenutzte Immobilien innerhalb der EU oder des europäischen Wirtschaftsraums besitzen (z.B. noch eine Ferienwohnung), kann jede Sanierung einzeln im Rahmen der Höchstgrenzen gefördert werden.

Um die Förderung zu erhalten, müssen Sie - wie immer bei steuerlichen Vergünstigungen - die detaillierten Voraussetzungen genau beachten.



In unserer **Infografik auf der nächsten Seite** erhalten Sie einen ersten Überblick zu den Voraussetzungen der steuerlichen Förderung. Wir empfehlen bei konkreten Vorhaben unbedingt eine weitergehende Beratung, hierfür stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

# Wie profitieren Sie steuerlich bei der energetischen Sanierung von Immobilien?

Klimagerecht modernisieren und dabei Steuern sparen!

Sie planen bei einer oder mehreren Immobilien (z.B. Haus, Eigentumswohnung) eine oder mehrere der folgenden Sanierungsmaßnahmen:

- ☒ Erneuerung von Fenstern oder Außentüren
- ☒ Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage
- ☒ Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen oder Geschossdecken
- ☒ Einbau eines digitalen Systems zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung
- ☒ Erstellung eines Sanierungsplans und Überwachung der Sanierung durch einen Energieberater
- ☒ Erneuerung der Heizungsanlage oder Optimierung derselben, wenn sie höchstens zwei Jahre als ist

**Nutzen Sie die Immobilie - zumindest zeitweise - selbst?**

**Selbstnutzung** liegt auch dann vor, wenn weitere Personen unentgeltlich in der Immobilie leben oder wenn eine Ferienwohnung ausschließlich selbst genutzt wird.  
Bei **gemischter Nutzung** müssen Sie Ihre Aufwendungen für die Sanierung um den Teil kürzen, der auf den nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäudeteil entfällt (z.B. auf ein häusliches Arbeitszimmer oder auf dauerhaft vermietete Räume).

Ja

Nein

Liegt die Immobilie in der EU oder im EWR (EU plus Island, Liechtenstein und Norwegen)?

Ja

Nein



**Sie erhalten keine steuerliche Förderung für die energetische Sanierung der Immobilie.**

**Aber:** Bei einer vermieteten Immobilie mindert der Modernisierungsaufwand entweder als sofort abzugsfähiger Erhaltungsaufwand oder über Abschreibungen die Steuerlast.

Wird sie zum Zeitpunkt der Sanierung älter als zehn Jahre sein (laut Bauantrag oder -anzeige)?

Ja

Nein

Nein

Sie haben Ihre Aufwendungen weder anderweitig steuerlich geltend gemacht (z.B. als Betriebsausgaben, Werbungskosten, haushaltsnahe Handwerkerleistungen) noch sonstige staatliche Förderungen in Anspruch genommen?

Ja



**Sie können je Immobilie 20 % Ihrer Aufwendungen - max. 40.000 € - von Ihrer Einkommensteuerlast abziehen.**

50 % der Aufwendungen für den Energieberater mindern Ihre Steuerlast noch im selben Jahr. Für die übrigen Sanierungsaufwendungen erfolgt der Abzug über drei Jahre:

- im dem Jahr, in dem die Sanierungsmaßnahme abgeschlossen wird, und im Folgejahr i.H.v. 7 % der Aufwendungen - max. 14.000 € pro Jahr - und
- im zweiten Jahr nach Abschluss der Maßnahmen i.H.v. 6 % der Aufwendungen - max. 12.000 €.



**Weitere Anforderungen, damit die energetische Sanierung begünstigt wird:**

- Die Sanierungsmaßnahme muss von einem Fachunternehmen ausgeführt werden.
- Eine Rechtsverordnung regelt nähere Details. Das Fachunternehmen muss mit einer offiziellen Bescheinigung nach amtlichem Muster für die jeweilige Maßnahme das Vorliegen der Voraussetzungen aus der Rechtsverordnung bescheinigen.
- Sie müssen eine Rechnung in deutscher Sprache erhalten, die die jeweilige Maßnahme aufführt sowie die Adresse der Immobilie.
- Die Zahlung des Rechnungsbetrags müssen Sie unbar auf das Konto des Leistungserbringers veranlassen.

**Bei weiter gehenden Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung**

Bei individuellen Steuerfragen zum Thema energetische Gebäudesanierung können Sie gerne einen persönlichen Beratungstermin mit uns vereinbaren.