

Presseinfo April 2024 – 1

Steuerermäßigung für energetische Gebäudesanierung Steuerfalle innerhalb des Begünstigungszeitraums

Energetische Baumaßnahmen an der Immobilie werden steuerlich gefördert, wenn die Immobilie mindestens 10 Jahre alt ist. „Zu den geförderten Maßnahmen zählen z.B. das Anbringen von Wärmedämmung, Erneuerungen von Fenstern und Außentüren, aber auch die Umstellung auf eine modernere Heizungsanlage“, erklärt Jana Bauer, stellvertretende Geschäftsführerin beim Bundesverband Lohnsteuerhilfvereine in Berlin.

Die steuerliche Förderung beträgt insgesamt 20 % von maximal 200.000 €, sodass sich eine Steuerermäßigung von 40.000 € ergeben kann. Diese wird auf 3 Jahre verteilt, im 1. und 2. Jahr jeweils 7 %, maximal 14.000 € und im 3. Jahr nochmal 6 %, maximal 12.000 €. Die Verteilung auf diese 3 Jahre kann problematisch werden. Denn auch nach Abschluss der Baumaßnahme müssen strenge Voraussetzungen über den 3jährigen Begünstigungszeitraum erfüllt werden. Das heißt, wird die Immobilie innerhalb dieses 3jährigen Zeitraums verkauft, verschenkt oder nicht mehr selbst zu eigenen Wohnzwecken genutzt, geht die Steuerermäßigung für das Folgejahr verloren. „Wichtig zu wissen ist, dass die Voraussetzungen zwar in jedem Veranlagungsjahr des Begünstigungszeitraums vorliegen müssen, allerdings nicht im gesamten Jahr“, erläutert Bauer. Das eröffnet zumindest etwas Spielraum.

Ein Beispiel: Die Großeltern haben 2023 die Fenster und Außertüren von ihrem Einfamilienhaus für 20.000 € erneuern lassen. Da die Erneuerung den energetischen Anforderungen genügt und die entsprechende Bescheinigung vom Fachunternehmen vorliegt, wurde in der Einkommensteuererklärung 2023 die Steuerermäßigung für energetische Gebäudesanierung in Höhe von 1.400 € (7 % v. 20.000 €) beantragt. Mitte 2024 übertragen sie das Einfamilienhaus an den Enkel. Für den Veranlagungszeitraum 2024 bekommen die Großeltern die Steuerermäßigung von wiederum 1.400 € nochmals gewährt. Die Steuerermäßigung von 1.200 € für den Veranlagungszeitraum 2025 kann jedoch nicht mehr beantragt werden und verfällt. Auch der Enkel kann sie in seiner Einkommensteuererklärung nicht beantragen.

„Hätten die Großeltern bis zumindest Anfang 2025 mit der Schenkung gewartet, wäre die Steuerermäßigung nicht verloren gegangen“, klärt Bauer auf. Im Todesfall kann der Erbe die Steuerermäßigung jedoch selbst beantragen, wenn er die Immobilie zu eigenen Wohnzwe-

cken nutzt.

Quelle: BMF-Schreiben v. 14.01.2021 Förderung energetischer Maßnahmen, BStBl I 2021, 103, Rz 19, 31 - 33.