Informationsschreiben für Mandanten: Energetische Sanierung – staatliche Förderung und steuerliche Absetzbarkeit nach § 35c EStG

Sehr geehrte Mandantin, sehr geehrter Mandant,

energetische Sanierungen an Wohngebäuden sind nicht nur gut fürs Klima, sondern werden auch finanziell gefördert.

Nachfolgend geben wir Ihnen einen kurzen Überblick über die zentralen Förderwege: Zuschüsse über das BAFA (für Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle) oder die KfW (Heizungstausch, Komplettsanierung zum Effizienzhaus), zinsgünstige KfW-Kredite sowie die direkte steuerliche Absetzbarkeit über die Einkommensteuer nach § 35c EStG.

1. Was wird gefördert?

Begünstigt sind nachfolgende energetische Maßnahmen:

- Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschossdecken,
- Erneuerung von Fenstern und Außentüren,
- Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage,
- Erneuerung oder Optimierung der Heizungsanlage,
- Einbau digitaler Systeme zur Verbrauchsoptimierung.

Die Aufzählung ist abschließend; die technischen Mindestanforderungen ergeben sich aus der Energetische-Sanierungsmaßnahmen-Verordnung (ESanMV) und orientieren sich an den Vorgaben der BAFA-Förderung.

2. steuerliche Absetzbarkeit nach § 35c EStG – die wichtigsten Voraussetzungen

Eigentümer eines selbstgenutzten Wohnhauses oder einer Eigentumswohnung können 20 % der Sanierungskosten (maximal 40.000 € Steuerersparnis pro Objekt) über drei Jahre direkt von der Steuerschuld abziehen, wenn

- das Gebäude im Inland/EU/EWR liegt,
- die Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird,
- das Gebäude im Zeitpunkt der Maßnahme älter als 10 Jahre ist,
- mit der Maßnahme nach dem 31.12.2019 begonnen wird und sie vor dem 1.1.2030 abgeschlossen ist,
- eine Bescheinigung des ausführenden Fachunternehmens nach amtlichem Muster vorliegt.

Die **steuerliche Absetzbarkeit** wird über drei Jahre wie folgt verteilt:

- im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und im Folgejahr jeweils 7 % der begünstigten Aufwendungen (max. je 14.000 EUR),

- im dritten Jahr 6 % (max. 12.000 EUR).

Insgesamt können pro Objekt bis zu 40.000 EUR steuerlich abgesetzt werden.

➢ *Ihr Vorteil: Kein Vorab-Antrag nötig; es genügt die Vorlage der Fachunternehmererklärung beim Finanzamt*

3. Alternative: Zuschüsse/Darlehen von KfW, BAFA oder kommunale Förderprogramme

Neben § 35c EStG gibt es verschiedene Zuschuss- und Kreditprogramme (z.B. über KfW oder BAFA), die energetische Sanierungen fördern. Diese reduzieren die Investitionskosten unmittelbar, häufig durch zinsverbilligte Darlehen oder direkte Zuschüsse.

Die KfW fördert insbesondere den Einbau klimafreundlicher Heizungen (z. B. Wärmepumpen - derzeit mit Grundförderung von 30 % zzgl. diverser Boni, wie Geschwindigkeits- oder Einkommensbonus). Möglich ist auch die Inanspruchnahme eines zinsgünstigen Kredits bis zu 120.000 € pro Wohneinheit inklusive eines Tilgungszuschusses (je nach erreichtem Effizienzhaus-Standard) oder ein zinsverbilligter Ergänzungskredit für Haushalte mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen bis 90.000 EUR.

Das BAFA zahlt Bar-Zuschüsse für Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle (Dämmung von Dach, Fassade, Kellerdecke, neue Fenster und Außentüren) sowie Anlagentechnik (außer Heizung) mit einem Grundfördersatz von 15 %, der mit einem individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP-Bonus), der von einem zertifizierten Energieeffizienz-Experten erstellt wird, auf bis zu 20 % steigen kann und die Kappungsgrenze erhöht sich von 30.000 € auf 60.000 € pro Wohneinheit.

➢ *Ihr Nachteil: Fördermittel von BAFA und KfW müssen **vor** Auftragsvergabe bei den jeweiligen Stellen beantragt werden*.

Außerdem gibt es zahlreiche kommunale Förderprogramme direkt von Städten und Gemeinden. Deutschlandweit existieren über 300 lokale Fördertöpfe. Diese kommunalen Zuschüsse sind eine hervorragende Ergänzung zu den Bundesmitteln (BAFA/KfW), da sie oft Lücken schließen oder zusätzliche Anreize für besonders klimafreundliche Maßnahmen bieten.

4. WICHTIG - Keine doppelte Förderung für dieselbe Maßnahme (Wahlrecht)

Für dieselben konkreten Maßnahmen ist eine doppelte Förderung ausgeschlossen. Wird z.B. für die Heizungsmodernisierung ein KfW-Zuschuss gewährt, kann diese Maßnahme nicht zusätzlich vollständig über § 35c EStG gefördert werden. Ebenso schließen bestimmte andere steuerliche Begünstigungen (z.B. § 10f EStG, § 35a EStG) eine zusätzliche Nutzung von § 35c EStG für dieselben Aufwendungen aus.

Welche Variante günstiger ist, hängt vom Einzelfall ab: Bei Effizienzmaßnahmen an der Gebäudehülle ist § 35c EStG meist mindestens genauso vorteilhaft wie die BAFA-Förderung und kommt ohne Energieexperten aus.

Bitte beachten Sie, dass sich die Förderbedingungen zuletzt mehrfach geändert haben (zuletzt zum 21.07.2026) und eine taggenaue Prüfung vor Beginn der Maßnahme unbedingt empfehlenswert ist.

5. Was sollten Sie tun?

Vor Beginn der Sanierung sollten Sie:

1. prüfen, ob Ihr Gebäude die Voraussetzungen des § 35c EStG erfüllt,
2. Angebote einholen und mögliche Zuschuss- bzw. Kreditprogramme (KfW/BAFA etc.) vergleichen,
3. mit Ihrem steuerlichen Berater klären, ob § 35c EStG oder eine andere Förderung im Einzelfall vorteilhafter ist,
4. mit dem Fachunternehmen abstimmen, dass die erforderliche Bescheinigung nach amtlichem Muster ausgestellt wird.

Bitte beachten Sie, dass dieses Schreiben eine allgemeine Information darstellt und eine Prüfung Ihres individuellen Falles nicht ersetzt. Für eine persönliche Beratung zu Ihrem konkreten Vorhaben stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.