

Steuer-News für Arbeitnehmer/innen

INFORMATIONSBLATT DES BDST

WIE WERDEN SANIERUNG UND MODERNISIERUNG VON WOHNRAUM GEFÖRDERT?

So sparen Sie als Eigentümer oder Mieter!

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, bei einer Sanierung oder Modernisierung von selbst genutzten Wohnimmobilien Geld zu sparen:

- Land und Bund bieten **Fördermaßnahmen** für die Sanierung oder Modernisierung durch Eigentümer, wie z. B. die [Förderung für effiziente Gebäude \(BEG\)](#). Je nach Förderung gibt es steuerfreie Förderzuschüsse und/oder vergünstigte Kredite ggf. mit Tilgungszuschuss.
- Die **steuerliche Förderung für energetische Sanierung** durch Eigentümer nach § 35c Einkommensteuergesetz (EStG) bietet einen hohen Steuererlass.
- Mit den **steuerlich absetzbaren Handwerkerleistungen** können Eigentümer und Mieter nach § 35a EStG ebenfalls Steuern sparen.

Aber eine Doppelförderung ist ausgeschlossen. Die steuerliche Förderung ist nicht möglich, wenn für die gleiche Maßnahme Fördermittel gezahlt wurden z. B. zinsverbilligte Darlehen oder steuerfreie Förderzuschüsse. Sie müssen sich also entscheiden.

Für wen eignen sich Fördermaßnahmen?

Eigentümer von Immobilien können durch die Beantragung von Fördermitteln **einen steuerfreien Zuschuss** oder einen vergünstigten Kredit ggf. mit Tilgungszuschuss erhalten.

Fördermittel helfen bei der Finanzierung: Reichen die eigenen Ersparnisse nicht aus und sind Kredite zu teuer, kann man die Maßnahme mithilfe von Fördermitteln finanzieren. Deshalb kann eine Förderung für Personen, die wenig Steuern zahlen wie z. B. Rentner, vorteilhafter sein.

Beispielrechnung:

Eine Fenstermodernisierung kostet 15.000 Euro und kann mit 15% gefördert werden:

$15.000 \text{ €} \times 15\% = \mathbf{2.250 \text{ Euro steuerfreier Zuschuss.}}$

Wichtig: Eigenes Geld und der Zuschuss bzw. der verbilligte Kredit sollten zur Deckung der Kosten ausreichen.

Antragsteller müssen die zu erwartenden Aufwendungen und die teilweise umfangreichen Fördervoraussetzungen genau kennen. Eine Sanierung mit Fördermitteln **erfordert eine gute Vorbereitung und Planung** vor Beginn der Maßnahmen. Zu beachten ist, die Bearbeitung des Antrages durch die Behörde kann schleppend sein und die **Arbeiten dürfen in der Regel erst nach der Förderzusage beginnen**.

Für wen eignet sich die steuerliche Förderung für energetische Sanierung?

Wer Steuern zahlt und die energetische Sanierung selbst finanzieren kann, **spart viel Steuern** mit der steuerlichen Förderung für energetische Maßnahmen gem. § 35c EStG. Die Steuerermäßigung fließt erst nach Abschluss der Maßnahme, wenn alle Rechnungen bezahlt sind. Durch die Steuerersparnis bekommen Eigentümer einen Teil der Kosten zurück.



Gefördert werden Sanierungsmaßnahmen für selbst genutzte Wohnimmobilien, die älter als 10 Jahre sind, wenn die Maßnahmen **vor dem 1. Januar 2030 abgeschlossen** werden.

Steuerlich berücksichtigt werden die Kosten für Beratung, Baubegleitung, den fachgerechten Einbau bzw. die Installation, die Inbetriebnahme von Anlagen,

notwendige Umfeldmaßnahmen wie Gerüstbau und **sogar die Materialkosten**. Berücksichtigt werden die Aufwendungen inklusive Umsatzsteuer.

Förderungsfähig sind die **Kosten für folgende Maßnahmen:**

- Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschossdecken,
- Erneuerung von Fenstern und Außentüren und Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes,
- Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage,
- Erneuerung der Heizungsanlage,
- Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern sie älter als zwei Jahre sind sowie
- Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung.

Die **Rechnung darf nicht bar bezahlt** werden. Der Antrag wird in der Steuererklärung für das Jahr der Fertigstellung und Bezahlung der Maßnahmen gestellt. Dabei muss die Rechnung und eine [Fachunternehmerbescheinigung](#) vom Handwerksbetrieb zusammen mit dem entsprechenden Formular im Rahmen der Steuererklärung eingereicht werden.

Von der energetischen Gebäudesanierung sind 20 Prozent der Kosten in Höhe von höchstens 200.000 Euro (somit insgesamt max. 40.000 Euro pro Wohnimmobilie), verteilt über drei Jahre von der Steuerschuld abzugsfähig:

1. Jahr: 7 % der Aufwendungen, max. 14.000 €
2. Jahr: 7 % der Aufwendungen, max. 14.000 €
3. Jahr: 6 % der Aufwendungen, max. 12.000 €

Die Steuerermäßigung wird von der Steuerschuld abgezogen und führt damit zu einer **sehr hohen Ersparnis**.

Beispielrechnung:			
Eine Familie mit einem Kind und zwei berufstätigen Eltern führt eine Wärmedämmung in Höhe von 129.000 Euro durch. Die Eheleute zahlen im Jahr gemeinsam 9.404 Euro Steuern.			
Abzug energetische Sanierung		Steuerersparnis	Zu zahlende Steuer
1. Jahr	129.000 € x 7%	9.030 €	374,00 €
2. Jahr	129.000 € x 7%	9.030 €	374,00 €
3. Jahr	129.000 € x 6%	7.740 €	1.664,00 €
Gesamtersparnis		25.800 €	

Hinweis: Hätten die Eheleute lediglich 8.000 Euro Steuern im Jahr zu zahlen, hätte die Steuerersparnis im 1. und 2. Jahr höchstens 8.000 Euro betragen, im 3. Jahr hätte die Familie noch 260 Euro Steuern zu zahlen gehabt. Eine Art „Verlustvortrag“ für die nicht verbrauchte Steuerersparnis gibt es nicht.

Jeder Eigentümer kann die Förderung für die eigene Wohnimmobilie nur einmal nutzen. Käufer können für das gleiche Objekt eine neue energetische Maßnahme wieder fördern lassen. Es sind auch Einzelmaßnahmen bis zum Höchstbetrag von 200.000 Euro je Objekt förderfähig.

Für wen eignen sich steuerlich absetzbare Handwerkerleistungen?

Die Handwerkerleistungen nach § 35a EStG eignen sich insbesondere, wenn in der selbst genutzten Wohnimmobilie keine energetischen Maßnahmen beauftragt werden, sondern sonstige Arbeiten wie z. B. Reparaturen, Dachausbau oder Sanierung von Bad oder Küche. Denn von den Kosten für Renovierung, Erhaltung oder Modernisierung sind nur die **Kosten für die geleisteten Arbeitsstunden** der Handwerker und **nicht die Kosten für das Material** steuerlich gefördert. Vorteilhaft ist, dass **sehr viele Maßnahmen gefördert** werden.

Wohnungseigentümer und auch Mieter können damit Steuern sparen. Folgendes ist zu beachten:

- Die Handwerkerleistung darf nicht bar bezahlt werden.
- Der Handwerker muss eine Rechnung erstellen, die den steuerlich absetzbaren Teil (Kosten für die Arbeitsstunden, Anfahrt, Wartung, Entsorgung) ausweist.
- Die Kosten für Materialaufwand sind nicht steuerlich gefördert.
- Nur der Auftraggeber kann den Steuervorteil nutzen.

20 Prozent der berechneten Arbeitskosten inkl. Umsatzsteuer, maximal bis zu 1.200 Euro im Jahr können von der Einkommensteuerschuld abgezogen werden.

Beispielrechnung:

Eine Familie führt eine Badsanierung in Höhe von 18.000 Euro durch. Davon entfallen 3.000 Euro auf die Arbeitsleistungen und 15.000 € auf Materialkosten. Da 20% der Arbeitskosten direkt von der Steuerschuld abgezogen werden, ergibt sich eine **Ersparnis** von: 3.000 x 20% = **600 €**

Der Steuervorteil wird einfach im Rahmen der Einkommensteuererklärung mit dem entsprechenden Formular (Anlage Haushaltsnahe Handwerkerleistung)

für das Jahr beantragt, indem die Leistung erbracht und bezahlt wurde.

Tipp: Vertiefende Informationen dazu können Sie einfach hier kostenfrei anfordern: <https://steuerzahler.de/info-service/> und <https://steuerzahler.de/ratgeber/>

NOCH MEHR INFORMATIONEN FÜR SIE!

Der Bund der Steuerzahler ist unabhängig und setzt sich für die Entlastung der Bürger ein bei Steuern, Gebühren und Abgaben und kämpft gegen die Verschwendung von Steuergeldern. Jedes Jahr werden so Verbesserungen in Höhe von vielen Millionen Euro erreicht. Als Mitglied sparen Sie mehr und erreichen viel. Informieren Sie sich unter www.steuerzahler.de.

Alle Informationen erhalten Sie auch telefonisch und **kostenfrei** unter: **Tel. 0711-767740** oder **E-Mail: info@steuerzahler-bw.de**.