

Arbeitshilfen für Ihre Steuererklärung 2024 Energetische Gebäudesanierung

Eigentümer eines zu **eigenen Wohnzwecken** genutzten Gebäudes können bei der Steuerveranlagung für 2024 von der **Steuerermäßigung** nach § 35c des Einkommensteuergesetzes (EStG) für **energetische Sanierungen** profitieren - alternativ zur Inanspruchnahme von Förderprogrammen, z. B. der **Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)** oder des **Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)**. Insbesondere Maßnahmen zur Wärmedämmung, der Austausch von Fenstern und auch der Einbau einer neuen Heizung werden gefördert, falls das begünstigte Objekt bei der Durchführung der energetischen Maßnahme **älter als zehn Jahre** und innerhalb der **Europäischen Union (EU)** oder dem **Europäischen Wirtschaftsraum (EWR)** gelegen ist.

Die steuerliche Förderung kann für **mehrere Einzelmaßnahmen** an einem begünstigten Objekt in Anspruch genommen werden. Die Maßnahmen müssen der 'Verordnung zur Bestimmung von Mindestanforderungen für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden nach § 35c EStG' (**Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung - ESanMV**) entsprechen. Bei der **Steuererklärung für 2024** ist dabei die **'Zweite Verordnung zur Änderung der ESanMV'** (vgl. 'steuertip'-Beilage 48/22) zu beachten. Für **Maßnahmen ab 2025** ist die **'Dritte Verordnung zur Änderung der ESanMV'** maßgeblich (vgl. **Check 5**).

Sie müssen eine Rechnung erhalten haben, die folgende Informationen enthält: ■ Die förderfähigen energetischen Maßnahmen ■ die Arbeitsleistung des Fachunternehmens und ■ die Adresse des begünstigten Objekts. Die Rechnung muss – auch bei einem begünstigten Objekt im Ausland – in **deutscher Sprache** ausgefertigt sein. Die Zahlung muss auf das **Konto des Erbringers der Leistung** erfolgen. Für Barzahlungen, Baranzahlungen oder Barteilzahlungen und Barschecks gewährt Ihr Finanzamt keine Steuerermäßigung.

steuertip: Je selbstgenutztem Objekt können über drei Jahre verteilt **20 % der Aufwendungen** (inklusive Material) von der **Steuerschuld** abgezogen werden, maximal insgesamt **40.000 €** (vgl. **Check 2**). Steuerlich gefördert werden somit immerhin Aufwendungen **bis 200.000 €** (20 % davon sind 40.000 €). Eine privilegierte Förderung gibt es bei der Einschaltung eines fachlich qualifizierten **Energieberaters**. Wie bei der Steuerermäßigung nach § 35a EStG für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen (vgl. 'steuertip'-Beilage 01-02/25) ist der **progressionsunabhängige Steuervorteil** für alle Steuerbürger unabhängig vom zu versteuernden Einkommen **gleich hoch**.

Unser Service: Damit Sie einen Eindruck bekommen, welche Vorhaben begünstigt sind, haben wir für Sie in der **beiliegenden Arbeitshilfe** (zusätzliche Kopiervorlage → **st 185025**, interaktives PDF-Formular → **st 185125**) beispielhaft Maßnahmen zusammengestellt, für die Sie den Steuerbonus beanspruchen können. Zudem bieten wir Ihnen die **amtliche Anlage 'Energetische Maßnahmen 2024'** zum Abruf an (→ **st 185225**, offizielle Anleitung der Finanzverwaltung → **st 185325**). Sie wurde im Vergleich zum Vorjahr lediglich redaktionell angepasst.

Hilfreich ist auch das **Anwendungsschreiben des Bundesfinanzministeriums** zur Steuerermäßigung gem. § 35c EStG (BMF, Az: IV C 1 - S 2296-c/20/10004 :006 → **st 185425**). Es enthält als Anhang auf immerhin 13 Seiten eine beispielhafte Liste von **förderfähigen Maßnahmen**.

Checkliste 'Aktuelle Hinweise zur Steuerermäßigung nach § 35c EStG'

Check 1 Einheitliche Bescheinigung ab 2025 für Fachunternehmen und Energieberater

Die Steuerermäßigung nach § 35c EStG setzt eine **Bescheinigung** über die durchgeführten energetischen Maßnahmen voraus. Diese kann von dem **ausführenden Fachunternehmen** oder einem **Energieberater** ausgestellt werden. Bislang gab es hierfür **jeweils** ein gesondertes amtlich vorgeschriebenes Muster. Ab 2025 sind diese zu einem **einheitlichen Vordruck** zusammengeführt worden.

Bei der **Steuererklärung 2024** sind die bisherigen Muster maßgeblich: **Fachunternehmen** → **st 185525**, **Energieberater** → **st 185625**. Die nicht geringen **formalen Anforderungen** an die Bescheinigungen ergeben sich aus dem **BMF-Schreiben** vom 6.2.2024 (Az: IV C 1 - S 2296-c/20/10003 :006 → **st 185725**).

Für **Maßnahmen ab 2025** ist das neue **einheitliche Muster** (→ **st 185825**) zu verwenden. Die Vorgaben der Verwaltung sind dem **BMF-Schreiben** vom 23.12.2024 (Az: IV C 1 - S 2296-c/20/10003 :008 → **st 185925**) zu entnehmen.

steuertip: Stellt ein **Energieberater** die Bescheinigung aus, bedarf es für die bescheinigten energetischen Maßnahmen keiner zusätzlichen Bescheinigung des **Fachunternehmens**. Die energetischen Maßnahmen selbst müssen jedoch durch ein Fachunternehmen des entsprechenden Gewerks ausgeführt werden.

Die Bescheinigung ist für den oder die **Eigentümer** des Wohngebäudes oder der Wohnung zu erstellen. In Fällen des **Miteigentums** müssen in der Bescheinigung die Miteigentumsanteile angegeben werden.

Bitte beachten: Aufwendungen für **Umfeldmaßnahmen** (z. B. Baustelleneinrichtung, Rüstarbeiten, bautechnische Voruntersuchungen, Deinstallation und Entsorgung von Altanlagen), die nicht durch das Fachunternehmen ausgeführt werden, sowie Aufwendungen für **Materialien, die Sie selbst erworben haben**, sind nur förderfähig, wenn sie in der Bescheinigung gesondert ausgewiesen sind. Durch den Ausweis bescheinigt das Fachunternehmen, dass die Umfeldmaßnahmen **grundsätzlich notwendig** und die Materialien **verwendet** worden sind. Das Fachunternehmen kann dabei die vom Auftraggeber mitgeteilten Kosten übernehmen und muss diese **nicht überprüfen**.

Check 2 Kein Rück- oder Vortrag in andere Veranlagungszeiträume

Je begünstigtem Objekt ermäßigt sich die tarifliche Einkommensteuer um **20 % der Aufwendungen, höchstens 40.000 €**. Die Förderung verteilt sich auf drei Jahre: ■ im Jahr des Abschlusses der Maßnahme: **7 % der Kosten, höchstens 14.000 €** ■ im folgenden Kalenderjahr: **7 % der Kosten, höchstens 14.000 €** ■ im dritten Kalenderjahr: **6 % der Kosten, höchstens 12.000 €**.

Die Prozentsätze sind **nicht variabel**. Es kann weder ein geringerer Prozentsatz angesetzt noch ein sich nicht auswirkender Betrag eines Jahres in einem anderen Jahr geltend gemacht werden. Ein **Vor- oder Rücktrag** ist also **nicht möglich**. Dies hat kürzlich das **FG Hamburg** (Az: 1 K 73/24 → **st 55027**) in einem rechtskräftigen Urteil bestätigt.

steuertip: Der Steuervorteil setzt somit voraus, dass nach Berücksichtigung aller sonstigen Abzüge eine entsprechend hohe **tarifliche Einkommensteuer** verbleibt. Die Steuer kann nur **auf Null reduziert** werden. Eine 'Minussteuer' gibt es nicht. Überhänge gehen verloren. Sie sollten daher darauf achten, dass die Höchstsätze optimal ausgeschöpft werden.

Werden **mehrere Maßnahmen** zeitlich hintereinander in **unterschiedlichen Jahren** durchgeführt, beginnt jeweils ein neuer dreijähriger Förderzeitraum. Die gesamte Steuerermäßigung darf jedoch **je begünstigtem Objekt 40.000 €** nicht übersteigen. Der Höchstbetrag ist also objektbezogen, nicht maßnahmenbezogen.

Check 3 Steuerermäßigung setzt Abschluss der Maßnahme voraus

Nach einem aktuellen und strengen Urteil des **BFH** (Az: IX R 31/23 → **st 54715**) setzt die Steuerermäßigung nach § 35c EStG - abweichend vom Abflussprinzip - voraus, dass die **Maßnahme abgeschlossen** ist. Dies ist erst der Fall, wenn drei Voraussetzungen vorliegen: ■ Die Leistung muss **vollständig durchgeführt** worden sein. ■ Sie müssen eine **Schlussrechnung** erhalten haben. ■ Der gesamte Rechnungsbetrag muss auf das Konto des Erbringers der Leistung **eingezahlt** worden sein. Dies entspricht der Auffassung der **Finanzverwaltung** (BMF, Az: IV C 1 - S 2296-c/20/10004 :006 → **st 185425**).

Anzahlungen und **Teilrechnungen** sind somit generell nicht begünstigt. Bei **Ratenzahlungen** kommt erst mit der Begleichung der letzten Rate die Steuerermäßigung in Betracht.

steuertip: Steuerlich ist es in der Regel vorteilhaft, keine Ratenzahlungen mit einem Handwerksbetrieb zu vereinbaren, sondern einen **Kredit** aufzunehmen. Dann steht der Steuerermäßigung nichts im Wege.

Bitte beachten: Anders als bei der Steuerermäßigung für **energetische Maßnahmen** nach § 35c EStG kommt es bei der Steuerermäßigung nach § 35a EStG für **Handwerkerleistungen** (vgl. 'steuertip'-Beilage 01-02/25) **nicht** darauf an, dass die **Maßnahme abgeschlossen** ist. Die in den Ratenzahlungen enthaltenen **Arbeitskosten** können daher im Jahr der Zahlung als Handwerkerleistungen zu einer Steuerermäßigung führen. Bei **freiwilligen Vorauszahlungen** ohne sachlichen Grund darf das Finanzamt den Steuervorteil jedoch verweigern. Dies hat erst jüngst das **FG Düsseldorf** (Az: 14 K 1966/23 E → **st 54564**) rechtskräftig entschieden (vgl. 'steuertip' 34/24).

Check 4 Aktualisierter Fragen-Antworten-Katalog der Verwaltung

Das **Bundesfinanzministerium** hat jüngst seinen **Fragen-Antworten-Katalog** (FAQ) zur steuerlich Förderung energetischer Gebäudesanierungen aktualisiert: https://tip.de/ernerg_gebaeudesanierungen. Interessant ist die Klarstellung, dass eine **Kumulierung** der steuerlichen Förderung für **dieselbe energetische Maßnahme** mit anderen Förderprogrammen des Bundes zwar nicht möglich ist. Zum Beispiel kann ein Fenstertausch nicht gleichzeitig sowohl steuerlich als auch über die 'Bundesförderung Effiziente Gebäude' gefördert werden. Möglich ist aber eine **Kombination** verschiedener Förderprogramme für **mehrere unterschiedliche Sanierungsmaßnahmen**: Wer neben dem steuerlich geförderten Fenstertausch etwa auch eine Dachsanierung durchführen lässt, kann für diese nach Wahl entweder die steuerliche Förderung oder einen Förderkredit oder Investitionszuschuss aus der 'Bundesförderung Effiziente Gebäude' in Anspruch nehmen.

Check 5 Neue Mindestanforderungen ab 2025

Für **Maßnahmen ab 2025** ist die '**Dritte Verordnung zur Änderung der ESanMV**' vom 4.11.2024 (BGBl 2024 I Nr. 341) zu beachten, mit der zum 1.1.2025 die Mindestanforderungen der ESanMV an die zwischenzeitlichen Änderungen in der **Bundesförderung für effiziente Gebäude - Einzelmaßnahmen** (BEG EM) angepasst worden sind. So soll der angestrebte Gleichlauf der beiden Förderungen sichergestellt werden.

Die verschiedenen Änderungen betreffen unter anderem die Anforderungen an Energieeffizienz und Jahresarbeitszahl von **Wärmepumpen**. Die neuen Vorgaben zum Staubausstoß von **Biomasseheizungen** orientieren sich an der Grundförderung der BEG EM. Die Ausführungen zu **Heizungsoptimierungen** wurden gestrafft und um Maßnahmen zur geringinvestiven Umstellung von wasserstofffähigen Heizungen auf den 100 %-Wasserstoffbetrieb sowie zur Emissionsminderung von **Biomasseheizungen** erweitert.