

§ 35c EStG:

Steuerermäßigung bei energetischer Sanierung des Eigenheims.
Die Förderung gilt für Baumaßnahmen, die nach dem 31.12.2019 begonnen haben und vor dem 01.01.2030 abgeschlossen sind.

Begünstigtes Objekt

Das begünstigte Objekt muss

- vom Steuerpflichtigen zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden.
- ein Wohngebäude, eine Eigentumswohnung, ein Ferienhaus, eine Zweitwohnung oder ein selbständiger Gebäudeteil sein.
- bei Durchführung der Baumaßnahme älter als zehn Jahre sein (maßgeblich ist der Beginn der Herstellung).
- mind. 23 m² betragen und es muss eine selbständige Haushaltsführung möglich sein.

Begünstigte Maßnahmen (Material- und Lohn-/Personalkosten)

- Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen oder Geschossdecken
- Erneuerung der Fenster, der Außentüren, der Heizungsanlage
- Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage
- Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung
- Optimierung bestehender Heizungsanlagen (mind. 2 Jahre alt)
- Bescheinigung des Fachunternehmens und Kosten für den Energieberater
- Begünstigte Umfeldmaßnahmen, wie z. B. Baustelleneinrichtung

Voraussetzungen

- Anspruchsberechtigter ist bürgerlich-rechtlicher oder wirtschaftlicher Eigentümer
- Durchführung der Maßnahme durch Fachunternehmen, ggf. Begleitung und Beaufsichtigung durch Energieberater
- Bescheinigung des Fachunternehmens (nach amtlichem Muster)
- Rechnung in deutscher Sprache und unbare Bezahlung
- Nutzung des begünstigten Objekts in den Kalenderjahren der Steuerermäßigung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken
- Unentgeltliche Überlassung an einkommensteuerlich berücksichtigendes Kind oder teilweise Überlassung des Objekts nicht schädlich

Ausschluss der Förderung

Teil der Aufwendungen, der auf

- Betriebsausgaben/Werbungskosten
- Sonderausgaben/agB

entfällt.

Vollständiger Ausschluss, wenn für Aufwendungen

- § 10f EStG oder § 35a EStG
- zinsverbilligtes Darlehen (KfW) oder steuerfreie Zuschüsse beansprucht werden.

➔ Steuerliche Förderung

Abzug der Steuerermäßigung zu 100 % bei der tariflichen Einkommensteuer.

Höhe der Steuerermäßigung

Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme	=	7 %	der Aufwendungen
zzgl. Energieberater	=	50 %	der Aufwendungen
Erstjahr (Aufwendungen 7 % + Energieberater 50 %)	=		max. 14.000 €
Erstes Folgejahr	=	7 %	max. 14.000 €
Zweites Folgejahr	=	6 %	max. 12.000 €
max . Fördersumme	=	20 %	max. 40.000 €

💡 Wichtig

- Pro begünstigtem Objekt beträgt die Steuerermäßigung max. 40.000 €.
- Pro begünstigtem Objekt beträgt der Förderhöchstbetrag der Aufwendungen 200.000 €.
- Die Kosten des Energieberaters sind vom Höchstbetrag (40.000 €) umfasst.
- Die Inanspruchnahme der Förderung ist für mehrere (Einzel-)Maßnahmen möglich, aber pro Objekt greift der Höchstbetrag.
- Die Inanspruchnahme der Förderung für ein Objekt ist insgesamt nur einmal (z. B. Grundstücksgemeinschaften) möglich.
- Bei Verkauf/Übertragung kann der Erwerber erneut die Förderung für seine Aufwendungen in Anspruch nehmen.
- Es ist kein Verlustvortrag/-rücktrag (= Verlust des Überhangs) möglich.

Musterbeispiel

Max ist Eigentümer eines im Jahr 1994 gebauten Mehrfamilienhauses (120 m²). Im Jahr 2021 beauftragt Max ein Fachunternehmen und einen Energieberater mit der Durchführung folgender energetischer Sanierungsmaßnahmen:

2021 März:	205.000 €	Außendämmung
2021 März:	4.000 €	Energieberater
2021 März:	5.000 €	Bescheinigung Fachunternehmen
2021 Mai:	70.000 €	Austausch aller Fenster, KfW-Zuschuss von 35.000 €

Die Maßnahmen wurden im Jahr 2021 abgeschlossen. Max erhält vom Fachunternehmen eine Rechnung sowie die Bescheinigung. Die Rechnung wurde per Überweisung im Jahr 2021 beglichen. Im Jahr 2021 hat Max eine tarifliche Einkommensteuer von 35.000 €.

1. Kann Max die Steuerermäßigung nach § 35c EStG in Anspruch nehmen?

- ✓ Eigengenutztes Wohngebäude
- ✓ Objekt älter als 10 Jahre
- ✓ Beginn und Abschluss der Sanierung zwischen dem 01.01.2020 und 31.12.2029
- ✓ Förderfähige Sanierungsmaßnahmen
- ✓ Durchführung der Arbeiten durch ein Fachunternehmen
- ✓ Vorliegen einer Rechnung, Bescheinigung des Fachunternehmens und unbare Bezahlung
- ✓ Keine geförderten Maßnahmen

→ Da die Voraussetzungen vorliegen, kann Max die Steuerermäßigung in Anspruch nehmen.

2. Wie hoch ist die Steuerermäßigung in den Jahren 2021, 2022, 2023?

Es handelt sich um zwei verschiedene Maßnahmen. Für die im Mai durchgeführte Maßnahme von 70.000 € ist die Förderung nach § 35c EStG aufgrund des KfW-Zuschusses vollumfänglich ausgeschlossen.

Im Kalenderjahr 2021 kann die Steuerermäßigung zum ersten Mal in Anspruch genommen werden.

Außendämmung	205.000 €
Bescheinigung Fachunternehmen	5.000 €
Summe	210.000 €

2021

Aufwendungen für energetische Maßnahme	14.700 €	(= 210.000 € x 7 %)
zzgl. Energieberater	2.000 €	(= 4.000 € x 50 %)
Steuerermäßigung nach § 35c	16.700 €	
davon berücksichtigungsfähig	14.000 €	(= Höchstbetrag)

Auswirkung der Steuerermäßigung auf die tarifliche Einkommensteuer

Tarifliche Einkommensteuer	35.000 €
abzgl. Steuerermäßigung nach § 35c EStG	14.000 €
Festzusetzende Einkommensteuer	21.000 €

2022

Steuerermäßigung nach § 35c	14.700 €	(= 210.000 € x 7 %)
davon berücksichtigungsfähig	14.000 €	(= Höchstbetrag)

2023

Steuerermäßigung nach § 35c	12.600 €	(= 210.000 € x 6 %)
davon berücksichtigungsfähig	12.000 €	(= Höchstbetrag)