



# Kreuztaler Treuhand GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft

# 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)?

Nein

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

Ja

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

Nein

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

Ja

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.