

**Der Arbeitskreis Energie und Umwelt informiert:**

## **Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei selbstgenutzten Gebäuden**

Politisch lange diskutiert, jetzt beschlossen und zum 1. Januar 2020 in Kraft getreten: durch Einfügung eines § 35c hat der Gesetzgeber das Einkommensteuergesetz (EStG) ergänzt, um energetische Sanierungsmaßnahmen an zu **eigenen Wohnzwecken** genutzten Gebäuden jetzt auch **steuerlich** zu fördern. Bisher war das – von Ausnahmen wie haushaltsnahe Handwerkerleistungen - nicht möglich.

§ 35c wurde in das EStG eingefügt durch das Gesetz zur Umsetzung des Klimaschutzprogramms 2030 im Steuerrecht vom 21.12.2019, BGBl. I 2019 S. 2886. Damit soll das politischen Ziel unterstützt werden, die Treibhausgase bis 2030 um mindestens 40 % gegenüber 1990 zu verringern.

### **Energetische Maßnahmen**

Begünstigt von § 35c EStG sind nur die im Gesetz in Absatz 1 numerisch einzeln aufgelisteten energetischen Maßnahmen:

1. Wärmedämmung von Wänden
2. Wärmedämmung von Dachflächen
3. Wärmedämmung von Geschoßdecken
4. Erneuerung der Fenster oder Außentüren
5. Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage
6. Erneuerung der Heizungsanlage
7. Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung
8. Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als 2 Jahre sind
9. 50 % der Kosten für Energieberater

Sowohl umfassende (ggf. schrittweise) Sanierungen wie (eine oder mehrere) **Einzelmaßnahmen** werden steuerlich gefördert, wenn diese jeweils die Mindestanforderungen der **Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung (ESanMV)** erfüllen und von **Fachunternehmen** ausgeführt werden. Eigenleistungen sind somit von einer Förderung ausgeschlossen.

**Zeitlicher Anwendungsbereich:** alle Baumaßnahmen, mit deren Durchführung **nach dem 31.12.2019 begonnen wurde** und die vor dem 1.01.2030 abgeschlossen werden.

### **Antrag, Art und Höhe der Steuerermäßigung**

Diese Steuerermäßigung wird im **Rahmen der Einkommensteuererklärung** (also erst nach Durchführung der Maßnahmen) **beantragt** und dann direkt von der Steuerschuld (nicht vom zu versteuernden Einkommen) abgezogen. Sie ist damit nicht von der Höhe des individuellen Einkommens abhängig, setzt freilich in jedem Jahr eine ausreichend hohe Steuerschuld voraus.

Im Kalenderjahr des Abschlusses der energetischen Maßnahme und im nächsten Kalenderjahr beträgt die Steuerermäßigung je 7 % der Aufwendungen, höchstens jedoch jeweils 14.000 €, und im übernächsten Kalenderjahr 6 % der Aufwendungen, höchstens 12.000 €. Somit ist eine **maximale**

**Steuerersparnis von 40.000 € - verteilt auf drei Jahre – aus begünstigten Aufwendungen von höchstens 200.000 € je Objekt möglich.**

**Beispiel:**

In 2020 fallen energetische Aufwendungen an einem selbstgenutzten Wohnobjekt von 100.000 € an. Dieses Objekt wird auch in den Folgejahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt. Die Steuerermäßigungen betragen jeweils

2020:  $100.000 \text{ €} \times 7 \% = 7.000 \text{ €}$  (max. 14.000 €)

2021:  $100.000 \text{ €} \times 7 \% = 7.000 \text{ €}$  (max. 14.000 €)

2022:  $100.000 \text{ €} \times 6 \% = 6.000 \text{ €}$  (max. 12.000 €)

Nur wer eine Steuerschuld von insgesamt 7.000 € jährlich hat, kommt in den Genuss des vollen Steuervorteils, da eine Übertragung in das nächste Jahr – bei Nicht-Ausschöpfen des Steuervorteils – im Gesetz nicht vorgesehen ist. Hierzu muss ein Alleinstehender (Grundtarif) in 2020 ein zu versteuerndes Einkommen von ca. 35.000 € haben, zusammenveranlagte Eheleute (Splittingtarif) ein solches von rund 47.000 €. (Zu beachten ist, dass sich das maßgebende zu versteuernde Einkommen erst ergibt, wenn man z. B. vom Bruttolohn die Werbungskosten, die Vorsorgeaufwendungen und andere Sonderausgaben abzieht.)

Nach Investitionen von 100.000 € verbleibt im Beispielsfall ein Ermäßigungsbetrag von 20.000 € für weitere energetische Maßnahmen (bis zu 100.000 €) an diesem Objekt.

Während § 35a EStG (haushaltsnahe Handwerkerleistungen) nur den Arbeitslohn berücksichtigt, werden hier auch Materialkosten begünstigt.

**Begünstigte Objekte**

Diese Steuerermäßigung kann nur für im Kalenderjahr vom Steuerpflichtigen **ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken** genutzte Objekte in Anspruch genommen werden. Dazu zählt auch die **unentgeltliche** Überlassung an andere Personen. Da sich die Steuerermäßigung auf drei Jahre verteilt, muss diese Voraussetzung in jedem Kalenderjahr erfüllt sein. (Für vermietete oder gewerblich genutzte Objekte können solche Aufwendungen jedoch wie bisher als Werbungskosten oder Betriebsausgaben bei der Einkunftsermittlung abgezogen werden.) Das **Objekt** muss bei Durchführungsbeginn der energetischen Maßnahme **älter als zehn Jahre** sein.

Die Förderung kann für **mehrere Objekte** in Anspruch genommen werden und zwar bis zu einem **Höchstbetrag von jeweils 40.000 €**. Auch eine **Ferienwohnung** oder **Zweitwohnung** (in der EU oder dem Europäischen Wirtschaftsraum), die ausschließlich selbstgenutzt (und nicht vermietet) wird, ist begünstigt.

Derzeit aktuell: die Nutzung eines Teils einer Wohnung als **Homeoffice** ist wohl unschädlich, sofern die Nutzung zu Wohnzwecken überwiegt.

Die Fördergrundsätze sind auf **Eigentumswohnungen** entsprechend anzuwenden. Dabei gilt jede Eigentumswohnung als begünstigtes Objekt. Auf die Nutzung des Gesamtobjekts im übrigen kommt es nicht an.

Steht ein Objekt im Eigentum mehrerer Personen (**Miteigentumsgemeinschaft**), so kann die Steuerermäßigung – unabhängig von der Zahl der Miteigentümer - **für das begünstigte Objekt nur einmal** (mit dem Höchstbetrag von 40.000 €) in Anspruch genommen werden. Verfahrensrechtlich geschieht dies über die (ohnehin für alle Beteiligten abzugebende) Feststellungserklärung z. B. bei Erbengemeinschaften oder nichtehelichen Lebensgemeinschaften. Bei zusammenveranlagten Ehegatten, die beide Miteigentümer des sanierten Objekts sind, besteht dagegen keine Notwendigkeit für eine solche Feststellung. Hier kann die Förderung im Rahmen der gemeinsamen Einkommensteuererklärung beantragt werden.

### **Weitere Anforderungen für die Gewährung der Steuerermäßigung**

Wie bereits erwähnt, müssen die energetischen Maßnahmen von einem **Fachunternehmen ausgeführt** werden. Dabei müssen die technischen Mindestanforderungen an energetische Einzelmaßnahmen gemäß der **Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung (ESanMV)** erfüllt werden. Um dies überprüfen und beurteilen zu können, verlangt der Gesetzgeber die Vorlage einer **Bescheinigung des ausführenden Fachunternehmens** nach amtlichem Muster. Diese Anforderungen sollen gewährleisten, dass die Sanierungsmaßnahmen auch tatsächlich zu einer Energieeinsparung führen.

Weitere formelle Voraussetzungen sind der **Erhalt einer Rechnung** (mit definiertem Inhalt) und die **Zahlung per Banküberweisung** (zur Unterbindung von Schwarzarbeit gibt es keine Steuerermäßigung bei Barzahlungen).

### **Keine doppelte Förderung**

Eine Steuerermäßigung nach § 35c EStG ist ausgeschlossen, wenn die jeweilige Maßnahme bereits nach einer anderen Norm **steuerlich** (z. B. als Betriebsausgabe, Werbungskosten, Sonderausgabe oder Belastung) geltend gemacht wurde oder hierfür eine öffentliche Förderung (**BAFA**) beansprucht wird (s. Gmoablatt'I vom April 2020 S. 20 und 32).

### **Anwendungserlass erwartet**

Wie jede neue Regelung löst auch diese Vorschrift eine Vielzahl von Auslegungsschwierigkeiten aus. Dem Vernehmen nach will die Finanzverwaltung die derzeit offenen Fragen zunächst sammeln und anschließend in einem BMF-Schreiben beantworten.

Zweifel bestehen beispielsweise zu folgenden Fragen:

- Rechnungsstellung und Zahlungsweise bei Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) sowie Miteigentümern von Gebäuden
- Zeitpunkt des Abschlusses einer Baumaßnahme und Zahlungszeitpunkt
- Objekt- und/oder personenbezogener Höchstbetrag der Förderung bei Objektverkauf
- Schicksal der Förderung bei (vorweggenommener) Erbfolge - mit oder ohne Aufgabe der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken - während des dreijährigen Förderzeitraums

## Optimierung

Eine Optimierung sollte nicht nur hinsichtlich der Gebäudeeffizienz und der gewählten Maßnahmen angestrebt werden sondern auch bei der **Auswahl (und ggf. Kombination) der Förderungen**, soweit diese **für jede einzelne Maßnahme** (unter Berücksichtigung der individuellen Situation) in Anspruch genommen werden können. Die neue steuerliche Förderung ergänzt die bisherige Förderkulisse.

Einerseits können die Voraussetzungen der anderen steuerlichen Abzugsmöglichkeiten und deren Wirkungen geprüft werden, wie der Abzug als Betriebsausgaben, Werbungskosten, Sonderausgaben oder außergewöhnlicher Belastungen, als haushaltsnahe Handwerkerleistung oder nach § 10 f EStG als Baudenkmal, deren Förderhöhe z. T. begrenzt ist.

Andererseits lohnt sich ein Blick auf Förderungen außerhalb des Steuerrechts, die z. T. einen höheren Fördersatz gewähren, jedoch andere Voraussetzungen bedingen. Die BAFA fördert beispielsweise den Ersatz einer alten Heizung durch eine Hybridheizung mit erneuerbarer Energie unter bestimmten Voraussetzungen sogar mit bis zu 45 % - und diese Einzelmaßnahme somit deutlich höher als der Fiskus.

Und wenn man es versäumt hat, vor Beginn der Maßnahme(n) einen erforderlichen Förderantrag zu stellen, bleibt immer noch die Möglichkeit der Geltendmachung im Rahmen der erst im Folgejahr abzugebenden Einkommensteuererklärung.

Und denken Sie daran:

Eine Energie- und Steuerberatung lohnt sich in jedem Fall (und wird z. T. sogar gefördert)!

*Carl Gross*