

04 | Steuerermäßigung durch Sanierung – § 35c EStG energetische Maßnahme

Ausgabe 02 | 2025

Der Traum vom eigenen Zuhause ist in der heutigen Zeit noch immer aktuell. Im Mittelpunkt steht hier die entscheidende Frage: Neubau oder Sanierung? Für beide Varianten gibt es wesentliche Vor- und Nachteile, die es zu beachten gilt. Um die Entscheidung auf eine Sanierung fallen zu lassen, hat der Gesetzgeber den § 35c EStG ins Leben gerufen, der einen finanziellen Anreiz für die späteren Hauseigentümer:innen schafft. Welche Voraussetzungen es zu beachten gilt und wie hoch der finanzielle Anreiz ist, erfahren Sie im Folgenden.



Hintergrund zur Einführung der Norm

Der § 35c EStG wurde durch den Gesetzgeber als Maßnahme zur Förderung des Klimaschutzes erlassen. Ziel ist es, den Ausstoß von Treibhausgasen bis zum Jahr 2030 drastisch zu senken. Um dieses Ziel zu erreichen, sollte das umweltfreundlichere Verhalten stärker staatlich gefördert werden. Beispielsweise ist es möglich, durch die Erneuerung der Heizungsanlagen oder den Austausch der Außenisolierung langfristig Einsparungen von Emissionen bei Treibhausgasen zu generieren. Die Steuerermäßigung ist erstmals auf energetische Maßnahmen anzuwenden, mit deren Durchführung nach dem 31. Dezember 2019 begonnen wurde und die vor dem 1. Januar 2030 abgeschlossen sind.

Bis zu 40.000 Euro Förderung möglich

Wenn Sie alle Voraussetzungen erfüllen, können Sie sich über eine Einkommensteuerermäßigung in Höhe von 7 Prozent der Aufwendungen im Jahr des Abschlusses der energetischen Maßnahme und im darauffolgenden Jahr freuen. Hierbei ist jedoch ein Höchstbetrag von 14.000 Euro zu beachten. Im dritten Jahr beträgt die Einkommensteuerermäßigung nur noch 6 Prozent der Aufwendungen mit einem Höchstbetrag von 12.000 Euro.

Die Begünstigung beträgt somit höchstens 40.000 Euro je begünstigtem Objekt – dies entspricht energetischen Maßnahmen in Höhe von 200.000 Euro.

Ein Beispiel

Ein Gebäude, das die Voraussetzungen des § 35c EStG erfüllt, wird im Jahr 2023 saniert. Die Maßnahmen im Sinne des § 35c EStG werden im Jahr 2023 abgeschlossen und belaufen sich auf 250.000 Euro. Die steuerlichen Vorteile berechnen sich nun wie folgt:

$250.000 \text{ Euro} \times 7\% = 17.500 \text{ Euro} > 14.000 \text{ Euro}$

Es kann eine Steuerermäßigung in Höhe von 14.000 Euro im Jahr 2023 und 2024 in Anspruch genommen werden, da der Höchstbetrag erreicht wurde.

$250.000 \text{ Euro} \times 6\% = 15.000 \text{ Euro} > 12.000 \text{ Euro}$

Die Steuerermäßigung für 2025 beträgt 12.000 Euro, da dies dem Höchstbetrag entspricht.



Welche Voraussetzungen sind zu erfüllen, damit eine Steuerermäßigung nach § 35c EStG in Anspruch genommen werden kann?

Für die Inanspruchnahme der Steuerermäßigung sind im Gesetz folgende Voraussetzungen definiert:

- Die Baumaßnahme stellt eine energetische Maßnahme dar, beispielsweise Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen oder Geschossdecken, Erneuerung der Fenster oder Außentüren. Die Kosten für die Erteilung der Bescheinigung oder für die Energieberatung sind ebenfalls erfasst. Die geförderten Maßnahmen können Sie der

nachfolgenden Aufzählung entnehmen:

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

- Das Gebäude muss in der EU belegen und im Zeitraum der Durchführung der energetischen Maßnahme mindestens zehn Jahre alt sein. Maßgeblich für das Alter ist der Beginn der Herstellung des Gebäudes.
- Das Gebäude muss im Kalenderjahr der Steuerermäßigung zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Die unentgeltliche Nutzung durch andere Personen steht den eigenen Wohnzwecken gleich und ist als nicht schädlich zu betrachten.
- Die Durchführung muss durch ein Fachunternehmen erfolgen, das die Bescheinigung (nach amtlich vorgeschriebenen Mustern) befüllt. Dieses Muster finden Sie auf der Seite des Bundesfinanzministeriums.

- Sie müssen zudem eine Rechnung vom Fachunternehmen erhalten haben, die die Arbeitsleistung beschreibt, die Adresse des begünstigten Objektes ausweist und in deutscher Sprache ausgefertigt ist. Die Begleichung des Rechnungsbetrages muss auf dem Konto des Erbringers erfolgt sein. Folglich darf der Rechnungsbetrag nicht bar beglichen werden.
- Die Beträge dürfen nicht schon als Betriebsausgaben, Werbungskosten, Sonderausgaben oder Ähnliches berücksichtigt worden sein. Demnach sollten die Beträge nur in der Anlage energetische Maßnahme zu finden sein, wenn dies der für Sie günstigste steuerliche Ansatz ist.

Im Fall von Fragen stehen wir Ihnen gerne beratend zur Seite.

Kontakt

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Stefan Bethlehem

Partner,
Corporate Tax Services
Private Client Tax
T +49 521 9631-1273
sbethlehem@kpmg.com

Weitere Autorin dieses Artikels:

Ilka Burschik, Corporate Tax Services,
Private Client Tax

Bleiben Sie auf dem Laufenden – [hier](#) können Sie unseren Private Clients & Family Offices Newsletter abonnieren.

German Tax Facts App

Wichtige Themen, News und Events
rund um Steuern.



KPMG-Steuertipps

Kurz und verständlich über Themen
aus dem deutschen Steuerrecht
informieren.



www.kpmg.de

www.kpmg.de/socialmedia



Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation.

© 2025 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ein Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Limited, einer Private English Company Limited by Guarantee, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG und das Logo sind Marken, die die unabhängigen Mitgliedsfirmen der globalen KPMG-Organisation unter Lizenz verwenden.

Einige oder alle der hier beschriebenen Leistungen sind möglicherweise für KPMG-Prüfungsmandanten und deren verbundene Unternehmen unzulässig.