

Aktuelles aus der Gesetzgebung und Rechtsprechung



Für unsere Mandanten

Steuerabzug für energetische Maßnahmen an selbstgenutzten Wohnungen

Hauseigentümer können seit diesem Jahr **20 v.H. der Kosten für energetische Sanierungen** absetzen, und das **bis zu Euro 40.000**. Was die neue steuerliche Förderung bringt und an welche Bedingungen sie geknüpft ist, möchten wir Ihnen in diesem Rundschreiben mitteilen.

1) Neuer Steuerabzug ab 2020

Seit Anfang 2020 können private Immobilieneigentümer Kosten für eine energetische Sanierungsmaßnahme von der Steuer absetzen, und zwar **20 v.H.** der Aufwendungen, verteilt auf drei Jahre:

- **7 v.H.** (höchstens Euro 14.000,00) im Jahr des Abschlusses der Maßnahme (= Rechnung bezahlt) und im 1. Folgejahr
- **6 v.H.** (höchstens Euro 12.000,00) im 2. Folgejahr

Der Höchstbetrag der Steuerermäßigung beträgt **Euro 40 000,00**. Es sind also Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen im Umfang von **Euro 200.000,00** förderungsfähig.

Dieser Höchstbetrag gilt pro begünstigtem Objekt, auch bei Miteigentum, d.h. mehrere Einzelmaßnahmen werden zusammengerechnet, auch bei einem Sanierungsplan über mehrere Jahre.

→ Bei Nutzung mehrerer begünstigter Objekte zu eigenen Wohnzwecken kann der Höchstbetrag mehrfach in Anspruch genommen werden.

Zudem können **50 v.H. der Aufwendungen für einen Energieberater** mit Zulassung des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausführungkontrolle (BAFA), der die energetischen Maßnahmen begleitet, steuerlich abgesetzt werden. Die Einbindung eines solchen Beraters ist jedoch freiwillig.

2) Steuerabzug allgemein

Die neue steuerliche Förderung wird **nachrangig** zu folgenden anderen Steuerabzügen von der tariflichen Einkommensteuer angesetzt:

- entrichtete ausländische Einkommensteuer
- pauschale Anrechnung der Gewerbesteuer
- 50 v.H. der Mitgliedsbeiträge und Spenden an politische Parteien und unabhängige Wählervereinigungen
- Steuerabzug für Arbeiten im Privathaushalt

ACHTUNG:

Keine Erstattung, wenn der Steuerabzug nach § 35 c EStG höher ist als die tarifliche Einkommensteuer vermindert um die anderen Steuerabzüge, d.h. der Steuerabzug läuft ins Leere in Jahren mit geringem Einkommen oder hohen Steuerabzügen.

3) Begünstigte Objekte

Voraussetzung für die Förderung ist, dass die Immobilie (Gebäude, Gebäudeteile oder Eigentumswohnungen) **selbst genutzt** wird und **älter als zehn Jahre** ist. Zudem muss sich die Immobilie in einem **EU- oder EWR-Staat** befinden.

ACHTUNG:

Unschädlich sind die unentgeltliche Mitnutzung der Wohnung durch andere Personen oder ein häusliches Arbeitszimmer.

Ein Steuerabzug ist weiterhin **nicht** möglich, wenn der Steuerpflichtige im Abzugsjahr aus der Wohnung Einkünfte erzielt oder die Wohnung nicht selbst bewohnt.

Bei Beginn der energetischen Maßnahme müssen **mehr als 10 Jahre** vergangen sein seit Herstellungsbeginn = Bauantrag der Immobilie.

4) Energetische Maßnahmen

Gefördert werden Komplettsanierungen ebenso wie Einzelmaßnahmen, so

- die Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschossdecken,
- die Erneuerung der Fenster und Außentüren,
- der Einbau einer Lüftungsanlage,

- die Erneuerung der Heizungsanlage bzw. deren Optimierung, sofern diese älter als zwei Jahre ist und
- der Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung.



Es können mehrere Maßnahmen gleichzeitig durchgeführt werden oder nacheinander, sie müssen aber von **Fachunternehmen** ausgeführt werden und zwar im **Zeitraum von 1.1.2020 bis 31.12.2029**.

Zudem müssen die Mindestanforderungen der **Sanierungsmaßnahmen-Verordnung**, z.B. an die Energieeinsparung, erfüllt und dies vom Fachunternehmen **bescheinigt** werden (die Kosten für die Bescheinigung können ebenfalls steuerlich geltend gemacht werden).

5) Rechnung des Fachunternehmens / Bescheinigung

Die **Rechnung** für die energetische Maßnahme muss folgendes zwingend ausweisen:

- förderungsfähige energetische Maßnahme
- Arbeitsleistung des Fachunternehmens
- Adresse des begünstigten Objekts (in deutscher Sprache)

Die **Zahlung** muss auf ein Konto des Fachunternehmens erfolgen, Barzahlung ist nicht möglich. Dies muss durch den **Bankbeleg** nachgewiesen werden.

ACHTUNG:

Unternehmen, die dem § 35c EStG unterfallende Maßnahmen durchführen wollen, benötigen eine **Fachunternehmerbescheinigung** i. S. d. § 35c Abs. 1 Satz 7 EStG. Ein Muster ist ebenfalls auf unserer Homepage zu finden.

6) Beantragung

Anträge müssen Immobilieneigentümer nicht - wie bei anderen Förderungen vorgeschrieben - vor Sanierungsbeginn stellen. Die Beantragung der steuerlichen Förderung wird laut Bundesfinanzministerium **einfach und unbürokratisch über die Steuererklärung** ermöglicht. Die Ausgaben für Sanierungsmaßnahmen können also erstmalig mit der Steuererklärung im Jahr 2021 geltend gemacht werden.

7) Keine Doppelförderung

Die Steuerermäßigung gibt es **alternativ** zu anderen staatlichen Subventionen, etwa Zuschüssen oder zinsverbilligten Krediten von der KfW. Die Förderung gibt es auch **nicht gleichzeitig** zur Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen oder haushaltsnahe Dienstleistungen.

- Abzug der Aufwendungen als Betriebsausgaben, Werbungskosten, z.B. bei doppelter Haushaltsführung, Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastung geht vor.
- Kein Steuerabzug, wenn für die energetische Gebäudesanierung Steuervergünstigungen nach § 10 f EStG geltend gemacht werden, z.B. bei einem selbstbewohnten Baudenkmal, oder ein Steuerabzug für Arbeiten im Privathaushalt.
- Kein Steuerabzug für öffentlich geförderte Maßnahmen = wenn zinsverbilligte Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse in Anspruch genommen werden, z.B. KfW-Zuschüsse oder BAFA-Förderung für Heizungsoptimierung.

EXKURS: KfW-Zuschussprogramm 430



Das **KfW-Zuschussprogramm 430** fördert im Grundsatz dieselben Maßnahmen, für die auch der Steuerabzug in Frage kommt.

Zuschuss:

- 20 v.H. der förderfähigen Kosten
- höchstens Euro 10.000,00 für Einzelmaßnahmen
- bis 40 v.H., höchstens 48.000,00 für ein KfW-Effizienzhaus 55

ACHTUNG:

Bei selbstgenutzten Objekten muss der Eigentümer entscheiden, ob er die KfW-Förderung in Anspruch nimmt oder den Steuerabzug. Der Steuerabzug ist regelmäßig höher, entfällt jedoch z.B. in Jahren mit geringem Einkommen und wird nur auf 3 Jahre verteilt gewährt.

Sollten Sie weitere Fragen haben oder Informationen benötigen, stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlicher Empfehlung

Ihr Berater-Team

RINNINGER BAY KADUS GmbH & Co. KG

Kontakt-Box:

RINNINGER BAY KADUS GmbH & Co. KG
Steuerberater und Rechtsanwälte

Lindauer Straße 57
88316 Isny im Allgäu

Telefon: +49 7562 9716 0
Telefax: +49 7562 9716 97

mail@rinningerbay.com

