



Energetische Gebäudesanierung der eigenen vier Wände von der Steuer absetzen

Die Planung und Durchführung energetischer Gebäudesanierung ist steuerlich nicht nur für Vermieter interessant, sondern es gibt auch bei selbstgenutztem Wohneigentum die Möglichkeit, steuerliche Vorteile zu nutzen.

Maximal 40.000 € je Objekt, höchstens aber 20 % der Aufwendungen verteilt über 3 Jahre können direkt von der tariflichen Einkommensteuer als Ermäßigung in Abzug gebracht werden, vorausgesetzt, die steuerliche Belastung ist in dieser Höhe gegeben. Im ersten und zweiten Jahr sind es jeweils 7 %, höchstens je 14.000 €, und 6 % im dritten Jahr, höchstens 12.000 €. Die maximal berücksichtigungsfähigen Aufwendungen pro Objekt sind somit auf 200.000 € gedeckelt. Es können Maßnahmen berücksichtigt werden, die nach dem 31.12.2019 begonnen wurden und vor dem 1.1.2030 abgeschlossen werden.

Damit die Aufwendungen steuerlich nicht ins Leere laufen, sollte bereits in die Planung einer energetischen Gebäudesanierung des selbstgenutzten Wohneigentums ein Steuerberater einbezogen werden.

Zusammen mit der Einkommensteuererklärung ist die „Anlage Energetische Maßnahmen“ beim Finanzamt abzugeben, und zwar für jedes begünstigte Objekt über einen Zeitraum von 3 Jahren ein jeweils eigenes Formular bzw. ein eigener Datensatz. Diverse Begünstigungsvoraussetzungen werden jährlich neu überprüft.

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 und Durchführung der Maßnahmen durch ein Fachunternehmen geknüpft.

Voraussetzung für eine steuerliche Berücksichtigung ist, dass das Gebäude älter als 10 Jahre ist, der Antragsteller Allein- oder Miteigentümer ist, dass Gebäude ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken einschließlich unentgeltlicher Teil-Überlassung zu Wohnzwecken an Dritte genutzt wird und sich in der EU oder einem Gebiet des Europäischen Wirtschaftsraumes (EWR) befindet.

Es gibt eine Vielzahl von Maßnahmen, die begünstigt sind, beginnend z.B. mit der Wärmedämmung von Wänden, Dach und Geschossdecken, der Erneuerung von Fenstern und Außentüren, dem Ersatz oder erstmaligen Einbau von sommerlichem Wärmeschutz bis hin zur Erneuerung der Heizungs- oder Lüftungsanlage, dem Einbau digitaler Systeme zur Betriebs- und Verbrauchsoptimierung, Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern sie älter als 2 Jahre sind, und die Installation effizienter Gasbrennwerttechnik unter bestimmten Voraussetzungen. Die genannten Beispiele sind nicht abschließend.

Hingegen sind die Kosten der Erteilung von Bescheinigungen ausführender Fachunternehmen oder Berechtigter zur Ausstellung von Energieausweisen und die Kosten planerischer Begleitung und Beaufsichtigung durch einen fachlich qualifizierten und zugelassenen Energieberater nur in Höhe von 50 % abziehbar.

Von besonderer Bedeutung ist, dass eine steuerliche Berücksichtigung durch direkten Abzug von der tariflichen Einkommensteuer nicht erfolgen kann, wenn bereits eine anderweitige steuerliche Berücksichtigung erfolgt (ist), steuerfreie Zuschüsse oder zinsverbilligte Darlehen z.B. der KfW oder BAFA in Anspruch genommen wurden.

Insbesondere darf kein Abzug der Aufwendungen als Betriebsausgaben oder Werbungskosten, z.B. als Homeoffice-Aufwendung, Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastungen, z.B. für einen behindertengerechten Umbau, der auch teilweise energetische Maßnahmen enthält, erfolgt sein.

Besonders ist darauf zu achten, dass die gleiche Maßnahme nicht als haushaltsnahe Dienstleistung oder Handwerkerleistung mit einem Teilbetrag für den Lohnanteil bis zu 1.200 € abgesetzt wird. In dem Fall entfällt die Steuerermäßigung Energetische Sanierung vollständig und nicht nur mit dem bereits abgesetzten Teilbetrag.

Welche Variante im konkreten Einzelfall vorzugswürdig ist, berechnet Ihr Steuerberater.