

Presseinfo Dezember 2020 – 2

Steuerermäßigung für private energetische Gebäudesanierung – Objektverbrauch beim Kauf beachten

Für private energetische Gebäudesanierungsmaßnahmen, die ab dem 01.01.2020 begonnen wurden und bis zum 31.12.2029 abgeschlossen werden, wird eine Steuerermäßigung gemäß § 35c des Einkommensteuergesetzes (EStG) gewährt. Die Sanierungsmaßnahme muss an einem Objekt durchgeführt worden sein, das älter als 10 Jahre ist, eigenen Wohnzwecken dient – und zwar im jeweiligen Kalenderjahr der Förderung ausschließlich. Vermietungsobjekte sind nicht begünstigt. Die Steuerermäßigung beträgt 20% der Aufwendungen von bis zu 200.000 €, die sich auf drei Jahre wie folgt verteilt: 7% im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme, 7% im zweiten und 6% im dritten Jahr. Es kann sich folglich eine Steuerermäßigung von bis zu 40.000 € pro Objekt ergeben. Auf wie viele einzelne energetische Sanierungsmaßnahmen sich die Aufwendungen von 200.000 € verteilen, spielt keine Rolle. Weitere Voraussetzung ist, dass die Baumaßnahme von einem Fachunternehmen ausgeführt wird und die Zahlung auf das Konto, also keine Barzahlung, erfolgt.

Die Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen begünstigt im Gegensatz zur Förderung von Handwerkerleistungen nach § 35a EStG nicht nur die Arbeitsleistung, Fahrtkostenpauschalen und in Rechnung gestellte Maschinenstundensätze, sondern alle Aufwendungen des Steuerpflichtigen, also insbesondere auch die Materialkosten, die im Zusammenhang mit den energetischen Maßnahmen stehen. Als energetische Sanierungsmaßnahmen zählen: Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und von Geschossdecken, Erneuerung der Fenster oder Außentüren und der Heizungsanlage, Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage, Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung und die Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als zwei Jahre sind.

„Zu beachten ist, dass es sich bei der Regelung um eine objektbezogene Förderung mit objektbezogenem Verbrauch handelt“, erklärt Erich Nöll, Rechtsanwalt und Geschäftsführer beim Bundesverband Lohnsteuerhilfevereine in Berlin. Das bedeutet, der Höchstbetrag von 40.000 € Steuerermäßigung gilt je Immobilie und nicht je Steuerpflichtiger. Hat beispielsweise beim Erwerb einer Immobilie zur Selbstnutzung der Vorbesitzer bereits geförderte energetische Gebäudesanierungsmaßnahmen durchführen lassen, kann für weitere Maßnahmen keine oder nur noch eine reduzierte Steuerermäßigung in Anspruch genommen werden. „Als Käufer einer Immobilie zur Selbstnutzung ist es daher ratsam, beim Vorbesitzer nachzutra-

gen und sich schriftlich ggf. direkt im Kaufvertrag bescheinigen zu lassen, dass keine oder wenn doch, in welcher Höhe die Steuerermäßigung für dieses Haus oder diese Eigentumswohnung bereits in Anspruch genommen wurde“, rät Nöll. Ist die Steuerermäßigung bereits ganz oder teilweise verbraucht, kann sich dies durchaus auf die Kalkulation beim Erwerber auswirken.

Quelle: § 35c Abs. 1 Satz 5 EStG