

---

# Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden nach § 35c EStG

Jens Wingenfeld, StB



## Agenda

- 1** Einbettung des Themas
- 2** zeitliche und persönliche Anwendung
- 3** begünstigtes Objekt
- 4** Höhe der Förderung
- 5** Konkurrenzvorschriften/Ausschluss der Förderung
- 6** Formalia
- 7** mehrere Miteigentümer



## ▶ Der Gesetzgebungsrahmen

**Gesetz zur Umsetzung des Klimaschutzprogramms 2030 im Steuerrecht vom 21.12.2019**

- Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden, § 35c EStG



Thema heute

- kleinere Korrekturmaßnahmen:
- ermäßigter USt-Satz für alle Personenbeförderung im Schienenverkehr, § 12 Abs. 2 Nr. 10 lit. a) UStG
  - Möglichkeit der Gemeinden, besondere Hebesätze bei der GrSt für Grundstück mit Windenergieanlagen

- erhöhte Pendlerpauschale ab dem 21. Entfernungskilometer, § 9 Abs. 1 S. 3 Nr. 4 S. 8 EStG ab dem VZ 2021
- erstmalige Einführung einer Mobilitätsprämie => §§ 101 – 109 EStG ab dem VZ 2021



Thema am 05.01.2022



# ▶ zeitlicher Anwendungsbereich

### § 52 Anwendungsvorschriften

(35a)

<sup>1</sup>§ 35c ist erstmals auf energetische Maßnahmen anzuwenden, mit deren Durchführung nach dem 31. Dezember 2019 begonnen wurde und die vor dem 1. Januar 2030 abgeschlossen sind. <sup>2</sup>Als Beginn gilt bei energetischen Maßnahmen, für die eine Baugenehmigung erforderlich ist, der Zeitpunkt, in dem der Bauantrag gestellt wird. <sup>3</sup>Bei nicht genehmigungsbedürftigen Vorhaben für solche Vorhaben, die nach Maßgabe des Bauordnungsrechts der zuständigen Behörde zur Kenntnis zu geben sind, gilt als Beginn der Zeitpunkt des Eingangs der Kenntnissgabe bei der zuständigen Behörde und für sonstige nicht genehmigungsbedürftige, insbesondere genehmigungs-, anzeige- und verfahrensfreie Vorhaben, der Zeitpunkt des Beginns der Bauausführung.



## ▶ Für wen gilt die Vorschrift (persönliche Anwendung)?

(+)



- unbeschränkt einkommensteuerpflichtige Personen

(-)



- beschränkt einkommensteuerpflichtige Personen,  
=> siehe § 50 Abs. 1 S. 3 EStG



## Aufbau der Norm

- **Abs. 1 - Begünstigungsobjekte, Definition, Antragserfordernis**

Abs. 1 bestimmt die begünstigten Objekte und die Steuerermäßigungshöhe. Ferner werden die begünstigten energetischen Maßnahmen und deren Nachweis definiert. Die Steuerermäßigung wird nur auf Antrag gewährt.

- **Abs. 2 - Eigene Wohnzwecke**

Abs. 2 bestimmt, dass die Steuerermäßigung nur für im Kalenderjahr vom Steuerpflichtigen ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzte Objekte in Anspruch genommen werden kann.

- **Abs. 3 - Förderausschluss**

Abs. 3 bestimmt einen Förderausschluss z. B. bei Berücksichtigung der Aufwendungen als Betriebsausgaben, Werbungskosten, Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastungen.

- **Abs. 4 - Formelle Voraussetzungen**

Abs. 4 bestimmt formelle Voraussetzungen an die Rechnungsausstellung und an die Zahlungsweise der ansonsten begünstigten Aufwendungen.

- **Abs. 5 - Erweiterter Anwendungsbereich**

Abs. 5 bestimmt, dass Abs. 1 bis 4 auch auf Gebäude, die selbständige unbewegliche WG sind, und auf Eigentumswohnungen entsprechend zur Anwendung kommen.

- **Abs. 6 - Mehrere Eigentümer**

Abs. 6 enthält Regelungen für die Fälle, in denen das begünstigte Objekt mehreren Personen zuzurechnen ist.

- **Abs. 7 - Verordnungsermächtigung**

Abs. 7 ermächtigt die Bundesregierung durch Rechtsverordnung, die Mindestanforderungen für die energetischen Maßnahmen sowie die Anforderungen an ein Fachunternehmen festzulegen.

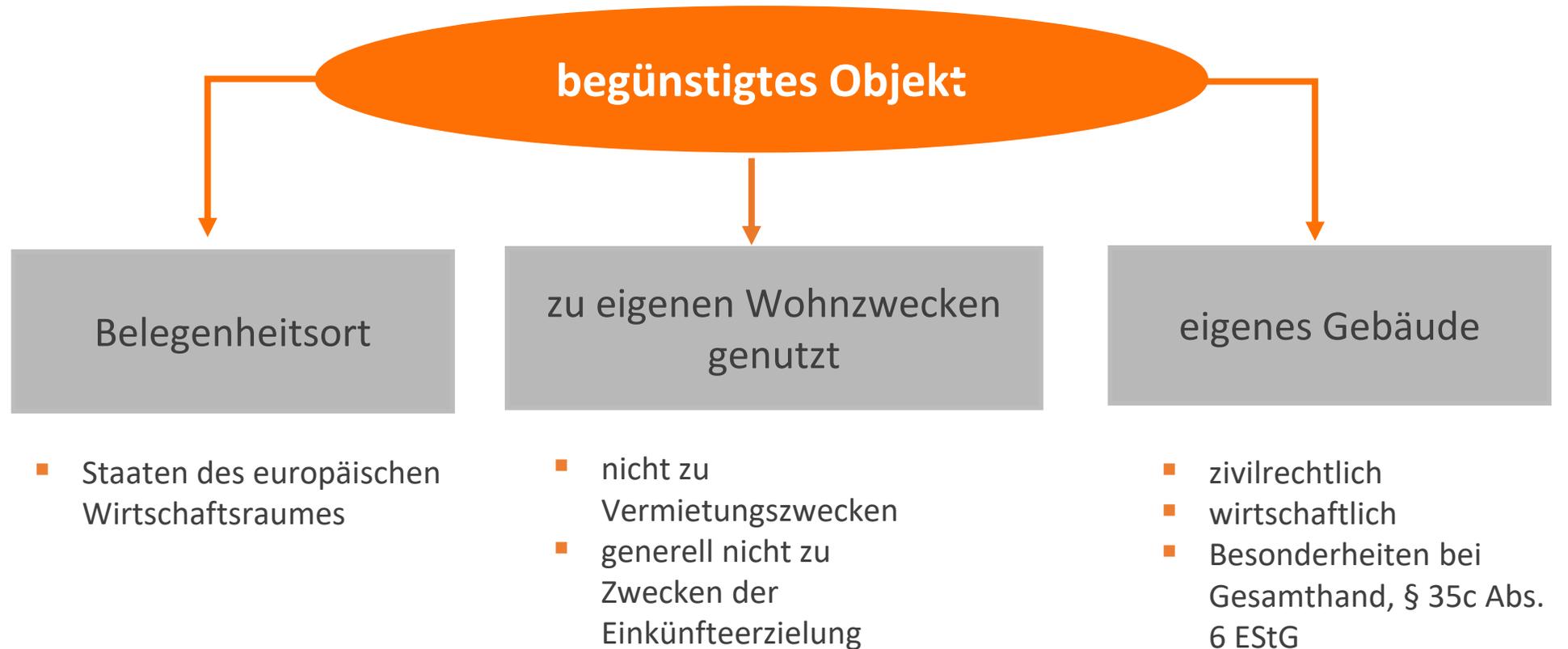
in Anlehnung an Seifert, M.:  
Stbg 2020, 103-108



# Steuerermäßigung nach § 35c EStG

## § 35c Abs. 1 S. 1 EStG

<sup>1</sup>Für energetische Maßnahmen an einem in der Europäischen Union oder dem Europäischen Wirtschaftsraum belegenen zu eigenen Wohnzwecken genutzten eigenen Gebäude (begünstigtes Objekt)...





## ▶ Begünstigtes Objekt

(+)



- Wohnung i.S. des § 181 Abs. 9 BewG (Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen ist, dass die Führung eines selbständigen Haushalts möglich ist.)
- Zubehörräume einer begünstigten Wohnung
- nicht entgeltlich überlassene Ferienwohnung
- die im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung genutzte im Wohnung
- im Miteigentum stehende Wohnung

(-)



- kurzfristig vermietete Wohnung
- langfristig vermietete Wohnung



### ▶ Nutzung zu eigenen Wohnzwecken

- Der Eigentümer lebt dort entweder allein oder zusammen mit Familienangehörigen bzw. anderen in den Haushalt aufgenommenen Personen.
- Leerstand: grundsätzlich schädlich, es sei denn, er steht mit einer beabsichtigten Eigennutzung in Zusammenhang.
- gemischte Nutzung (z. B. Vermietung eines Raumes in einer sonst selbstgenutzten Wohnung): anteilige Inanspruchnahme der Förderung
- unschädlich: unentgeltlich Überlassung an ein nach § 32 EStG zu berücksichtigendes Kind
- schädlich: unentgeltliche oder entgeltliche Überlassung der gesamten Wohnung an „Nichtkinder“ i. S. d. EStG
- insoweit schädlich: häusliches Arbeitszimmer, d. h. anteilige Versagung der Förderung
- unschädlich: gewerblich genutzte PV-Anlage auf dem Dach eines zu eigenen Wohnzwecken genutztem Gebäude, jedoch bei Dachsanierung: nur Berücksichtigung bei § 35c EStG, nicht auch als Betriebsausgabe



# ▶ kleines Fällchen zum Aufwärmen

### Fall 1

A und B lassen die Dachflächen ihres zu eigenen Wohnzwecken genutzten (und ansonsten begünstigten) Einfamilienhauses dämmen.

Das Einfamilienhaus hat eine Gesamtfläche von 200 m<sup>2</sup>. Im Haus befindet sich ein 20 m<sup>2</sup> großes Arbeitszimmer, das von A und B beruflich für ihre nichtselbständige Tätigkeit genutzt wird.

Die Voraussetzungen für den Vollabzug der Aufwendungen für das Arbeitszimmer nach § 9 Abs. 5 i. V. m. § 4 Abs. 5 S. 1 Nr. 6b EStG als Werbungskosten sind erfüllt.

A und B werden zusammen zur Einkommensteuer veranlagt.

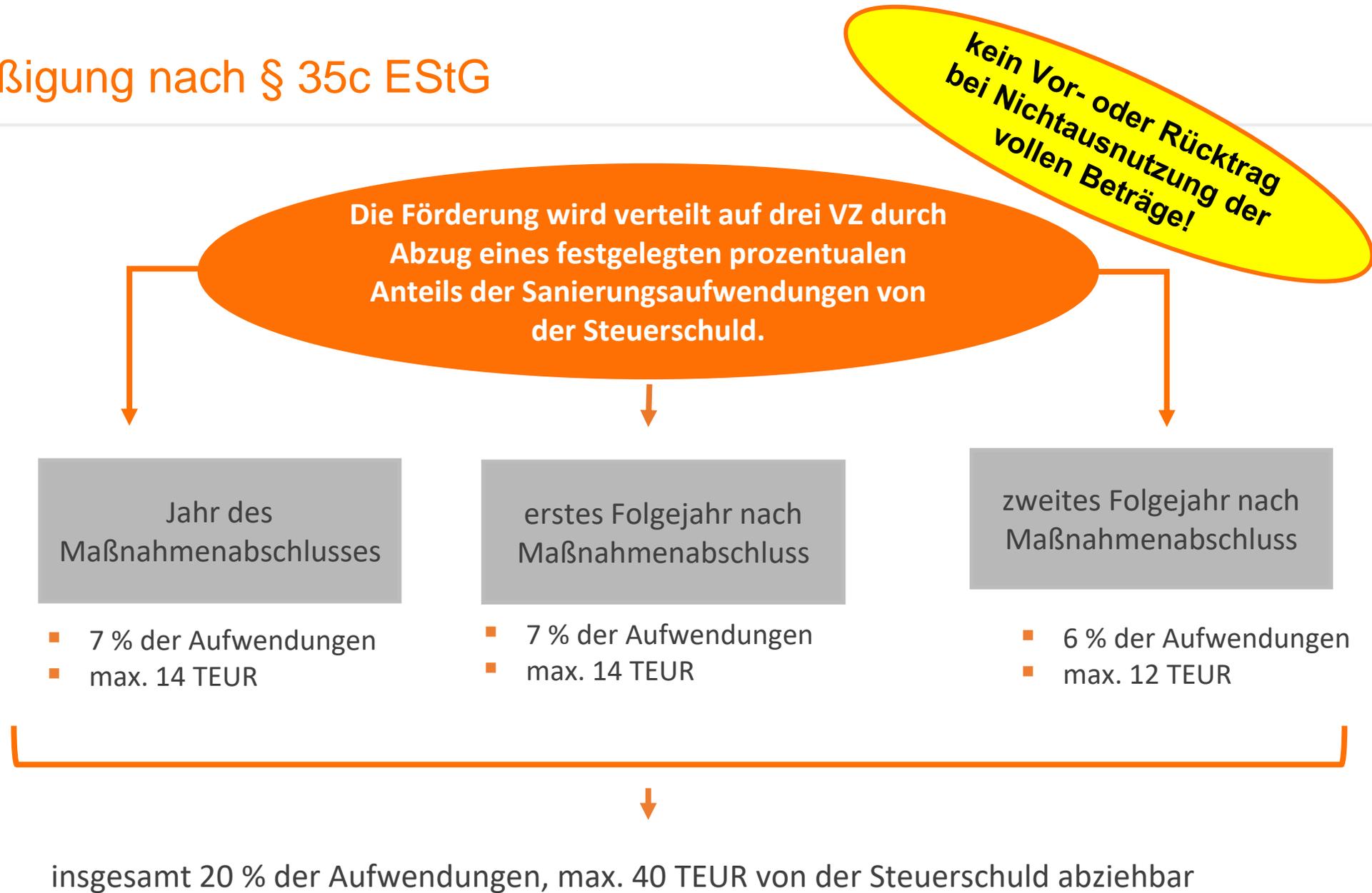
- ⇒ Die Aufwendungen für die energetische Maßnahme der Dachdämmung sind um den auf das Arbeitszimmer entfallenden Teil (10 Prozent) zu kürzen.
- ⇒ Dieser Teil der Aufwendungen ist nach den allgemeinen Grundsätzen für den Werbungskostenabzug bei den Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit gemäß § 19 i. V. m. § 9 EStG als Bestandteil der abziehbaren Aufwendungen für das häusliche Arbeitszimmer zu berücksichtigen.
- ⇒ Für die übrigen 90 Prozent der Aufwendungen können A und B die Steuerermäßigung nach § 35c EStG beantragen.
- ⇒ Eine Kürzung des Höchstbetrages der Steuerermäßigung von 40.000 Euro erfolgt nicht.



# Steuerermäßigung nach § 35c EStG

## § 35c Abs. 1 S. 1 EStG

1...ermäßigt sich auf Antrag die tarifliche Einkommensteuer, vermindert um die sonstigen Steuerermäßigungen, im Kalenderjahr des Abschlusses der energetischen Maßnahme und im nächsten Kalenderjahr um je 7 Prozent der Aufwendungen des Steuerpflichtigen, höchstens jedoch um je 14 000 Euro und im übernächsten Kalenderjahr um 6 Prozent der Aufwendungen des Steuerpflichtigen, höchstens jedoch um 12 000 Euro für das begünstigte Objekt.

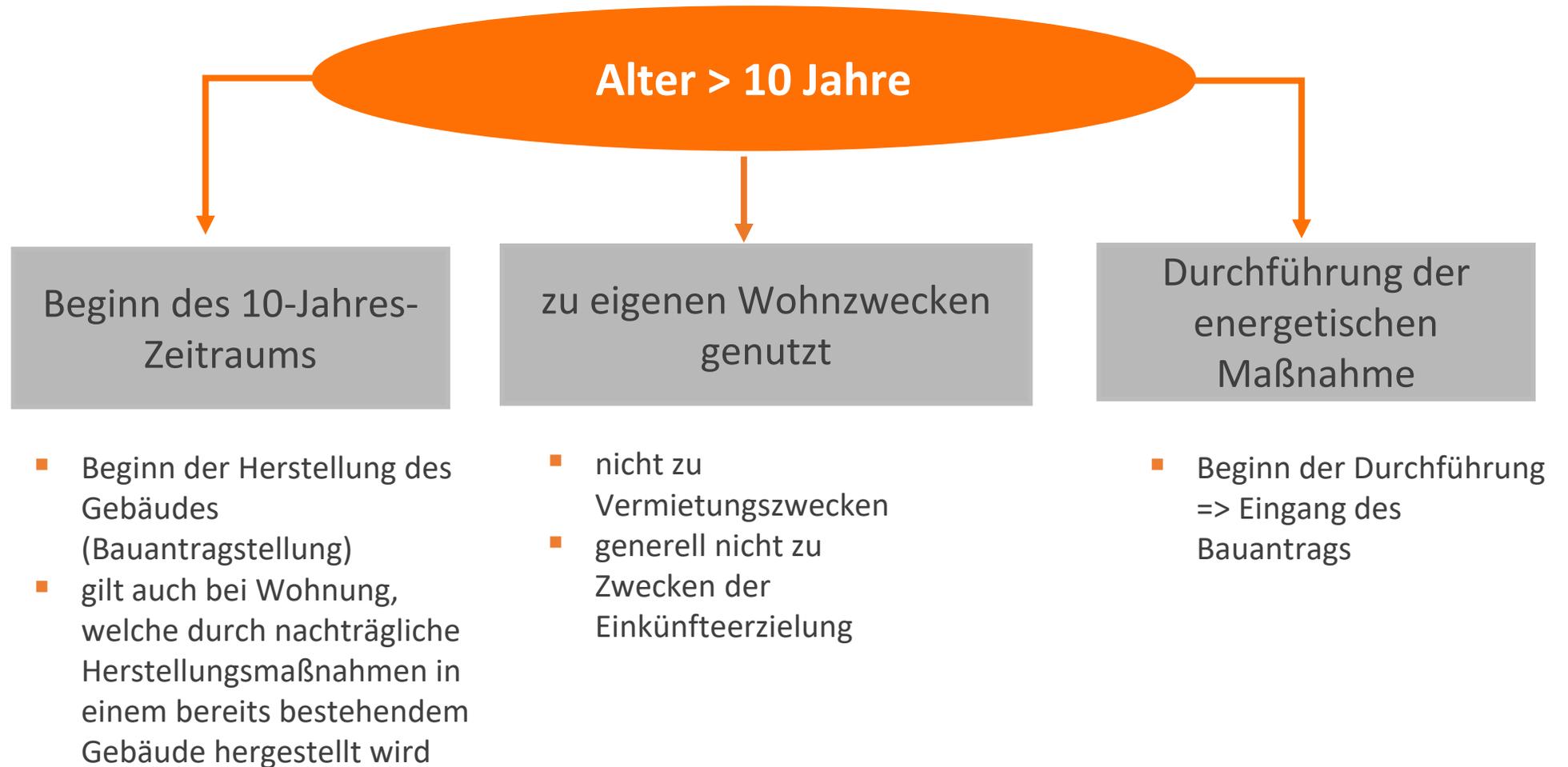




# Steuerermäßigung nach § 35c EStG

## § 35c Abs. 1 S. 2 EStG

<sup>1</sup>Voraussetzung ist, dass das begünstigte Objekt bei der Durchführung der energetischen Maßnahme älter als zehn Jahre ist; maßgebend hierfür ist der Beginn der Herstellung.





## Steuerermäßigung nach § 35c EStG

- 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 und
- 8 Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als zwei Jahre sind.

**§ 35c Abs. 1 S. 3 EStG:  
Aufzählung der  
begünstigten  
technischen  
Maßnahmen:**



## Steuerermäßigung nach § 35c EStG

(7) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundestages und des Bundesrates die Mindestanforderungen für die energetischen Maßnahmen nach Absatz 1 Satz 3 sowie die Anforderungen an ein Fachunternehmen nach Absatz 1 Satz 6 festzulegen.



„Verordnung zur Bestimmung von Mindestanforderungen für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden nach § 35c des Einkommensteuergesetzes“ (ESanMV)

- § 1 Mindestanforderungen an energetische Einzelmaßnahmen
- § 2 Anforderung an ein Fachunternehmen
- § 3 Anwendungsregelungen
- § 4 Inkrafttreten, Außerkrafttreten
- Anlage 1 Wärmedämmung von Wänden
- Anlage 2 Wärmedämmung von Dachflächen
- Anlage 3 Wärmedämmung von Geschossdecken
- Anlage 4 Erneuerung der Fenster oder Außentüren
- Anlage 4a Sommerlicher Wärmeschutz
- Anlage 5 Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage
- Anlage 6 Erneuerung der Heizungsanlage
- Anlage 7 Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung
- Anlage 8 Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als zwei Jahre sind



Bescheinigung des ausführenden Fachunternehmens



## Steuerermäßigung nach § 35c EStG

### Fall 2

A besitzt ein Einfamilienhaus in Köln, welches er mit seiner Familie bewohnt.

Die Herstellung erfolgte im Jahr 1990, sodass nunmehr eine Renovierung ansteht.

Hierfür wendet er folgende Beträge (brutto) auf im Jahr der Maßnahmenbeginn-Ausführung bzw. Abschluss 2020:

- |  |         |
|--|---------|
| 1. Die Heizungsanlage wird gegen eine Biomasseanlage ausgetauscht  | 60 TEUR |
| 2. Das Dach wird neu eingedeckt, da die Ziegel schon arg mitgenommen aussahen                            | 50 TEUR |
| 3. Das Dach wird gleichzeitig neu gedämmt,<br>Wärmedurchgangskoeffizient $U_{max}$ in $W/(m^2 K)$ : 0,09 | 20 TEUR |

Die tarifliche Einkommensteuer betrage

in 2020: 4 TEUR

in 2021: 20 TEUR

in 2022: 15 TEUR

**Frage:** Welchen Betrag kann AN jeweils im Rahmen des § 35c EStG geltend machen?



## Steuerermäßigung nach § 35c EStG

### Lösung Fall 2

#### Förderung dem Grunde nach

- Das EFH ist mit Lage in Köln begünstigt.
- Es wird ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt.
- Die Maßnahme wurde nach dem 31.12.2019 begonnen (2020) und auch vor dem 01.01.2030 beendet (2020)

#### Förderung der Höhe nach

- 2020: 7 % der Aufwendungen, max. 14 TEUR  
=> nur Heizung und Dachdämmung zu berücksichtigen  $(60 \text{ TEUR} + 20 \text{ TEUR}) * 7 \% = 5,6 \text{ TEUR}$ , max. jedoch tarifliche ESt von **4 TEUR**
- 2021: 5,6 TEUR, max. tarifliche ESt von 20 TEUR, also **5,6 TEUR**
- 2022:  $(60 \text{ TEUR} + 20 \text{ TEUR}) * 6 \% = 4,8 \text{ TEUR}$ , max. 15 TEUR, also **4,8 TEUR**

**Summe 14,4 TEUR (< Höchstbetrag von 40 TEUR je Objekt, § 35c Abs. 1 S. 5 EStG)**



# Vorrang anderweitige steuerliche Berücksichtigung bzw. keine doppelte Förderung

### § 7b Abs. 3 EStG

Der Steuerpflichtige kann die Steuerermäßigung nach Absatz 1 nicht in Anspruch nehmen, soweit die Aufwendungen als Betriebsausgaben, Werbungskosten, Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastungen berücksichtigt worden sind. Die Steuerermäßigung nach Absatz 1 ist ebenfalls nicht zu gewähren, wenn für die energetischen Maßnahmen eine Steuerbegünstigung nach § 10f oder eine Steuerermäßigung nach § 35a in Anspruch genommen wird oder es sich um eine öffentlich geförderte Maßnahme handelt, für die zinsverbilligte Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse in Anspruch genommen werden.

konkretes Anwendungsbeispiel

KfW-Darlehen



§ 35c EStG-Förderung



## ▶ formale Voraussetzungen

Missbrauchsvermeidungsvorschrift!  
Wo gibt es so etwas noch im Steuerrecht?

### § 35c Abs. 4 EStG

Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen ist, dass

1. der Steuerpflichtige für die Aufwendungen eine Rechnung erhalten hat, die die förderungsfähigen energetischen Maßnahmen, die Arbeitsleistung des Fachunternehmens und die Adresse des begünstigten Objekts ausweisen, und die in deutscher Sprache ausgefertigt ist und
2. die Zahlung auf das Konto des Erbringers der Leistung erfolgt ist.



## ein wenig Bilanzsteuerrecht

### **§ 35c Abs. 5 EStG**

Die Absätze 1 bis 4 sind auf Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, und auf Eigentumswohnungen entsprechend anzuwenden.

Wiederholung R 4.2  
Abs. 4 i. V. m. R 4.2  
Abs. 7 EStR



## Steuerermäßigung nach § 35c EStG

### Fall 3

X gehört ein gemischt genutztes Grundstück:

Im EG betreibt er seinen Gewerbebetrieb.

Im 1. OG wohnt er mit seiner Familie.

Das 2. OG hat er zu Wohnzwecken vermietet.

Alle 3 Etagen sind gleich groß und gleichwertig.

A entschließt sich, die 30 Jahre alte Ölheizung durch eine Holzpellettheizung zu ersetzen, Kosten 30 TEUR + USt.

Die tarifliche Einkommensteuer betrage in allen Jahren 10 TEUR.

**Frage:** Welchen Betrag kann X maximal im Rahmen des § 35c EStG geltend machen?



# Steuerermäßigung nach § 35c EStG

---

## Lösung Fall 3



# Beteiligung mehrerer Personen am Objekt/ Verfahrensrecht

### § 35c Abs. 6 EStG

Steht das Eigentum am begünstigten Objekt mehreren Personen zu, können die Steuerermäßigungen nach Absatz 1 für das begünstigte Objekt insgesamt nur einmal in Anspruch genommen werden. Die der Steuerermäßigung nach Absatz 1 zugrunde liegenden Aufwendungen können einheitlich und gesondert festgestellt werden. Die für die gesonderte Feststellung von Einkünften nach § 180 Absatz 1 Nummer 2a der Abgabenordnung geltenden Vorschriften sind entsprechend anzuwenden.

### Fall 4

Die Personen A und B haben sich gemeinsam vor 30 Jahren ein Einfamilienhaus angeschafft und bilden dort eine Wohngemeinschaft. Jeder hält 50 % der Miteigentumsanteile an der Immobilie.

Sie lassen im Jahr 2020 das Dach mit Dämmung neu decken, Kosten 50.000 EUR.

Außerdem bauen sie eine Holzpellettheizung ein, Kosten ebenfalls 50 TEUR in 2020.

Des Weiteren folgt ebenfalls im Jahr 2020 ein begünstigter Austausch der Fenster und der Außentür, Kosten wieder 50 TEUR.

### Frage:

Wer kann welchen Betrag nach § 35c EStG geltend machen?



# Steuerermäßigung nach § 35c EStG

---

## Lösung Fall 4



noch Fragen?

