

## **Steuervergünstigungen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden**

Mit dem „Gesetz zur Umsetzung des Klimaschutzprogramms 2030 im Steuerrecht“ wurde § 35c EStG eingeführt.

Dabei handelt es sich um eine Steuervergünstigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden, die nach dem 31.12.2019 begonnen wurden. Diese Objekte müssen bei Beginn der Maßnahme älter als 10 Jahre sein. Abzustellen ist auf den Beginn der Herstellung des Gebäudes.

Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt vor, wenn das Gebäude im jeweiligen Kalenderjahr ausschließlich selbst genutzt wird. Eine Eigennutzung liegt auch vor, wenn die Wohnung nur teilweise selbst genutzt und ansonsten anderen Personen unentgeltlich zur Wohnnutzung überlassen wird. Begünstigt sind auch Eigentumswohnungen sowie Gebäudeteile, die selbstständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind.

Die Nutzung als Arbeitszimmer soll unschädlich sein. Ferienwohnungen sind m. E. auch begünstigt, wenn sie nicht auch vermietet werden.

Die Steuerermäßigung beträgt in den ersten beiden Jahren jeweils 7 % der Aufwendungen (maximal jeweils EUR 14.000,00) und im dritten Kalenderjahr 6 % der Aufwendungen (maximal EUR 12.000,00). Um die maximale Steuerermäßigung (EUR 40.000,00) zu erreichen, bedarf es also begünstigter Aufwendungen i. H. von EUR 200.000,00.

Begünstigt sind Aufwendungen für energetische Maßnahmen.

Diese sind im Gesetz wie folgt benannt:

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 zwei Jahre sind

Daneben sind auch Kosten für einen Energieberater teilweise berücksichtigungsfähig.

Die energetischen Maßnahmen müssen durch ein Fachunternehmen durchgeführt werden. Der Steuerpflichtige benötigt eine nach amtlichem Muster gefertigte Bescheinigung des Fachunternehmens, aus der sich ergibt, dass die Aufwendungen dem Grunde und der Höhe nach begünstigt sind. Die in Rechnung gestellten Kosten für die Bescheinigung gehören auch zu den begünstigten Aufwendungen. Die Rechnungen müssen überwiesen werden, da Barzahlungen nicht begünstigt sind.

In der Rechtsverordnung zur Bestimmung von Mindestanforderungen für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden nach § 35c EStG (Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung – ESanMV) vom 02.01.2020, BGBl. I 2020, S. 3, sind weitere Voraussetzungen an die energetischen Maßnahmen sowie die Fachunternehmen enthalten.

Im BMF-Schreiben vom 31.03.2020 wurde eine Musterbescheinigung veröffentlicht, von deren Inhalt, Ausbau und Reihenfolge der Angaben nicht abgewichen werden darf.

Die Steuerermäßigung nach § 35c EStG kommt nicht in Betracht, soweit die Aufwendungen als Betriebsausgaben, Werbungskosten, Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastungen berücksichtigt worden sind oder wenn für die energetische Maßnahme eine Steuerbegünstigung nach § 10f EStG oder eine Steuerermäßigung nach § 35a EStG in Anspruch genommen wird. Ebenso ist der § 35c EStG ausgeschlossen für zinsverbilligte Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse, für die eine Steuerermäßigung in Anspruch genommen worden ist (unabhängig von deren tatsächlicher Höhe).