

# Energetische Sanierung der eigenen vier Wände wird subventioniert

Johannes G. Bischoff



Klimawandel und Energiekrise sorgen dafür, dass immer mehr Haushalte ihren Energieverbrauch für Heizung, Warmwasser und Lüftung minimieren. Schon vor knapp 4 Jahren hat der Gesetzgeber im Rahmen des Gesetzes zur Umsetzung des Klimaschutzprogramms 2030 im Steuerrecht einen Anreiz geschaffen: Wer in die energetische Sanierung seiner selbst genutzten Immobilie investiert, kann von einer steuerlichen Förderung profitieren. Das Förderinstrument im Kurzüberblick:

## Steuerbonus bis zu 40.000 EUR pro Wohnobjekt

Die Kosten energetischer Sanierungsmaßnahmen an selbst genutztem Wohneigentum lassen sich anteilig von der Steuer absetzen. Umgesetzt wird diese Förderung durch einen prozentualen Abzug der Aufwendungen von der Steuerschuld: Bei Einzelmaßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung sind 20 % der Aufwendungen, verteilt über 3 Jahre, steuerlich abzugsfähig – bis zu einer absoluten Höchstgrenze von 40.000 EUR pro Wohnobjekt. Der Einsatz fachlich qualifizierter Energieberater für die Planung und Baubegleitung energetischer Sanierungsvorhaben ist sogar mit 50 % der Kosten abziehbar. Allerdings fließen diese Kosten in den Höchstbetrag von 40.000 EUR ein.

**Tipp:** Energieberater finden Sie z. B. unter [www.energie-effizienzexperten.de](http://www.energie-effizienzexperten.de).

## Erneuerung und Optimierung werden gefördert

Gefördert werden Einzelmaßnahmen, die in bestehenden Gebäudeförderungsprogrammen als förderfähig eingestuft werden (Bundesförderung für effiziente Gebäude). Die

energetischen Maßnahmen müssen vor dem 01.01.2030 abgeschlossen sein (Beginn frühestens 31.12.2019). Im Wesentlichen zielt die Subvention auf die Erneuerung oder Wärmedämmung bestehender (Gebäude-)Komponenten bzw. Digitalisierungsmaßnahmen ab. Das Gesetz enthält eine – abschließende – Aufzählung der förderfähigen 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 und
8. Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als 2 Jahre sind.

## Diese Voraussetzungen gelten

- Bei Beginn der Maßnahme muss die Wohnung oder das Wohngebäude mindestens 10 Jahre alt sein. Maßgebend für die Bestimmung des Zehnjahreszeitraums sind der Beginn der Herstellung des Gebäudes und der Beginn der energetischen Maßnahme.
- Die Förderung können neben Hauseigentümern auch Eigentümer von selbst genutzten Eigentumswohnungen für sich in Anspruch nehmen. Bei energetischen Maßnahmen in Mehrfamilienhäusern werden Aufwendungen, die das gesamte Gebäude betreffen und sich nicht einer einzelnen Wohnung zuordnen lassen, den einzelnen Wohnungen anteilig zugeordnet.
- Das Gebäude darf sich auch in einem anderen EU-Mitgliedstaat oder im Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) befinden.
- Maßnahmen an Ferienhäusern oder -wohnungen und an im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung genutzten Wohnungen sind ebenfalls förderfähig.

- Das Objekt muss ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Das ist der Fall, wenn es zumindest zeitweise vom Eigentümer bewohnt wird, entweder allein, mit Familienangehörigen oder gemeinsam mit Dritten. Auch eine unentgeltliche Überlassung der Wohnung an das eigene Kind gilt als Nutzung zu eigenen Wohnzwecken – allerdings nur, solange die Familienkasse für das Kind Kindergeld zahlt oder Kinderfreibeträge berücksichtigt werden. Die unentgeltliche Überlassung der gesamten Wohnung an andere – auch unterhaltsberechtigzte – Angehörige oder fremde Dritte ist keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken.
- Die Wohnung oder das Haus darf nicht – auch nicht kurzfristig – vermietet werden. Hiervon ausgenommen ist nur eine vorübergehende Vermietung von Teilen einer im Übrigen zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung, bei der die Einnahmen 520 EUR im Veranlagungszeitraum nicht übersteigen.
- Gefördert werden auch energetische Maßnahmen an Zubehörräumen (z. B. Keller-, Abstell-, Boden-, Trocken- und Heizungsräume und Garagen). Voraussetzung ist, dass die energetische Maßnahme zusammen mit der energetischen Maßnahme des begünstigten Objekts erfolgt (z. B. Dämmung der Kellerdecke).
- Falls Teile einer Wohnung nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden (z. B. ein häusliches Arbeitszimmer), sind die Aufwendungen für die energetischen Maßnahmen um den Teil der Kosten zu kürzen, der auf den nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzten Teil der Wohnung entfällt. Ob die Kosten des häuslichen Arbeitszimmers voll oder begrenzt als Betriebsausgaben/Werbungskosten abziehbar sind, spielt dabei keine Rolle.
- Für eine Förderung müssen bestimmte technische Mindestanforderungen erfüllt sein, die eigens in einer begleitenden Rechtsverordnung („Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung“) geregelt sind. Letztes Jahr hat der Gesetzgeber diese Verordnung geändert: Seit dem 01.01.2023 werden gasbetriebene Wärmepumpen, Gasbrennwerttechnik und Gashybridheizungen nicht mehr gefördert.
- Zusammen mit der Steuererklärung, in deren Rahmen die Förderung beantragt wird, ist eine Bescheinigung des ausführenden Fachunternehmens abzugeben. Damit wird die ordnungsgemäße Durchführung der Sanierungsmaßnahme durch den ausführenden Handwerksbetrieb oder einen Energieberater bestätigt. Dabei kommen amtlich vorgeschriebene Muster zum Einsatz.

## Doppelförderung ist ausgeschlossen

Die steuerliche Förderung ist nicht möglich, wenn die Kosten schon auf andere Weise steuermindernd berücksichtigt worden sind. Gemeint sind damit Betriebsausgaben, Werbungskosten, Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastungen, eine Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen sowie die Steuerermäßigung für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienst- und Handwerkerleistungen.

Auch wer für die Einzelmaßnahmen am Wohngebäude zinsverbilligte Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse nach anderen staatlichen Gebäudeförderprogrammen (z. B. des BAFA oder der KfW) erhält, geht leer aus.

Dagegen lassen sich verschiedene Förderprogramme für mehrere unterschiedliche Sanierungsmaßnahmen kombinieren.

**Tipp:** Was die steuerliche Förderung angeht, ist das Ende der Fahnenstange schon bei 200.000 EUR Investitionsvolumen erreicht. Daher sollten Sie sich vor allem bei fremdfinanzierten Sanierungsmaßnahmen einen „Förderwegweiser“ gönnen. Ihr steuerlicher Berater kann im Rahmen einer Vergleichsrechnung feststellen, ob eine etwaige Zinsersparnis – möglicherweise in Kombination mit weiteren Zuschüssen – die Steuerersparnis überwiegt.

Unsere Unternehmensberatung unterstützt Sie gerne dabei, für zinsgünstige Darlehen bzw. Zuschüsse einen geeigneten Finanzierungspartner zu finden. Kontaktieren Sie einfach unser Expertenteam unter [unternehmensberatung@bischoffundpartner.de](mailto:unternehmensberatung@bischoffundpartner.de).

### Johannes G. Bischoff

Prof. Dr. rer. pol., Steuerberater, vBP  
 Prof. Dr. Bischoff & Partner AG  
 Steuerberatungsgesellschaft für Zahnärzte  
 Theodor-Heuss-Ring 26  
 50668 Köln

### Korrespondenzadresse:

Prof. Dr. Johannes G. Bischoff, E-Mail: [info@bischoffundpartner.de](mailto:info@bischoffundpartner.de),  
 Internet: [www.bischoffundpartner.de](http://www.bischoffundpartner.de)