



# ENERGETISCHE GEBÄUDESANIERUNG BEI PRIVAT BEWOHNTEN IMMOBILIEN

## MERKBLATT NR. 1915.3 | 04 | 2024

### INHALT

1. Einführung
2. Begünstigte Objekte
3. Begünstigte Steuerpflichtige
4. Nutzung zu eigenen Wohnzwecken
  - 4.1 Beginn und Ende der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken
  - 4.2 Gemischte Nutzung von Wohnung oder Gebäudeteilen
5. Höchstbetrag der Steuerermäßigung
  - 5.1 Objektbezogenheit
  - 5.2 Personenbezogenheit
  - 5.3 Miteigentum mehrerer Wohnungen und Alleinnutzung
6. Höhe der Steuerermäßigung und Begünstigungszeitraum
  - 6.1 Abschluss der Maßnahme
  - 6.2 Verteilung der Steuerermäßigung
  - 6.3 Berücksichtigung der Kosten des Energieberaters
  - 6.4 Vorweggenommene Erbfolge und Erbfall innerhalb des Begünstigungszeitraums
7. Energetische Gebäudesanierungsmaßnahmen
8. Förderfähige Kosten und Maßnahmen
9. Bescheinigung
10. Nachrangigkeit der Steuerermäßigung
11. Ausschluss der Steuerermäßigung
12. Formelle Voraussetzungen
13. Berücksichtigung im Lohnsteuerabzugsverfahren
14. Ausschluss für beschränkt Steuerpflichtige
15. Fazit

### 1. EINFÜHRUNG

Für energetische Gebäudesanierungsmaßnahmen, die ab dem 01.01.2020 begonnen und bis zum 31.12.2029 abgeschlossen werden, wird eine Steuerermäßigung über einen Antrag in der Einkommensteuererklärung gewährt.<sup>1</sup> Mit dem Instrument der Steuerermäßigung wird erreicht, dass die Förderung progressionsunabhängig ausfällt, weil der Abzug von der tariflichen Steuer und nicht von der Bemessungsgrundlage vorgenommen wird. Die finanzielle Entlastung ist also bei allen Steuerpflichtigen gleich hoch. Bei Steuerpflichtigen, bei denen sich aufgrund des geringen Einkommens jedoch keine Einkommensteuer ergibt, kommt es zu keiner Förderung. Dieses Merkblatt stellt die Regelungen ausführlich und anhand von praktischen Beispielen dar. Die

<sup>1</sup> § 35c EStG.

Auffassung der Finanzverwaltung durch das BMF-Schreiben vom 14.01.2021 hierzu wurde dabei berücksichtigt.<sup>2</sup>

### 2. BEGÜNSTIGTE OBJEKTE

Die Sanierungsmaßnahme muss in einem Objekt durchgeführt worden sein, das eigenen Wohnzwecken dient und sich in der **EU oder dem EWR** befindet. Dies kann das eigene Haus, die Eigentumswohnung oder eine Doppelhaushälfte, die Ferienwohnung oder das Ferienhaus sowie eine Eigentumswohnung sein, die im Rahmen der doppelten Haushaltsführung genutzt wird. Zum begünstigten Objekt gehören auch Zubehörräume, wie Keller Räume, Abstellräume, Boden- und Trockenräume, Heizungsräume und Garagen, wenn hieran energetische Maßnahmen zusammen mit der energetischen Maßnahme an den Wohnräumen erfolgen, z. B. Dämmung der Kellerdecke.

Eine so förderfähige Wohnung liegt insg. nur vor, wenn die Räume eine Wohnfläche von mind. 20 m<sup>2</sup> umfassen und die Führung eines selbstständigen Haushalts ermöglichen. Es muss eine baulich getrennte, in sich geschlossene Wohneinheit mit selbstständigem Zugang und notwendigen Nebenräumen, wie Küche, Bad oder Dusche und Toilette, vorhanden sein. **Außerhalb** der Wohnung liegende Räume werden nicht berücksichtigt.

Voraussetzung ist außerdem, dass das Objekt, an dem die energetische Baumaßnahme durchgeführt wird, **älter** als zehn Jahre ist. Die Fristberechnung erfolgt grundsätzlich taggenau. Beginn der Frist ist der Beginn der Herstellung des Gebäudes. Ende der Frist ist der Beginn der energetischen Baumaßnahme. Als **Beginn** der Herstellung sowie **der energetischen Baumaßnahme** gilt:

- der Tag, an dem der Bauantrag gestellt wurde, bei Erforderlichkeit einer Baugenehmigung,
- der Tag, an dem die Bauunterlagen eingereicht wurden, bei genehmigungsfreien Baumaßnahmen mit Erforderlichkeit nur einer Bauanzeige,
- der Tag des Beginns der Bauausführung, wenn **nach Bauordnungsrecht (!)** weder eine Bauanzeige noch ein Bauantrag erforderlich ist (Planungs- und Beratungsleistungen sowie der Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen sind noch nicht der Beginn der Baumaßnahme).

<sup>2</sup> *BMF-Schreiben v. 14.01.2021 „Steuerliche Förderung energetischer Maßnahmen an zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden; Einzelfragen zu § 35c EStG“, IV C 1 – S 2296-c/20/10004 :006.*

**BEISPIEL** Der Steuerpflichtige erwirbt Ende 2012 ein unbebautes Grundstück. Im Jahr 2013 beauftragt er einen Bauingenieur mit der Planung eines Einfamilienhauses (EFH). Da die Ehefrau des Steuerpflichtigen mit der Größe des EFH und der Raumaufteilung unzufrieden ist und sich fortlaufend neue Inspirationen in Fernsehformaten und Zeitschriften holt, muss mehrfach umgeplant werden. Der endgültige Entwurf des EFH wird Ende 2014 fertiggestellt, der Bauantrag Anfang 2015 beim zuständigen Bauamt eingereicht. Im Jahr 2024 lässt der Steuerpflichtige die Fassaden dämmen. Bei Beginn der Dämmmaßnahme ist das Objekt nicht älter als zehn Jahre, sodass eine Steuerermäßigung nach § 35c EStG ausscheidet. Ungeachtet dessen ist aber eine Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen nach § 35a EStG möglich, sofern keine andere Fördermaßnahme in Anspruch genommen wurde.

Vereinfachungsregelung: Bei vor 2010 errichteten Objekten zählt als Fristbeginn der 1. Tag im Kalenderjahr des Herstellungsjahres. Da die Frist von zehn Jahren dann stets eingehalten wird, ist eine taggenaue Berechnung nicht mehr erforderlich.

Die Steuerermäßigung greift nicht nur für ganze Gebäude, sondern kann auch für Gebäudeteile (vgl. hierzu 4.2 Gemischte Nutzung von Wohnung oder Gebäudeteilen), die selbstständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, und für Eigentumswohnungen in Anspruch genommen werden. Jede Eigentumswohnung gilt als ein begünstigtes Objekt und die Begünstigung umfasst sowohl das Sondereigentum (konkrete Eigentumswohnung) als auch das gemeinschaftliche Eigentum (z.B. Fassade, Treppenhaus, nicht ausgebautes Dach).

Wird im Zusammenhang mit der energetischen Sanierung eines zu eigenen Wohnzwecken genutzten eigenen Gebäudes auch die Wohnfläche desselben erweitert, z.B. durch den Einbau einer Gaube, eine Dachgeschossaufstockung oder einen Anbau, unterfallen auch die am neuen Gebäudeteil verwirklichten Maßnahmen der steuerlichen Förderung.<sup>3</sup>

### 3. BEGÜNSTIGTE STEUERPFLLICHIGE

Die Steuerermäßigung kann nur der zivilrechtliche Eigentümer, wie z.B. auch der Erbbauberechtigte, und der wirtschaftliche Eigentümer beanspruchen. Damit sind Mieter oder Nießbraucher (z.B. ausgeübtes Wohnrecht) nicht anspruchsberechtigt.

**ACHTUNG** Der Steuerpflichtige muss Eigentümer sein, die Immobilie selbst bewohnen und die Baumaßnahme bezahlen. Hier können sich Probleme zwischen den Generationen oder auch bei Ehegatten ergeben. Die Klassiker sind, wenn das Haus noch den Großeltern gehört, die Enkel aber schon darin wohnen und die Baumaßnahmen durchführen lassen oder das Haus den Enkeln oder Kindern gehört, die die Baumaßnahmen beauftragen, aber die Großeltern oder Eltern diese bezahlen. In diesen Fällen darf die Steuerermäßigung für die energetische Gebäudesanierung nicht beantragt werden. Gleiches gilt, wenn ein Ehegatte Alleineigentümer des Hauses oder der Wohnung ist und der andere Ehegatte die Baumaßnahmen bezahlt. Unproblematisch ist es hingegen, wenn beiden Ehegatten die Immobilie gehört und nur einer die Baumaßnahmen bezahlt oder wenn nur einem Ehegatten die Immobilie gehört und die Baumaßnahmen vom gemeinsamen Konto der Ehegatten beglichen werden.

Die Steuerermäßigung wird über einen Zeitraum von 3 Veranlagungsjahren verteilt gewährt. Während des gesamten Zeitraums muss zivilrechtliches Eigentum bestehen bleiben. Wird die Im-

moblie im 3. Jahr verkauft, geht die Steuerermäßigung für das 3. Jahr verloren.

### 4. NUTZUNG ZU EIGENEN WOHNZWECKEN

Das Objekt muss eigenen **Wohnzwecken dienen** und dazu auch vom Eigentümer **tatsächlich benutzt** werden – zumindest zeitweise. Wird eine leerstehende Wohnung nur für ggf. künftige eigene Wohnzwecke vorgehalten, liegt keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken vor. Wenn die Wohnung aber leer steht und erst im Zuge der energetischen Gebäudesanierungsmaßnahmen für die Verwendung zu eigenen Wohnzwecken nutzbar gemacht wird, ist dies für die Beanspruchung der Steuerermäßigung ausreichend.

Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt vor, wenn der Steuerpflichtige die Immobilie:

- allein,
- mit seinen Familienangehörigen oder
- gemeinsam mit einem Dritten (z.B. Lebensgefährten)

bewohnt.

Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn der Steuerpflichtige eine **ganze Wohnung** einem Kind, für das er Anspruch auf den Kinderfreibetrag bzw. Kindergeld hat, unentgeltlich zu Wohnzwecken überlässt. Aber Achtung: Die unentgeltliche Überlassung der gesamten Immobilie an andere Angehörige oder fremde Dritte stellt keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken dar. Dies gilt selbst dann, wenn diese unterhaltsberechtigt sind.

**BEISPIEL** Der Steuerpflichtige zieht ungeplant aus beruflichen Gründen im Juli 2023 aus seiner bis dahin selbst bewohnten Eigentumswohnung (Herstellung 2002) aus, die er kurz zuvor umfangreich energetisch sanieren hat lassen. Fortan nutzte seine 28-jährige Tochter, die sich überraschend von ihrem Lebensgefährten getrennt hat, diese Wohnung unentgeltlich. Die unentgeltliche Überlassung der Wohnung an die nicht mehr kindergeldberechtigte Tochter gilt nicht als zu eigenen Wohnzwecken genutzt. Ab dem VZ 2024 ist die Steuerermäßigung nicht mehr zu gewähren und verfällt.

Das Finanzgericht München hat zur Frage der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken im Zusammenhang mit der Begünstigung bei privaten Veräußerungsgeschäften nach § 23 EStG entschieden, dass eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken nicht gegeben ist, wenn ein Steuerpflichtiger die Wohnung an sein Kind **vermietet**<sup>4</sup> (vgl. hierzu auch 5.3 Miteigentum mehrerer Wohnungen und Alleinnutzung).

Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn **Teile einer zu eigenen Wohnzwecken** genutzten Wohnung anderen Personen unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen werden. Das kann auch im Rahmen eines Zuwendungs- oder Vermächtniswohnrechts zugunsten einer dritten Person erfolgen. Die dem Steuerpflichtigen zu eigenen Wohnzwecken verbleibenden Räume müssen jedoch noch den Wohnbegriff erfüllen und ihm die Führung eines selbstständigen Haushalts ermöglichen.

<sup>3</sup> Finanzministerium Schleswig-Holstein, Kurzinformation Nr. 2022/1 v. 03.01.2022, VI 306 – S 2296c – 00.

<sup>4</sup> FG München, Urteil v. 11.07.2017 – 12 K 796/14 rkr. zu § 23 EStG.

**BEISPIEL** Der Steuerpflichtige zieht ungeplant aus beruflichen Gründen im Juli 2023 aus seiner bis dahin selbst bewohnten Eigentumswohnung (Herstellung 2002) aus, die er zu Beginn des Jahres umfangreich energetisch sanieren hat lassen. Im Dezember 2024 gelingt ihm der Verkauf der Eigentumswohnung. Zwischenzeitlich nutzte seine Schwester, die sich überraschend von ihrem Lebensgefährten getrennt hat, zwei der vier Räume dieser Wohnung unentgeltlich. Die Nutzung der verbleibenden zwei Räume behielt sich der Steuerpflichtige für Besuchszwecke vor. Die Aufwendungen sind begünstigt, weil der Steuerpflichtige die Wohnung im Kalenderjahr 2023 und 2024 ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat. Die unentgeltliche Überlassung von Teilen einer Wohnung an die Schwester gilt als zu eigenen Wohnzwecken genutzt, wenn die verbleibenden Räume noch den Wohnbegriff erfüllen und die Führung eines selbstständigen Haushalts ermöglichen. Für den VZ 2025 kann keine Steuerermäßigung mehr beansprucht werden, da die Wohnung dann weder selbst zu Wohnzwecken genutzt wird noch sich im Eigentum des Steuerpflichtigen befindet.

Anders ist die Sachlage, wenn Teile der sonst zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung durch eine andere Person im Rahmen des Vorbehaltsnießbrauches unentgeltlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Dies stellt keine unentgeltliche Überlassung durch die steuerpflichtige Person dar. In dem Fall hat der Steuerpflichtige die Immobilie bzw. einen Teil der Immobilie insoweit ohne eigenes Nutzungsrecht erhalten. Wenn er dieses Nutzungsrecht gar nicht bekommen hat, kann er es auch nicht unentgeltlich überlassen.

**BEISPIEL** Der Sohn S erhält von seinem mit im Haus lebenden Vater das Einfamilienhaus (EFH) geschenkt. Der Vater behält sich bei der Schenkung allerdings ein lebenslanges Wohnrecht vor. Nimmt der S nun Baumaßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung vor, sind die Aufwendungen, die auf den vom Vater genutzten Teil entfallen, herauszurechnen und nicht der Steuerermäßigung zugänglich. Etwas anderes gilt, wenn der Vater das Wohnrecht nicht (mehr) ausübt. Dann kann der Sohn die Steuerermäßigung vollumfänglich beanspruchen.

**HINWEIS** Zum Aufteilungsmaßstab hat sich das BMF nicht geäußert. Analog zur Aufteilung bei der Nutzung eines Raumes als häusliches Arbeitszimmer (vgl. hierzu 4.2 Gemischte Nutzung von Wohnung oder Gebäudeteilen) könnte hier die Nutzfläche der vom Wohnrechtsberechtigten bewohnten Zimmer/Räume ins Verhältnis der gesamten Nutzfläche gesetzt werden. Entsprechend der Aufteilung bei dem häuslichen Arbeitszimmer könnte man bei der Aufteilung auch gemeinschaftlich genutzte Räume, wie Bad, Küche und Korridor, außer Betracht lassen.

#### 4.1 Beginn und Ende der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken

Da die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken Voraussetzung für die steuerliche Begünstigung energetischer Gebäudesanierungsmaßnahmen ist, muss auf den Zeitpunkt, ab wann bzw. bis wann eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken vorliegt, abgestellt werden. Nur Aufwendungen für abgeschlossene energetische Gebäudesanierungsmaßnahmen, die in dieser Zeit entstanden sind, können steuerlich begünstigt werden. Der Beginn der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken ist grundsätzlich der Tag des Einzugs. Wird jedoch eine leerstehende und nicht vermietete Wohnung energetisch saniert, um dann selbst einzuziehen, wird der Beginn der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken auf den Zeitpunkt des Beginns der Baumaßnahmen vorverlegt, sodass auch diese energetischen Gebäudesanierungsmaßnahmen begünstigt sind.

**BEISPIEL** A kaufte im Januar 2024 eine mehr als zehn Jahre alte und leerstehende Eigentumswohnung. Ab März 2024 werden umfangreiche energetische Baumaßnahmen durchgeführt, die im August 2024 abgeschlossen werden. A zieht im September 2024 ein. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt ab März 2024 vor, sodass die durchgeführten Maßnahmen der Steuerermäßigung zugänglich sind.

Kauft ein bisheriger Mieter seine selbst bewohnte Wohnung/sein Haus, liegt eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken im Sinne dieser Regelung ab dem Zeitpunkt des Übergangs des wirtschaftlichen Eigentums auf ihn vor.

Die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken endet mit Auszug, Vermietung, Veräußerung sowie Leerstand.

Zu beachten ist, dass die Steuerermäßigung nur gewährt wird, wenn im jeweiligen Kalenderjahr des 3-jährigen Förderzeitraums die Wohnung **ausschließlich** zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Für die Beendigung der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken führt das BMF-Schreiben aus, dass eine nach Auszug anschließende Vermietung des Objektes unschädlich und die Steuerermäßigung in dem betreffenden Kalenderjahr dennoch zu gewähren ist.

**BEISPIEL** Der Steuerpflichtige vermietet ab Juni 2025 eine bis dahin selbst bewohnte Eigentumswohnung (Herstellung 2002), die er Anfang des Jahres 2023 energetisch sanieren hat lassen. Die Aufwendungen sind begünstigt und er kann in den VZ 2023, 2024 sowie 2025 die Steuerermäßigung beantragen.

Entsprechend kann nichts anderes daher für den Beginn der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken gelten. Eine Vermietung zu Beginn des Kalenderjahres, in dem die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken anfängt, dürfte danach nicht schädlich sein und auch in dem 1. Jahr wäre die Steuerermäßigung zu gewähren.

**BEISPIEL** Der Steuerpflichtige erwarb im Dezember 2023 eine vermietete Eigentumswohnung (Herstellung 2002). Er kündigt den Mietern fristgerecht zum 31.03.2024 wegen Eigenbedarf und zieht im Herbst 2024 selbst in die Wohnung ein, nachdem er die Wohnung umfangreich energetisch saniert hat lassen. Die Aufwendungen wären nach dem Umkehrschluss ab dem VZ 2024 begünstigt.

**Tipp:** Da sich das BMF hinsichtlich der Unschädlichkeit der Vermietung vor der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken nicht konkret geäußert hat, kann man, um sicher zu gehen, den Abschluss der Baumaßnahme ins kommende Jahr verschieben. Die Steuerermäßigung wird erstmalig in dem Jahr gewährt, in dem die Baumaßnahme abgeschlossen wurde, und in dem Jahr muss auch erstmals die ausschließliche Nutzung zu eigenen Wohnzwecken vorliegen. Da eine Baumaßnahme im Sinne dieser Regelung erst dann als abgeschlossen gilt, wenn die Leistung nahezu vollständig erbracht ist, die Rechnung und die dazugehörige Bescheinigung vom Fachunternehmen über die energetische Maßnahme erstellt sowie die Rechnung vom Steuerpflichtigen bezahlt ist, ergibt sich Gestaltungsspielraum hinsichtlich des Zeitpunktes, ab wann die Steuerermäßigung erstmals beansprucht werden soll. Denkbar wäre eine (ggf. hohe) Abschlagszahlung noch im Dezember und die Restzahlung im Januar. Die Steuerermäßigung wäre dann erst für das neue Jahr zu beantragen. Eine Vermietung vor der Durchführung der energetischen Baumaßnahme wäre irrelevant.

**BEISPIEL** Der Steuerpflichtige erwarb im Dezember 2023 eine vermietete Eigentumswohnung (Herstellung 2002). Er kündigt den Mietern fristgerecht zum 31.03.2024 wegen Eigenbedarfs und lässt die Wohnung umfangreich energetisch sanieren. Die Baumaßnahmen sind im Großen und Ganzen im November 2024 abgeschlossen und der Steuerpflichtige zieht ein. Bezahlt der Steuerpflichtige die Rechnung erst im Januar 2025, ist die Maßnahme erst 2025 abgeschlossen. 2025 nutzte der Steuerpflichtige die Wohnung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken und der Gewährung der Steuerermäßigung für den 3-jährigen Begünstigungszeitraum steht nichts entgegen.

Aber eine Steuerbegünstigung für die energetische Gebäudesanierung ist in jedem Fall möglich, wenn das Objekt erst unterjährig erworben bzw. auch unterjährig verkauft wird. Dies steht der Voraussetzung „im jeweiligen Kalenderjahr ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken“ nicht entgegen.

### 4.2 Gemischte Nutzung von Wohnung oder Gebäudeteilen

Werden **Teile der Wohnung** oder Hauses nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzt, kann die Steuerermäßigung dennoch beansprucht werden. Die Aufwendungen für die energetischen Gebäudesanierungsmaßnahmen sind dann aber zu kürzen, soweit sie auf die nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzten Räume entfallen. Das kommt z. B. bei der Nutzung eines oder mehrerer Räume als häusliches Arbeitszimmer oder andere beruflich oder betrieblich genutzte sowie vermietete Räume oder Wohnungen eines MFH in Betracht.

**HINWEIS** Die Kürzung ist auch dann vorzunehmen, wenn die Kosten der energetischen Gebäudesanierung, soweit sie auf beruflich oder betrieblich genutzte Räume entfallen, nicht als Werbungskosten oder Betriebsausgaben abzugsfähig sind.

Die Aufteilung der Aufwendungen für die energetische Gebäudesanierung erfolgt nach den bewährten steuerlichen Regeln: Eindeutig und klar abgrenzbare Aufwendungen werden direkt zugeordnet und Aufwendungen, die sowohl auf Räume, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden, als auch auf andere Räume entfallen, sind nach dem Verhältnis der Nutzflächen aufzuteilen. Auch wenn danach ein Teil der Aufwendungen für die energetischen Gebäudesanierungsmaßnahmen herauszurechnen ist, verbleibt es beim ungekürzten Höchstbetrag von 40.000 €.

**BEISPIEL:** Die Nutzfläche der Wohnung beträgt 200 m<sup>2</sup>. In der Wohnung befindet sich ein beruflich genutztes häusliches Arbeitszimmer mit einer Nutzfläche von 20 m<sup>2</sup>. Die gesamte Außenfassade des Gebäudes wurde gedämmt. Die Kosten sind nicht direkt denen zu eigenen Wohnzwecken oder der Nutzung als Arbeitszimmer zurechenbar. Es erfolgt eine Aufteilung nach dem Verhältnis der Nutzfläche. Danach kann für 10% der Kosten für die Dämmung der Außenfassade keine Steuerermäßigung beansprucht werden. Diese Kosten sind – ggf. mit Begrenzung – als Werbungskosten oder Betriebsausgaben berücksichtigungsfähig.

**HINWEIS** Nach der DIN 277 werden als Nutzfläche die **Flächen der Immobilie** bezeichnet, die zwar zu einem bestimmten Zweck genutzt, aber nicht unbedingt bewohnt werden. Danach umfasst die Nutzfläche auch Zubehörräume, wie z. B. Dachböden, Abstellkammern und Keller, nicht jedoch das Treppenhaus eines Mehrfamilienhauses. Der nach der DIN 277 genommene Bezug auf die Nutzfläche für die Kostenaufteilung ist für den Steuerpflichtigen vorteilhaft, weil so ein größerer Anteil der Kosten der energetischen Gebäudesanierung auf die zu eigenen Wohnzwecken genutzten Räume ent-

fällt. Jedoch gibt es auch andere Definitionen des Begriffs Nutzfläche, z. B. nach dem Mietrechtsgesetz. Das BMF hat sich nicht geäußert, welche Definition für den Begriff der Nutzfläche heranzuziehen ist.

Nutzung zu eigenen Wohnzwecken bedeutet grundsätzlich: im jeweiligen Kalenderjahr ausschließlich. Vermietungsobjekte sind damit nicht begünstigt (vgl. hierzu aber 4.1 Beginn und Ende der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken). Bei der vorübergehenden Untervermietung einzelner Zimmer wird jedoch eine Ausnahme gemacht, wenn die Einnahmen nicht mehr als 520 € im Jahr betragen und von der Behandlung als steuerpflichtige Einkünfte abgesehen wird. In dem Fall ist auch eine Aufteilung der Aufwendungen für energetische Gebäudesanierungsmaßnahmen nach oben dargestellten Grundsätzen nicht erforderlich.

Unschädlich für die Steuerermäßigung ist auch der gewerbliche Betrieb einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) auf dem Dach der Immobilie. Wird im Zuge der Installation der PV-Anlage das Dach energetisch saniert, handelt es sich zwar um gemischt veranlasste Aufwendungen (für eigene Wohnzwecke und den Betrieb der PV-Anlage); eine Aufteilung der Aufwendungen kommt jedoch mangels eines geeigneten Aufteilungsmaßstabs nicht in Betracht. Die Aufwendungen für die energetische Gebäudesanierung sind vollumfänglich der **Steuerermäßigung** zugänglich und ein Abzug (ggf. auch nur ein anteiliger) der Kosten der Dachsanierung als **Betriebsausgabe** scheidet aus.

Wird z. B. ein MFH in unterschiedlicher Weise genutzt, ist die Aufteilung ebenso vorzunehmen. Bei nur anteilig zu berücksichtigenden Aufwendungen ist als Aufteilungsmaßstab die Nutzfläche heranzuziehen.

**BEISPIEL** A besitzt ein über zehn Jahre altes MFH. Das EG (300 m<sup>2</sup>) nutzt er für seinen Friseursalon, das 1. und 2. OG (jeweils 150 m<sup>2</sup>) ist an fremde Dritte vermietet und das gleich große 3. OG nutzt er selbst zu eigenen Wohnzwecken. Er lässt die Fenster im gesamten Objekt austauschen, saniert die Außenfassade und erneuert die Heizungsanlage. Die jeweiligen Fenster sind konkret dem EG, dem 1. und 2. OG sowie dem 3. OG zuzuordnen. Die Aufwendungen für die Fenster und deren Montage, die auf das 3. OG entfallen, sind im Sinne der Steuerermäßigung begünstigungsfähig. Die Aufwendungen für die Fassade und Heizungsanlage sind anteilig zu berücksichtigen. Ein Fünftel (gesamt 750 m<sup>2</sup>, davon 150 m<sup>2</sup> 3. OG) der Aufwendungen für die Fassade und die Erneuerung der Heizungsanlage entfällt auf die selbst bewohnte Wohnung im 3. OG und ist der Steuerermäßigung zugänglich. Die maximale Steuerermäßigung für die Wohnung im 3. OG beträgt 40.000 €. Soweit die Aufwendungen auf das EG entfallen, stellen sie für A Betriebsausgaben dar und soweit sie auf das vermietete 1. und 2. OG entfallen, Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften.

**HINWEIS** Gleiches gilt für die Kosten eines Energieberaters (vgl. hierzu auch 6.3 Berücksichtigung der Kosten des Energieberaters).

## 5. HÖCHSTBETRAG DER STEUERERMÄSSIGUNG

Der Höchstbetrag der Steuerermäßigung beträgt 40.000 € innerhalb des gesamten Förderzeitraums vom 01.01.2020 bis 31.12.2029 und ist sowohl **objekt-** als auch **personenbezogen** zu verstehen. Sie kann sowohl für **eine** als auch für **mehrere Einzelmaßnahmen** in Anspruch genommen werden.

### 5.1 Objektbezogenheit

Der Höchstbetrag gilt für jedes begünstigte Objekt, also praktisch für jede Wohnung oder Haushalt, sofern die übrigen



Voraussetzungen erfüllt sind. Der Steuerpflichtige kann die Förderung also auch für **mehrere Objekte** (sowohl zeitgleich als auch nacheinander) geltend machen, sofern er diese auch tatsächlich selbst zu Wohnzwecken im Sinne der obigen Definition nutzt. Das kann z. B. für selbst genutzte und nicht vermietete Ferienwohnungen und Zweitwohnungen der Fall sein.

**BEISPIEL** Der Steuerpflichtige lebt in einem begünstigten EFH und lässt dieses 2024 den Anforderungen entsprechend für 200.000 € mit energetischen Baumaßnahmen umfangreich sanieren. Im Jahr 2027 zieht er in eine begünstigte Eigentumswohnung um und lässt diese ebenfalls energetisch sanieren, und zwar für weitere 50.000 € (aber bis 200.000 € möglich). Er kann die Steuerermäßigung sowohl für das EFH, und zwar i. H. v. 40.000 €, und auch für die Eigentumswohnung – hier i. H. v. noch einmal 10.000 € – beanspruchen.

**BEISPIEL** Der Steuerpflichtige lebt in einem begünstigten EFH und lässt dieses 2024 den Anforderungen entsprechend für 200.000 € mit energetischen Baumaßnahmen umfangreich sanieren. Zeitgleich lässt er seine ausschließlich selbst genutzte Ferienwohnung an der deutschen Ostseeküste für 50.000 € energetisch sanieren. Er kann die Steuerermäßigung sowohl für das EFH, und zwar i. H. v. 40.000 €, und auch für die Ferienwohnung – hier i. H. v. noch einmal 10.000 € – beanspruchen.

Befindet sich jedoch **eine Wohnung im Miteigentum** mehrerer Steuerpflichtiger, müssen diejenigen sich den Höchstbetrag entsprechend den Miteigentumsanteilen teilen.

**BEISPIEL** Die Freunde A, B, C und D erwerben gemeinsam und zu gleichen Teilen eine große, über zehn Jahre alte Eigentumswohnung Z, um künftig gemeinsam als WG darin zu wohnen. Vor dem Einzug nehmen sie umfangreiche energetische Gebäudesanierungsmaßnahmen vor. A erbt außerdem vor einigen Jahren ein kleines Eigenheim X, an dem er im Jahr 2024 auch umfangreiche energetische Baumaßnahmen durchführen ließ. Dieses nutzt er gelegentlich weiterhin zum Wohnen für Erholungszwecke von der WG. Für die Eigentumswohnung Z müssen sich A, B, C und D den Höchstbetrag von 40.000 € teilen. Jeder kann für die Eigentumswohnung eine Steuerermäßigung von max. 10.000 € beanspruchen. A kann zusätzlich für sein Eigenheim X eine Steuerermäßigung von max. 40.000 € beanspruchen.

Die der Steuerermäßigung zugrunde liegenden Aufwendungen können einheitlich und gesondert festgestellt werden.

Achtung: Auch die für die energetischen Maßnahmen getätigten **Aufwendungen** werden nach dem Miteigentumsanteil aufgeteilt. Das kann zu unglücklichen Effekten führen, sofern nur ein Miteigentümer die Rechnungen bezahlt oder aber die Miteigentümer die Aufwendungen nicht entsprechend ihrem Miteigentümeranteil tatsächlich tragen.

**BEISPIEL** Eine aus acht Personen bestehende Wohnkommune besitzt gemeinschaftlich und zu gleichen Teilen ein großes altes Herrenhaus und lässt dieses umfassend energetisch sanieren. Die förderfähigen Aufwendungen belaufen sich auf insg. 180.000 €. Die Aufwendungen werden – wegen Einkommens- und Vermögenslosigkeit der anderen sechs Personen – zu gleichen Teilen von nur zwei Mitgliedern der Wohnkommune getragen. Die gesamten Aufwendungen werden entsprechend dem Miteigentumsanteil von jeweils 1/8 jedem i. H. v. 22.500 € zugeordnet. Die beiden zahlenden Miteigentümer können jeweils insg. nur eine Steuerermäßigung von 20% x 22.500 € = 4.500 € erlangen, obwohl sie jeder 90.000 € bezahlt haben.

Ähnliche Effekte ergeben sich, wenn das begünstigte Objekt nicht von allen Miteigentümern zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Dann sind für die steuerliche Förderung nur die Aufwendungen zu berücksichtigen, die auf die Miteigentümer entfallen, die das Objekt zu eigenen Wohnzwecken nutzen, und zwar nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

**BEISPIEL** Die Geschwister A und B erben gemeinschaftlich die Eigentumswohnung X und A nutzt die Wohnung fortan zu eigenen Wohnzwecken. A lässt die gesamten Fenster und Türen austauschen und bezahlt 80.000 €. Da ihm die Wohnung jedoch nur zur Hälfte gehört, sind ihm auch nur die hälftigen Aufwendungen, also 40.000 €, zuzurechnen, für die insg. eine Steuerermäßigung von 8.000 € möglich ist.

## 5.2 Personenbezogenheit

Der Höchstbetrag gilt für jede Person, sofern Alleineigentum an dem begünstigten Objekt besteht. Wird das Objekt verkauft oder verschenkt, gilt für den Erwerber bzw. Beschenkten ein neuer Höchstbetrag von 40.000 € Steuerermäßigung, sofern dieser das Objekt dann zu eigenen Wohnzwecken nutzt.

**BEISPIEL** A ließ das Eigenheim X umfangreich energetisch sanieren und beanspruchte den Höchstbetrag von 40.000 € vollständig. Nachdem er sich in der WG gut eingelebt hatte und der 3-jährige Begünstigungszeitraum abgelaufen war, verschenkte er das Eigenheim an seine Nichte N. N entschloss sich, weitere energetische Baumaßnahmen durchführen zu lassen. Auch N kann den Höchstbetrag von 40.000 € Steuerermäßigung beanspruchen.

## 5.3 Miteigentum mehrerer Wohnungen und Alleinnutzung

Der Höchstbetrag kann jedoch auch gelten, wenn zwar kein Alleineigentum vorliegt, aber jeder Miteigentümer eine Wohnung eines MFH alleine (und ggf. zusammen mit Nichteigentümern) zu eigenen Wohnzwecken nutzt.

**BEISPIEL** A, B, C und D kaufen das mehr als zehn Jahre alte MFH Y zu gleichen Teilen und nutzen es nach der umfangreichen energetischen Gebäudesanierung zu eigenen Wohnzwecken. Das MFH besteht aus drei Wohnungen. Ins EG zieht A mit seiner Freundin F, ins 1. OG B mit seinem Freund G und ins 2. OG C und D ein. Dem A und B stehen jeweils ein Ermäßigungshöchstbetrag von 40.000 € zu. C und D müssen sich den gemeinsamen Höchstbetrag von 40.000 € hälftig teilen und haben für diese Wohnung jeder einen Steuerermäßigungshöchstbetrag von nur 20.000 €.

# 6. HÖHE DER STEUERERMÄSSIGUNG UND BEGÜNSTIGUNGSZEITRAUM

## 6.1 Abschluss der Maßnahme

Die Steuerermäßigung wird nur im VZ des Abschlusses der energetischen Maßnahme und in den beiden folgenden VZ gewährt. In diesen drei Kalenderjahren müssen dementsprechend auch die Begünstigungsvoraussetzungen erfüllt sein. Als Abschluss der Maßnahme ist der Zeitpunkt anzusehen

- an dem die Leistung tatsächlich erbracht (= vollständig durchgeführt, ausstehende Erledigung unwesentlicher Restarbeiten aber unproblematisch) ist,
- der Leistungsempfänger die Schlussrechnung erhalten und
- den Rechnungsbetrag unbar bezahlt hat.

Wurden vor Abschluss der Maßnahme bereits Abschlagszahlungen geleistet, sind diese abweichend vom Abflussprinzip dennoch erst ab dem Jahr des Abschlusses der Maßnahme begünstigungsfähig.

### 6.2 Verteilung der Steuerermäßigung

Die Steuerermäßigung beträgt im Jahr des Abschlusses der energetischen Maßnahme und im nächsten Jahr jeweils 7 % der Aufwendungen des Steuerpflichtigen, höchstens jedoch jeweils 14.000 €. Im 3. Jahr beträgt die Steuerermäßigung 6 % der Aufwendungen und höchstens 12.000 € für das begünstigte Objekt. In Summe werden also 20 % der Aufwendungen von bis zu 200.000 € gefördert, sodass sich eine maximale Steuerermäßigung von bis zu 40.000 € pro Objekt ergeben kann.

**BEISPIEL** Der Steuerpflichtige lässt im Jahr 2023 durch ein Fachunternehmen in seinem selbst bewohnten EFH (Herstellung 2002) sämtliche Fenster durch neue Fenster, welche die Anforderungen aus der Rechtsverordnung erfüllen, ersetzen und bezahlt dafür 65.000 €. Die Steuerermäßigung beträgt 2023 und 2024 jeweils 4.550 € und 2025 noch mal 3.900 €, also insg. 13.000 €. Der Höchstbetrag von 40.000 € für dieses Objekt ist noch nicht ausgeschöpft.

Die Förderung kann auch für mehrere Einzelmaßnahmen an einem begünstigten Objekt in Anspruch genommen werden. Dennoch beträgt der Höchstbetrag der Steuerermäßigung je Objekt 40.000 € innerhalb des gesamten Förderzeitraums vom 01.01.2020 bis 31.12.2029.

Beispiel: Nachdem der Steuerpflichtige im Jahr 2022 die Fenster getauscht hat, lässt er nun im Jahr 2024 die Heizungsanlage für 12.000 € austauschen. Im Jahr 2026 lässt er die Außenwände für 40.000 € dämmen und im Jahr 2028 das Dach für 30.000 €. Die Steuerermäßigung beträgt:

	Fenster	Heizung	Dämmung Außenwände	Dämmung Dach	Gesamt
2022	4.550 €				4.550 €
2023	4.550 €				4.550 €
2024	3.900 €	840 €			4.740 €
2025		840 €			840 €
2026		720 €	2.800 €		3.520 €
2027			2.800 €		2.800 €
2028			2.400 €	2.100 €	4.500 €
2029				2.100 €	2.100 €
2030				1.800 €	2.800 €
Summe	13.000 €	2.400 €	8.000 €	6.000 €	29.400 €

Tabelle 1

Zwar ist das Fördervolumen nicht ausgeschöpft, aber für Maßnahmen, die nach dem 31.12.2029 fertiggestellt werden, kann keine Steuerermäßigung mehr beantragt werden.

Irrelevant ist, ob die Maßnahmen gleichzeitig oder zeitlich hintereinander durchgeführt werden. Aus steuerlicher Sicht kann es jedoch sinnvoll sein, die Maßnahmen zeitlich nacheinander und in verschiedenen Jahren durchzuführen, damit Fördervolumen wegen einer zu geringen Einkommensteuer nicht ins Leere läuft. Übersteigt der für die energetische Maßnahme ermittelte Steuerermäßigungsbetrag die tarifliche Einkommensteuer, verfällt das Steuerermäßigungsvolumen insoweit. Eine Übertragung nicht genutzten Steuerermäßigungsvolumens in andere VZ ist nicht möglich. Allerdings wird insoweit auch der Höchstbetrag von 40.000 € nicht verbraucht und kann ggf. für später durchgeführte Maßnahmen genutzt werden.

Beispiel: Wenn der Steuerpflichtige alle Maßnahmen im Jahr 2024 hätte durchführen lassen, ergäbe sich folgende Steuerermäßigung:

	Fenster	Heizung	Dämmung Außenwände	Dämmung Dach	Gesamt
2024	4.550 €	840 €	2.800 €	2.100 €	10.290 €
2025	4.550 €	840 €	2.800 €	2.100 €	10.290 €
2026	3.900 €	720 €	2.400 €	1.800 €	8.820 €
Summe	13.000 €	2.400 €	8.000 €	6.000 €	29.400 €

Tabelle 2

Ergibt sich bei dem Steuerpflichtigen nun aufgrund geringer Einkünfte bzw. Verlusten oder Verlustvorträgen eine geringere Einkommensteuer als 10.290 € in den Jahren 2024 und 2025 bzw. geringer als 8.820 € im Jahr 2026, z. B. nur 5.000 €, läuft zumindest ein Teil der Förderung ins Leere.

### 6.3 Berücksichtigung der Kosten des Energieberaters

Die Hinzuziehung eines Energieberaters ist keine Voraussetzung für die steuerliche Förderung energetischer Gebäudesanierungsmaßnahmen. Sofern jedoch ein Energieberater hinzugezogen wurde, muss unterschieden werden,

- a) ob es sich um eine Person handelt, die vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) als fachlich qualifiziert zum Förderprogramm „Energieberatung für Wohngebäude (Vor-Ort-Beratung, individueller Sanierungsfahrplan)“ zugelassen wurde sowie ein Energieeffizienz-Experte, der für das KfW-Förderprogramm „Energieeffizient Bauen und Sanieren – Wohngebäude“ (KfW-Programme Nr. 151/152/153 und 430) gelistet ist, oder
- b) eine Person, die eine Ausstellungsberechtigung nach § 88 GEG besitzt.

Wurde ein Energieberater im Sinne des Buchst. a) mit der planerischen Begleitung oder Beaufsichtigung der energetischen Maßnahmen beauftragt, beträgt die Steuerermäßigung **50 %**, und zwar im Jahr des Abschlusses der betreffenden Baumaßnahme. Eine Verteilung auf den 3-jährigen Begünstigungszeitraum findet nicht statt. Es muss also auch eine entsprechend – steuerlich oder außersteuerlich – geförderte Baumaßnahme **tatsächlich durchgeführt** worden sein. Kosten dieses Energieberaters für die Erstellung eines entsprechenden Konzeptes oder Bauplanungen ohne Durchführung einer förderfähigen Baumaßnahme sind nicht begünstigt. Unerheblich für die Förderung der Kosten dieses Energieberaters ist es hingegen, ob eine Förderung – steuerlich oder außersteuerlich – beantragt wurde.

**HINWEIS** Nur die Aufwendungen, die durch die planerische Begleitung oder Beaufsichtigung der energetischen Maßnahmen für Energieberater entstehen, die sich bei der BAFA registriert haben und zugelassen werden bzw. bei der KfW gelistet sind, sind begünstigt. Hinzu zählen auch Kosten der Bestandsaufnahme oder zur Qualitätssicherung durchgeführte Infrarot-Thermografie-Aufnahmen und Luftdichtheitsmessungen. Nicht begünstigt sind Aufwendungen für andere Energieberater, wenn sie mit diesen Leistungen beauftragt wurden.

Wird ein Energieberater nach Buchst. b) beauftragt, sind nur die Kosten steuerlich begünstigt, die auf die Erteilung der notwendigen Bescheinigung (vgl. hierzu 9. Bescheinigung) entfallen. Die Steuerermäßigung beträgt dafür 20 % und ist auf den 3-jährigen Begünstigungszeitraum 7 %, 7 % und 6 % zu verteilen.

Unabhängig von der Berücksichtigung der Kosten des Energieberaters verbleibt es beim Steuerermäßigungshöchstbetrag von 40.000 €.

**HINWEIS** Der Energieberater kann sowohl vom Steuerpflichtigen selbst als auch mit dessen Zustimmung vom ausführenden Fachunternehmen beauftragt werden. Bei der steuerlichen Berücksichtigung ergeben sich dadurch keine Unterschiede.

#### 6.4 Vorweggenommene Erbfolge und Erbfall innerhalb des Begünstigungszeitraums

Ist innerhalb des Begünstigungszeitraums eine unentgeltliche Übertragung des Objektes im Wege einer Schenkung vorgenommen worden, kann der Beschenkte das verbleibende Steuerermäßigungsvolumen selbst dann nicht bei sich geltend machen, wenn er die Wohnung fortan selbst nutzt. Er selbst hat diese Aufwendungen nicht getragen und sie können ihm bei einer Schenkung des Objektes auch nicht zugerechnet werden, weil hier eine Einzelrechtsnachfolge vorliegt. Der Schenker kann das verbleibende Steuerermäßigungsvolumen ebenfalls nicht geltend machen, weil er die Wohnung nicht mehr zu eigenen Wohnzwecken nutzt und sie ihm nicht mehr gehört. Das Ermäßigungsvolumen geht verloren. Gleiches gilt, soweit ein Miteigentumsanteil verschenkt wird.

**BEISPIEL** A besitzt eine selbst bewohnte Eigentumswohnung und ließ diese im Jahr 2024 für 100.000 € energetisch sanieren. Im Jahr 2025 verzieht A überraschend ins Pflegeheim und überschreibt seiner Tochter die Eigentumswohnung, die diese fortan selbst bewohnt. A kann im Jahr 2024 und 2025 jeweils eine Steuerermäßigung von 7.000 € beantragen. Die Steuerermäßigung für das 3. Jahr von 6 % von 100.000 €, also 6.000 €, geht verloren.

Anders sieht es hingegen aus, wenn eine Wohnung oder ein Miteigentumsanteil im Wege der Erbfolge übertragen wird. In dem Fall liegt eine Gesamtrechtsnachfolge vor. Der Erbe kann dann die Steuerermäßigung fortführen, sofern er das Objekt zu eigenen Wohnzwecken nutzt.

**BEISPIEL** A und B besitzen eine selbst bewohnte Eigentumswohnung und ließen diese im Jahr 2024 für 100.000 € energetisch sanieren. Im Jahr 2025 verstirbt A und B erbt die hälftige Eigentumswohnung von A und bewohnt diese weiter. A und B können im Jahr 2024 und 2025 jeder jeweils eine Steuerermäßigung von 3.500 € beantragen. Die Steuerermäßigung für das 3. Jahr von 6 % von 100.000 €, also 6.000 €, kann B allein beanspruchen.

## 7. ENERGETISCHE GEBÄUDESANIERUNGSMASSNAHMEN

Als energetische Sanierungsmaßnahmen zählen:

- Wärmedämmung von Wänden,
- Wärmedämmung von Dachflächen,
- Wärmedämmung von Geschossdecken,
- Erneuerung der Fenster oder Außentüren und zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes,
- 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.

Dies ist eine abschließende Aufzählung.

Diese energetischen Maßnahmen müssen **Mindestanforderungen** gem. § 1 ESanMV erfüllen. Eine steuerliche Förderung ist jedoch auch möglich, wenn die Mindestanforderungen nach § 1 ESanMV bereits vor der Maßnahme erfüllt waren. Dass die vorgenommenen Maßnahmen die vorgeschriebenen Mindestanforderungen

erfüllen, muss das ausführende Fachunternehmen bescheinigen (vgl. hierzu 9. Bescheinigung).

**HINWEIS** Werden zeitgleich mit der energetischen Baumaßnahme andere – nicht förderfähige – Baumaßnahmen durchgeführt, sind die Kosten entsprechend den förderfähigen und nicht förderfähigen zuzuordnen und ggf., z.B. bei Gemeinkosten, anhand eines nachvollziehbaren Schlüssels aufzuteilen. Gleiches gilt für gewährte Rabatte und Skonti. Was die Finanzverwaltung als nachvollziehbaren Schlüssel ansieht, hat sie leider nicht verlautbart. Denkbar wäre ein Aufteilungsschlüssel nach Nutzfläche sowie direkt zuordenbaren Kosten.

Voraussetzung für die Beanspruchung der Steuerermäßigung ist es, dass die jeweilige Maßnahme von einem **Fachunternehmen** gem. § 2 Abs. 1 ESanMV ausgeführt wurde. Nach § 2 Abs. 1 ESanMV besteht Meisterzwang. Ein angestellter Meister ist allerdings ausreichend, wenn dieser mit der Durchführung der Baumaßnahme betraut war. Unschädlich ist es auch, wenn ein Fachunternehmen einzelne Arbeiten an ein anderes – nicht Fachunternehmen nach § 2 Abs. 1 ESanMV – weiter vergibt, wenn dieses Unternehmen über spezielle Fertigkeiten oder Kenntnisse in dem bestimmten Bereich verfügt.

Fachunternehmen sind Unternehmen, die in den folgenden Gewerken tätig sind:

- Maurer- und Betonbauarbeiten,
- Stukkateurarbeiten,
- Maler- und Lackierungsarbeiten,
- Zimmerer-, Tischler- und Schreinerarbeiten,
- Wärme-, Kälte- und Schallsisolierungsarbeiten,
- Steinmetz- und Steinbildhauarbeiten,
- Brunnenbauarbeiten,
- Dachdeckerarbeiten,
- Klempnerarbeiten,
- Glasbauarbeiten,
- Installateur- und Heizungsbauarbeiten,
- Kälteanlagenbau,
- Elektrotechnik und -installation,
- Metallbau,
- Ofen- und Luftheizungsbau,
- Rollladen- und Sonnenschutztechniker,
- Schornstiefegerarbeiten,
- Fliesen-, Platten- und Mosaiklegerarbeiten,
- Betonstein- und Terrazzoherstellung.

Die Anforderungen sind zudem nur dann erfüllt, wenn das Gewerk auch nur energetische Maßnahmen ausführt, welche ihrem Gewerk zugehörig sind.

**BEISPIEL** Ein Dachdeckerunternehmen nimmt Wärmedämmungen am Dach vor. Die Anforderungen sind erfüllt.

**BEISPIEL** Ein Brunnenbauer nimmt Wärmedämmungsarbeiten an den Außenwänden vor. Die Anforderungen sind nicht erfüllt.

Unternehmen, welche lose Dämmstoffe maschinell verarbeiten (sog. Einblasdämmstoffe) und vom Hersteller dieser Dämmstoffe zu deren Verarbeitung qualifiziert und zertifiziert sind, gelten ebenso als Fachunternehmen wie Unternehmen, die sich auf die Fenstermontage spezialisiert haben und in diesem Bereich gewerblich tätig sind (nach der Handwerksordnung nicht zulassungspflichtige Bereiche und daher in § 2 ESanMV nicht aufgeführt sowie kein Meisterzwang).

Der Förderung von selbst (vom Laien) durchgeführten energetischen Maßnahmen ist explizit ausgeschlossen. In dem Fall wird befürchtet, dass die energieeinsparende Wirkung mit der Maß-

nahme nicht erreicht wird. Aber erwirbt der Steuerpflichtige das Material für die energetische Maßnahme selbst und beauftragt ein Fachunternehmen mit der Baumaßnahme unter Verwendung dieses Materials, sind sowohl Material als auch die Arbeitsleistung des Fachunternehmens förderfähig. Voraussetzung ist auch hier, dass die Mindestanforderungen eingehalten und vom Fachunternehmen bescheinigt werden (vgl. hierzu 9. Bescheinigung). Tauscht hingegen ein Fenstermontageunternehmer die Fenster an seinem selbst bewohnten Eigenheim aus, ist dies begünstigt, wenn die Mindestanforderungen eingehalten und soweit entsprechende Rechnungen vorliegen und bezahlt wurden.

### 8. FÖRDERFÄHIGE KOSTEN UND MASSNAHMEN

Die energetische Gebäudesanierungsmaßnahme darf erst ab dem 01.01.2020 begonnen worden und muss bis zum 31.12.2029 abgeschlossen sein (zur Definition des Beginns der Baumaßnahme vgl. 2. Begünstigte Objekte und zum Abschluss der Maßnahme 6.1).

**BEISPIEL** Der Steuerpflichtige beauftragt im Juni 2029 den Austausch der Heizungsanlage. Da zum Ende des Förderzeitraums eine Vielzahl von Steuerpflichtigen eine neue Heizung bestellt, kommt es beim Hersteller zu Lieferengpässen und die Heizung wird erst im Dezember 2029 installiert und in Betrieb genommen. Aufgrund der hohen Arbeitsbelastung zum Ende des Jahres 2029 schaffte es das ausführende Fachunternehmen nicht mehr und sah aufgrund der hohen Umsatzzahlen im Jahr 2029 auch keine Veranlassung, im Dezember noch die Rechnung für diese erbrachten Leistungen zu stellen. Die Rechnung wurde im Januar 2030 gestellt und unbar durch den Steuerpflichtigen beglichen. Da die Baumaßnahme somit erst 2030 abgeschlossen wurde, scheidet eine Steuerermäßigung nach § 35c EStG hierfür aus, eine Steuerermäßigung nach § 35a EStG ist jedoch möglich.

Eine energetische Maßnahme kann eine oder mehrere energetische Einzelmaßnahmen umfassen. Eine Einzelmaßnahme kann auch schrittweise durch mehrere – voneinander getrennt zu beurteilende – energetische Maßnahmen ausgeführt werden. Keine voneinander getrennt zu beurteilenden energetischen Maßnahmen liegen vor, wenn die einzelnen Teilschritte für die Erfüllung der Mindestanforderungen nach ESanMV notwendig sind. In diesem Fall ist die energetische Maßnahme erst mit dem letzten Teilschritt abgeschlossen. Dies ist relevant, weil die Steuerermäßigung erstmals in dem Jahr zu gewähren ist, in dem die energetische Maßnahme abgeschlossen ist.

Im Unterschied zur Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen nach § 35a EStG begünstigt die Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen nach § 35c EStG nicht nur die Arbeitsleistung, Fahrtkostenpauschalen und in Rechnung gestellte Maschinenstundensätze, sondern alle Aufwendungen des Steuerpflichtigen – auch die Materialkosten –, die im Zusammenhang mit den energetischen Maßnahmen stehen und durch das ausführende Fachunternehmen in Rechnung gestellt werden.

**BEISPIEL** Der Steuerpflichtige lässt im Jahr 2024 durch ein Fachunternehmen in seinem EFH sämtliche Außenwände und das Dach dämmen. Die Anforderungen aus der ESanMV werden erfüllt. Insgesamt bezahlt der Steuerpflichtige dafür 65.000 €. Davon entfallen 35.000 € auf das Dämmmaterial und 30.000 € auf die Arbeitsleistung der beiden Fachunternehmen. Für die Steuerermäßigung kommen sowohl die Aufwendungen für das Dämmmaterial als auch die Arbeitsleistung der beiden Fachunternehmen infrage – hier 65.000 €.

Förderfähig sind die Aufwendungen, die unmittelbar durch die fachgerechte Durchführung der energetischen Maßnahme entstehen. Dazu zählen Kosten für das Material, den fachge-

rechten Einbau oder die Installation, die Inbetriebnahme von Anlagen und die fachgerechte Verarbeitung einschl. notwendiger Umfeldmaßnahmen (z. B. Baustelleneinrichtung, Rüstarbeiten, Baustoffuntersuchungen bestehender Bauteile, bautechnische Voruntersuchungen, Verlegungs- und Wiederherstellungsarbeiten, Deinstallation und Entsorgung von Altanlagen) und Kosten für die Beratungs-, Planungs- und Baubegleitungsleistung durch den Energieberater (vgl. hierzu 6.3 Berücksichtigung der Kosten des Energieberaters) zzgl. Umsatzsteuer.

**HINWEIS** Eine nicht abschließende Liste förderfähiger Maßnahmen ist dem BMF-Schreiben v. 14.01.2021 „Steuerliche Förderung energetischer Maßnahmen an zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden; Einzelfragen zu § 35c EStG“ in einer 13-seitigen Anlage angefügt. Darunter fallen z. B. auch die Umrüstung der Heizungsanlage auf die Wärmepumpentechnik oder die Inbetriebnahme von Photovoltaik-Solarthermie-Hybridanlagen, nicht jedoch reine Photovoltaikanlagen. Gasbetriebene Heizungen wurden seit dem 01.01.2023 aus der Förderung herausgenommen. Welche konkreten technischen Anforderungen die Baumaßnahme erfüllen muss, ist in den Anlagen 1 bis 8 der ESanMV dargelegt.

Detaillierte Informationen zur steuerlichen Behandlung der Umrüstung auf eine Wärmepumpe hält das DWS-Merkblatt Art. Nr. 2014 „Wärmepumpen: Umrüstung von Privat- und Vermietungsimmobilen aus steuerlicher Sicht“ bereit. Ausführliche Informationen zu Photovoltaikanlagen sind im DWS-Merkblatt Art. Nr. 1680 „Photovoltaikanlagen – Ausgewählte ertrag- und umsatzsteuerliche Schwerpunkte aus Sicht der Beratungspraxis“ abrufbar.

Nicht berücksichtigungsfähig sind Finanzierungsaufwendungen, Aufwendungen für Behörden- und Verwaltungsleistungen sowie Aufwendungen für Umzug und Ausweichquartier.

### 9. BESCHEINIGUNG

Zu beachten ist auch, dass der Steuerpflichtige eine besondere Bescheinigung benötigt, will er die Steuerermäßigung beanspruchen. Mit der Bescheinigung, die **vom ausführenden Fachunternehmen nach amtlich vorgeschriebenem Muster zu erstellen** ist, muss nachgewiesen werden:

- dass sich das Objekt, in dem die Maßnahmen durchgeführt wurden, in der EU bzw. im EWR-Raum befindet,
- die Kosten der jeweiligen energetischen Maßnahme sowie auf welche Wohnungen sie entfallen, sofern dies genau zuordenbar ist,
- welche energetische Maßnahme durchgeführt wurde,
- dass die in der ESanMV dargelegten Anforderungen an die energetische Maßnahme eingehalten wurden und auch
- das ausführende Unternehmen die in der ESanMV dargelegten Anforderungen an ein Fachunternehmen erfüllt.

Werden vom Steuerpflichtigen mehrere Fachunternehmen beauftragt, muss jedes Fachunternehmen für die von ihm durchgeführten energetischen Maßnahmen eine entsprechende Bescheinigung ausstellen.

Mit dem BMF-Schreiben vom 06.02.2024 „Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden (§ 35c EStG); Bescheinigung des Fachunternehmens gem. § 35c Abs. 1 Satz 7 EStG; Bescheinigung für Personen mit Ausstellungsberechtigung nach § 88 GEG“ wurden Muster für diese Bescheinigung veröffentlicht, die zwingend zu verwenden sind. Vom Inhalt, Aufbau und von der Reihenfolge der



Angaben darf nicht abgewichen werden.<sup>5</sup> Nur die Unternehmen in den aufgezählten Fachgewerken (Muster I) und jede Person mit der Berechtigung zur Ausstellung von Energieausweisen nach § 88 GEG (Muster II) sind zur Ausstellung dieser Bescheinigung berechtigt. Die Kosten der jeweiligen energetischen Maßnahme sind grundsätzlich einzeln in der Bescheinigung auszuweisen, es sei denn, die Angaben und die Zuordnung zur konkreten Maßnahme ergeben sich aus der beigefügten Rechnung.

Zu den Aufwendungen für energetische Maßnahmen gehören auch die **Kosten für die Erteilung der notwendigen Bescheinigung**. Ggf. muss das Fachunternehmen einen Ingenieur beauftragen, um rechnerisch den Nachweis erbringen zu können, dass die Mindestanforderungen an die energetische Sanierung im Sinne der ESanMV eingehalten sind. Ist der Ingenieur eine Person mit Ausstellungsberechtigung nach § 88 GEG, also zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt, sind die Kosten, die durch die Erstellung der Bescheinigung entstehen, auch zu 20 % (7 %, 7 %, 6 %) begünstigt.

**BEISPIEL** Der Steuerpflichtige lässt im Jahr 2024 durch jeweils ein entsprechendes Fachunternehmen in seinem EFH sämtliche Außenwände und das Dach dämmen. Die Mindestanforderungen aus der ESanMV werden erfüllt. Insgesamt bezahlt der Steuerpflichtige dafür 65.000 €. Davon entfallen 30.000 € auf das Dämmmaterial, 30.000 € auf die Arbeitsleistung der beiden Fachunternehmen und 5.000 € auf den externen, die energetische Sanierung betreuenden Bauingenieur. Bei der Rechnung des Bauingenieurs entfallen 500 € auf die Erstellung der notwendigen Bescheinigung. Für die Steuerermäßigung kommen die Aufwendungen für das Dämmmaterial und die Arbeitsleistung der beiden Fachunternehmen infrage – hier 60.000 €. Von den 5.000 € für den beauftragten Bauingenieur sind 4.500 € nicht begünstigt, wenn der Bauingenieur kein bei der BAFA zugelassener bzw. beim KfW-Förderprogramm gelisteter Energieberater ist. Er ist auch kein Fachunternehmen im Sinne dieser Regelung. Die 500 €, die auf die Erteilung der Bescheinigung entfallen, sind begünstigungsfähig, wenn der Bauingenieur eine Ausstellungsberechtigung nach § 88 GEG besitzt.

## 10. NACHRANGIGKEIT DER STEUERERMÄSSIGUNG

Die Steuerermäßigung ist nur nachrangig zu gewähren. Es kommt daher keine Berücksichtigung als Steuerermäßigung in Betracht, wenn die Ausgaben für die energetische Sanierung dem Grunde nach Betriebsausgaben, Werbungskosten, Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastungen sind und **soweit sie als diese berücksichtigt wurden**.

**BEISPIEL** Der Steuerpflichtige nutzt eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus am Ort der 1. Tätigkeitsstätte als Zweitwohnung. Für die Eigentumswohnung ergeben sich ein monatlicher Abschreibungsbetrag (AfA) von 600 € und monatliche Wohnnebenkosten von 200 €. Diese Kosten berücksichtigt er als Werbungskosten bei seinen Arbeitnehmerinkünften. Im Jahr 2024 beschließt die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) die energetische Sanierung der Außenfassade und lässt diese entsprechend den Mindestanforderungen und durch ein Fachunternehmen nach ESanMV im Jahr 2024 für 30.000 € dämmen. Auf die Eigentumswoh-

nung des Steuerpflichtigen entfallen davon 5.000 €. Die Aufwendungen für das Anbringen der Wärmedämmung sind keine Herstellungs-, sondern Erhaltungsaufwendungen und damit nicht über die AfA zu berücksichtigen.

**LÖSUNG** Der Abzug von Unterkunftskosten als Werbungskosten im Rahmen der doppelten Haushaltsführung ist auf 1.000 € pro Monat begrenzt. Von diesem Maximalbetrag von 1.000 € schöpft der Steuerpflichtige 800 € mit der AfA (600 €) und den Wohnnebenkosten (200 €) aus. Für den Werbungskostenabzug verbleibt daher monatlich noch ein Abzugsvolumen von 200 €. So kann der Steuerpflichtige von den Aufwendungen für die energetische Sanierung der Außenfassade 2.400 € (12 Monate x 200 €) als Werbungskosten geltend machen. Da insg. 5.000 € Kosten für die energetische Sanierung der Außenfassade auf die Eigentumswohnung des Steuerpflichtigen entfallen, sind somit 2.600 € noch nicht berücksichtigt worden. Diese 2.600 € sind nun der Steuerermäßigung nach § 35c EStG zugänglich. Im Jahr 2024 und 2025 kann der Steuerpflichtige damit jeweils eine Steuerermäßigung von 182 € und im Jahr 2026 eine Steuerermäßigung von 156 € beanspruchen. Auf den Werbungskostenabzug gänzlich zu verzichten und die gesamten 5.000 € im Rahmen der Steuerermäßigung zu nutzen, ist nicht möglich.

**Alternativ** könnte der Steuerpflichtige jedoch die gesamten Sanierungsaufwendungen als Werbungskosten im Rahmen der doppelten Haushaltsführung bei den Arbeitnehmerinkünften steuerlich geltend machen, indem er von dem Verteilungswahlrecht der Erhaltungsaufwendungen nach § 82b EStDV Gebrauch macht. Ein Vorrang zur Ausübung des Wahlrechts lässt sich dem Gesetzestext nicht entnehmen.

**HINWEIS** Unerheblich ist, ob die WEG die Kosten aus der gebildeten Instandhaltungsrücklage beglichen hat.

Für den Teil der Aufwendungen, der durch den Ansatz der zumutbaren Belastung nach § 33 EStG oder wegen der Gegenrechnung von Pflegegeld oder Pflegetagegeld nicht als außergewöhnliche Belastung berücksichtigt wird, kann die Steuerermäßigung in Anspruch genommen werden.

**BEISPIEL** Der Steuerpflichtige lässt in seinem geerbten alten EFH die nachweislich gesundheitsgefährdenden asbestbelasteten Zwischendecken entfernen und entsprechend den Mindestanforderungen der ESanMV ersetzen. Es entstehen Aufwendungen von 40.000 €. Die Asbestbeseitigung stellt eine außergewöhnliche Belastung dar. Unterstellt, der Steuerpflichtige muss eine zumutbare Belastung von 8.000 € im Rahmen der außergewöhnlichen Belastungen selbst tragen, wären diese 8.000 € für eine Steuerermäßigung nach § 35c EStG zugänglich. Die übrigen 32.000 € werden als außergewöhnliche Belastung berücksichtigt.

## 11. AUSSCHLUSS DER STEUERERMÄSSIGUNG

Ausgeschlossen ist eine Doppelbegünstigung. Wenn die Maßnahme bereits in irgendeiner Form gefördert wurde, darf die Steuerermäßigung somit nicht beantragt werden.

Das ist der Fall,

- wenn eine Steuerbegünstigung nach § 10f EStG (Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen) oder
- eine Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen nach § 35a EStG beantragt wurde, oder

<sup>5</sup> BMF-Schreiben v. 06.02.2024 „Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden (§ 35c EStG); Bescheinigung des ausführenden Fachunternehmens; Bescheinigung für Personen mit Ausstellungsberechtigung nach § 88 Gebäudeenergiegesetz“.

- es sich um eine öffentlich geförderte Maßnahme handelt, z. B. in Form zinsverbilligter Darlehen oder von steuerfreien Zuschüssen.

Wurden die Kosten für den Energieberater z. B. durch die KfW schon bezuschusst, darf für diese Kosten des Energieberaters keine Steuerermäßigung mehr beantragt werden. Die Baumaßnahmen, die der Energieberater begleitet hat, sind jedoch nach § 35c EStG begünstigt, wenn für diese keine andere Förderung beansprucht wurde. Entscheidend bei Ausschluss der Förderung als Steuerermäßigung ist, ob irgendeine andere Förderung stattgefunden hat. Ob die andere Förderung alle Aufwendungen der Maßnahme umfasst hat, ist nicht relevant.

Zu beachten ist auch, dass der Ausschluss der Förderung den gesamten 3-jährigen Begünstigungszeitraum umfasst und der Steuerpflichtige an die einmal getroffene Förderentscheidung für die jeweilige Maßnahme gebunden ist. Ein Wechsel zwischen den Fördertatbeständen ist nicht möglich.

Unschädlich ist eine Förderung der energetischen Baumaßnahme durch das Baukindergeld oder durch die Nutzung eines Wohnriestervertrages im Zusammenhang mit einem barrierefreien oder -reduzierten Umbau der selbst genutzten Wohnung.

### 12. FORMELLE VORAUSSETZUNGEN

Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen ist, dass der Steuerpflichtige für die Aufwendungen eine Rechnung erhalten hat und die Begleichung der Rechnung durch Zahlung **auf das Konto des Leistungserbringers** erfolgt, also **unbar**. Hintergrund der Regelung ist hier ebenso wie bei der Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen die Bekämpfung der Schwarzarbeit. Die Rechnung muss in deutscher Sprache verfasst sein (alternativ Übersetzung vom vereidigten Übersetzer) und die förderfähigen energetischen Maßnahmen, die Arbeitsleistung des Fachunternehmens und die Adresse des begünstigten Objekts ausweisen.

Die Bescheinigung ist durch die zwingende Verwendung des amtlichen Musters automatisch in deutscher Sprache verfasst. Für die Gewährung der Steuerermäßigung ist die Bescheinigung bereits bei Einreichung der Einkommensteuererklärung mit beizufügen.

### 13. BERÜCKSICHTIGUNG IM LOHNSTEUER-ABZUGSVERFAHREN

Bei der Beantragung eines Freibetrags für die Berechnung des Lohnsteuerabzugs vom Arbeitslohn ist das Vierfache der voraussichtlichen Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen als Betrag vom Arbeitslohn abzuziehen.<sup>6</sup>

Eine Berücksichtigung der Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen im Rahmen der Festsetzung der sonstigen Einkommensteuer-Vorauszahlungen ist nicht vorgesehen.

### 14. AUSSCHLUSS FÜR BESCHRÄNKT STEUERPFLICHTIGE

In Deutschland nur beschränkt Steuerpflichtige (kein Wohnsitz in Deutschland und kein gewöhnlicher Aufenthalt, aber inländi-

sche Einkünfte) können die Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen nicht beanspruchen.<sup>7</sup>

### 15. FAZIT

Man darf gespannt sein, ob diese steuerrechtlichen Regelungen das Klima retten werden. Hinsichtlich der energetischen Gebäudesanierung würde die Ausweitung der Förderung auf Vermietungsimmobilien im Rahmen des Werbungskostenabzugs sicherlich einen nicht zu unterschätzenden Effekt erreichen können. Denn aktuell werden Sanierungen – auch energetische – innerhalb der ersten drei Jahre nach Anschaffung der Immobilie vermieden, da die Kostenberücksichtigung wegen der Regelung zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten im § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG oftmals nur im Wege der Abschreibung möglich ist. Hier hätte man mehr tun können. Wie auch immer man die Regelungen im Hinblick auf den Klimaschutz einschätzen mag, einen Beitrag zur Vereinfachung des Steuerrechts stellt diese Steuerermäßigungsregelung sicher nicht dar. Absehbar ist, dass die Steuerermäßigungsvorschrift zur energetischen Gebäudesanierung ähnlich wie die Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen und Co. die steuerlichen Berater, Finanzämter und Gerichte intensiv beschäftigen wird.

<sup>6</sup> § 39a Abs. 1 Nr. 5 Buchst. c EStG.

<sup>7</sup> § 50 Abs. 1 Satz 3 EStG.