

Förderung energetischer Maßnahmen an zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden; Neufassung des BMF-Schreibens vom 14.01.2021

Grundvoraussetzungen für die Förderung nach § 35c EStG

Die Steuerermäßigung nach § 35c EStG betrifft energetische Maßnahmen an einem in der Europäischen Union oder dem Europäischen Wirtschaftsraum belegenen und zu eigenen Wohnzwecken genutzten eigenen Gebäude. Es muss also im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen und von ihm selbst bewohnt werden, wobei eine Mitnutzung durch andere Personen unschädlich ist, solange der Steuerpflichtige selbst das Objekt tatsächlich nutzt. Es muss allerdings nicht den Erstwohnsitz darstellen.

Anspruchsberechtigt ist grundsätzlich der bürgerlich-rechtliche Eigentümer. Übt eine andere Person als der bürgerlich-rechtliche Eigentümer die tatsächliche Herrschaft über das begünstigte Objekt aus (wirtschaftlicher Eigentümer; § 39 Absatz 2 Nr. 1 Satz 1 AO), so ist diese die anspruchsberechtigte Person.

Das Objekt muss gem. § 35c Abs. 1 Satz 2 EStG bei Durchführung der energetischen Maßnahme älter als zehn Jahre sein. Maßgebend für die Bestimmung des Zehnjahreszeitraums sind der Beginn der Herstellung des Gebäudes und der Beginn der energetischen Maßnahme. Die Frist ist Tag genau zu berechnen. Als Beginn der energetischen Maßnahme gilt bei Maßnahmen, für die eine Baugenehmigung erforderlich ist, der Tag, an dem der Bauantrag gestellt wurde.

Förderfähig sind die Aufwendungen, die der steuerpflichtigen Person unmittelbar durch die fachgerechte Durchführung der energetischen Maßnahme entstehen. Darunter fallen Aufwendungen für das Material sowie den fachgerechten Einbau bzw. die fachgerechte Installation, die Inbetriebnahme von Anlagen und die fachgerechte Verarbeitung durch das jeweilige Fachunternehmen. Eine nicht abschließende Liste förderfähiger und nicht-förderfähiger Maßnahmen ist dem BMF-Schreiben als Anlage beigelegt. Wichtig ist außerdem, dass die in der ESanMV genannten Voraussetzungen (insbesondere zur Verbesserung des energetischen Zustands) eingehalten werden.

Erforderliche Unterlagen und Angaben für das Finanzamt

Energetische Maßnahmen i. S. d. § 35c Abs. 1 Satz 3 EStG sind durch eine vom Fachunternehmen nach amtlich vorgeschriebenem Muster erstellte Bescheinigung nachzuweisen. Die Bescheinigung kann auch von einer Person mit Ausstellungsberechtigung nach § 88 GEG (in der Regel sind das Energieberater) erstellt werden. Die Bescheinigung ist dem Finanzamt vorzulegen. Mit einzureichen sind Anlagen, die Ausführungen in der Bescheinigung ersetzen oder ergänzen. Einer Bescheinigung in deutscher Sprache gleichzustellen ist eine von einem vereidigten Übersetzer übersetzte Fassung auf Grundlage des amtlichen Musters. Die Kosten für die Übersetzung sind nicht förderfähig.

Die Steuerermäßigung ist davon abhängig, dass die steuerpflichtige Person für die Aufwendungen der energetischen Maßnahme eine Rechnung des Leistungserbringers in deutscher Sprache erhalten hat und die Zahlung auf das Konto des Leistungserbringers erfolgt ist (§ 35c Abs. 4 Nr. 2 EStG). Der Leistungserbringer ist in der Regel das die energetische Maßnahme ausführende Fachunternehmen.

Es ist ausreichend, wenn die steuerpflichtige Person die Rechnungen und den Zahlungsnachweis auf Verlangen des Finanzamts vorlegt. Die Zahlung auf das Konto des Fachunternehmens erfolgt in der Regel durch Überweisung. Beträge, die im Wege des Online-Bankings überwiesen wurden, können in Verbindung mit dem Kontoauszug, der die Abbuchung ausweist, anerkannt werden.

Die Steuerermäßigung ist auf Antrag und erstmalig in dem Veranlagungszeitraum zu gewähren, in dem die energetische Maßnahme abgeschlossen wurde. Der Antrag auf die Steuerermäßigung nach § 35c EStG kann bis zur Unanfechtbarkeit des betreffenden Einkommensteuerbescheids gestellt werden bzw. solange eine Änderung nach den Vorschriften der AO (z.B. § 164 Abs. 2 AO) oder des EStG möglich ist.

Häufig gestellte Fragen zu § 35c EStG

Die Steuerermäßigung nach § 35c EStG kann sich als im Einzelfall durchaus komplex herausstellen, insbesondere aufgrund der zahlreichen Details und Fördervoraussetzungen. Wir beantworten nachfolgend auf Grundlage des neu gefassten BMF-Schreibens einige der am häufigsten gestellten Fragen.

Wann liegt keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken vor?

Ein Objekt wird zu eigenen Wohnzwecken durch die anspruchsberechtigte Person genutzt, wenn diese das Objekt allein, mit ihren Familienangehörigen oder gemeinsam mit Dritten bewohnt. Die unentgeltliche Überlassung des gesamten Objekts an Angehörige oder fremde Dritte stellt keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken dar.

Eine Ausnahme gilt für Kinder i. S. d. § 32 EStG, solange Anspruch auf Kindergeld oder Kinderfreibeträge besteht. An sie kann eine Wohnung unentgeltlich überlassen werden, ohne dass dies eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken ausschließt.

In welchem Zeitraum muss die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken erfolgen?

Die Anspruchsvoraussetzungen

- Nutzung zu eigenen Wohnzwecken und
- Eigentum der steuerpflichtigen Person am Objekt

müssen in jedem Veranlagungszeitraum des Förderzeitraums vorliegen. Gibt die steuerpflichtige Person die Nutzung des Objekts zu eigenen Wohnzwecken auf, z.B. durch Auszug, Vermietung oder Veräußerung, kann sie letztmalig im Veranlagungszeitraum der Aufgabe der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken die Steuerermäßigung nach § 35c EStG geltend machen. Dies gilt auch, wenn das Objekt nach Beendigung der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken leer steht.

Was gilt bei mehreren Eigentümern?

Steht das Eigentum an einem begünstigten Objekt mehreren Personen zu (Miteigentum), kann der (Gesamt-)Höchstbetrag der Steuerermäßigung von 40.000 € für das Objekt gem. § 35c Abs. 6 EStG insgesamt nur einmal in Anspruch genommen werden. Die auf die energetische Maßnahme entfallenden Aufwendungen sowie der (Gesamt-)Höchstbetrag der Steuerermäßigung sind den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zuzurechnen.

Bei Ehegatten oder Lebenspartnern, die zusammen veranlagt werden, ist eine Aufteilung der Aufwendungen sowie des (Gesamt-)Höchstbetrags der Steuerermäßigung nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile allerdings nicht erforderlich.

Welche Besonderheiten gelten, wenn das Objekt unentgeltlich erworben wurde?

Überträgt eine anspruchsberechtigte steuerpflichtige Person ihr Alleineigentum oder ihren Miteigentumsanteil an einem bislang zu eigenen Wohnzwecken genutzten Objekt innerhalb des dreijährigen Abzugszeitraums unentgeltlich auf eine andere Person, kann die andere Person die Steuerermäßigung gem. § 35c EStG nicht fortführen, da sie keine Aufwendungen i. S. d. § 35c EStG getragen hat.

Wird ein Miteigentümer im Fall des Todes eines anderen Miteigentümers zum Alleineigentümer (Gesamtrechtsnachfolge), kann der lebende Miteigentümer die bisher auf den anderen Miteigentümer entfallende Steuerermäßigung innerhalb des dreijährigen Abzugszeitraums fortführen. Voraussetzung ist, dass die Miteigentümer das Objekt gemeinsam bewohnt haben und der überlebende Miteigentümer das Objekt nunmehr im Alleineigentum zu eigenen Wohnzwecken nutzt.

Welche Maßnahmen sind nicht förderfähig?

Nicht berücksichtigungsfähig sind u.a. die Aufwendungen für die Beschaffung von Finanzierungsmitteln, Fremdfinanzierungsaufwendungen, Aufwendungen für Behörden- und Verwaltungsleistungen, Aufwendungen für einen Umzug oder ein Ausweichquartier während der Bauarbeiten, laufende Lizenzgebühren für die Verwendung eines

Nachhaltigkeitszertifikats, Kosten für Architekturwettbewerbe sowie Anschaffungskosten für Werkzeuge, Geräte, Büromaterialien und Software für Fachplanung und Baubegleitung.

Übernimmt ein Energielieferant im Rahmen eines Vertrages die Versorgung einer Liegenschaft mit der benötigten Energie (Kälte, Wärme, Strom, Druckluft oder andere Formen von Energie), spricht man von Energie-Contracting. Die aus dem Abschluss eines Energie-Contracting (z.B. Wärmeliefer-Contracting) entstehenden Kosten sind nicht förderfähig.

Ist der Energieberater zwingend erforderlich?

Die Beauftragung eines Energieberaters mit der planerischen Begleitung oder Beaufsichtigung der energetischen Maßnahmen ist keine zwingende Voraussetzung für die Gewährung der Steuerermäßigung nach § 35c EStG. Die Kosten für einen Energieberater, der von der steuerpflichtigen Person beauftragt wurde, sind aber im Rahmen des § 35c EStG begünstigt.

Wie berechnet sich die Steuerermäßigung und wie wirkt sie sich aus?

Von den Gesamtkosten der energetischen Sanierung oder Einzelmaßnahme sind im Jahr der Ausführung 7 %, im Folgejahr 7 % und im zweiten Folgejahr 6 %, in Summe also 20 %, als Steuerermäßigung abziehbar. Der Betrag mindert direkt die Einkommensteuer, nicht (nur) das zu versteuernde Einkommen.

Beispiel: Die Kosten für eine energetische Maßnahme betragen 100.000 €. Hiervon werden 20 %, also 20.000 €, über drei Jahre abgezogen. Der Eigentümer der Immobilie zahlt in diesen drei Jahren in Summe 20.000 € weniger Steuern. Zahlt er ohnehin weniger als 20.000 € Steuern, kann die Steuerermäßigung max. zu einer Reduzierung der Steuerlast auf 0 € führen.

*BMF-Schreiben v. 21.08.2025 - IV C 1 - S 2296-c/00004/018/050

In eigener Sache:

Wegen Arbeiten und Umstellung des Internetanschlusses ist unsere Kanzlei am 10.10.2025 telefonisch nur mit Einschränkungen zu erreichen.

Ihre Steuerberater

Steuertermine Oktober 2025

- 10.10. Umsatzsteuer für Monatszahler
- 10.10. Lohn- und Kirchensteuer der Arbeitnehmer für Monatszahler
- 10.10. Umsatzsteuer für Quartalszahler ohne Fristverlängerung

Sie finden dieses Infoblatt auch unter www.kanzlei-gleisl.de/Mandanteninformationen/Informationsbrief