

## **Förderung der energetischen Sanierung nach § 35c EStG**

### **Inhalt**

**1 Einleitung**

**2 Zeitliche Anwendung**

**3 Begünstigte Objekte**

3.1 Selbstgenutzte Immobilien

3.2 Begünstigung von Zweit- und Ferienwohnungen

3.3 Begünstigung von Miteigentum

3.4 Mindestalter des Förderobjekts

3.5 Standort des Förderobjekts

**4 Begünstigte Maßnahmen**

4.1 Der Maßnahmenkatalog

4.2 Förderfähige Aufwendungen bei Sanierungen

4.3 Ausführung durch ein Fachunternehmen

4.4 Bescheinigung durch das Fachunternehmen

4.5 Anforderungen an die Rechnungen des Fachunternehmens

**5 Steuerermäßigung und Höchstbetrag**

5.1 Direkter Abzug von der Einkommensteuerschuld

5.2 Ermittlung der Steuerermäßigung und des Förderhöchstbetrags

5.3 Abzug der Kosten des Energieberaters

5.4 Abzug nach anderen Vorschriften

**6 Veräußerung der Immobilie**

**7 Hinweise zur Antragstellung**

## 1 Einleitung

Im Zuge des Klimaschutzprogramms 2030 und den damit verbundenen gesetzlichen Regelungen, die 2019 vom Gesetzgeber erlassen wurden, kommt es in einigen Bereichen zu absehbaren Mehrbelastungen durch eine höhere CO<sub>2</sub>-Bepreisung. So sind zum Beispiel beim Kraftstoff, bei der Kfz-Steuer und bei der Luftverkehrssteuer höhere Preise vorgesehen. Allerdings gibt es im Gesetz zur Umsetzung des Klimaschutzprogramms 2030 im Steuerrecht durchaus auch Regelungen, die zu **Entlastungen** führen können.

Zu einer solchen Entlastung zählt unter anderem die **steuerliche Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an selbst genutzten Wohngebäuden nach dem neuen § 35c des Einkommensteuergesetzes (EStG)**. Diese Regelung gilt seit dem **01.01.2020** und hat einen doppelten Entlastungscharakter: Einerseits wird für entsprechende Aufwendungen ein Abzug von der Steuerschuld ermöglicht, andererseits kann durch die Maßnahmen selbst Energie eingespart werden. Es wird außerdem ein finanzieller Anreiz geschaffen, energieeffiziente Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, mit dem Ziel, CO<sub>2</sub>-Emissionen bei selbstgenutztem Wohneigentum zu reduzieren. Nach Berechnungen der Bundesregierung soll die Neuregelung zu ca. 235 Mio. € Steuermindereinnahmen im Jahr führen, die dann den sanierungswilligen Immobilieneigentümern zugutekommen sollen.

Darüber hinaus wurde am 07.01.2020 die **Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung (ESanMV)** im Bundesgesetzblatt verkündet, die ebenfalls seit dem 01.01.2020 Anwendung findet. In ihr sind zahlreiche Details zu den einzelnen begünstigungsfähigen Maßnahmen enthalten.

## 2 Zeitliche Anwendung

Die Neuregelung findet Anwendung bei steuerlich förderbaren Sanierungsmaßnahmen an begünstigungsfähigen Objekten. Die Maßnahmen müssen nach dem 31.12.2019 begonnen und vor dem 01.01.2030 abgeschlossen sein. Bei energetischen Sanierungsmaßnahmen, für die eine Baugenehmigung erforderlich ist, gilt als Beginn der Zeitpunkt, an dem der Bauantrag oder die Bauanzeige gestellt wurde. Bei Sanierungsmaßnahmen, für die keine Antrags- oder Anzeigepflicht besteht, entspricht der Beginn der Sanierungsmaßnahmen dem Beginn der Bauausführungen.

## 3 Begünstigte Objekte

### 3.1 Selbstgenutzte Immobilien

Die Sanierungsmaßnahmen an der Immobilie sind nur begünstigt, wenn es sich um **ausschließlich selbstgenutztes Wohneigentum** handelt, es also **eigenen Wohnzwecken** dient. Hier kommen sowohl Häuser als

auch Eigentumswohnungen in Frage, aber auch selbstständig nutzbare Gebäudeteile. Auch förderbar sind Objekte im Miteigentum. Hier kann der jeweilige Miteigentümer die Förderung dann anteilig in Anspruch nehmen.

Unschädlich für die Förderung ist es, wenn Teile der selbst genutzten Immobilie anderen Personen unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen werden. Auch spielt es keine Rolle, ob es sich dabei um Familienmitglieder oder fremde Dritte handelt.

Wichtig ist hierbei nur, dass **aus der Immobilie keine Einkünfte generiert** werden. Wird ein Teil der Immobilie betrieblich genutzt, sind die Aufwendungen auf die Wohnzwecke und den betrieblichen Anteil aufzuteilen. Die Aufwendungen für den betrieblichen Anteil sind dann nicht begünstigt. Ebenso nicht begünstigt sind die entsprechenden Teile der Immobilie, die vermietet werden.

#### Hinweis:

Wird ein Teil der Wohnung als häusliches Arbeitszimmer genutzt, ist dies nach der Gesetzesbegründung unschädlich für die Gewährung der Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen.

Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken dürfte immer dann anzunehmen sein, wenn der Steuerpflichtige, der die Förderung beansprucht, sich beim Einwohnermeldeamt an der entsprechenden Adresse registriert. Wie oft und in welchem Ausmaß die Wohnimmobilie dann tatsächlich genutzt wird, ist unerheblich, solange eine Selbstnutzung tatsächlich stattfindet.

### 3.2 Begünstigung von Zweit- und Ferienwohnungen

Auch Zweitwohnungen oder Ferienwohnungen sind begünstigt, da **keine permanente Selbstnutzung der Wohnung erforderlich** ist. Diese dürfen allerdings **nicht in Zeiten der Abwesenheit untervermietet** werden und auf diese Art Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung generieren. Auch die Wohnung am Beschäftigungsort ist dann eine insoweit **förderfähige Zweitwohnung** im Rahmen einer **doppelten Haushaltsführung**, wenn an dieser entsprechende Maßnahmen der energetischen Sanierung durchgeführt werden.

#### Beispiel:

A wohnt in München und erwirbt in der Universitätsstadt Tübingen einen Altbau mit vier Wohneinheiten. Zwei der vier Wohneinheiten vermietet er an Studenten. In eine Wohnung zieht seine Tochter, die in Tübingen Jura studiert.

Eine Wohnung dient A und seiner Frau als Ferienwohnung, um zwei- bis dreimal im Jahr die Schwäbische Alb zu besuchen.

Im Jahr 2020 wird die Wohnung umfangreich renoviert. Es werden auch dem Grunde nach förderfähige Sanierungsmaßnahmen nach § 35c EStG geplant.

**Lösung:**

Die anteiligen Sanierungsaufwendungen für die beiden fremdvermieteten Wohnungen sind nicht förderfähig, können aber im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung als sofort abzugsfähiger Erhaltungsaufwand oder Herstellungskosten (im Rahmen von Abschreibungen) abgezogen werden.

Die anteiligen Sanierungsaufwendungen aus der Überlassung der Wohnung an die Tochter sind nicht nach § 35c EStG begünstigt, da A diese Wohnung nicht selbst nutzt.

Die anteiligen Sanierungsaufwendungen für die Ferienwohnung sind nach § 35c EStG begünstigt, da A diese selbst nutzt. Dass diese nicht ganzjährig genutzt wird, ist für die Förderung unschädlich.

### 3.3 Begünstigung von Miteigentum

Auch Sanierungsmaßnahmen an Objekten im Miteigentum sind förderbar. Miteigentum liegt zum Beispiel vor, wenn ein Ehepaar jeweils hälftiges Eigentum an einer Immobilie hält. In diesem Fall gelten jedoch die **Förderungshöchstbeträge nur einmal pro sanierter Immobilie**. Hier kann der jeweilige Miteigentümer die Förderung anteilig in Anspruch nehmen. Die entsprechend förderfähigen Aufwendungen werden pro Miteigentümer in einem besonderen Verfahren gesondert und einheitlich per Bescheid vom Finanzamt festgestellt.

### 3.4 Mindestalter des Förderobjekts

Das Gesetz schreibt für die Begünstigung eines Objekts ein **Mindestalter von zehn Jahren** vor. Aufwendungen im Zusammenhang mit Neubauten werden also nicht gefördert.

**Hinweis:**

Neubauten werden gegebenenfalls mit einer Sonderabschreibung gefördert, wenn durch den Neubau neuer Mietwohnraum entsteht. Näheres erfahren Sie in unserem Merkblatt „Sonderabschreibung nach § 7b EStG“. Gerne können Sie uns darauf ansprechen.

Das Mindestalter der Immobilie muss bereits bei **Beginn der energetischen Sanierungsmaßnahmen** erreicht sein. Maßgeblich für die Berechnung des Objektalters ist der Beginn der Herstellung des Gebäudes.

Was als Beginn der Herstellung gilt, wird vom Gesetzgeber nicht näher definiert. In Frage kommen hier der Beginn der Bauarbeiten, die Einreichung des Genehmigungsantrags, die Einreichung der Bauanzeige oder bereits die Vornahme von konkreten Planungen.

Nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen, auch im Rahmen anderer Fördernormen, spricht vieles dafür,

dass bereits in der Einreichung des Bauantrags der Beginn der Herstellung zu sehen ist. Gegebenenfalls kann die Herstellung auch bereits bei der Beauftragung des Architekten für konkrete Bauplanungen beginnen. Bevor die Thematik jedoch nicht abschließend geklärt ist (z.B. durch ein Schreiben des Bundesfinanzministeriums zu § 35c EStG), sollte die Frage des Mindestalters vor Beginn der Sanierungsarbeiten mit dem Finanzamt abgestimmt werden.

### 3.5 Standort des Förderobjekts

Nicht nur in Deutschland werden energetische Sanierungsmaßnahmen bei förderfähigen Objekten gefördert. Auch Sanierungsmaßnahmen an entsprechenden Objekten, die in den **27 Mitgliedstaaten der EU** und im **Europäischen Wirtschaftsraum (EWR)** liegen, sind förderfähig. Zum EWR gehören alle Staaten der EU sowie Island, Liechtenstein und Norwegen. Objekte in der Schweiz sind demnach nicht förderfähig. Großbritannien hat am 31.01.2020 die EU verlassen und ist somit kein Mitgliedstaat mehr.

**Hinweis:**

Aus praktischer Sicht kann der Nachweis der Begünstigungsvoraussetzungen bei Objekten in anderen EU-Staaten durchaus eine Herausforderung werden. Nicht alle Staaten verfügen zum Beispiel über ein Grundbuch nach deutschen Standards, so dass der Nachweis des Alters der Immobilie schwierig werden könnte. Ebenso stellt sich die Frage, wie die Anforderungen an das ausführende Fachunternehmen (siehe Punkt 4.3) eingehalten werden können. Auch die Anforderungen an die Rechnung (siehe Punkt 4.5) müssen entsprechend erfüllt sein. Wahrscheinlich ist, dass dem deutschen Finanzamt beglaubigte Übersetzungen der relevanten Dokumente vorgelegt werden müssen.

## 4 Begünstigte Maßnahmen

### 4.1 Der Maßnahmenkatalog

Die begünstigungsfähigen Maßnahmen orientieren sich an den bestehenden Programmen der Gebäudeförderung im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Grundsätzlich greifen die Begünstigungsregelungen nach § 35c EStG nur dann, wenn für die Sanierungsmaßnahmen kein zinsverbilligtes Darlehen oder keine steuerfreien Zuschüsse nach den bisherigen Förderungen in Anspruch genommen wurden.

Die einzelnen förderungsfähigen energetischen Sanierungsmaßnahmen lauten folgendermaßen:

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

Die Maßnahmen sind im Gesetz **abschließend aufgelistet**. Die technischen Anforderungen an die einzelnen Maßnahmen und deren Wirksamkeit werden in der ESanMV konkretisiert. Für Wärmedämmungsmaßnahmen wird beispielsweise ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient als Mindestanforderung vorgeschrieben. Hinsichtlich des Einbaus von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung werden nur gebräuchliche Systeme aufgelistet. Diese Aufzählung ist nicht als abschließend anzusehen, da der Markt und der Stand der Technik auch zu neuartigen Systemen führen werden, welche die Grundanforderungen erfüllen. Entsprechendes gilt auch für die Maßnahmen zur Optimierung von Heizungsanlagen. Auch hier kann davon ausgegangen werden, dass es zukünftig neue Verfahren geben wird, die über die in der ESanMV genannten Maßnahmen hinausgehen werden.

## 4.2 Förderfähige Aufwendungen bei Sanierungen

Steuerlich gefördert werden alle Aufwendungen, die im Zuge der Umsetzung der förderfähigen Maßnahmen entstehen. Darunter fallen **Aufwendungen für bauliche Maßnahmen und solche für Einbau, Installation und Inbetriebnahme von Anlagen**. Hierzu gehören auch notwendige Umbaumaßnahmen am Gebäude, die für die Durchführung einer Maßnahme erforderlich sind, zum Beispiel Einfassungen. Auch die direkt im Zusammenhang mit der Maßnahme anfallenden Material- und Personalkosten sind förderfähige Aufwendungen. Keine Berücksichtigung finden Eigenleistungen des Steuerpflichtigen. Eine Ausnahme könnte hier höchstens dann gelten, wenn der Steuerpflichtige selbst Inhaber eines qualifizierten Fachunternehmens ist und die Maßnahmen im Rahmen einer privaten, steuerpflichtigen Material- und Nutzungsentnahme veranlasst.

### Kosten für einen Energieberater

Im Rahmen einer energetischen Sanierung sollte das Wohngebäude stets ganzheitlich betrachtet werden, da sonst unschöne Nebeneffekte entstehen können. Wenn zum Beispiel neue Fenster nicht zur Wärmedurchlässigkeit der Gebäudehülle passen, kann dies Feuchtschäden verursachen. Deshalb ist es sinnvoll, auf einen Energieberater als **Sachverständigen** im Rahmen der Planung zurückzugreifen.

Aufwendungen für Energieberater, die vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) als fachlich qualifiziert zum Förderprogramm „Energieberatung für

Wohngebäude (Vor-Ort-Beratung, individueller Sanierungsfahrplan)“ zugelassen sind, gehören auch zu den förderfähigen Aufwendungen. Voraussetzung ist, dass der Energieberater durch den Steuerpflichtigen mit der planerischen Begleitung oder Beaufsichtigung der energetischen Maßnahmen beauftragt worden ist.

## 4.3 Ausführung durch ein Fachunternehmen

Die energetischen Sanierungsmaßnahmen müssen grundsätzlich von einem **Fachbetrieb** ausgeführt werden. Die Anforderungen an diesen regelt die ESanMV. Zentrale Voraussetzung ist, dass die jeweilige energetische Maßnahme zum Gewerk des ausführenden Unternehmens gehört. Unter **Gewerk** versteht man die Arbeiten der verschiedenen bei der Bauausführung tätig werdenden Handwerker. Diese sind gegebenenfalls je nach Handwerksberuf reglementiert. Ein Maurer ist zum Beispiel kein Ansprechpartner für das Verlegen von Leitungen oder das Decken eines Dachs. Die entsprechenden Sanierungsmaßnahmen müssen also zum angebotenen Leistungsspektrum des Betriebs gehören. Auch innerbetrieblich müssen die Voraussetzungen für eine fachgerechte Umsetzung durch entsprechendes Personal und Werkzeug vorhanden sein. Bei Tätigkeiten, für die eine Zulassungspflicht besteht, muss das ausführende Unternehmen in die örtliche Handwerksrolle eingetragen sein. Je nach Sanierungsvorhaben ist es daher möglich, dass die Gewerke mehrerer Handwerksbetriebe betroffen sind.

Für die Ausführung der Sanierungsarbeiten kommen hierbei Unternehmen mit den folgenden Gewerken in Frage:

- Mauer- und Betonbauarbeiten,
- Metallbau,
- Maler- und Lackierungsarbeiten,
- Stuckateurarbeiten,
- Zimmerer-, Tischler- und Schreinerarbeiten,
- Steinmetz- und Steinbildhauerarbeiten,
- Wärme-, Kälte- und Schallsicherungsarbeiten,
- Brunnenbauarbeiten,
- Dachdeckerarbeiten,
- Sanitär- und Klempnerarbeiten,
- Verglasungsarbeiten,
- Heizungsbau und -installation,
- Kälteanlagenbau,
- Elektrotechnik und -installation.

### Hinweis:

Insbesondere aus Kostengründen kann sich eine Beauftragung von Unternehmen aus dem Ausland anbieten. Hier ist

Vorsicht geboten, gerade bei zulassungspflichtigen Tätigkeiten. Das entsprechende Unternehmen muss nach der Handwerksordnung für die grenzüberschreitende Tätigkeit in Deutschland und für die entsprechenden Facharbeiten zugelassen sein. Diese Möglichkeit ist nur für Betriebe eröffnet, die ihren Sitz in der EU oder im EWR haben.

Folgt das ausführende Unternehmen nicht den Vorgaben der ESanMV, wird die Förderung der Sanierungsmaßnahmen versagt.

#### 4.4 Bescheinigung durch das Fachunternehmen

Die Steuerermäßigung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn durch eine Bescheinigung des ausführenden Fachunternehmens nachgewiesen wird, dass die einzelnen Voraussetzungen der energetischen Maßnahmen dem Grunde und der Höhe nach erfüllt sind. Das Fachunternehmen muss die Bescheinigung nach einem amtlich vorgeschriebenen Muster erstellen. Insbesondere muss es bestätigen, dass die durchgeführten Maßnahmen die technischen Anforderungen der ESanMV erfüllen. Das Muster für die Bescheinigung soll ab Mitte 2020 zur Verfügung stehen.

Mit der Ausstellung der Bescheinigung sind für das ausführende Unternehmen umfangreiche Prüfungspflichten zu erfüllen. Daher entstehen zusätzliche Kosten für den Steuerpflichtigen. Die Kosten für die Bescheinigung können jedoch als begünstigungsfähige Aufwendungen auch von der Steuerschuld abgezogen werden.

#### 4.5 Anforderungen an die Rechnungen des Fachunternehmens

Die Förderung der Sanierungsmaßnahmen ist nur möglich, wenn die Rechnung des Fachunternehmens die folgenden Voraussetzungen erfüllt:

- Nennung der förderungsfähigen energetischen Maßnahme,
- Nennung der Arbeitsleistung des Fachunternehmens im Rahmen dieser Maßnahme,
- Angabe der Adresse des begünstigten Objekts,
- Ausfertigung der Rechnung in deutscher Sprache.

Die Zahlung der Rechnung muss außerdem per Banküberweisung auf ein Konto des Fachunternehmens erfolgen und durch einen entsprechenden Überweisungsbeleg nachgewiesen werden.

### 5 Steuerermäßigung und Höchstbetrag

#### 5.1 Direkter Abzug von der Einkommensteuerschuld

Die Steuerbegünstigung ist als **Abzug von der tariflichen Einkommensteuer** als eine Steuerermäßigung

ausgestaltet und wird auf Antrag gewährt. Entlastungseffekte können also nur eintreten, wenn überhaupt eine tarifliche Einkommensteuer vorhanden ist. Ein Vortrag der Aufwendungen für eine steuerliche Berücksichtigung in späteren Jahren ist nicht möglich. Zudem kann sich die Einkommensteuer in einem Veranlagungszeitraum auf 0 € reduzieren. Es besteht also die **Gefahr, dass Ermäßigungsüberhänge verloren gehen.**

#### Hinweis:

Insbesondere wenn Sie hohe Werbungskostenbeträge oder auch Verluste haben, zum Beispiel aus Vermietung oder Gewerbebetrieb, ist es möglich, dass Ihre Einkommensteuerschuld gegen null geht. Deshalb sollten Sie im Rahmen der Inanspruchnahme des § 35c EStG stets Ihre gesamte steuerliche Situation im Blick haben, damit die Begünstigung nicht ins Leere läuft.

#### 5.2 Ermittlung der Steuerermäßigung und des Förderhöchstbetrags

Der Steuerermäßigungsbetrag berechnet sich als Prozentsatz auf die entstandenen, förderfähigen Aufwendungen. Die Steuerermäßigung und der Höchstbetrag beziehen sich dabei auf eine einzelne energetische Sanierungsmaßnahme.

Die steuerliche Geltendmachung der Aufwendungen verläuft über mehrere Veranlagungszeiträume; insgesamt erstreckt sich der Zeitraum über drei Jahre:

- Im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und im darauffolgenden Jahr werden **pro Jahr 7 % der Aufwendungen erstattet, höchstens aber jeweils 14.000 € pro Jahr.**
- Im dritten Jahr, das dem Jahr der Fertigstellung der Maßnahme folgt, werden **6 % der Aufwendungen erstattet, höchstens jedoch 12.000 €.**

Es können auf diese Weise also über drei Jahre verteilt insgesamt 20 % der Aufwendungen des Steuerpflichtigen für **energetische Sanierungsmaßnahmen mit einem Höchstbetrag von 40.000 €** pro Objekt steuerlich geltend gemacht werden. Dies entspricht **Gesamtaufwendungen** für die Maßnahmen **in Höhe von 200.000 €.**

Pro Objekt können also **auch mehrere energetische Sanierungsmaßnahmen** durchgeführt werden. Es gelten hierbei für den Abzug die **prozentualen Höchstgrenzen**. Der Abzug pro Objekt wird dann begrenzt durch die **absolute Förderungshöchstgrenze** von 40.000 €.

#### 5.3 Abzug der Kosten des Energieberaters

Die Aufwendungen für einen Energieberater können mit 50 % der Aufwendungen von der Einkommensteuerschuld abgezogen werden. Hierzu muss der Energiebe-

rater allerdings mit der planerischen Begleitung oder Beaufsichtigung der energetischen Maßnahmen beauftragt worden sein. Die Aufwendungen für den Energieberater sind nicht prozentual über drei Jahre aufzuteilen, sondern können im Jahr der Entstehung abgezogen werden. Förderfähig sind die gesamten Aufwendungen für den Energieberater. Es spielt also keine Rolle, ob es sich um Material- oder Personalkosten handelt.

Die Aufwendungen für den Energieberater sind allerdings in die absolute Förderungshöchstgrenze von 40.000 € je Objekt einzubeziehen. Die Arbeiten des Energieberaters müssen im Zusammenhang mit den energetischen Sanierungsmaßnahmen stehen. Aufwendungen für eine Beratung unabhängig von einem konkreten Vorhaben sind also nicht förderfähig.

**Zusammenfassendes Beispiel:**

**Berechnung der Steuerermäßigung**

Im Jahr 2020 wurden von A für seine selbstgenutzte Immobilie (erbaut 1990) energetische Sanierungsmaßnahmen durch Wanddämmungen für 50.000 € in Auftrag gegeben. Die Arbeiten wurden im Juni 2021 abgeschlossen. Im Zuge dessen wurden außerdem unabhängig von den energetischen Maßnahmen auch Erneuerungen an den elektrischen Leitungen für 10.000 € durchgeführt. In die Planung der energetischen Sanierung wurde für 1.000 € ein Energieberater einbezogen. Die Kosten der Bescheinigung des Fachunternehmens betragen 500 €. Alle Kosten beinhalten eine Umsatzsteuer von 19 %.

**Gesamtkosten Renovierung**

Kosten Wanddämmung	50.000 €
Kosten Erneuerung Elektrik	10.000 €
Kosten Bescheinigung	500 €
Kosten Energieberater	1.000 €
<b>Insgesamt</b>	<b>61.500 €</b>

**Lösung:**

Die Immobilie ist älter als zehn Jahre und deshalb grundsätzlich begünstigt nach § 35c EStG.

Die Bemessungsgrundlage für die Steuerermäßigung berechnet sich wie folgt:

Gesamtbetrag der Aufwendungen	61.500 €
Abzug Erneuerung Elektrik (da kein Bestandteil der energetischen Sanierung)	10.000 €
Abzug hälftige Kosten Energieberater	500 €
<b>Bemessungsgrundlage für § 35c EStG</b>	<b>51.000 €</b>

**Steuerabzug bei Abschluss der Maßnahme 2021:**

$51.000 \text{ €} \times 7 \% = 3.570 \text{ €}$

Der Höchstbetrag von 14.000 € pro Jahr und pro Maßnahme wird nicht überschritten.

**Steuerabzug im Jahr 2022:**

$51.000 \text{ €} \times 7 \% = 3.570 \text{ €}$

Der Höchstbetrag von 14.000 € pro Jahr und pro Maßnahme wird nicht überschritten.

**Steuerabzug im Jahr 2023:**

$51.000 \text{ €} \times 6 \% = 3.060 \text{ €}$

Der Höchstbetrag von 12.000 € pro Jahr wird nicht überschritten.

**Fazit:**

Die mögliche Steuerermäßigung für die Jahre 2021 bis 2023 beträgt insgesamt **10.200 €**. Für das Objekt verbleibt somit noch ein Steuerermäßigungsbetrag von **29.800 € für spätere energetische Sanierungen** am selben Objekt unter Berücksichtigung der jeweiligen jährlichen Ermäßigungshöchstbeträge pro Maßnahme.

**Wichtig:** Die Arbeiten an weiteren Maßnahmen der energetischen Sanierung müssen bis zum 31.12.2030 abgeschlossen sein.

**5.4 Abzug nach anderen Vorschriften**

Die Begünstigung nach § 35c EStG ist gegenüber allen anderen Abzugsmöglichkeiten nachrangig anzuwenden. Hierunter fallen insbesondere Werbungskosten und Sonderausgaben. Außerdem besteht eine Nachrangigkeit des § 35c EStG in Bezug auf die Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen nach § 35a Abs. 3 EStG.

Nach § 35a Abs. 3 EStG kann für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen eine Ermäßigung der tariflichen Einkommensteuer (vermindert um die sonstigen Steuerermäßigungen) von 20 Prozent in Anspruch genommen werden. Die Ermäßigung darf jedoch 1.200 € nicht übersteigen.

Beide Normen haben also den gleichen Fördergegenstand. Ein zentraler Unterschied hierbei ist aber, dass § 35a Abs. 3 EStG lediglich die Arbeitsleistung begünstigt, während unter § 35c EStG alle Aufwendungen für die Sanierungsmaßnahme fallen. Der Ermäßigungshöchstbetrag des § 35c EStG kann allerdings nur einmalig pro begünstigtem Objekt in Anspruch genommen werden. Demgegenüber kann der Höchstbetrag nach § 35a EStG jährlich von neuem bis zur Höhe von 1.200 € ausgeschöpft werden. Außerdem kann § 35a Abs. 3 EStG dann zur Anwendung kommen, wenn der Höchstbetrag von 40.000 € nach § 35c EStG für das Objekt bereits aufgebraucht wurde.

**Hinweis:**

Sprechen Sie uns gerne an, wenn Sie unsicher sind, welche Abzugsmöglichkeit in Ihrem Fall in Frage kommt.

## 6 Veräußerung der Immobilie

Durch den objektbezogenen Charakter der Begünstigung muss sich der Käufer einer entsprechenden Immobilie die bisherigen Sanierungsaufwendungen im Rahmen der absoluten Förderungshöchstgrenze für die Steuerermäßigung von 40.000 € anrechnen lassen. Wurde dieser Höchstbetrag durch den Verkäufer bereits ausgeschöpft, können weitere energetische Sanierungen nicht mehr steuerbegünstigt durchgeführt werden. Hat der Verkäufer hingegen die absolute Förderungshöchstgrenze noch nicht ausgeschöpft, kann der Käufer seinerseits Restbeträge für energetische Sanierungen nutzen.

**Beispiel:**

E hat in den Jahren 2021 bis 2024 umfangreiche Sanierungen an seinem 1995 erbauten Eigenheim vorgenommen (Dämmung, Fenster). Insgesamt hat er Steuerermäßigungen von 30.000 € in Anspruch genommen und mit seiner tariflichen Einkommensteuer verrechnet.

Im Jahr 2025 verkauft er seine Immobilie an G, der nun in eine neue, energieeffiziente Heizungsanlage investieren will.

**Lösung:**

Bereits verbrauchte Ermäßigung: **30.000 €**

Noch mögliche Ermäßigung: **10.000 €**

G bekommt für die Heizung also noch eine steuerliche Förderung für Aufwendungen in Höhe von insgesamt 50.000 €, da der Steuerermäßigungsbetrag pro Maßnahme verteilt auf drei Jahre immer insgesamt 20 % der Aufwendungen beträgt (20 % von 50.000 € = 10.000 €, also der restliche Förderungsrahmen).

## 7 Hinweise zur Antragstellung

Der Antrag auf Anwendung des § 35c EStG erfolgt über die Einkommensteuererklärung im Jahr der Fertigstellung der entsprechenden Maßnahmen. Es entscheidet sich also erst nach Abschluss der Maßnahmen, ob diese letztlich förderfähig sind oder nicht. Eine detaillierte Prüfung ist daher vorab notwendig. Gerade bei komplexeren Sanierungsmaßnahmen kann es sich deshalb als sinnvoll erweisen, sich vorab mit dem zuständigen Finanzamt hinsichtlich der Planungen abzustimmen, gegebenenfalls auch über eine kostenpflichtige verbindliche Auskunft. Dies gilt insbesondere dann, wenn neue Technologien verwendet werden, die möglicherweise in der ESanMV nicht explizit genannt werden (z.B. beim Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung). Damit die verbindliche Auskunft auch bindende rechtliche Wirkung entfaltet,

darf dann bei der tatsächlichen späteren Ausführung nicht vom geschilderten Sachverhalt abgewichen werden.

**Checkliste für die Antragsunterlagen:**

- 1. Erläuterung der Maßnahmen im Gesamtkontext in gesonderter Darstellung**, rechnerische Darstellung der Flächenaufteilung bei gemischter Nutzung (insbesondere bei komplexeren Sanierungsvorhaben).
- 2. Verträge mit den Fachunternehmen** über die jeweilige Maßnahme.
- 3. Rechnungen der Fachunternehmer**, inklusive des Energieberaters, in deutscher Sprache (werden noch weitere, nicht förderfähige Gewerke oder Leistungen erbracht, sollten die Beträge für die energetische Sanierung gesondert ausgewiesen werden).
- 4. Alle Kontoauszüge mit den Überweisungsbeträgen** an die Fachunternehmen (die Zahlungen müssen auf das Konto des Leistungserbringers überwiesen werden).
- 5. Ordnungsgemäße Fachunternehmerbescheinigung.**
- 6. Skizze oder Grundriss bei gemischt genutzten Objekten** (z.B. Vermietung oder gewerbliche Nutzung), die eine Flächenaufteilung ermöglicht.

Wir stehen Ihnen gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

Rechtsstand: März 2020

Alle Informationen und Angaben in diesem Mandanten-Merkblatt haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.