













Merkblatt

**Hinweis:**

Sprechen Sie uns gerne an, wenn Sie unsicher sind, welche Abzugsmöglichkeit in Ihrem Fall in Frage kommt.

## 6 Veräußerung der Immobilie

Durch den objektbezogenen Charakter der Begünstigung muss sich der Käufer einer entsprechenden Immobilie die bisherigen Sanierungsaufwendungen im Rahmen der absoluten Förderungshöchstgrenze für die Steuerermäßigung von 40.000 € anrechnen lassen. Wurde dieser Höchstbetrag durch den Verkäufer bereits ausgeschöpft, können weitere energetische Sanierungen nicht mehr steuerbegünstigt durchgeführt werden. Hat der Verkäufer hingegen die absolute Förderungshöchstgrenze noch nicht ausgeschöpft, kann der Käufer seinerseits Restbeträge für energetische Sanierungen nutzen.

**Beispiel:**

E hat in den Jahren 2021 bis 2024 umfangreiche Sanierungen an seinem 1995 erbauten Eigenheim vorgenommen (Dämmung, Fenster). Insgesamt hat er Steuerermäßigungen von 30.000 € in Anspruch genommen und mit seiner tariflichen Einkommensteuer verrechnet.

Im Jahr 2025 verkauft er seine Immobilie an G, der nun in eine neue, energieeffiziente Heizungsanlage investieren will.

**Lösung:**

Bereits verbrauchte Ermäßigung: **30.000 €**

Noch mögliche Ermäßigung: **10.000 €**

G bekommt für die Heizung also noch eine steuerliche Förderung für Aufwendungen in Höhe von insgesamt 50.000 €, da der Steuerermäßigungsbetrag pro Maßnahme verteilt auf drei Jahre immer insgesamt 20 % der Aufwendungen beträgt (20 % von 50.000 € = 10.000 €, also der restliche Förderungsrahmen).

## 7 Hinweise zur Antragstellung

Der Antrag auf Anwendung des § 35c EStG erfolgt über die Einkommensteuererklärung im Jahr der Fertigstellung der entsprechenden Maßnahmen. Es entscheidet sich also erst nach Abschluss der Maßnahmen, ob diese letztlich förderfähig sind oder nicht. Eine detaillierte Prüfung ist daher vorab notwendig. Gerade bei komplexeren Sanierungsmaßnahmen kann es sich deshalb als sinnvoll erweisen, sich vorab mit dem zuständigen Finanzamt hinsichtlich der Planungen abzustimmen, gegebenenfalls auch über eine kostenpflichtige verbindliche Auskunft. Dies gilt insbesondere dann, wenn neue Technologien verwendet werden, die möglicherweise in der ESanMV nicht explizit genannt werden (z.B. beim Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung). Damit die verbindliche Auskunft auch bindende rechtliche Wirkung entfaltet,

darf dann bei der tatsächlichen späteren Ausführung nicht vom geschilderten Sachverhalt abgewichen werden.

**Checkliste für die Antragsunterlagen:**

- 1. Erläuterung der Maßnahmen im Gesamtkontext in gesonderter Darstellung**, rechnerische Darstellung der Flächenaufteilung bei gemischter Nutzung (insbesondere bei komplexeren Sanierungsvorhaben).
- 2. Verträge mit den Fachunternehmen** über die jeweilige Maßnahme.
- 3. Rechnungen der Fachunternehmer**, inklusive des Energieberaters, in deutscher Sprache (werden noch weitere, nicht förderfähige Gewerke oder Leistungen erbracht, sollten die Beträge für die energetische Sanierung gesondert ausgewiesen werden).
- 4. Alle Kontoauszüge mit den Überweisungsbeträgen** an die Fachunternehmen (die Zahlungen müssen auf das Konto des Leistungserbringers überwiesen werden).
- 5. Ordnungsgemäße Fachunternehmerbescheinigung.**
- 6. Skizze oder Grundriss bei gemischt genutzten Objekten** (z.B. Vermietung oder gewerbliche Nutzung), die eine Flächenaufteilung ermöglicht.

Wir stehen Ihnen gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

Rechtsstand: März 2020

Alle Informationen und Angaben in diesem Mandanten-Merkblatt haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.