

Presseinformation

Frankfurt am Main, 25. Juni 2024

Energetische Gebäudesanierung – so können Immobilienbesitzer/innen von steuerlichen Vorteilen profitieren

Der Wohnraum in Deutschland wird von Jahr zu Jahr immer knapper. Doch die Neubauten reichen nicht aus, um diese Wohnungsnot abzumildern. Aufgrund dessen ist es besonders notwendig, die bereits bestehenden Wohnungen zu sanieren. Eine energetische Gebäudesanierung macht sich dabei nicht nur bei den späteren laufenden Kosten bemerkbar, sondern ist auch steuerlich attraktiv. „Steuerpflichtige können für die energetische Sanierung pro Wohnobjekt bis zu 40.000 Euro über drei Jahre verteilt von ihrer Steuer absetzen“, so Hartmut Rupprich, Präsident der Steuerberaterkammer Hessen.

Attraktive Steuerermäßigung für die energetische Gebäudesanierung

Wenn eine Immobilie für eigene Wohnzwecke genutzt wird, können bestimmte energetische Sanierungsmaßnahmen für einen befristeten Zeitraum gefördert werden. Das gilt konkret für Baumaßnahmen, die nach dem 31. Dezember 2019 begonnen haben und vor dem 1. Januar 2030 abgeschlossen sind. Zu beachten ist, dass diese Steuerermäßigung bei Baumaßnahmen an vermieteten Objekten nicht greift. Ferner muss das Objekt selbst vor Baubeginn mindestens 10 Jahre alt sein. Förderfähig sind auch Zweit- sowie Ferienwohnungen, zumindest solange sie sich nicht außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums befinden. Zum Europäischen Wirtschaftsraum zählen die Mitgliedstaaten der Europäischen Union sowie Island, Liechtenstein und Norwegen.

Diese Baumaßnahmen werden steuerlich gefördert:

- Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschossdecken
- Erneuerung von Fenstern, Außentüren und Heizungsanlagen
- Erneuerung bzw. Einbau einer Lüftungsanlage
- Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung
- Optimierung bestehender Heizungsanlagen, die älter als zwei Jahre sind

Was muss beachtet werden, um die Steuerermäßigung für energetische Sanierungen zu erhalten?

Wer die Steuerermäßigung für energetische Sanierung nutzen möchte, muss einige bürokratische Vorgaben einhalten:

- Die Baumaßnahmen dürfen nur von anerkannten Fachunternehmen unter Beachtung energetischer Mindestanforderungen ausgeführt werden.
- Die Umsetzung muss per Bescheinigung bei dem zuständigen Finanzamt nachgewiesen werden. Achtung: Die Bescheinigung muss nach einem vorgeschriebenen Muster erfolgen und darf nur von dem beauftragten Fachunternehmen oder Personen mit entsprechender Ausstellungsberechtigung, z. B. Energie- oder Energieeffizienzberater/innen, ausgestellt werden. Einer vorherigen Antragstellung bedarf es nicht.
- Es ist eine ordnungsgemäße Rechnung des Fachunternehmens in deutscher Sprache erforderlich, aus der neben der förderfähigen Maßnahme auch die Arbeitsleistung und Adresse des begünstigten Objekts ersichtlich wird. Außerdem ist es wichtig, dass die Rechnung nicht bar beglichen wird. Die Zahlung muss vom Konto des Antragstellers auf das Konto des Fachunternehmens erfolgen.

Mit dem Steuerbonus 20 Prozent der Sanierungskosten über drei Jahre verteilen

Mit der Steuerermäßigung für energetische Sanierungsmaßnahmen können 20 Prozent der Sanierungskosten steuerlich berücksichtigt werden. Dabei sind neben Lohn- und Fahrtkosten auch Materialkosten abzugsfähig. Diese 20 Prozent werden wie folgt über drei Jahre verteilt von der Einkommensteuerlast abgezogen: Zunächst können im Jahr der energetischen Sanierung sieben Prozent der Kosten, maximal 14.000 Euro, abgesetzt werden. In dem darauffolgenden Jahr können weitere sieben Prozent der Kosten, wiederum maximal 14.000 Euro, berücksichtigt werden. Im dritten Jahr nach der Sanierung können noch sechs Prozent, maximal 12.000 Euro, von der Steuer abgezogen werden.

Ausgeschlossen ist die Steuerermäßigung für energetische Sanierung, wenn die Kosten für die Sanierung bereits auf andere Weise berücksichtigt wurden. Demnach werden beispielsweise keine Kosten berücksichtigt, die auf Sanierung eines häuslichen Arbeitszimmers entfallen. Auch Sanierungskosten, die bereits über andere Programme gefördert werden, wie die Förderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), sind von der Steuerermäßigung für energetische Sanierung ausgeschlossen. Jedoch ist eine Kombination verschiedener Förderprogramme für unterschiedliche Sanierungsmaßnahmen grundsätzlich möglich. Eine Kombination sollte insbesondere genutzt werden, wenn die Höchstgrenze der Steuerermäßigung für energetische Sanierung für das Objekt bereits ausgeschöpft wurde. So können beispielsweise jährlich stets 20 Prozent der Lohn- und Fahrtkosten von Handwerkerleistungen (maximal 1.200 Euro) steuerlich berücksichtigt werden. Wichtig ist bei der Kombination der Förderprogramme nur, dass es sich um unterschiedliche eigenständige Sanierungsmaßnahmen handelt.

Zusätzliche Berücksichtigung der hälftigen Kosten für eine Energieberatung

Neben den Kosten für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen durch Fachunternehmen können auch Kosten für eine Energieberatung steuerlich berücksichtigt werden. Wer für die Sanierungsplanung bzw. energetische Baubegleitung eine Energieberatung beauftragt, kann im Jahr des Abschlusses der Maßnahme 50 Prozent dieser Kosten absetzen. Demnach müssen die Kosten nicht über mehrere Jahre verteilt werden. Der Höchstbetrag von 40.000 Euro darf jedoch nicht überschritten werden. Wichtig ist dabei zudem, dass es sich um zertifizierte Energieberater/innen des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) oder um Energieeffizienz-Experten/Expertinnen der KfW handelt. Diese können alternativ auch die für das Finanzamt erforderliche Bescheinigung ausstellen, welche zur Genehmigung der Sanierungsmaßnahme erforderlich ist.

Fazit

Wer sein selbst genutztes Wohneigentum energetisch sanieren möchte, sollte verschiedene steuerliche Vorgaben im Auge behalten und den Rat von Steuerberatern/Steuerberaterinnen einholen. Orientierungshilfe bei der Suche nach qualifizierten Steuerberatern/Steuerberaterinnen bietet der [Steuerberater-Suchdienst](#) auf der Website der Steuerberaterkammer Hessen.

Aus urheberrechtlichen Gründen ist eine Verwendung des Textes nur mit Quellenangabe (Steuerberaterkammer Hessen) erlaubt.

Die Steuerberaterkammer Hessen ist die berufliche Selbstverwaltung aller in Hessen niedergelassenen Steuerberater, Steuerbevollmächtigten und Berufsausübungsgesellschaften. Als Körperschaft des öffentlichen Rechts vertritt sie die beruflichen Interessen ihrer rund 9.000 Mitglieder.