

Auf freundliche Empfehlung von



**Eigenheimerverband  
Bayern e.V.**

# Steuerliche Modernisierungsförderung für selbstgenutzte Eigenheime

**Dr. Martin Raßhofer**  
Steuerberater



**Plininger & Partner**  
Steuerberatung | Wirtschaftsprüfung



**Inhalt:**

-  Einführung
-  Welche Immobilien sind berücksichtigt?
-  Welche Maßnahmen werden gefördert?
-  Mindestanforderungen für energetische Sanierungsmaßnahmen
-  Wie hoch ist die steuerliche Förderung?
-  Was muss der Immobilieneigentümer beachten?



## 1. Einführung

- Gesetz zur Umsetzung des Klimaschutzprogramms 2030 im Steuerrecht
- **NEU** § 35c EStG: „Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden“
- Vorschrift im Einkommensteuergesetz, wonach bestimmte abschließend aufgezählte energetische Einzelmaßnahmen zur Gebäudesanierung steuerlich gefördert werden sollen.
- Zeitliche Anwendung: 01.01.2020 bis 31.12.2029

„Erstmals auf energetische Maßnahmen anzuwenden, mit deren Durchführung nach dem 31. Dezember 2019 **begonnen** wurde und die vor dem 1. Januar 2030 **abgeschlossen** sind. Als Beginn gilt bei energetischen Maßnahmen, für die eine Baugenehmigung erforderlich ist, der Zeitpunkt, in dem der **Bauantrag** gestellt wird. Bei nicht genehmigungsbedürftigen Vorhaben für solche Vorhaben, die nach Maßgabe des Bauordnungsrechts der zuständigen Behörde zur Kenntnis zu geben sind, gilt als Beginn der Zeitpunkt des **Eingangs der Kenntnisgabe** bei der zuständigen Behörde und für sonstige nicht genehmigungsbedürftige, insbesondere genehmigungs-, anzeige- und verfahrensfreie Vorhaben, der Zeitpunkt des **Beginns der Bauausführung**.“

## 2. Welche Immobilien sind begünstigt?

- Begünstigt sind Gebäude (Häuser und ETW), die im **Privatvermögen** gehalten werden und im jeweiligen Kalenderjahr ausschließlich zu **eigenen Wohnzwecken** selbst genutzt werden.

Voraussetzungen	Begünstigt	Nicht begünstigt
Ausschließliche Nutzung zu eigenen Wohnzwecken	Teile einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung werden anderen Personen unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen, z.B. Ehegatte, Kinder	vollständige Überlassung einer Wohnung an Familienangehörige, z.B. Studentenwohnung
	Nutzung von Teilen der Wohnung als häusliches Arbeitszimmer	Vermietete Gebäude
Alter des Gebäudes bei der Durchführung der energetischen Maßnahme	Gebäude älter als zehn Jahre	Neubauten
Steuerliche Qualifikation		Aufwendungen wurden steuerlich bereits berücksichtigt als: Betriebsausgaben, Werbungskosten, Sonderausgaben, außergewöhnliche Belastungen, Steuerermäßigungen (z.B. für Handwerkerleistungen)
Sonstige Förderung		öffentliche Förderung, zinsverbilligtes Darlehen, steuerfreie Zuschüsse



### 3. Welche Maßnahmen werden gefördert?

- Steuerlich geförderte energetische Maßnahmen sind:
  - Wärmedämmung von Wänden
  - Wärmedämmung von Dachflächen
  - Wärmedämmung von Geschossdecken
  - Erneuerung der Fenster oder Außentüren
  - Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage
  - Erneuerung der Heizungsanlage
  - Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung
  - Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als zwei Jahre sind



### 3. Welche Maßnahmen werden gefördert?

- Es ist nicht erforderlich, dass alle Maßnahmen durchgeführt werden, die Förderung kann auch für eine oder mehrere Einzelmaßnahmen in Anspruch genommen werden.
- Die Maßnahmen müssen
  - von einem Fachunternehmen ausgeführt werden und
  - die Ausführung und Erfüllung der Mindestanforderungen vom Fachunternehmen bescheinigt werden.
- Gefördert werden auch Kosten für die Erteilung der Bescheinigung sowie die Kosten für Energieberater, die vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) als fachlich qualifiziert zum Förderprogramm „Energieberatung für Wohngebäude (Vor-Ort-Beratung, individueller Sanierungsfahrplan“ zugelassen sind, wenn der Energieberater mit der energetischen Fachplanung und Baubegleitung beauftragt wird.



#### 4. Mindestanforderungen für energetische Sanierungsmaßnahmen

- Konkrete Mindestanforderungen für die Sanierungsmaßnahmen werden in einer gesonderten Rechtsverordnung („Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung – ESanMV) des BMF festgelegt, die derzeit im Entwurf vorliegt

*Linkadresse: <http://dipbt.bundestag.de/dip21/brd/2019/0663-19.pdf>*

- Die Verordnung soll einen Gleichlauf der steuerrechtlichen Förderung mit den bestehenden Programmen der Gebäudeförderung gewährleisten.

## 4. Mindestanforderungen für energetische Sanierungsmaßnahmen

- Beispiele:
  - Wärmedämmung von Wänden

### Anforderungen an die Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) der jeweiligen Bauteile

lfd. Nummer	Bauteil	Maximaler U-Wert in $W/(m^2 K)$
1.1	Außenwand	0,20
1.2	Kerndämmung bei zweischaligem Mauerwerk	Wärmeleitfähigkeit $\lambda \leq 0,035$ $W/(mK)$
1.3	Außenwände von Baudenkmalen und erhaltenswerter Bausubstanz	0,45
1.4	Innendämmung bei Fachwerkaußenwänden sowie Erneuerung der Ausfachungen	0,65
1.5	Wandflächen gegen unbeheizte Räume	0,25
1.6	Wandflächen gegen Erdreich	0,25

## 4. Mindestanforderungen für energetische Sanierungsmaßnahmen

- Wärmedämmung von Geschossdecken

### Anforderungen an die Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) der jeweiligen Bauteile

lfd. Nummer	Bauteil	Maximaler U-Wert in $W/(m^2 K)$
3.1	Oberste Geschossdecken zu nicht ausgebauten Dachräumen	0,14
3.2	Kellerdecken, Decken zu unbeheizten Räumen	0,25
3.3	Geschossdecken nach unten gegen Außenluft	0,20
3.4	Bodenflächen gegen Erdreich	0,25



## 4. Mindestanforderungen für energetische Sanierungsmaßnahmen

- Erneuerung der Heizungsanlage
  - Solarkollektoranlagen
  - Biomasseanlagen
  - Wärmepumpen
  - Gasbrennwerttechnik („Renewable Ready“)
  - Hybridanlagen
  - Brennstoffzellen
  - Mini-Kraft-Wärmekopplung (Mini-KWK, Blockheizkraftwerke)
  - Anschluss an ein Wärmenetz

## 4. Mindestanforderungen für energetische Sanierungsmaßnahmen

- Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als zwei Jahre sind, z.B.
  - Ersatz bestehender Pumpen durch hoch effiziente Heizungsumwälzpumpen und hocheffiziente Trinkwasserzirkulationspumpen
  - Einbau voreinstellbarer Heizungskörperthermostatventile, Einzelraumtemperaturreglern und Strangdifferenzdruckreglern,
  - Ersatz und erstmaliger Einbau von Pufferspeichern,
  - Austausch von Heizkörpern mit dem Ziel der Systemtemperaturreduzierung, die im Zuge der Berechnungen zum hydraulischen Abgleich als verantwortlich für hohe Systemtemperaturen identifiziert wurden (sogenannte „kritische“ Heizkörper),
  - nachträgliche Dämmung von ungedämmten Rohrleitungen

## 5. Wie hoch ist die steuerliche Förderung?

- Gefördert werden die Kosten für den fachgerechten Einbau und die direkt mit der Maßnahme verbundenen Materialkosten.
- Im Kalenderjahr des Abschlusses der energetischen Maßnahmen und im nächsten Kalenderjahr können jeweils 7% der Aufwendungen, höchstens jedoch je 14.000 € von der Steuerschuld abgezogen werden, im übernächsten Jahr 6%, höchstens jedoch 12.000 €.
- Die steuerliche Förderung beläuft sich somit über drei Jahre verteilt auf insgesamt 20% der Aufwendungen.
- Aufwendungen für Energieberater können zu 50% von der Steuerschuld abgezogen werden.
- Maximale Förderung je Objekt für alle Sanierungsmaßnahmen über den gesamten Förderzeitraum: 40.000 €, d.h. maximale Kosten 200.000 €.

## 5. Wie hoch ist die steuerliche Förderung?

**Beispiel:** Der Steuerpflichtige A hat in den Jahren 1-3 ein zu versteuerndes Einkommen in Höhe von 120.000 € und einen Einkommensteuersatz von 40%. Im Jahr 1 lässt A von einem Fachunternehmen an seinem seit 15 Jahren selbstgenutzten Wohnhaus eine Wärmedämmung an den Wänden und Dachflächen anbringen sowie eine Erneuerung der Fenster und Außentüren vornehmen. Die Mindestanforderungen für die Sanierungsmaßnahmen sind erfüllt. Die Aufwendungen für die Sanierungsmaßnahmen belaufen sich auf insgesamt 70.000 €.

**Lösung:** Die Steuerschuld des A verringert sich in Jahr 1 und Jahr 2 um je 4.900 € und in Jahr 3 um 4.200 €. Er zahlt somit in den Jahren 1 und 2 jeweils 43.100 € und im 3. Jahr 43.800 € Einkommensteuer, statt in den Jahren 1-3 jeweils 48.000 € ( $120.000 \times 40\%$ ). Seine Einkommensteuerschuld verringert sich somit in Summe um 14.000 €, dies entspricht 20% der Aufwendungen von 70.000 €.

## 6. Was muss der Immobilieneigentümer beachten?

- Steuerliche Auswirkung nur, wenn bei dem Steuerpflichtigen **ein zu versteuerndes Einkommen und eine Steuerschuld vorliegt** (ggfs. Problem bei Rentner/Pensionäre).
- Darüber hinaus werden nur Zahlungen an Fachunternehmen berücksichtigt, für die eine **ordnungsgemäße Rechnung** in deutscher Sprache mit Angabe der förderungsfähigen energetischen Maßnahmen, der Arbeitsleistung des Fachunternehmens und die Adresse des sanierten Objekts vorliegt.
- Die **Bezahlung** der Rechnung muss auf das **Konto** des Fachunternehmens erfolgen, Barzahlungen sind somit nicht begünstigt.
- Steuerliche Förderung muss beim Finanzamt **beantragt** werden muss und zwar nicht nur für das Jahr des Abschlusses der energetischen Maßnahmen (1. Jahr), sondern auch für die beiden folgenden Jahre. Der Antrag wird aller Voraussicht nach in der jährlichen **Einkommensteuererklärung** gestellt werden können.

Handelsblatt

**BESTE**  
Steuerberater

2019

Plininger & Partner  
PartG mbB  
Mühlendorf

Im Test: 4.129 Steuerberater  
Partner: S.W.I. Finance  
Handelsblatt - 11.04.2019



**Dr. Martin Raßhofer**

Diplom-Kaufmann, Steuerberater  
Master of Business Research (MBR)  
Leiter Niederlassung München

Plininger & Partner PartG mbB  
Steuerberater vereidigter Buchprüfer Wirtschaftsprüfer

Stadtplatz 20  
D-84453 Mühlendorf am Inn  
Tel +49 8631-1879-0  
Fax +49 8631-1879-19

Werner-Eckert-Str. 8  
D-81829 München  
Tel +49 89-4510963-281  
Fax +49 89-451093-299

[m.rasshofer@plininger.de](mailto:m.rasshofer@plininger.de) | [www.plininger.de](http://www.plininger.de)



**Plininger & Partner**

Steuerberatung | Wirtschaftsprüfung