

Presseinfo August 2024 – 1

## **Energetische Gebäudesanierungsmaßnahmen Steuerfalle bei Ratenzahlungen vermeiden!**

---

Wer sein selbst bewohntes Haus energetisch sanieren lässt, kann dafür eine Steuerermäßigung mit der Einkommensteuererklärung beantragen, 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 % der begünstigten Aufwendungen, maximal 14.000 € und im 3. Jahr 6 %, maximal 12.000 €. Begünstigt sind neben Arbeitsleistung und Anfahrtkosten auch das verbaute Material und die Anschaffung der entsprechenden Geräte, wie z.B. die neue Heizungsanlage. Die Baumaßnahme muss abgeschlossen sein, eine Schlussrechnung muss vorliegen und diese muss vollständig und unbar bezahlt worden sein. „Wichtig ist, dass alle diese Voraussetzungen erfüllt sind“, erläutert Bauer. Energetische Gebäudesanierungsmaßnahmen sind oft mit hohen Kosten verbunden, die der eine oder andere vielleicht nicht sofort in voller Höhe bezahlen kann, sondern in Raten beim ausführenden Handwerksunternehmen abbezahlt. Solange die Rechnung des Handwerkers nicht vollständig bezahlt ist, gibt es keine Steuerermäßigung. Dies bestätigte jüngst das Finanzgericht München, Urteil vom 08.12.2023 – 8 K 1534/23. „Zwar ist eine Revision beim Bundesfinanzhof anhängig (Az. IX R 31/23), dennoch sollten Steuerpflichtige hier nicht auf eine andere Entscheidung hoffen und stattdessen diese Steuerfalle von vornherein vermeiden“, rät Bauer. Wird die Rechnung in Raten bezahlt, geht die Steuerermäßigung zwar nicht verloren, aber sie wird erst in späteren Jahren gewährt. Wer den Handwerker vollständig im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme bezahlt und ein Darlehen bei der Bank oder im Verwandtenkreis aufnimmt, vermeidet diese Steuerfalle. Steuerlich hilft es auch nicht, wenn der Handwerker Rechnungen über Teilleistungen ausstellt und diese vollständig beglichen werden. Erst wenn die Schlussrechnung vorliegt und

alles bezahlt wurde, kann für das Jahr der Fertigstellung und für die beiden folgenden Jahre die Steuerermäßigung beantragt werden. Die Steuerermäßigung wird zudem nur gewährt, wenn die Baumaßnahme nicht anderweitig, zum Beispiel über einen zinsverbilligten Kredit von der KfW-Bank oder einen Zuschuss der Bafa, gefördert wird. „Es ist sinnvoll, vorher genau zu prüfen, was den größeren finanziellen Effekt bringt – die staatliche Förderung oder die Steuerermäßigung“, rät Bauer. Antragsberechtigt ist nur der Eigentümer der Immobilie, der die Immobilie auch selbst bewohnt und die Baumaßnahme beauftragt und bezahlt haben muss. Bei Ehegatten wird jedoch nicht gesondert geprüft, wem die Immobilie gehört und wer die Leistung beauftragt bzw. bezahlt hat. Schlussendlich müssen auch formelle Voraussetzungen erfüllt sein: Die Rechnung muss in deutscher Sprache ausgestellt sein und eine Bescheinigung vom ausführenden Fachunternehmen nach amtlichem Muster muss beim Finanzamt eingereicht werden. Das sollte unbedingt im Vorfeld mit dem ausführenden Unternehmen geklärt werden, insbesondere wenn das Unternehmen im Ausland ansässig ist.