

# Energetisches Bauen und Sanieren

Förderungen und Steuerermäßigungen für Wohngebäude



Mandanten-Informationen

# **Energetisches Bauen und Sanieren**

# Inhalt

	<b>Editorial</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Was ist energetisches Bauen/Sanieren?</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Förderungsmöglichkeiten</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Geförderte Maßnahmen durch das BEG</b>	<b>3</b>
3.1	Neubau	5
3.2	Sanierung von bestehenden Immobilien zum Effizienzhaus	7
3.3	Einzelne energetische Maßnahmen in bestehenden Immobilien	11
<b>4</b>	<b>Steuerliche Förderung nach § 35c EStG</b>	<b>14</b>
4.1	Voraussetzungen für die Förderung nach § 35c EStG	19

## Editorial

Durch die Energieversorgung von Gebäuden fallen rund 25 % des CO<sub>2</sub>-Austoßes an. In Gebäuden steckt damit weiterhin ein relativ großes Energiesparpotenzial. Um die Klimaziele mit dem Klimaschutzprogramm 2030 zu erreichen, hat die Bundesregierung beschlossen, die bereits bestehende Gebädeförderung weiterzuentwickeln und entsprechend anzupassen.

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) fasst frühere Förderprogramme zur Förderung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien im Gebäudebereich zusammen.

Im Jahr 2022 wurden mehrmals die staatlichen KfW-Förderprogramme gestoppt. Es ging schlicht das Geld aus.

Auch infolgedessen wurde die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zwischenzeitlich stufenweise reformiert. Am 28.07.2022 traten im ersten Schritt u. a. neue Förderbedingungen für Anträge auf Komplettsanierungen bei der staatlichen Förderbank KfW in Kraft. Mit in Kraft treten der 2. Stufe am 15.08.2022 wurden u. a. die Fördersätze für Einzelmaßnahmen abgesenkt und ab dem 22.09.2022 wurde ein Bonus für sogenannte „Worst Performing Buildings“ eingeführt.

Die nächste Stufe der Reform soll dann bereits in 2023 in Kraft treten. Geplant ist, dass die Neubauförderung unter dem Titel „Klimafreundliches Bauen“ in 2023 nochmals angepasst und umgestellt wird. Wie das Programm genau aussieht und welche konkreten Kriterien dann gelten sollen wird gerade von Seiten der Bundesregierung erarbeitet.

# 1 Was ist energetisches Bauen/Sanieren?

Energetisches Bauen und Sanieren bedeutet, die aktuell verfügbaren Techniken so optimiert einzusetzen, dass eine effiziente Verwendung bzw. Gewinnung von Energieträgern sichergestellt ist. Ein so gestaltetes Haus wird als Energieeffizienzhaus bezeichnet. So ist zum Beispiel die Heizungstechnik, die Dämmung des Daches und der Wände, die Fenster und Belüftung des Hauses so zu wählen, dass möglichst wenig Energie benötigt oder nach außen abgegeben wird. Diese Techniken können einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten, in dem die CO<sub>2</sub>-Emissionen möglichst niedrig ausfallen. Um für energetisches Bauen oder Sanieren Förderungen zu erhalten, müssen die entsprechenden Bereiche gleich so geplant sein, dass das Haus die entsprechenden Energieeffizienzwerte nach dem Bau bzw. der Sanierung erfüllen.

Das Effizienzhaus ist ein technischer Standard, den die KfW in ihren Förderprodukten nutzt. Unterschiedliche Zahlenwerte geben an, wie energieeffizient ein Gebäude im Vergleich zu einem Referenzgebäude ist. Dabei gilt: Je niedriger die Zahl, desto höher ist die Energieeffizienz.

## 2 Förderungsmöglichkeiten

„Energetisches Bauen und Sanieren“ wird sowohl durch die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), als auch über § 35c EStG durch Steuererleichterungen gefördert.

### Hinweis

Bitte beachten Sie hierbei: Es muss sich zwischen der Förderung durch die Programme der BEG oder der Förderung über das Einkommensteuergesetz (§ 35c EStG) entschieden werden. Beide Förderungen parallel sind nicht möglich.

Bitte sprechen Sie daher **vor Beginn der Maßnahmen** mit uns, welche der beiden Varianten für Sie vorteilhafter ist.

### 3 Geförderte Maßnahmen durch das BEG

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) besteht aus drei Teilprogrammen:

- Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG)
- Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG NWG) – nicht Gegenstand dieser Broschüre
- Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)

Die BEG wurde zuletzt stufenweise reformiert. Am 28.07.2022 traten im ersten Schritt u. a. folgende Änderungen in Kraft:

- Die Kreditförderung für Einzelmaßnahmen bei der KfW wurde gestrichen. Die Zuschüsse für Einzelmaßnahmen beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) bleiben erhalten. Die Aufteilung sieht wie folgt aus: Einzelmaßnahmen werden beim BAFA, systemische Maßnahmen bei der KfW beantragt und gefördert.
- Die Zuschussförderung in der systemischen Sanierung wird nur noch für kommunale Antragsteller gewährt und im Übrigen gestrichen. Die Förderung erfolgt über zinsverbilligte Kredite sowie Tilgungszuschüsse.
- Die Förderung von gasbetriebenen Anlagen und den damit einhergehenden Umfeldmaßnahmen wurde gestrichen.
- Bei Sanierung, Neubau und Kauf wurden Kredithöchstbeträge und Tilgungszuschüsse angepasst, d. h. gesenkt.
- Die Förderung des EH/EG 100 wurde gestrichen.

Ab 15.08.2022 traten u. a. folgende Änderungen in Kraft:

- Der iSFP-Bonus (Umsetzung der Sanierung anhand eines individuellen Sanierungsfahrplans) für Anlagen zur Wärmeerzeugung und in der systemischen Sanierung wurde gestrichen.
- Ein Heizungs-Tausch-Bonus wurde zusätzlich zum regulären Fördersatz eingeführt, mit dem der Austausch von mindestens 20 Jahre alten Gasheizungen vorantreiben werden soll.

- Ein Wärmepumpenbonus wurde eingeführt.
- Die Fördersätze für Einzelmaßnahmen wurden angepasst.

Ab 22.09.2022:

Es wurde ein Bonus (Extra-Tilgungszuschuss) für Worst Performing Buildings in Höhe von 5 Prozentpunkten eingeführt, wenn diese auf das Niveau EH/EG 40 oder EH/EG 55 saniert werden.

Ab 01.01.2023:

- Der Tilgungszuschuss für Worst Performing Buildings ist von 5 % auf 10 % gestiegen und gilt nun auch für das Effizienz-haus/-gebäude 70 Erneuerbare-Energien-Klasse.
- Zum 01.01.2023 wurde ein Bonus für serielles Sanieren (Verwendung vorgefertigter Bauelemente) in Höhe von 15 Prozentpunkten eingeführt.

### **Hinweis**

Für Betroffene des Hochwassers 2021 sind bei der Beantragung einer Förderung im Rahmen der BEG Ausnahmen (Befristung bis 30. Juni 2023) möglich. Als Betroffene des Hochwassers 2021 in Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Bayern und Sachsen gelten Antragsteller, deren Gebäude in einem betroffenen Gebiet stehen und als direkte Folge der Naturkatastrophe Schaden genommen haben. Hier sind Abweichungen zu den BEG-Förderrichtlinien Wohngebäude (BEG WG) befristet bis zum 30. Juni 2023 vorgesehen.

Für eine Förderung von energetischen Maßnahmen ist die Einbindung eines Energieeffizienz-Experten<sup>1</sup> (für Fachplanung und Baubegleitung) verpflichtend. Zugelassen sind alle Energieeffizienz-Experten, die in der Expertenliste des Bundes bei der Deutschen Energie-Agentur (dena) geführt sind. Daher wird im Rahmen der BEG auch die Baubegleitung durch einen Energieeffizienz-Experten gefördert.

---

<sup>1</sup> In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit in der Regel das generische Maskulinum verwendet. Die verwendete Sprachform bezieht sich auf alle Menschen, hat ausschließlich redaktionelle Gründe und ist wertneutral.

Gefördert werden Sie, wenn Sie

- eine Wohnimmobilie bauen oder eine neue Wohnimmobilie kaufen, wenn die Immobilie die Anforderungen an ein Effizienzhaus 40 mit Nachhaltigkeits-Klasse erfüllt
- eine Wohnimmobilie zum Effizienzhaus sanieren (Komplettsanierung) und die Sanierung zu einem Effizienzhaus-Stufe 85 oder besser führt
- eine frisch sanierte Wohnimmobilie kaufen und die Kosten der energetischen Maßnahme gesondert ausgewiesen sind
- einzelne energetische Maßnahmen an bestehenden Immobilien vornehmen, die die Energieeffizienz verbessern und die bestimmte (technische) Voraussetzungen erfüllen
- Contracting-Geber sind

Ein Contracting-Geber oder Contractor erbringt Leistungen im Auftrag eines Dritten, des Contracting-Nehmers – besonders im Energiesektor eine häufige Form der Zusammenarbeit.

### **3.1 Neubau**

Die Neubauförderung soll bereits im Jahr 2023 nochmals angepasst und umgestellt werden. Bis zur Neukonzipierung der Neubauförderung soll das aktuelle Neubauförderprogramm EH 40 Nachhaltigkeit weiterlaufen. Geplant ist, dass die Neubauförderung unter dem Titel „Klimafreundliches Bauen“ in 2023 nochmals umgestellt wird. Wie das Programm genau aussieht und welche konkreten Kriterien dann gelten sollen wird gerade von Seiten der Bundesregierung erarbeitet.

Bei einem Neubau sind wahlweise Annuitätendarlehen oder endfällige Darlehen jeweils mit Tilgungszuschuss möglich. Der Tilgungszuschuss reduziert die Laufzeit des Kreditvertrages, in dem er von der Kreditsumme abgezogen wird. Ein direkt ausgezahlter Zuschuss ist nicht (mehr) möglich. Dieser wurde gestrichen (Ausnahme: Kommunen).

Gefördert wird der Bau oder der Kauf eines neuen Effizienzhauses oder einer neuen Eigentumswohnung, wenn die Anforderungen an ein Effizienzhaus 40 mit Nachhaltigkeits-Klasse erfüllt sind. Dafür ist unter anderem das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Voraussetzung. Zusätzlich werden die notwendige Fachplanung und Baubegleitung, eine akustische Fachplanung und die Nachhaltigkeitszertifizierung gefördert.

Auf der Internetseite Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) – Informationsportal Nachhaltiges Bauen (<https://www.nachhaltigesbauen.de/>) finden Sie Informationen über die Nachhaltigkeitszertifizierung und die Zertifizierungsstellen.

**Der maximale Kreditbetrag für ein Effizienzhaus-Stufe 40 beträgt 120.000 Euro pro Wohneinheit. Der Tilgungszuschuss beträgt 5% – also maximal 6.000 Euro.** Der Tilgungszuschuss reduziert die Laufzeit des Kreditvertrages, in dem er von der Kreditsumme abgezogen wird.

Die möglichen Zinssätze<sup>2</sup> und Laufzeiten entnehmen Sie nachfolgenden Tabellen (Stand 17.01.2023; der Zinssatz wird regelmäßig an den „Marktzins“ angepasst, es ist daher zu erwarten, dass dieser zukünftig steigen wird.)<sup>3</sup>

**Für Annuitätendarlehen:**

Sollzins pro Jahr (effektiver Jahreszins)	Laufzeit	Tilgungsfreie Anlaufzeit	Zinsbindung
0,30 % (0,30 %)	4 bis 10 Jahre	1 bis 2 Jahre	10 Jahre
1,15 % (1,16 %)	11 bis 20 Jahre	1 bis 3 Jahre	10 Jahre
1,36 % (1,37 %)	21 bis 30 Jahre	1 bis 5 Jahre	10 Jahre

**Für endfälliges Darlehen:**

Sollzins pro Jahr (effektiver Jahreszins)	Laufzeit und Zinsbindung
1,45 % (1,46 %)	4 bis 10 Jahre

<sup>2</sup> Die aktuellen Konditionen finden Sie unter [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Bundesf%C3%B6rderung-f%C3%BCr-effiziente-Geb%C3%A4ude-Wohngeb%C3%A4udeKredit-\(261-262\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Bundesf%C3%B6rderung-f%C3%BCr-effiziente-Geb%C3%A4ude-Wohngeb%C3%A4udeKredit-(261-262)/)

<sup>3</sup> Quelle: [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/BestehendeImmobilie/F%C3%B6rderprodukte/Bundesf%C3%B6rderung-f%C3%BCreffiziente-Geb%C3%A4ude-Wohngeb%C3%A4ude-Kredit-\(261-262\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/BestehendeImmobilie/F%C3%B6rderprodukte/Bundesf%C3%B6rderung-f%C3%BCreffiziente-Geb%C3%A4ude-Wohngeb%C3%A4ude-Kredit-(261-262)/)

**Hinweis**

Reihenfolge beachten! Grundsätzlich gilt, es darf erst mit dem Vorhaben begonnen werden, wenn die Beantragung erfolgt ist.

Die Baubegleitung ist wie folgt gefördert:

Immobilie	Max. Kreditbetrag	Tilgungszuschuss
Ein- und Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte und Reihenhaus	10.000 Euro je Vorhaben	50 %, bis zu 5.000 Euro
Eigentumswohnung, Voraussetzung, dass mindestens 3 Wohneinheiten im Gebäude bestehen	4.000 Euro je Wohneinheit, max. 40.000 Euro je Vorhaben	50 %, bis zu 2.000 Euro je Wohneinheit, höchstens 20.000 Euro je Vorhaben
Mehrfamilienhaus mit 3 oder mehr Wohneinheiten	4.000 Euro je Wohneinheit, bis zu 40.000 Euro je Vorhaben	50 %, bis zu 2.000 Euro je Wohneinheit, höchstens 20.000 Euro je Vorhaben

Die Nachhaltigkeitszertifizierung eines Neubaus wird mit einem zusätzlichen Kreditbetrag gefördert. Es gelten die gleichen Höchstbeträge wie für die Baubegleitung. Der Tilgungszuschuss beträgt ebenfalls 50 %.

### 3.2 Sanierung von bestehenden Immobilien zum Effizienzhaus

Mit Inkrafttreten der Reformen im Juli und August 2022 wurde die erst im Jahr 2021 eingeführte Zuschussförderung für umfassende Sanierungen komplett eingestellt (Ausnahme Kommunen). Mit Streichung der Zuschussförderung von bestehenden Immobilien zum Effizienzhaus erfolgt die Förderung „nur noch“ über zinsverbilligte Kredite sowie Tilgungszuschüsse.

Für die Sanierung von bestehenden Immobilien gibt es wesentlich mehr Möglichkeiten einen Kredit mit Tilgungszuschuss zu erhalten als für Neubauten, da hier auch die „schlechteren“ Effizienzklassen gefördert werden. Wird ein Wohngebäude zum Effizienzhaus 85 oder besser saniert oder ein frisch saniertes Effizienzhaus gekauft, sind – wie bei Neubauten - ebenfalls Kredite mit Tilgungszuschüssen

möglich. Je besser die Effizienzhaus-Stufe der Immobilie nach Sanierung, desto höher der Tilgungszuschuss:<sup>4</sup>

<b>Effizienzhaus (EH)</b>	<b>Tilgungszuschuss in % je Wohneinheit</b>	<b>Betrag je Wohneinheit</b>
Effizienzhaus 40	20 % von max. 120.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 24.000 Euro
Effizienzhaus 40 Erneuerbare-Energien-Klasse (EE)	25 % von max. 150.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 37.500 Euro
Effizienzhaus 55	15 % von max. 120.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 18.000 Euro
Effizienzhaus 55 Erneuerbare-Energien-Klasse (EE)	20 % von max. 150.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 30.000 Euro
Effizienzhaus 70	10 % von max. 120.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 12.000 Euro
Effizienzhaus 70 Erneuerbare-Energien-Klasse (EE)	15 % von max. 150.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 22.500 Euro
Effizienzhaus 85	5 % von max. 120.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 6.000 Euro
Effizienzhaus 85 Erneuerbare-Energien-Klasse (EE)	10 % von max. 150.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 15.000 Euro
Effizienzhaus Denkmal	5 % von max. 120.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 6.000 Euro
Effizienzhaus Denkmal Erneuerbare-Energien-Klasse (EE)	10 % von max. 150.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 15.000 Euro

<sup>4</sup> Quelle: [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Bundesf%C3%B6rderung-f%C3%BCr-effiziente-Geb%C3%A4ude-Wohngeb%C3%A4ude-Kredit-\(261-262\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Bundesf%C3%B6rderung-f%C3%BCr-effiziente-Geb%C3%A4ude-Wohngeb%C3%A4ude-Kredit-(261-262)/)

**Hinweis**

Bei Erreichen einer „Erneuerbaren-Energien-Klasse“ erhöht sich der jeweils anzusetzende Prozentwert um zusätzliche fünf Prozentpunkte. Die höhere Förderung je Wohneinheit erhalten Sie, wenn

- Sie im Zuge der Sanierung zum Effizienzhaus eine neue Heizungsanlage auf Basis erneuerbarer Energien einbauen und damit mindestens 65 % des Energiebedarfs des Gebäudes gedeckt wird

oder wenn mindestens 65 % des Energiebedarfs des Hauses

- zum Teil oder ganz durch unvermeidbare Abwärme erbracht werden.

Voraussetzung für die Förderung ist, dass der Bauantrag oder die Bauanzeige des Wohngebäudes zum Zeitpunkt des Antrages mindestens 5 Jahre zurückliegt.

Wird eine frisch sanierte Immobilie gekauft, fördert die KfW die Maßnahmen der energetischen Sanierung, wenn die Kosten gesondert ausgewiesen sind (z. B. im Kaufvertrag).

Ab dem 22. September 2022 wurde von der KfW ein zusätzlicher Tilgungszuschuss für sogenannte Worst Performing Buildings (WPB) eingeführt. Ein Gebäude im Sinne der BEG ist ein Worst Performing Building, wenn es sich über einen gültigen Energieausweis oder alternativ über das Baujahr und den Sanierungszustand der Außenwand als solches qualifiziert.

Bei der Definition über den Energieausweis ist ein Wohngebäude ein WPB im Sinne der BEG, wenn ein Energieausweis der Klasse H für dieses Wohngebäude vorliegt.

Wurde der Energieausweis vor 2014 erstellt gilt ein Gebäude als WPB im Sinne der BEG, wenn der im Energieausweis ausgewiesene Wert größer oder gleich 250 kWh/m<sup>2</sup> a Endenergie ist.

Bei der Definition eines WPB über das Baujahr und den Sanierungszustand der Außenwand ist ein Gebäude ein WPB im Sinne der BEG, wenn das Baujahr des Gebäudes 1957 oder früher ist und mindestens 75 % der Fläche der Außenwand energetisch unsaniert ist. Diese Definition ist von der Einstufung im Energieausweis dann unabhängig.

Der zusätzliche Tilgungszuschuss für ein WPB beträgt seit dem 01.01.2023 zehn Prozentpunkte (bis 31.12.2022 fünf Prozentpunkte), wenn diese auf das Niveau EH40 (EH 40 WPB oder 40 EE WPB), EH55 (EH 55 WPB oder 55 EE WPB) oder EH 70 EE WPB (gilt ab 01.01.2023) saniert werden. Dieser Bonus ist also mit der Erneuerbaren-Energien-Klasse kumulierbar.

Wird also beispielsweise ein WPB zu einem Effizienzhaus 55 saniert beträgt der Tilgungszuschuss 25 % des gewährten Kreditbetrages (15 % + 10 %); wird zu einem Effizienzhaus 55 EE saniert beträgt der Tilgungszuschuss 30 % des gewährten Kreditbetrages (20 % + 10 %).

### Hinweis

Zum 01.01.2023 wurde ein Bonus für serielles Sanieren (Verwendung vorgefertigter Bauelemente) in Höhe von 15 Prozentpunkten eingeführt. Bei der seriellen Sanierung handelt es sich um die energetische Sanierung von be-stehen-den Gebäuden unter Ver-wen-dung abseits der Bau-stelle vor-ge-fertigter Elemente sowie deren Montage an be-stehende Gebäude (z. B. vorgefertigte Bauelemente für Fassade oder Dach).

Voraussetzung ist, dass ein Gebäude so saniert wird, dass die Effizienz-haus-stufe 40 oder 55 erreicht wird.

Die notwendige Fachplanung und Baubegleitung sowie eine akustische Fachplanung sind ebenfalls förderfähig.

Immobilie	Max. Kreditbetrag	Tilgungszuschuss
Ein- und Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte und Reihenhaus	10.000 Euro je Vorhaben	50 %, bis zu 5.000 Euro
Eigentumswohnung, Voraussetzung, dass mindestens 3 Wohneinheiten im Gebäude bestehen	4.000 Euro je Wohneinheit, max. 40.000 Euro je Vorhaben	50 %, bis zu 2.000 Euro je Wohneinheit, höchstens 20.000 Euro je Vorhaben
Mehrfamilienhaus mit 3 oder mehr Wohneinheiten	4.000 Euro je Wohneinheit, bis zu 40.000 Euro je Vorhaben	50 %, bis zu 2.000 Euro je Wohneinheit, höchstens 20.000 Euro je Vorhaben

**Wichtig:**

Reihenfolge beachten! Grundsätzlich gilt, es darf erst mit dem Vorhaben begonnen werden, wenn die Beantragung erfolgt ist.

Die Darlehenskonditionen bezüglich der Laufzeit und der Zinshöhe sind die gleichen, wie bei einem Neubau.<sup>5</sup>

### **3.3 Einzelne energetische Maßnahmen in bestehenden Immobilien**

Die Kreditförderung für Einzelmaßnahmen bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) wurde im Zuge der Umsetzung der BEG-Reform beendet. Die Zuschüsse für Einzelmaßnahmen beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) bleiben erhalten. Die Aufteilung sieht wie folgt aus: Einzelmaßnahmen werden beim BAFA, systemische Maßnahmen bei der KfW beantragt und gefördert. Das heißt: Es ist nicht mehr möglich die Einzelmaßnahme per Kredit zu finanzieren und einen Tilgungszuschuss zu erhalten; Einzelmaßnahmen werden „nur noch“ über Zuschüsse über die BAFA gefördert.

Die Förderung von Gas-Hybridheizungen und Renewable-Ready-Heizungen<sup>6</sup> wurde komplett gestrichen. Es wurde ein Heizungs-Tausch-Bonus (10 Prozent) zusätzlich zum regulären Fördersatz eingeführt. Insgesamt wurden die Fördersätze für die einzelnen Maßnahmen jedoch gekürzt.

---

<sup>5</sup> Siehe hierzu unter → Kapitel 3.1 Neubau

<sup>6</sup> Gasheizung, die für den Einsatz erneuerbarer Energien vorbereitet ist.

Mit der BEG EM werden Einzelmaßnahmen in Bestandsgebäuden wie nachfolgend dargestellt gefördert:<sup>7</sup>

	Standard	Boni				
Einzelmaßnahmen Zuschuss	Zuschuss	iSFP <sup>8</sup>	Heizungs Tausch <sup>9</sup>	Wärmepumpen Bonus <sup>10</sup>	Saubere Biomasse <sup>11</sup>	Max. Fördersatz
Solarthermie	25%	–	–	–	–	25%
Biomasse	10%	–	10%	–	5%	25%
Wärmepumpe	25%	–	10%	5%	–	40%
Innovative Heizungstechnik	25%	–	10%	–	–	35%
EE-Hybrid	25%	–	10%	5%	–	40%
EE-Hybrid mit Biomasseheizung	20%	–	10%	5%	5%	40%
Wärmenetzanschluss	25%	–	10%	–	–	35%
Gebäudenetzanschluss	25%	–	10%	–	–	35%
Gebäudenetz Errichtung/ Erweiterung	25%	–	–	–	–	25%

<sup>7</sup> Quelle: BMWK – Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) ( <https://www.energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/Foerderprogramme/beg-em-privat.html> )

<sup>8</sup> iSFP-Bonus: Bei Umsetzung einer Sanierungsmaßnahme als Teil eines in der „Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude“ (EBW) geförderten individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) erhöht sich der Fördersatz zusätzlich um 5 Prozentpunkte. Die Maßnahme wird bei der Förderung von Heizungen nicht mehr gewährt. Die Maßnahme muss hierfür jedoch innerhalb eines Zeitraums von maximal 15 Jahren nach Erstellung des iSFP umgesetzt werden.

<sup>9</sup> Heizungs-Tausch-Bonus: Für den Austausch von funktionstüchtigen Öl-, Kohle- und Nachtspeicherheizungen wird ein Bonus von 10 Prozentpunkten gewährt. Für den Austausch von funktionstüchtigen Gasheizungen wird ein Bonus von 10 Prozentpunkten gewährt, wenn deren Inbetriebnahme zum Zeitpunkt der Antragsstellung mindestens 20 Jahre zurückliegt. Für Gasetagenheizungen wird der Bonus unabhängig vom Zeitpunkt der Inbetriebnahme gewährt. Nach dem Austausch darf das Gebäude nicht mehr mit fossilen Brennstoffen im Gebäude oder gebäudenah beheizt werden.

<sup>10</sup> Wärmepumpen-Bonus: Für Wärmepumpen wird zusätzlich ein Bonus von 5 Prozentpunkten gewährt, wenn als Wärmequelle Wasser, Erdreich oder Abwasser erschlossen wird.

<sup>11</sup> Bonus für saubere Biomasse (auch Innovationsbonus): Bei Einhaltung eines Emissionsgrenzwertes für Feinstaub von max. 2,5 mg/m<sup>3</sup> ist ein zusätzlicher Förderbonus von 5 Prozent möglich.

	<b>Standard</b>	<b>Boni</b>				
<b>Einzelmaßnahmen Zuschuss</b>	<b>Zuschuss</b>	<b>iSFP<sup>8</sup></b>	<b>Heizungs Tausch<sup>9</sup></b>	<b>Wärme- pumpen Bonus<sup>10</sup></b>	<b>Saubere Biomasse<sup>11</sup></b>	<b>Max. Fördersatz</b>
Gebäudehülle <sup>12</sup>	15%	5%	–	–	–	20%
Anlagentechnik <sup>13</sup>	15%	5%	–	–	–	20%
Heizungsoptimierung	15%	5%	–	–	–	20%

Die Höchstgrenze förderfähiger Kosten beträgt bei Wohngebäuden max. 60.000 Euro pro Wohneinheit im Kalenderjahr.

Auch im Rahmen der Förderung von Einzelmaßnahmen ist es für bestimmte Maßnahmen erforderlich einen Energieeffizienzexperten für die Baubegleitung (Planung der Baumaßnahme) hinzuzuziehen. Die Kosten hierfür werden wiederum zur Hälfte gefördert, wobei diese auf max. 5.000 Euro bei Ein- und Zweifamilienhäusern, max. 2.000 Euro pro Wohneinheit bei Mehrfamilienhäusern und insgesamt auf max. 20.000 Euro pro Zusage/Zuwendungsbescheid gedeckelt sind.

### **Hinweis**

Auch hier gilt: Es darf erst mit dem Vorhaben begonnen werden, wenn die Beantragung erfolgt ist.

<sup>12</sup> Gebäudehülle betrifft Maßnahmen rund um die Dämmung von Außenwänden, Dach, Geschossdecken und Bodenflächen, Austausch von Fenstern und Außentüren, sommerlichen Wärmeschutz.

<sup>13</sup> Anlagentechnik umfasst folgende Maßnahmen: Einbau/Austausch/Optimierung von Lüftungsanlagen; WG: Einbau „Efficiency Smart Home“.

## 4 Steuerliche Förderung nach § 35c EStG<sup>14</sup>

Wird keine staatliche Förderung nach dem BEG in Anspruch genommen, besteht die Möglichkeit, Ausgaben für die energetische Gebäudesanierung nach § 35c EStG im Rahmen der Einkommensteuererklärung geltend zu machen, wenn die Immobilie zum Zeitpunkt der energetischen Maßnahme älter als zehn Jahre ist. Maßgebend für die Bestimmung des Zehn-Jahreszeitraums sind der Beginn der Herstellung des Gebäudes und der Beginn der energetischen Maßnahme. Für Gebäude, für die eine Baugenehmigung erforderlich ist, gilt als Beginn der Herstellung der Tag, an dem der Bauantrag gestellt wurde. Bei baugenehmigungsfreien Objekten ist der Tag maßgebend, an dem die Bauunterlagen eingereicht wurden. Die Ausgaben können erstmals für energetische Maßnahmen geltend gemacht werden, die nach dem 31. Dezember 2019 begonnen wurden und die vor dem 01. Januar 2030 abgeschlossen sind. Es können über drei Jahre verteilt bis zu 20 % der Aufwendungen von der Einkommensteuerschuld abgezogen werden, maximal jedoch 40.000 Euro.

### Hinweis

Die Beteiligung einer Energieberaterin oder eines Energieberaters mit der planerischen Begleitung oder Beaufsichtigung der energetischen Maßnahmen ist keine zwingende Voraussetzung für die Gewährung der Steuerermäßigung nach § 35c EStG. Wenn eine Energieberaterin oder ein Energieberater beauftragt wird, sind diese Kosten dann in Höhe von 50 % im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme bei der Steuerermäßigung zu berücksichtigen.

Die Aufteilung der Steuerermäßigung staffelt sich wie folgt:

Im Kalenderjahr des Abschlusses der energetischen Maßnahme 7 % der Aufwendungen, maximal 14.000,00 Euro.

Im Kalenderjahr nach Abschluss der energetischen Maßnahme ebenfalls 7 % der Aufwendungen, maximal 14.000,00 Euro.

Im darauffolgenden Kalenderjahr 6 % der Aufwendungen, maximal 12.000 Euro.

---

<sup>14</sup> BMF-Schreiben (Bundesministerium der Finanzen) vom 14.01.2021, IV C 1 – S 2296-c/20/10004 :006

Die steuerliche Förderung gilt nur für Maßnahmen an selbstgenutztem Wohneigentum. Die Steuerermäßigung nach § 35c EStG kann für energetische Maßnahmen an einem in der Europäischen Union oder dem Europäischen Wirtschaftsraum belegenden und zu eigenen Wohnzwecken genutzten eigenen Gebäude beantragt werden. Begünstigt sind

- die Wohnung im eigenen Haus, (sowohl die eigene Wohnung i. S. d. Wohnungseigentumsgesetzes, als auch die rechtlich nicht getrennte Wohnung eines im (Allein- oder Mit-)Eigentum stehenden Zwei- oder Mehrfamilienhauses,
- die Wohnung im (Allein- oder Mit-) Eigentum stehenden Ferienhaus oder die im (Allein- oder Mit-)Eigentum stehende Ferienwohnung sowie
- die im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung genutzte im (Allein- oder Mit-)Eigentum stehende Wohnung,

wenn das Objekt **ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken** genutzt und nicht – auch nicht kurzfristig – vermietet wird. Gefördert werden auch energetische Maßnahmen an Zubehörräumen eines begünstigten Objekts wie z. B. Kellerräume, Abstellräume, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen, wenn die energetische Maßnahme zusammen mit der energetischen Maßnahme des begünstigten Objekts erfolgt, z. B. Dämmung der Kellerdecke.

Ein Leerstand vor Beginn der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken ist unschädlich, wenn der Leerstand mit der beabsichtigten Nutzung des begünstigten Objekts zu eigenen Wohnzwecken zusammenhängt. Ein Zusammenhang wird regelmäßig angenommen, wenn die energetischen Maßnahmen unmittelbar vor Beginn der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken erfolgen (z. B. zwischen dem Erwerb und dem Einzug).

**Hinweis**

Wenn Teile der Immobilie nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden – wie z. B. ein häusliches Arbeitszimmer, das ausschließlich oder nahezu ausschließlich für betriebliche oder berufliche Zwecke genutzt wird, andere betrieblich/beruflich genutzte oder vermietete Räume – ist dies für die Steuerermäßigung nach § 35c EStG dem Grunde nach unschädlich. Die Aufwendungen für die energetischen Maßnahmen sind jedoch um den Teil der Aufwendungen zu kürzen, der auf den nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzten Teil der Wohnung entfällt.

Sprechen Sie bei gemischter Nutzung einer Immobilie mit Ihrer Steuerberaterin oder Ihrem Steuerberater in welcher Höhe die Kosten der energetischen Sanierung bei der Steuerermäßigung nach § 35c EStG berücksichtigt werden können bzw. in welcher Höhe der entfallende Anteil der Sanierung z. B. den Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer zuzuordnen sind.

Die Steuerermäßigung kann nur im Veranlagungszeitraum des Abschlusses der energetischen Maßnahmen und in den beiden folgenden Veranlagungszeiträumen in Anspruch genommen werden. Ist der Steuerermäßigungsbetrag höher, als die tatsächlich zu zahlende Einkommensteuer, so kann der übersteigende Betrag nicht auf einen anderen Veranlagungszeitraum übertragen werden, auch nicht innerhalb des dreijährigen Förderzeitraums.

**Beispiel 1:** Ein Wohngebäude aus dem Jahr 1970 wird für 150.000 Euro saniert. Die Voraussetzungen für die Förderung nach § 35c EStG sind gegeben.

Im Kalenderjahr des Abschlusses der Maßnahme sind 7 % von 150.000 Euro = 10.500 Euro als Steuerermäßigung von der Einkommensteuer abziehbar – der Höchstbetrag von 14.000 Euro wurde nicht überschritten. Im folgenden Kalenderjahr sind ebenfalls 10.500 Euro als Steuerermäßigung abziehbar und im zweiten Kalenderjahr nach Abschluss der Maßnahme sind 6% von 150.000 Euro = 9.000 Euro – maximal 12.000 Euro abzugsfähig.

Das zu versteuernde Einkommen beträgt 50.000 Euro im Kalenderjahr des Abschlusses der Maßnahmen und in den zwei folgenden Jahren, die zu zahlende Einkommensteuer beträgt vor Abzug jeweils 13.900 Euro.

Jahr 01	
Zu versteuerndes Einkommen	50.000 Euro
Einkommensteuer	13.900 Euro
Abzug nach § 35c EStG 7% v. 150.000 Euro	- 10.500 Euro

---

**Tatsächlich zu zahlende Einkommensteuer 3.400 Euro**

Jahr 02	
Zu versteuerndes Einkommen	50.000 Euro
Einkommensteuer	13.900 Euro
Abzug nach § 35c EStG 7% v. 150.000 Euro	- 10.500 Euro

---

**Tatsächlich zu zahlende Einkommensteuer 3.400 Euro**

Jahr 03	
Zu versteuerndes Einkommen	50.000 Euro
Einkommensteuer	13.900 Euro
Abzug nach § 35c EStG 6% v. 150.000 Euro	- 9.000 Euro

---

**Tatsächlich zu zahlende Einkommensteuer 4.900 Euro**

**Beispiel 2:**

Ein Wohngebäude aus dem Jahr 1970 wird für 150.000 Euro saniert. Die Voraussetzungen für die Förderung nach § 35c EStG sind gegeben.

Im Kalenderjahr des Abschlusses der Maßnahme sind 7 % von 150.000 Euro = 10.500 Euro als Steuerermäßigung von der Einkommensteuer abziehbar – der Höchstbetrag von 14.000 Euro wurde nicht überschritten. Im folgenden Kalenderjahr sind ebenfalls 10.500 Euro als Steuerermäßigung abziehbar und im zweiten Kalenderjahr nach Abschluss der Maßnahme sind 6% von 150.000 Euro = 9.000 Euro – maximal 12.000 Euro abzugsfähig.

Das zu versteuernde Einkommen beträgt 30.000 Euro im Kalenderjahr des Abschlusses der Maßnahmen und in den zwei folgenden Jahren, die zu zahlende Einkommensteuer beträgt vor Abzug jeweils 5.900 Euro.

Jahr 01

Zu versteuerndes Einkommen 30.000 Euro

Einkommensteuer 5.900 Euro

Abzug nach § 35c EStG 7 % v. 150.000 Euro

aber maximal die tatsächliche Einkommensteuer - 5.900 Euro

---

**Tatsächlich zu zahlende Einkommensteuer 0 Euro**

Jahr 02

Zu versteuerndes Einkommen 30.000 Euro

Einkommensteuer 5.900 Euro

Abzug nach § 35c EStG 7% v. 150.000 Euro

aber maximal die tatsächliche Einkommensteuer - 5.900 Euro

---

**Tatsächlich zu zahlende Einkommensteuer 0 Euro**

Jahr 03

Zu versteuerndes Einkommen 30.000 Euro

Einkommensteuer 5.900 Euro

Abzug nach § 35c EStG 6% v. 150.000 Euro

aber maximal die tatsächliche Einkommensteuer - 5.900 Euro

---

**Tatsächlich zu zahlende Einkommensteuer 0 Euro**

Im Beispiel 2 ist der insgesamt maximale Abzugsbetrag von 20 % von 150.000 Euro = 30.000 nur in Höhe von 17.700 Euro abziehbar, weil durch den Abzugsbetrag kein Einkommensteuerguthaben entstehen kann. Ein Vor- oder Rücktrag auf andere Kalenderjahre ist ebenfalls nicht möglich.

## 4.1 Voraussetzungen für die Förderung nach § 35c EStG

Mindestanforderungen an energetische Einzelmaßnahmen:

Berücksichtigt werden bauliche Maßnahmen i. S. d. § 35c Absatz 1 Satz 3 des EStG, die die zu dieser Verordnung jeweils aufgeführten Mindestanforderungen erfüllen; im Einzelnen:

1. für die Wärmedämmung von Wänden,
2. für die Wärmedämmung von Dachflächen,
3. für die Wärmedämmung von Geschossdecken,
4. für die Erneuerung der Fenster oder Außentüren,
5. für die Erneuerung oder den Einbau einer Lüftungsanlage,
6. für die Erneuerung der Heizungsanlage,
7. für den Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung sowie
8. für die Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als zwei Jahre sind.

### **Hinweis**

Die technischen Mindestanforderungen für die Förderung nach § 35c EStG wurden mit Wirkung zum 01.01.2023 geändert. Die Förderung von

- gasbetriebenen Wärmepumpen,
- Gasbrennwerttechnik und
- Gas-Hybridheizungen

wurde ab dem 01.01.2023 gestrichen.

Für alle baulichen Maßnahmen gilt, dass die Aufwendungen für den fachgerechten Einbau beziehungsweise die fachgerechte Installation, für die Inbetriebnahme von Anlagen, für notwendige Umfeldmaßnahmen sowie die direkt mit der Maßnahme verbundenen Materialkosten zu berücksichtigen sind. Die Einhaltung der in den Anlagen zu dieser Verordnung jeweils aufgeführten Mindestanforderungen ist durch ein Fachunternehmen zu bestätigen.

### **Hinweis**

Für die Bestätigung des Fachunternehmens ist das amtlich vorgeschriebene Muster zu verwenden. Das ausführende Unternehmen muss daher für die Bescheinigung das amtliche Muster verwenden, damit die Steuerermäßigung nach § 35c EStG in Anspruch genommen werden kann.

Fachunternehmen gemäß § 35c Absatz 1 Satz 6 des EStG ist jedes Unternehmen, das in den nachfolgend aufgeführten Gewerken tätig ist:

1. Mauer- und Betonbauarbeiten,
2. Stukkateurarbeiten,
3. Maler- und Lackierungsarbeiten,
4. Zimmer-, Tischler- und Schreinerarbeiten,
5. Wärme-, Kälte- und Schallisierungsarbeiten,
6. Steinmetz- und Steinbildhauarbeiten,
7. Brunnenbauarbeiten,
8. Dachdeckerarbeiten,
9. Sanitär- und Klempnerarbeiten,
10. Glasarbeiten,
11. Heizungsbau und -installation,
12. Kälteanlagenbau,
13. Elektrotechnik- und -installation,

#### 14. Metallbau.

Bei der ausgeführten energetischen Maßnahme muss es sich zudem um eine Maßnahme handeln, die dem Gewerk des Fachunternehmens zugehörig ist.

##### **Hinweis**

Die Steuerermäßigung nach § 35c EStG kommt nicht in Betracht, soweit die Aufwendungen für die energetische Maßnahme als Werbungskosten, Betriebsausgaben, Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastungen berücksichtigt worden sind. Dies gilt auch bei Inanspruchnahme einer Steuerermäßigung nach § 35a EStG (Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen) oder einer Steuerbegünstigung nach § 10f EStG (Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen).

## **Impressum**

DATEV eG, 90329 Nürnberg (Verlag)

© 2023 Alle Rechte, insbesondere das Verlagsrecht, allein beim Herausgeber.

Die Inhalte wurden mit größter Sorgfalt erstellt, erheben keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung und ersetzen nicht die Prüfung und Beratung im Einzelfall.

Diese Broschüre und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung der DATEV eG unzulässig.

Eine Weitergabe des E-Books an Dritte ist nicht erlaubt.

Aus urheberrechtlichen Gründen ist eine Veröffentlichung z. B. in sozialen Netzwerken oder auf Internet-Homepages nicht gestattet.

Im Übrigen gelten die Geschäftsbedingungen der DATEV eG.

Angaben ohne Gewähr

Titelbild: © smuki/www.stock.adobe.com

Stand: Januar 2023

DATEV-Artikelnummer: 12655

E-Mail: [literatur@service.datev.de](mailto:literatur@service.datev.de)

Bellbook, Satzweiss.com GmbH, 66121 Saarbrücken (E-Book-Konvertierung)