

ENERGETISCHE GEBÄUDESANIERUNG SELBSTGENUTZTES WOHN-EIGENTUM

Das selbst bewohnte Haus, die eigengenutzte Eigentums- oder Ferienwohnung sollen energetisch verbessert werden? Die Haustür ist verzogen, durch das Fenster bahnt sich bei Starkregen Wasser seinen Weg oder Sie planen intelligenten Sonnenschutz am Haus, weil die Sonne im Sommer das Wohnzimmer auf 30 Grad erhitzt?

Egal, ob als Gesamtmaßnahme oder mehrere Einzelmaßnahmen, die Kosten energetischer Gebäudesanierung (Lohn- und Materialkosten) können auf Antrag im Rahmen der Einkommensteuererklärung geltend gemacht werden und bis zu maximal 40.000 € je Objekt (maximal 20 % der Aufwendungen) verteilt über 3 Jahre (jeweils 7 % im ersten und zweiten Jahr (höchstens je 14.000 €), 6 % im dritten Jahr (höchstens 12.000 €) direkt von der tariflichen Einkommensteuer als Ermäßigung in Abzug gebracht werden, vorausgesetzt, die steuerliche Belastung ist in dieser Höhe gegeben. Die maximal berücksichtigungsfähigen Aufwendungen betragen pro Objekt somit 200.000 €.

Es können Maßnahmen berücksichtigt werden, mit deren Durchführung nach dem 31.12.2019 begonnen wurde und die vor dem 1.1.2030 abgeschlossen sind.

Hierzu ist zusammen mit der Einkommensteuererklärung die „Anlage Energetische Maßnahmen“ beim Finanzamt abzugeben, und zwar für jedes begünstigte Objekt über 3 Jahre ein jeweils eigenes Formular.

Die Abzugsfähigkeit ist an einige Voraussetzungen hinsichtlich der Begünstigung der Objekte, der förderfähigen Sanierungsarten nebst technischen Anforderungen sowie der einzuhaltenden Formalitäten wie unbare Zahlung, Vorlage einer Rechnung, Durchführung durch ein Fachunternehmen geknüpft.

Hier möchten wir Ihnen eine Checkliste an die Hand geben, mit welcher Sie – idealerweise vor Beginn der Maßnahme – einfach prüfen können, was steuerlich begünstigt ist und welche Unterlagen Sie benötigen.

Bitte lassen Sie sich hinsichtlich der steuerlichen Auswirkungen in Ihrem konkreten Fall von einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe beraten!

I. Begünstigtes Objekt	Ja	Nachweis/ Anlage Nr.
1. Standort des Gebäudes a) Europäische Union b) Europäischer Wirtschaftsraum (EWR)	☐	_____
2. Gebäude wird ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt (einschl. unentgeltliche Teil-Überlassung zu Wohnzwecken an Dritte) – wird jedes Jahr erneut geprüft	☐	_____
3. Gebäude ist älter als 10 Jahre alt (Beginn der Herstellung des Gebäudes bis zum Beginn der energetischen Maßnahme)	☐	_____
4. Antragsteller ist z.B. Allein- oder Miteigentümer a) Alleineigentümer – 100 % b) Miteigentümer – nach Quote, ist für jedes Jahr neu zu prüfen und nachzuweisen (kann gesondert und einheitlich festgestellt werden); jedem Eigentümer wird nur sein prozentualer Anteil gewährt, unabhängig davon, wer die Rechnungen gezahlt hat	☐	_____

II. Begünstigte Maßnahmen (Die technischen Voraussetzungen für die steuerlich begünstigten Energetischen Sanierungsmaßnahmen sind in einer gesonderten Verordnung geregelt.)	Ja	Nachweis/ Anlage Nr.
1. Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen, Geschossdecken	☐	_____
2. Erneuerung der Fenster und / oder der Außentüren	☐	_____
3. Ersatz und / oder erstmaliger Einbau von sommerlichem Wärmeschutz	☐	_____
4. Erneuerung und / oder Einbau einer Lüftungsanlage	☐	_____
5. Erneuerung der Heizungsanlage (siehe auch Ziffer 10)	☐	_____
6. Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung	☐	_____
7. Optimierung bestehender Heizungsanlagen (älter als 2 Jahre)	☐	_____
8. Kosten der Erteilung von Bescheinigungen (von ausführendem Fachunternehmen oder Berechtigtem zur Ausstellung von Energieausweisen nach amtlich vorgeschriebenem Muster) i.H.v. 50 % im 1. Jahr abziehbar	☐	_____
9. Planerische Begleitung oder Beaufsichtigung durch den Energieberater (fachlich qualifiziert und zugelassen) i.H.v. 50 % im 1. Jahr abziehbar	☐	_____

10. Installation effizienter Gasbrennwerttechnik, die für die künftige Einbindung erneuerbarer Energien vorbereitet ist (Hybridisierung), soweit mit dem Einbau vor dem 1.1.2023 begonnen wurde und die Hybridisierung innerhalb von 2 Jahren nach Inbetriebnahme vorgenommen wurde (Nachweis erforderlich)	☐	
---	--------------------------	--

III. Berechnung Begünstigte Energetische Maßnahmen (Kostenaufteilung)	Ja	Nachweis/ Anlage Nr.
1. Jahr: 7 % der Summe der begünstigten Aufwendungen lt. Ziffer II., Nr. 1 - 7 + 50 % Ziffer II., Nr. 8 - 9) im Jahr der Beendigung der Maßnahme und nach Begleichung der Rechnung(en), maximal 14.000 €	☐	
2. Jahr: 7 % der festgestellten begünstigten Aufwendungen (lt. Einkommensteuerbescheid des Vorjahres) ohne Ziffer II., Nr. 8-9, maximal 14.000 €	☐	
3. Jahr: 6 % der festgestellten begünstigten Aufwendungen (lt. Einkommensteuerbescheiden der beiden Vorjahre ohne Ziffer II., Nr. 8-9), maximal 12.000 €	☐	

IV. Ausschlusskriterien, wenn bereits anderweitige steuerliche Berücksichtigung erfolgt (ist)	Nein	Nachweis/ Anlage Nr.
1. Abzug bereits erfolgt als Betriebsausgabe, z.B. bei teilweise betrieblicher Nutzung eines auch selbst genutzten Gebäudes im Privateigentum (aber %-Satz der anteiligen Privatnutzung möglich)	☐	
2. Abzug bereits erfolgt als Werbungskosten, z.B. Büro im Homeoffice des selbst genutzten Gebäudes (aber %-Satz der anteiligen Privatnutzung möglich)	☐	
3. Abzug bereits erfolgt als Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastung, z.B. Sturmereignis, behindertengerechter Umbau	☐	
4. Abzug bereits teilweise als haushaltsnahe Dienstleistung, Handwerkerleistung (nur Lohnanteil ansetzbar bis max. 1.200 € jährlich) erfolgt Achtung: Wird die gleiche Maßnahme hier mit einem Teilbetrag berücksichtigt, entfällt die Steuerermäßigung Energetische Sanierung vollständig und nicht nur mit dem hier angesetzten Teilbetrag!!!	☐	
5. Für die gleiche Maßnahme wurde öffentliche Förderung in Anspruch genommen, z.B. steuerfreier Zuschuss, zinsverbilligtes Darlehen wie KfW oder BAFA	☐	

Ob die Inanspruchnahme steuerfreier Zuschüsse oder zinsverbilligter Darlehen in Ihrem konkreten Fall für Sie vorteilhafter ist als die Inanspruchnahme des Steuerabzugs im Rahmen der Einkommensteuererklärungen hängt davon ab, wieviel tarifliche Einkommensteuer Sie in den betreffenden Jahren zu zahlen haben werden. Hiernach sollte die Durchführung der Maßnahmen ausgerichtet werden, denn Planung ist hier bares Geld wert. **Bitte lassen Sie sich hierzu steuerlich beraten!**

Hinweis: Dieses Dokument basiert auf der in Deutschland geltenden Rechtslage mit Stand Juni 2024. Bitte beachten Sie, dass sich gesetzliche Regelungen und Verwaltungsauffassungen ändern können. Trotz sorgfältiger und gewissenhafter Bearbeitung aller Informationen übernehmen wir keine Haftung für deren Inhalt. Lassen Sie sich im Zweifelsfall individuell beraten.