

# Energetische Sanierungsmaßnahmen an Immobilien

Stand: Juni 2021

## Wie profitieren Sie steuerlich bei energetischen Sanierungsmaßnahmen an Immobilien?

Mit dem Klimaprogramm 2030 kommen durch die CO<sub>2</sub>-Bepreisung einige neue Belastungen auf uns zu. Für Eigenheimbesitzer gibt es aber auch Lichtblicke: Energetische Sanierungsmaßnahmen an Ihrem Eigenheim werden ab 2020 zehn Jahre lang steuerlich gefördert. Entsprechende Aufwendungen können Sie direkt von Ihrer Steuerschuld abziehen. Gefördert wird eine Vielzahl von Maßnahmen wie etwa die Wärmedämmung.

Im Ergebnis sparen Sie also doppelt: Einerseits sinken durch die geförderten Maßnahmen Ihre Energiekosten, andererseits sind 20 % des Modernisierungsaufwands, insgesamt maximal 40.000 €, für Sie auf die Steuerschuld anrechenbar. Gefördert werden sowohl Einzelmaßnahmen als auch schrittweise Sanierungen nach einem Sanierungsplan. Die Förderung gilt pro Wohnobjekt. Wenn Sie also mehrere selbstgenutzte Immobilien innerhalb der EU oder des europäischen Wirtschaftsraums besitzen (z. B. noch eine Ferienwohnung), kann jede Sanierung einzeln im Rahmen der Höchstgrenzen gefördert werden.

Um die Förderung zu erhalten, müssen Sie – wie immer bei steuerlichen Vergünstigungen – die detaillierten Voraussetzungen genau beachten. Hierbei hilft Ihnen unsere **Infografik auf der nächsten Seite**.

Wenn Sie Rückfragen zu den oben genannten Punkten haben, können Sie sich gerne an uns wenden. Wir helfen Ihnen gerne.

Alle Angaben haben wir zum aktuellen Stand nach besten Wissen zusammengestellt, allerdings ohne Gewähr.

# I. Infografik

## Wie profitieren Sie steuerlich bei energetischen Sanierungsmaßnahmen an Immobilien?

Klimagerecht modernisieren und dabei Steuern sparen!

Sie planen bei einer oder mehreren Immobilien (z.B. Haus, Eigentumswohnung) eine oder mehrere der folgenden Sanierungsmaßnahmen:

- ☑ Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen oder Geschossdecken,
- ☑ Erneuerung von Fenstern oder Außentüren,
- ☑ Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage,
- ☑ Erneuerung der Heizungsanlage,
- ☑ Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung,
- ☑ Optimierung einer bestehenden Heizungsanlage, die nicht älter als zwei Jahre ist,
- ☑ Einschaltung eines Energieberaters zur Erstellung eines Sanierungsplans und zur Überwachung der Sanierung.

### Wird die Immobilie von Ihnen selbst genutzt?

Selbstnutzung liegt auch vor, wenn noch andere Personen unentgeltlich in der Wohnung leben oder wenn es sich um eine ausschließlich selbstgenutzte Ferienwohnung handelt. Sie müssen die Immobilie nicht dauerhaft nutzen, aber Sie dürfen keine Einkünfte (z.B. aus Vermietung) aus ihr beziehen. Auch die Nutzung von Teilen der Immobilie als häusliches Arbeitszimmer gilt als Selbstnutzung, ebenso wenn sie Miteigentümer einer Immobilie sind.

Ja

Nein

Die Immobilie liegt in der EU oder im europäischen Wirtschaftsraum (= EU-Staaten + Island, Liechtenstein, Norwegen).

Ja

Nein

Die Immobilie wird bei Durchführung der Sanierungsmaßnahmen älter als zehn Jahre sein, maßgebend ist der damalige Bauantrag oder die Bauanzeige.

Ja

Nein

⚠ Eine nicht selbst genutzte Immobilie wird nicht gefördert (z.B. bei kompletter Überlassung an Angehörige).

Sanierungsmaßnahmen außerhalb von EU/EWR (z.B. Schweiz) werden nicht gefördert.

Ist Ihre Immobilie keine zehn Jahre alt, wird sie nicht gefördert.

### Jedoch haben Sie noch eine Möglichkeit zur steuerlichen Berücksichtigung:

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



### Ein Teil der Aufwendungen kann von der Einkommensteuerlast abgezogen werden.

Je Immobilie beträgt Ihre Steuerermäßigung 20 % der Aufwendungen, maximal 40.000 €.  
Die Förderung mehrerer Objekte ist möglich.

50 % der Aufwendungen für den Energieberater mindern Ihre Steuerlast im selben Jahr.

Für die übrigen Sanierungsaufwendungen erfolgt der Abzug zeitlich gestreckt über insgesamt über drei Jahre:

- im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und im folgenden Kalenderjahr in Höhe von 7 % der Aufwendungen - höchstens jeweils 14.000 € pro Jahr
- und im zweiten Jahr nach Abschluss der Maßnahme in Höhe von 6 % der Aufwendungen - höchstens 12.000 €

### Weitere fachliche und formale Anforderungen, damit Ihre Sanierungsmaßnahme begünstigt wird:

- Die jeweilige energetische Maßnahme muss von einem Fachunternehmen ausgeführt werden.
- Eine Rechtsverordnung regelt nähere Details. Das Fachunternehmen muss anhand einer offiziellen Bescheinigung nach amtlichem Muster für die jeweilige Maßnahme das Vorliegen der Voraussetzungen aus der Rechtsverordnung bescheinigen.
- Sie müssen eine Rechnung in deutscher Sprache erhalten, die die jeweilige Maßnahme aufführt sowie die Adresse der Immobilie.
- Die Zahlung der Rechnung müssen Sie unbar auf das Konto des Leistungserbringers veranlassen.

### Bei weiter gehenden Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Bei weiteren Fragen zum Thema energetische Sanierungsmaßnahmen können Sie gerne einen Beratungstermin mit uns vereinbaren.