

Steuerliche Begünstigung in der Energieberatung

**ERREICHBAR.
ZUVERLÄSSIG.
IMMER FÜR SIE DA.**





Über uns.

- 3 Berufsträger.
- 10+ Team.
- Fort- und Weiterbildung.
- 60+ Jahre Erfahrung.
- 3 Kernbereiche: Heilberufe, Immobilien, Schenkung & Erbe.
- 2 Standorte.
 - Hannover.
 - Stuttgart.
- Deutschlandweite Mandatsbetreuung.



WIR SIND AUSGEZEICHNET!
MIT BRIEF UND SIEGEL.

Vermieter

Instandhaltung

→ Sofortabzug od. Verteilung

Abgrenzung zu:

Herstellung → AfA (Nutzungsdauer)

VS.

Selbstnutzer

→ §35c EStG

Vermieter

Instandhaltung: Erhaltung des bisherigen Zustands

Sofort abzugsfähig als Werbungskosten

Typisch: Austausch defekter Bauteile **ohne gesamte Standardanhebung**

Beispiele:

Reparatur Dach, wie defekte Dachziegel ersetzen, Austausch einzelner Fenster gleicher Qualität, Erneuerung einzelner Heizkörper, Badmodernisierung ohne wesentliche Verbesserung, neuer Fassadenanstrich ohne Dämmung

Vermieter

Anschaffungsnahe Herstellungskosten

(§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG)

Maßnahmen **innerhalb von 3 Jahren nach Kauf**

➤ **15 % der Gebäudeanschaffungskosten**

Folge: **alle Aufwendungen zu aktivieren**

Auch klassische Instandhaltungen betroffen

⚠ **Gestaltungsfalle:** zeitliche Bündelung nach Kauf

Vermieter

Nachträgliche Herstellungskosten – „Wesentliche Gebäudemerkmale“

Für die Abgrenzung **Erhaltungsaufwand vs. Herstellungskosten**:

- Heizung
- Sanitär
- Elektroinstallation
- Fenster
- Dach
- Außenwände/Fassade

👉 Werden **mindestens 3 Merkmale** in ihrer Funktion oder Qualität **wesentlich verbessert**, liegt regelmäßig **Herstellung** vor.

Steuerlast als wichtiger Faktor für § 35c EStG



bmfi_grafik steuersaetze.jpg

Bundesfinanzministerium

Erweiterung (neben) der haushaltsnahen Dienstleistungen - §35c EStG

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

Zweck & Grundidee § 35c EStG

Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen

Nur für eigengenutzte Wohngebäude

Direkte Minderung der Einkommensteuer (kein Abzug vom Einkommen)
→ Steuersofortabzug (setzt dennoch existente Steuerbelastung voraus!)

D.h. keine Steuerlast = kein Abzug möglich! (Rentner, Kapitaleinkünfte, etc.)

Begünstigtes Objekt

- Eigenes Gebäude
- Nutzung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken
- Unentgeltliche Überlassung einzelner Räume unschädlich
- Lage: EU / EWR
- Gebäudealter: > 10 Jahre (Beginn Herstellung)

Gründe für § 35c EStG

✓ Hohe eigene Steuerlast

- Direkte **Minderung der Einkommensteuer**
- Unabhängig vom Grenzsteuersatz wirksam

✓ Einfachere Abwicklung als BEG

- Kein Zuschussverfahren
- Besonders effizient bei **laufender steuerlicher Beratung**

✓ BEG nicht genutzt oder gescheitert

- BEG-Antrag:
 - nicht gestellt („vergessen“)
 - aus formalen / bürokratischen Gründen abgelehnt
- § 35c als **Auffanglösung**

✓ Kosten oberhalb der BEG-Fördergrenzen

- BEG deckelt förderfähige Kosten

Mehrkosten steuerlich nutzbar, wenn:

- klare Abgrenzung der Maßnahmen
- keine Doppelförderung

Höhe der Steuerermäßigung

- Insgesamt **20 % der Aufwendungen**
- Verteilung über **3 Jahre**:
- Jahr der Fertigstellung: **7 % (max. 14.000 €)**
- Folgejahr: **7 % (max. 14.000 €)**
- Übernächstes Jahr: **6 % (max. 12.000 €)**
- **Maximal 40.000 € je Objekt**

Höhe der Steuerermäßigung

Energetische Maßnahmen im Sinne des **Satzes 1** sind:

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.

Energieberater & Zusatzkosten

Förderfähig:

Fachunternehmerleistungen

Kosten der **Fachunternehmerbescheinigung**

Kosten für **BAFA-zugelassene Energieberater**

Besonderheit:

50 % Steuerermäßigung für Energieberaterkosten

Nur bei **planerischer Begleitung / Beaufsichtigung**

Formale Voraussetzungen

- Ausführung durch **Fachunternehmen**
- **Rechnungspflicht:**
 - Maßnahme
 - Arbeitsleistung
 - Adresse Objekt
 - Deutschsprachig
- **Unbare Zahlung** auf Konto des Leistungserbringers
- **Amtliche Bescheinigung** nach vorgeschriebenem Muster

Ausschluss & Abgrenzungen

✗ Keine Förderung, wenn:

- Aufwendungen bereits:

- Betriebsausgaben
- Werbungskosten
- Sonderausgaben
- außergewöhnliche Belastungen

- Kombination mit:

- § 35a EStG
- § 10f EStG
- Öffentlichen Zuschüssen / zinsverbilligten Darlehen

➔ Keine Doppelförderung

Mehrere Maßnahmen & Eigentümer

- Mehrere Einzelmaßnahmen **pro Objekt möglich**
- Höchstbetrag **objektbezogen**
- Bei Miteigentum:
 - Steuerermäßigung **nur einmal je Objekt**
 - Aufwendungen werden **einheitlich festgestellt**

Merksätze für die Praxis

§ 35c EStG = **Steuerbonus**, kein Werbungskostenabzug

Eigennutzung zwingend

Maßnahme + **Nachweis** entscheiden

Formfehler = **Totalverlust der Förderung**

Fragen?

Die Inhalte dieses Seminars dienen der allgemeinen Information und stellen keine individuelle steuerliche Beratung dar.

Sie können eine Einzelfallprüfung durch Steuerberaterinnen oder Steuerberater nicht ersetzen.

Trotz sorgfältiger Erstellung kann keine Gewähr für Vollständigkeit, Aktualität und Fehlerfreiheit übernommen werden.

Eine Haftung ist – soweit rechtlich zulässig – ausgeschlossen.

M.A. Sören Müller

Steuerberater | Zertifizierter Berater für die Immobilienbesteuerung und Immobilienverwaltung (IFU / ISM gGmbH) | Testamentsvollstrecker (AGT)

Müller Breitmeier Steuerberater

Kaulbachstraße 6
30625 Hannover

Telefon +49 511 364 243 55

Telefax +49 511 364 243 99

Mobil +49 176 609 880 72

s.mueller@mb-steuern.de

www.mb-steuern.de