



Merkblatt zu Steuerbegünstigungen und staatlichen Zulagen zur Bauförderung

Dieses Merkblatt gibt Ihnen einen kurzen Überblick über Steuerbegünstigungen und staatliche Zulagen zur Bauförderung. Daneben kann der Bau oder Kauf, aber auch die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden durch günstige Kredite und Zuschüsse der KfW-Förderbank gefördert werden. Sie müssen sich aber entscheiden, ob sie ihr Vorhaben steuerlich oder lieber über die etablierten investiven Gebäudeprogramme des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie bzw. der KfW fördern lassen wollen. Eine Doppelförderung ist grundsätzlich ausgeschlossen. Informationen zu den Förderprogrammen finden Sie u.a. im Internet unter www.kfw-foerderbank.de.

Inhalt

1. Allgemein.....	2
2. Steuerliche Vergünstigungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen sowie für Baudenkmäler - §§ 7h, 7i, 10f Einkommensteuergesetz (EStG)	2
2.1. Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen - § 7h EStG	3
2.2. Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen - § 7i EStG	3
2.3. Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen - § 10f EStG	4
2.4. Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen - § 11a EStG.....	4
2.5. Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Baudenkmalen - § 11b EStG.....	4
3. Steuerbegünstigung für schutzwürdige Kulturgüter, die weder zur Einkunftserzielung noch zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden - § 10g EStG.....	5
4. Behandlung größeren Erhaltungsaufwands bei Wohngebäuden - § 82b Einkommensteuerdurchführungsverordnung (EStDV).....	5
5. Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau - § 7b EStG	5
6. Steuerliche Absetzbarkeit von Handwerkerleistungen im Haushalt des Steuerpflichtigen - § 35a EStG.....	6
7. Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude - § 35c EStG	7
8. Steuerliche Förderung von Beiträgen im Rahmen der privaten Altersvorsorge; Wohn-Riester (§ 92a EStG).....	8
9. Förderung von Sparleistungen, die für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen verwendet werden - §§ 1 – 10 Wohnungsbauprämiengesetz	9

1. Allgemein

Bei der steuerlichen Förderung sollte Sie sich folgende erste Gedanken machen:

- Wollen Sie eine „Kapitalförderung“ für eine zukünftige Bauförderung oder eine direkte Bauförderung für unmittelbar geplante und umzusetzende Aufwendungen?
- Nutzen Sie das Objekt zu eigenen Wohnzwecken oder zur Erzielung von Einnahmen (Vermietung, eigenbetriebliche Nutzung)?
- Um welche Aufwendungen handelt es sich (z.B. um Anschaffungskosten, Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwendungen und um Modernisierungs- und Sanierungsaufwendungen eines Objektes etc.)?
- Sind Besonderheiten gegeben (z.B. Baudenkmal, Kulturgut, könnte es sich um Klimafördernde Maßnahmen handeln etc.)?
- Sind für Sie anstatt der Steuerbegünstigungen andere Förderprogramme für die Maßnahmen effektiver z.B. Zuschüsse oder Kreditvergünstigungen der KfW „Energieeffizient Sanieren“?

Die nachfolgenden Ausführungen geben lediglich einen kurzen Überblick. Einzelheiten sind den entsprechenden gesetzlichen Vorschriften zu entnehmen (<http://www.gesetze-im-internet.de>).

2. Steuerliche Vergünstigungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen sowie für Baudenkmäler - §§ 7h, 7i, 10f Einkommensteuergesetz (EStG)

Aufwendungen für Baumaßnahmen an Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen sowie für Baudenkmäler werden über eine erhöhte Absetzung für Abnutzung (AfA) bei Gebäuden, die zur Einkunftserzielung genutzt werden (Vermietung oder betriebliche Eigennutzung) oder den Abzug von Sonderausgaben bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden steuerlich begünstigt. Durch eine entsprechende Minderung bei der Einkommensteuer kann sich hierdurch eine Steuerersparnis ergeben. Die zuständige Bescheinigungs- und die Finanzbehörde prüfen die verschiedenen gesetzlichen Voraussetzungen für die Vergünstigungen.

Das Finanzamt benötigt für eine steuerliche Prüfung entsprechende Unterlagen und eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde.

Diese Behörden prüfen und bescheinigen insbesondere, ob es sich um ein Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich befindet und Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Für die Erteilung von Bescheinigungen über Denkmale in M-V für steuerliche Zwecke sind die Landkreise, kreisfreien Städte (Schwerin und Rostock) und großen kreisangehörigen Städte (Neubrandenburg, Greifswald, Stralsund und Wismar) zuständig. In der Bescheinigung wird u.a. bestätigt, ob die Baumaßnahmen nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Denkmal oder die Maßnahmen zu einer sinnvollen Nutzung und Erhaltung der schützenswerten Gebäudesubstanz erforderlich sind.

Die entsprechenden Bescheinigungsrichtlinien mit Musteranträgen und Musterbescheinigungen stehen unter <http://www.landesrecht-mv.de> zur Verfügung.

- „Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7i, 10f und 11b des Einkommensteuergesetzes bei Inanspruchnahme von Steuervergünstigungen für Baudenkmale“; AmtsBl. M-V 2015 S. 665
- „Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes“; AmtsBl. M-V 2021 S. 278

2.1. Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen - § 7h EStG

Abweichend von der AfA nach § 7 EStG in Höhe von 2 bzw. 2,5 % kann erhöhte AfA bis zu 9 % im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren sowie bis zu 7 % in den folgenden 4 Jahren abgesetzt werden.

Begünstigt sind Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) bei einem in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich belegenden Gebäude. Auf vorgenannte Maßnahmen entfallende Anschaffungskosten sind begünstigt, soweit diese Maßnahmen nach dem Abschluss eines Kaufvertrages durchgeführt werden (Sanierungsmaßnahmen im Rahmen von Erwerbermodellen); nicht begünstigt ist der auf das vorhandene Gebäude entfallende Kaufpreis.

Nicht begünstigt ist auch der Abriss und Neubau eines Gebäudes. Begünstigt werden zur Einkünfteerzielung genutzte (z. B. vermietete) Gebäude; zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude können nach § 10f EStG gefördert werden.

Voraussetzung für die Inanspruchnahme der erhöhten Absetzungen ist, dass **vor** Beginn der Baumaßnahmen

- das Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB) oder der städtebauliche Entwicklungsbereich (§ 169 BauGB) von der Gemeinde festgelegt ist
- das Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot ausgesprochen wird oder die schriftlich festgehaltene Vereinbarung mit der Gemeinde hinsichtlich der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB abgeschlossen wird

und die Voraussetzungen durch eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde nachgewiesen werden.

Die bescheinigten Aufwendungen können steuerrechtlich aber nur berücksichtigt werden, wenn auch die weiteren steuerrechtlichen Voraussetzungen, die durch die zuständige Finanzbehörde geprüft werden, vorliegen.

2.2. Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen - § 7i EStG

Abweichend von der AfA nach § 7 EStG in Höhe von 2 bzw. 2,5 % kann erhöhte AfA bis zu 9 % im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren sowie bis zu 7 % in den folgenden 4 Jahren abgesetzt werden.

Begünstigt sind Herstellungskosten an einem Baudenkmal für Baumaßnahmen zur Erhaltung des Gebäudes oder zu einer sinnvollen Nutzung des Gebäudes. Auf vorgenannte Maßnahmen entfallende Anschaffungskosten sind begünstigt, soweit diese Maßnahmen nach dem Abschluss eines Kaufvertrages durchgeführt werden (Sanierungsmaßnahmen im Rahmen von Erwerbermodellen); nicht begünstigt ist der auf das vorhandene Gebäude entfallende Kaufpreis. **Nicht** begünstigt ist grundsätzlich auch der Wiederaufbau oder eine völlige Neuerrichtung des Gebäudes. Begünstigt werden zur Einkünfteerzielung genutzte (z. B. vermietete) Gebäude; zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude können nach § 10f EStG gefördert werden.

Voraussetzung für die Inanspruchnahme der erhöhten Absetzungen ist, dass **vor** Beginn der Baumaßnahmen

- das Gebäude dem Denkmalschutz unterliegt
- die Baumaßnahmen mit der landesspezifischen Bescheinigungsbehörde abgestimmt sind

und die Voraussetzungen durch eine Bescheinigung der landesspezifischen

Bescheinigungsbehörde nachgewiesen werden.

Die Feststellung der Denkmaleigenschaft eines Objektes obliegt dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern als Denkmalfachbehörde. Entsprechende Anträge und Informationen für Zuschüsse zur Denkmalförderung sind unter <https://www.service.m-v.de/buerger-und-unternehmensservice/leistungen> abrufbar. Die Zuständigkeit für die Erteilung von Bescheinigungen über Denkmale in Mecklenburg-Vorpommern für steuerliche Zwecke wurde ab 01.07.2012 vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege auf die Landkreise, kreisfreien Städte (Schwerin und Rostock) und großen kreisangehörigen Städte (Neubrandenburg, Greifswald, Stralsund und Wismar) übertragen.

2.3. Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen - § 10f EStG

Aufwendungen an den betreffenden Gebäuden können im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahmen und in den folgenden 9 Jahren in Höhe von 9 vom Hundert wie Sonderausgaben abgezogen werden; nicht begünstigt ist der auf das vorhandene Gebäude entfallende Kaufpreis. Begünstigte Objekte können im Inland gelegene eigene Gebäude, Gebäudeteile und Eigentumswohnungen sein. Sie müssen die Voraussetzungen der §§ 7h oder 7i EStG (z.B. entsprechende Bescheinigung) erfüllen. Das Gebäude muss im jeweiligen Kalenderjahr zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Die Aufwendungen dürfen insbesondere nicht bereits in die Bemessungsgrundlage nach § 10e EStG oder für die Eigenheimzulage oder in die Aufwendungen nach §§ 7h oder 7i EStG etc. einbezogen worden sein. Durch den Abzug von Sonderausgaben wird die Erhaltung von bestimmten Wohngebäuden, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden, steuerlich begünstigt.

2.4. Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen - § 11a EStG

Der Abzug von Betriebsausgaben oder Werbungskosten kann gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre verteilt werden und wird dadurch teilweise in andere Jahre verlagert. Dies kann günstig sein, wenn in dem Jahr, in dem der Aufwand angefallen ist, der Abzug nicht ausgenutzt werden kann, weil das Einkommen nicht hoch genug ist. Die Verteilung des Erhaltungsaufwandes ist unter den denselben Voraussetzungen wie die Begünstigung nach § 7h EStG möglich.

2.5. Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Baudenkmalen - § 11b EStG

Der Abzug von Betriebsausgaben oder Werbungskosten kann gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre verteilt werden und wird dadurch teilweise in andere Jahre verlagert. Dies kann günstig sein, wenn in dem Jahr, in dem der Aufwand angefallen ist, der Abzug nicht ausgenutzt werden kann, weil das Einkommen nicht hoch genug ist. Die Verteilung des Erhaltungsaufwandes ist unter den denselben Voraussetzungen wie die Begünstigung nach § 7i EStG möglich.

3. Steuerbegünstigung für schutzwürdige Kulturgüter, die weder zur Einkunftserzielung noch zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden - § 10g EStG

Aufwendungen für Herstellungs- oder Erhaltungsmaßnahmen an eigenen schutzwürdigen Kulturgütern im Inland, soweit sie öffentliche oder private Zuwendungen oder etwaige aus diesen Kulturgütern erzielte Einnahmen übersteigen, können im Kalenderjahr des Abschlusses der Maßnahme und in den folgenden 9 Jahren in Höhe von 9 vom Hundert wie Sonderausgaben abgezogen werden. Bei Kulturgütern handelt es sich z.B. um Baudenkmale nach den landesrechtlichen Vorschriften oder Gebäude, die nach den landesrechtlichen Vorschriften Teil einer geschützten Gebäudegruppe sind. Die Kulturgüter müssen regelmäßig der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Die entsprechenden landesspezifischen Bescheinigungsrichtlinien mit Musteranträgen und Musterbescheinigungen stehen unter <http://www.landesrecht-mv.de> zur Verfügung.

- „Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung des § 10g des Einkommensteuergesetzes“; AmtsBl. M-V 2015 S. 678

4. Behandlung größeren Erhaltungsaufwands bei Wohngebäuden - § 82b Einkommensteuereinführungsvorordnung (EStDV)

Während Anschaffungskosten und Herstellungskosten bei Gebäuden, die der Einkunftserzielung dienen gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 EStG in Höhe von 2 bzw. 2,5 % über 50 bzw. 40 Jahre abgeschrieben werden, gehören Erhaltungsaufwendungen grundsätzlich zu den sofort abzugsfähigen Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Abweichend davon können zumindest Erhaltungsaufwendungen¹ für Maßnahmen an vermieteten Gebäuden, die nicht zu einem Betriebsvermögen gehören und überwiegend Wohnzwecken dienen gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre verteilt werden. Der Aufwand wird dadurch teilweise in andere Jahre verlagert. Dies kann günstig sein, wenn in dem Jahr, in dem der Aufwand angefallen ist, der Abzug nicht ausgenutzt werden kann, weil das Einkommen nicht hoch genug ist.

5. Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau - § 7b EStG

Am 09.08.2019 ist das Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus in Kraft getreten (BGBl I S. 1122). Ziel des Gesetzes ist es, durch die neue Sonderabschreibung steuerliche Anreize für die Schaffung neuer Mietwohnungen zu setzen. Die Sonderabschreibung kann ab dem Veranlagungszeitraum 2018 (§ 52 Abs. 15a Satz 1 EStG) neben der linearen AfA (§ 7 Abs. 4 EStG) in Anspruch genommen werden.

- Gefördert wird die Anschaffung oder Herstellung neuer Wohnungen in Neubauten und Bestandsgebäuden.
- Die Sonderabschreibung kann für vier Jahre mit jährlich bis zu 5 % neben der linearen Absetzung nach § 7 Abs. 4 EStG in Anspruch genommen werden.
- Der Bauantrag bzw. die Bauanzeige muss **nach dem 31.08.2018 und vor dem 01.01.2022** gestellt worden sein. Dies gilt sowohl für die Herstellung als auch für die Anschaffung von neuen Wohnungen. Für Mietwohnungen, die nach den

¹ Erhaltungsaufwendungen zählen aber nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG zu den Herstellungskosten, wenn sie innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden, und die Aufwendungen ohne die Umsatzsteuer 15 vom Hundert der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen (anschaffungsnahe Herstellungskosten). Zu diesen Aufwendungen gehören nicht die Aufwendungen für Erweiterungen im Sinne des § 255 Abs. 2 Satz 1 des Handelsgesetzbuchs sowie Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten, die jährlich üblicherweise anfallen (Schönheitsreparaturen). Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

baurechtlichen Vorschriften ohne Bauantrag bzw. Bauanzeige errichtet werden können, kann hinsichtlich des o.g. Zeitraums auf den Zeitpunkt des Beginns der Bauausführung abgestellt werden.

- Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dürfen 3.000 Euro je m² Wohnfläche² nicht übersteigen (Baukostenobergrenze).
- Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der begünstigten Wohnung, jedoch begrenzt auf maximal 2.000 Euro je m² Wohnfläche³ (Förderhöchstgrenze).
- Die Wohnung muss im Jahr der Anschaffung bzw. Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen (Überwachungszeitraum zur Nutzung).
- Voraussetzung ist auch die Einhaltung der Beihilfeshöchstbeträge innerhalb drei Veranlagungszeiträumen i.H. von 200.000 Euro bzw. 500.000 Euro aufgrund der Verordnung auf De-minimis-Beihilfen/ der DAWI-de-minimis-Verordnung

Einzelheiten regelt das BMF-Anwendungsschreiben vom 07.07.2020, veröffentlicht im [BStBl 2020 I S. 623](#). Das BMF-Schreiben enthält auch eine Anlage für die notwendigen Angaben vom Antragsteller für die Finanzbehörde.

6. Steuerliche Absetzbarkeit von Handwerkerleistungen im Haushalt des Steuerpflichtigen - § 35a EStG

Für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im inländischen Haushalt des Steuerpflichtigen ermäßigt sich die tarifliche Einkommensteuer auf Antrag um 20 % der Aufwendungen, höchstens um 1.200 €. Begünstigte Aufwendungen sind die Arbeitskosten, einschließlich etwaiger Fahrt- und Maschinenkosten, sowie der hierauf entfallenden anteiligen Umsatzsteuer. Materialkosten sind von der Förderung ausgenommen.

Begünstigt sind zum Beispiel:

- Arbeiten an Innen- und Außenwänden, am Dach, an der Fassade, an Garagen o. ä.,
- Reparatur oder Austausch von Fenstern und Türen, Heizungsanlagen, Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen sowie Wartungsarbeiten,
- Reparatur oder Austausch von Bodenbelägen (z. B. Teppichboden, Parkett, Fliesen),
- Malerarbeiten,
- Modernisierung oder Austausch der Einbauküche, Modernisierung des Badezimmers,
- Reparatur und Wartung von Gegenständen im Haushalt (z. B. Waschmaschine, Geschirrspüler, Herd, Fernseher, Personalcomputer)
- Maßnahmen auf dem Grundstück, wie z. B. Garten- und Wegebauarbeiten.

Nicht begünstigt sind grundsätzlich handwerkliche Maßnahmen im Rahmen einer Neubaumaßnahme.

² Ermittlung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346). Dabei sind abweichend zu § 2 Abs. 3 WoFIV auch Nebenräume soweit sie zur Benutzung durch den einzelnen oder zur gemeinsamen Benutzung durch alle Hausbewohner bestimmt sind, und die zur begünstigten Wohnung gehörenden Garagen einzubeziehen. Alternativ kann zur Ermittlung der Baukosten je m²- (Wohn)Fläche die Bruttogrundfläche (BGF) des aufgrund der Baumaßnahme entstandenen Gebäudes herangezogen werden. Die BGF ermittelt sich als Gesamtfläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks, die nach der DIN 277 ermittelt werden. (vgl. BMF-Schreiben vom 07.07.2020, BStBl I 2020 S. 623, Rz.51 f.) Gebäudes herangezogen werden. Die BGF ermittelt sich als Gesamtfläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks, die nach der DIN 277 ermittelt werden. (vgl. BMF-Schreiben vom 07.07.2020, BStBl I 2020 S. 623, Rz.51 f.)

³ Nutzfläche nach der WoFIV (vgl. BMF-Schreiben vom 07.07.2020, BStBl I 2020 S. 623, Rz.61 ff.)

Aufwendungen für die ein vorrangiger Abzug als Betriebsausgaben, Werbungskosten, Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastungen vorgesehen ist, können nicht berücksichtigt werden. Dieses gilt auch für öffentlich geförderte Maßnahmen, für die zinsverbilligte Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse in Anspruch genommen werden. Auch eine doppelte Förderung nach § 35c EStG ist ausgeschlossen.

Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen ist, dass Sie für die Aufwendungen eine (detaillierte) Rechnung erhalten haben und die Zahlung auf das Konto des Erbringers der Leistung erfolgt ist. Barzahlungen sind somit ausgeschlossen.

Unerheblich ist, ob Sie die Leistungen als Eigentümer, Miteigentümer oder Mieter in Auftrag gegeben haben. Einzelheiten regelt das BMF-Schreiben vom 09.11.2016, veröffentlicht im [BStBl 2016 I S. 1213 unter Berücksichtigung der Änderung durch das BMF-Schreiben vom 01.09.2021, BStBl 2021 I S.1494](#), das auch eine beispielhafte Aufzählung begünstigter und nicht begünstigter Maßnahmen beinhaltet.

7. Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude - § 35c EStG

Die Förderung kann seit dem Jahr 2020 **alternativ** zu den bisherigen investiven Förderangeboten (wie z.B. der KfW „Energieeffizient Bauen und Sanieren“ sowie Marktanreizprogramm für Wärme aus Erneuerbaren Energien und Heizungsoptimierungsprogramm beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle BAFA etc.) für Einzelmaßnahmen bzw. für (ggf. schrittweise) energetische Sanierungen, wie z.B. für den Heizungstausch, den Einbau neuer Fenster und/oder die Dämmung von Dächern, Geschossdecken und Außenwänden beansprucht werden.

Die einzuhaltenden Mindestanforderungen an die energetischen Maßnahmen entsprechen regelmäßig den bisherigen Förderprogrammen und sind den durchführenden Unternehmen damit oftmals bekannt.

Die steuerliche Förderung ermöglicht eine Minderung der Steuerschuld verteilt über drei Jahre. Im Erstjahr des Abschlusses der energetischen Maßnahme und im nächsten Kalenderjahr beträgt die Förderung je 7 Prozent der Aufwendungen, höchstens jedoch 14.000 Euro und im übernächsten Kalenderjahr 6 Prozent der Aufwendungen, höchstens 12.000 Euro. Gefördert werden somit innerhalb des Förderzeitraumes max. 20 % der Investitionskosten bis zu einem absetzbaren Höchstbetrag von 40.000 Euro pro begünstigtem Objekt (= 200.000 Euro Aufwand max.).

Wichtig ist u.a., dass

- das begünstigte Objekt bei Beginn einer energetischen Sanierung bereits älter als 10 Jahre ist
- nur Sanierungsmaßnahmen begünstigt sind, mit denen nach dem 31.12.2019 begonnen wurde (soweit erforderlich – ein Bauantrag gestellt wurde oder Bauunterlagen eingereicht wurden oder – soweit keine Baugenehmigung/ Bauanzeige erforderlich war – mit den Bauarbeiten begonnen wurde)
- eine Bescheinigung nach amtlichem Muster vorliegt ([BMF-Schreiben vom 15.10.2021, veröffentlicht im BStBl 2021 I S. 2026](#)). Die Bescheinigung stellt das ausführende Fachunternehmen, welches die Anforderungen des [§ 2 Absatz 1 der ESanMV \(Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung\)](#) erfüllt oder eine Person mit Ausstellungsberechtigung nach § 88 GEG (Gebäudeenergiegesetz) aus.
- Sie eine Rechnung nach Abschluss der Maßnahme(n) erhalten haben, die die förderungsfähigen energetischen Maßnahmen, die Arbeitsleistung des Fachunternehmens und die Adresse des begünstigten Objekts ausweist und die Zahlung auf das Konto des Leistungserbringers erfolgt ist. Zahlungen in bar werden nicht anerkannt.

Wurde mit der planerischen Begleitung oder Beaufsichtigung der energetischen Maßnahme ein Energieberater beauftragt, kann auch für diese Kosten die Steuerermäßigung beansprucht werden.

Gehört Ihnen das Wohngebäude/die Eigentumswohnung nur zum Teil, kann die Steuerermäßigung nur anteilig gewährt werden. Wird die Wohnung/das Wohnhaus auch teilweise zu anderen als eigenen Wohnzwecken genutzt – z.B. als häusliches Arbeitszimmer – schadet dies grds. der Gewährung dieser Steuerermäßigung nicht. Allerdings sind die förderungsfähigen Aufwendungen um den auf den nicht zu eigenen Wohnzwecken entfallenden Teil zu kürzen. Soweit die Aufwendungen als Betriebsausgaben, Werbungskosten, Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastungen bereits berücksichtigt worden sind, kann die Förderung nicht beansprucht werden. Die Steuerermäßigung ist ebenfalls nicht zu gewähren, wenn für die Maßnahmen eine Steuerbegünstigung nach § 10f EStG oder eine Steuerermäßigung nach § 35a EStG oder es sich um öffentlich geförderte Maßnahmen handelt, für die zinsverbilligte Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse in Anspruch genommen werden. Einzelheiten regelt das BMF-Schreiben vom 14.01.2021, veröffentlicht im [BStBl 2021 I S. 103](#).

8. Steuerliche Förderung von Beiträgen im Rahmen der privaten Altersvorsorge; Wohn-Riester (§ 92a EStG)

Im Rahmen der Riester-Förderung ist es möglich, dass Aufwendungen zur Tilgung eines Darlehens wie Beiträge zu einem Riester-Sparvertrag gefördert werden. Voraussetzung dafür ist eine wohnungswirtschaftliche Verwendung nach dem 31.12.2007.

Weiterhin kann das in einem Altersvorsorgevertrag angesparte Altersvorsorgevermögen für eine wohnungswirtschaftliche Verwendung entnommen werden ohne schädlich für die Förderung zu sein (Altersvorsorge-Eigenheimbetrag). Diese Fördermöglichkeiten werden auch als Wohn-Riester oder auch Eigenheimrente bezeichnet.

Ob eine wohnungswirtschaftliche Verwendung vorliegt, wird vom Anbieter im Rahmen der Darlehensvergabe entschieden. Um eine wohnungswirtschaftliche Verwendung i.S. des § 92a EStG handelt es sich, wenn gefördertes Kapital in vollem Umfang oder teilweise wie folgt verwendet wird:

- bis zum Beginn der Auszahlungsphase unmittelbar für die Anschaffung oder Herstellung einer selbstgenutzten Wohnung oder zur Tilgung eines zu diesem Zweck aufgenommenen Darlehens (Mindestentnahmebetrag von 3.000 €) oder
- bis zum Beginn der Auszahlungsphase unmittelbar für den Erwerb von Pflicht-Geschäftsanteilen an einer eingetragenen Genossenschaft für die Selbstnutzung eines Genossenschaftswohnung oder zur Tilgung eines zu diesem Zweck aufgenommenen Darlehens (Mindestentnahmebetrag von 3.000 €) oder
- bis zum Beginn der Auszahlungsphase unmittelbar für die Finanzierung eines barriere-reduzierenden Umbaus einer selbstgenutzten Wohnung (Mindestentnahmebetrag von 6.000 €, wenn der Umbau innerhalb von 3 Jahren nach der Anschaffung oder Herstellung vorgenommen wird, anderenfalls 20.000 €).

Bei einer teilweisen Verwendung muss das geförderte Restkapital mindestens 3.000 € betragen.

Die sich aus geförderten Altersvorsorgevermögen ergebenden späteren Leistungen sind von den zulageberechtigten Personen in vollem Umfang nachgelagert zu versteuern. Wurde gefördertes Vermögen der Altersvorsorge für die Bildung von selbst genutztem Wohnungseigentum verwendet, wird das in der Immobilie gebundene steuerlich geförderte Kapital in einem sog. Wohnförderkonto erfasst. Es erfolgt somit nur eine Besteuerung des tatsächlich geförderten Betrages. In dem Wohnförderkonto werden der Entnahmebetrag, die geförderten Tilgungsleistungen und die hierfür gewährten Zulagen eingestellt und addiert. Das Wohnförderkonto wird von der Zentralen Zulagenstelle für Altersvermögen (ZfA) geführt.

Die Besteuerung aus dem Wohnförderkonto erfolgt grundsätzlich ab dem Beginn der Auszahlungsphase. Zulageberechtigte Personen haben die Möglichkeit der schrittweisen Besteuerung des im Wohnförderkonto eingestellten Betrags bis zum 85. Lebensjahr oder alternativ der Einmalbesteuerung. Im Fall der Einmalbesteuerung müssen die Anleger nur 70% des entsprechenden Betrags versteuern. Ob der oder die Einzelne dann tatsächlich Steuern zahlen muss, hängt von vielen Faktoren ab. Dazu zählen beispielsweise die persönlichen Umstände und ob weitere Einkünfte erzielt werden. Zudem ist meistens der individuelle Steuersatz im Alter erheblich geringer als in der Erwerbsphase.

Soweit die Förderberechtigten die Selbstnutzung der begünstigten Wohnung nicht nur vorübergehend aufgeben, erfolgt eine unmittelbare Besteuerung des Stands des Wohnförderkontos. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die Selbstnutzung für länger als ein Jahr aufgegeben wird.

Aufgrund einer Vielzahl von Ausnahmeregelungen (§ 92a Abs. 3 Satz 9 und Abs. 4 EStG) wird es aber nur in den wenigen Fällen zu einer steuerschädlichen Verwendung kommen.

Weitere Information können auf der Internetseite der ZfA erhalten werden:

<https://www.zfa.deutsche-rentenversicherung-bund.de>

Hinweis: Ebenso wie die Beiträge zu einem Riester-Sparvertrag können Altersversorgungsbeiträge zu Wohn-Riester als Sonderausgaben nach § 10a EStG bis zu einer Höhe von 2.100 € (inklusive der Zulagen) berücksichtigt werden.

9. Förderung von Sparleistungen, die für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen verwendet werden - §§ 1 – 10 Wohnungsbauprämiengesetz

Wenn Sie Geld sparen, um eine Wohnimmobilie zu kaufen, zu bauen oder zu renovieren, kann dies unter bestimmten Voraussetzungen mit der Wohnungsbauprämie gefördert werden.

Die Prämie wird dem Bausparkonto zusätzlich zum jährlichen Sparbetrag gutgeschrieben. Zu den begünstigten Aufwendungen gehören insbesondere die Beiträge an Bausparkassen zur Erlangung von Baudarlehen sowie Aufwendungen für den ersten Erwerb von Anteilen an Bau- und Wohnungsgenossenschaften.

Die Wohnungsbauprämie bekommt jeder Bausparer ab 16 Jahren, solange sein zu versteuerndes Einkommen 35.000 € (70.000 € bei Ehegatten/Lebenspartnern) im Kalenderjahr nicht übersteigt. Um die Wohnungsbauprämie zu bekommen, zahlen Sie regelmäßig in einen Bausparvertrag ein. Die Sparleistung muss mindestens 50 € pro Jahr betragen. Als Wohnungsbauprämie erhalten Sie 10 % auf die im Jahr eingezahlten Beiträge bis zu einem Höchstbetrag von 700 € (1.400€ bei Ehegatten/Lebenspartnern).

Ihr gefördertes Sparguthaben sollen Sie für „wohnungswirtschaftliche Zwecke“ ausgeben. Sie können damit zum Beispiel ein Haus oder eine Eigentumswohnung bauen oder kaufen. Setzen Sie Ihr Guthaben nicht rund um eine Immobilie ein, müssen Sie die Wohnungsbauprämie zurückzahlen.

Sobald Ihr Bausparvertrag zugeteilt und die wohnwirtschaftliche Verwendung nachgewiesen wurden, erfolgt die Auszahlung Ihrer Prämien direkt auf Ihr Bausparkonto.

Die Rückforderung zu Unrecht gewährter Wohnungsbauprämie ist von der Bausparkasse vorzunehmen.

Über die Gewährung der Wohnungsbauprämie entscheiden die Finanzbehörden nach Ablauf der zweijährigen Einreichungsfrist.

Sie erhalten den Antrag für die Wohnungsbauprämie jedes Jahr zusammen mit Ihrem

Kontoauszug von Ihrer Bausparkasse.

Das Formular schicken Sie dann ausgefüllt dorthin zurück.

Die Bausparkasse ermittelt aufgrund Ihrer Angaben die Wohnungsbauprämie; vorbehaltlich einer späteren Überprüfung durch die Finanzverwaltung und teilt Ihnen das Ergebnis mit. Unbegründete Wohnungsbauprämien-Anträge werden von der Bausparkasse selbst abgelehnt.

Sie können die Prämie auch noch zwei Jahre rückwirkend – nach Ablauf des Sparjahres - beantragen.

Ihr Wohnsitz-Finanzamt prüft u.a.:

- die Einkommensgrenzen
- ob Wohnungsbauprämie bei verschiedenen Bausparkassen über die gesetzlichen Höchstbeträge hinaus festgesetzt wurden
- Wohnungsbauprämie für vermögenswirksame Leistungen festgesetzt wurden, obwohl ein Anspruch auf Arbeitnehmer-Sparzulage besteht

Soweit aufgrund der Prüfung des Finanzamtes die ermittelte Wohnungsbauprämie zu ändern ist, wird dies der Bausparkasse elektronisch mitgeteilt.

Das für Sie zuständige Finanzamt finden Sie über den Service des Bundeszentralamtes für Steuern:

https://www.bzst.de/DE/Service/Behoerdenwegweiser/Finanzamtsuche/GemFa/finanzamtsuche_node.html

Wohnungsbauprämien-Gesetz (WoPG):

<http://www.gesetze-im-internet.de/wopg/BJNR001390952.html>