



Bundesministerium der Finanzen, 11016 Berlin

Nur per E-Mail

Oberste Finanzbehörden
der Länder

Wilhelmstraße 97
10117 Berlin

Tel. +49 30 18 682-0

poststelle@bmf.bund.de

www.bundesfinanzministerium.de

21. August 2025

Betreff: Förderung energetischer Maßnahmen an zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden;

Einzelfragen zu § 35c EStG, Neufassung des BMF-Schreibens vom 14. Januar 2021

Anlagen: 1

GZ: IV C 1 - S 2296-c/00004/018/050

DOK: COO.7005.100.2.12790138

Seite 1 von 33

Abkürzungen

In diesem Schreiben werden die folgenden Abkürzungen verwendet:

AO	= Abgabenordnung
BAFA	= Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle
BGB	= Bürgerliches Gesetzbuch
BEG EM	= Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen
BewG	= Bewertungsgesetz
BFH	= Bundesfinanzhof
BStBl	= Bundessteuerblatt
ESanMV	= Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung
EStG	= Einkommensteuergesetz
EStR	= Einkommensteuer-Richtlinien
GEG	= Gebäudeenergiegesetz
KfW	= Kreditanstalt für Wiederaufbau
Rn.	= Randnummer
WEG	= Wohnungseigentumsgesetz



Seite 2 von 33

Inhaltsverzeichnis

1. Begünstigtes Objekt.....	3
2. Anspruchsberechtigte Person.....	4
a) Bürgerlich-rechtlicher Eigentümer.....	4
b) Wirtschaftlicher Eigentümer.....	4
3. Nutzung zu eigenen Wohnzwecken.....	5
a) Grundfall	5
b) Gemischte Nutzung eines im Übrigen zu eigenen Wohnzwecken genutzten Objekts.....	5
c) Unentgeltliche Überlassung von Teilen eines im Übrigen zu eigenen Wohnzwecken genutzten Objekts.....	6
d) Beginn der erstmaligen Nutzung zu eigenen Wohnzwecken.....	7
e) Beendigung der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken.....	7
4. Alter des Objekts.....	8
5. Beschränkung der Steuerermäßigung durch die tarifliche Einkommensteuer.....	9
6. Minderung des (Gesamt-)Höchstbetrages bei überhöhter Steuerermäßigung.....	10
7. Objektförderung.....	10
8. Steuerliche Förderung mehrerer Objekte.....	10
9. Miteigentum an einem begünstigten Objekt.....	11
10. Miteigentum bei Zwei- oder Mehrfamilienhäusern (mehrere begünstigte Objekte).....	12
11. Auszug eines Ehegatten.....	13
12. Vorweggenommene Erbfolge und Erbfall.....	13
13. Unterschiedliche Nutzung einzelner Gebäudeteile.....	14
14. Wohnungseigentümergeinschaft.....	15
15. Förderfähige Aufwendungen.....	15
a) Begriff und Umfang einer energetischen Maßnahme.....	15
c) Energieberater.....	16
d) Umfeldmaßnahmen und separat erworbene Materialien.....	18
e) Nicht förderfähige Maßnahmen.....	19
16. Ausschluss der Förderung und Verhältnis zu anderen Tatbeständen.....	20



Seite 3 von 33

17. Nachweis der energetischen Maßnahme.....	21
18. Rechnung und Zahlung.....	22
19. Antragstellung und Verfahren.....	22
Anlage.....	24

Nach Erörterungen mit den obersten Finanzbehörden der Länder wird das BMF-Schreiben vom 14. Januar 2021 (BStBl I S. 103) zur Anwendung von § 35c EStG und der Verordnung zur Bestimmung von Mindestanforderungen für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden nach § 35c des Einkommensteuergesetzes (Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung – ESanMV) ersetzt und wie folgt neu gefasst.

1. Begünstigtes Objekt

- 1 Die Steuerermäßigung nach § 35c EStG betrifft energetische Maßnahmen an einem in der Europäischen Union oder dem Europäischen Wirtschaftsraum belegenen und zu eigenen Wohnzwecken genutzten (vgl. Rn. 11 ff.) eigenen Gebäude (vgl. Rn. 5 ff. und 33 ff.). Vom Begriff des „Gebäudes“ sind Einfamilienhäuser, rechtlich nicht getrennte Wohnungen (vgl. Rn. 4) im Zwei- oder Mehrfamilienhaus und die Wohnung i. S. d. WEG umfasst (begünstigte Objekte). Vermietete Objekte sind nicht begünstigt (siehe aber Rn. 16).
- 2 Gefördert werden auch energetische Maßnahmen an Zubehörräumen eines begünstigten Objekts wie z. B. Kellerräume, Abstellräume, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen, wenn die energetische Maßnahme zusammen mit der energetischen Maßnahme des begünstigten Objekts erfolgt, z. B. Dämmung der Kellerdecke.
- 3 Wird im Zusammenhang mit der energetischen Sanierung eines zu eigenen Wohnzwecken genutzten eigenen Gebäudes die Wohnfläche erweitert, können auch die an der Erweiterung durchgeführten energetischen Maßnahmen der steuerlichen Förderung nach § 35c EStG unterfallen (z. B. durch eine Gaube, eine Dachgeschossaufstockung oder einen Anbau).
- 4 Eine Wohnung i. S. d. Rn. 1 ist gemäß § 181 Absatz 9 BewG die Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein muss, dass die Führung eines selbständigen Haushalts möglich ist. Die Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen muss eine von anderen Wohnungen oder Räumen, insbesondere Wohnräumen, baulich getrennte, in sich abgeschlossene Wohneinheit bilden und einen selbständigen Zugang haben. Außerdem ist es erforderlich, dass die für die Führung eines selbständigen Haushalts notwendigen Nebenräume (Küche, Bad oder Dusche, Toilette) vorhanden sind. Außerhalb der Wohnung belegene Räume werden dabei nicht berücksichtigt. Auf die Art des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, kommt es nicht an.



2. Anspruchsberechtigte Person

- 5 Anspruchsberechtigt ist grundsätzlich der bürgerlich-rechtliche Eigentümer. Übt eine andere Person als der bürgerlich-rechtliche Eigentümer die tatsächliche Herrschaft über das begünstigte Objekt dergestalt aus, dass sie den bürgerlich-rechtlichen Eigentümer für die gewöhnliche Nutzungsdauer von der Einwirkung auf das begünstigte Objekt ausschließen kann (wirtschaftlicher Eigentümer, § 39 Absatz 2 Nummer 1 Satz 1 AO), so ist diese die anspruchsberechtigte Person. Anspruchsberechtigt ist auch, wer durch Übergang von Nutzen und Lasten wirtschaftlicher Eigentümer eines erworbenen begünstigten Objekts ist und lediglich mangels Grundbucheintragung noch nicht als bürgerlich-rechtlicher Eigentümer des begünstigten Objekts gilt (§ 873 i. V. m. § 925 BGB).

a) Bürgerlich-rechtlicher Eigentümer

- 6 Bürgerlich-rechtlicher Eigentümer ist, wer als Eigentümer am Grundstück oder an der Wohnung (Sondereigentum) in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum im Grundbuch eingetragen ist.
- 7 Bürgerlich-rechtliches Eigentum am Gebäude hat auch der Erbbauberechtigte und diejenige Person, die das Gebäude auf einem Grundstück hergestellt hat, an dem ihr ein Nutzungsrecht nach den §§ 287 oder 291 des Zivilgesetzbuches DDR vor dem Wirksamwerden des Beitritts verliehen worden ist.

b) Wirtschaftlicher Eigentümer

- 8 Wirtschaftliches Eigentum wird durch dinglich (z. B. Nießbrauch) oder schuldrechtlich begründete Nutzungsrechte (z. B. Miete) in der Regel nicht vermittelt (BFH-Urteil vom 24. Juni 2004 - III R 50/01, BStBl 2005 II S. 80). Die dinglich oder schuldrechtlich nutzungsberechtigte Person kann weder wie ein Eigentümer mit der Sache nach Belieben verfahren noch den Eigentümer wirtschaftlich ausschließen.
- 9 Anspruchsberechtigt ist auch, wer auf einem fremden Grundstück mit Zustimmung des Eigentümers auf eigene Rechnung eine Wohnung errichtet hat (BFH-Urteil vom 5. Juli 2018 - VI R 67/15, BStBl II S. 798) und gemäß den im Voraus getroffenen und tatsächlich durchgeführten Vereinbarungen die wirtschaftliche Verfügungsmacht innehat, weil die Wohnung nach voraussichtlicher Dauer des Nutzungsverhältnisses bei normalem, der gewählten Gestaltung entsprechenden Verlauf wirtschaftlich verbraucht ist. Voraussetzung ist, dass die nutzungsberechtigte Person das uneingeschränkte Nutzungsrecht erlangt und frei darüber verfügen kann oder bei Beendigung einen Anspruch auf Entschädigung hat. Gleiches gilt, wenn der nutzungsberechtigten Person für den Fall der Nutzungsbeendigung gegenüber dem Grundstückseigentümer ein Anspruch auf Ersatz des vollen Verkehrswertes der Wohnung zusteht. Ein solcher Anspruch kann sich aus dem Vertrag oder Gesetz ergeben.



- 10 Der Dauerwohnberechtigte i. S. d. §§ 31 ff. WEG ist nur dann als wirtschaftlicher Eigentümer der Wohnung anzusehen, wenn seine Rechte und Pflichten bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise den Rechten und Pflichten eines Eigentümers der Wohnung entsprechen und wenn er aufgrund des Dauerwohnrechtsvertrags bei Beendigung des Dauerwohnrechts eine angemessene Entschädigung erhält (BFH-Urteil vom 11. September 1964 - VI 56/63 U, BStBl 1965 III S. 8 und vom 22. Oktober 1985 - IX R 48/82, BStBl 1986 II S. 258).

3. Nutzung zu eigenen Wohnzwecken

a) Grundfall

- 11 Ein Objekt wird zu eigenen Wohnzwecken genutzt, wenn es zumindest zeitweise vom Eigentümer tatsächlich genutzt wird. Daher sind auch Ferienwohnungen und Objekte doppelter Haushaltsführung von der Förderung umfasst. Ausreichend ist, dass das Objekt im Zusammenhang mit der energetischen Maßnahme zu eigenen Wohnzwecken nutzbar gemacht wird.
- 12 Im Bereithalten eines tatsächlich leerstehenden Objekts liegt in der Regel keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken. Ein Leerstand vor Beginn der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken ist jedoch unschädlich, wenn er mit der beabsichtigten Nutzung des begünstigten Objekts zu eigenen Wohnzwecken zusammenhängt. Ein Zusammenhang ist regelmäßig gegeben, wenn die energetischen Maßnahmen unmittelbar vor Beginn der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken erfolgen (z. B. zwischen dem Erwerb und dem Einzug). Dies gilt auch für umfangreiche Sanierungsvorhaben über mehrere Jahre, wenn der Leerstand zwischen dem Beginn der energetischen Maßnahme und dem Einzug durch die Gesamtbaumaßnahme bedingt ist.
- 13 Ein Objekt wird zu eigenen Wohnzwecken durch die anspruchsberechtigte Person genutzt, wenn diese das Objekt allein, mit ihren Familienangehörigen oder gemeinsam mit Dritten bewohnt. Ein Objekt wird auch dann zu eigenen Wohnzwecken genutzt, wenn es an ein Kind unentgeltlich überlassen wird, für das die anspruchsberechtigte Person einen Anspruch auf Kindergeld hat oder die Voraussetzungen für die Gewährung der Freibeträge für Kinder nach § 32 EStG erfüllt. Die unentgeltliche Überlassung des gesamten Objekts an andere – auch unterhaltsberechtigte – Angehörige oder fremde Dritte stellt keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken dar.

b) Gemischte Nutzung eines im Übrigen zu eigenen Wohnzwecken genutzten Objekts

- 14 Werden Teile eines Objekts nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzt (z. B. ein häusliches Arbeitszimmer, das ausschließlich oder nahezu ausschließlich für betriebliche oder berufliche Zwecke genutzt wird, andere betrieblich/beruflich genutzte oder vermietete Räume), ist dies für die Gewährung der Steuerermäßigung nach § 35c EStG dem Grunde nach unschädlich. Die Aufwendungen für die energetischen Maßnahmen sind jedoch um den Teil der Aufwendungen zu kürzen, der auf den nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzten Teil des Objekts entfällt. Für die Kürzung ist es unerheblich, ob die Aufwendungen für das häusliche Arbeitszimmer in tatsächlicher Höhe oder gemäß § 4 Absatz 5 Satz 1 Nummer 6b i. V. m. § 9 Absatz 5 EStG mit der Jahrespauschale von 1.260 Euro berücksichtigt werden.
- 15 Aufwendungen, die eindeutig und klar abgrenzbar ausschließlich auf einen Teil des Objekts entfallen, sind unmittelbar diesem Teil zuzuordnen. Im Übrigen sind die Aufwendungen für energetische Maßnahmen in der Regel nach dem Verhältnis der Nutzfläche der eigenen



Wohnzwecken dienenden Räume zur gesamten Nutzfläche des Objekts aufzuteilen. Der auf ein häusliches Arbeitszimmer entfallende Anteil der Aufwendungen bestimmt sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche des häuslichen Arbeitszimmers zur gesamten Nutzfläche der eigenen Wohnzwecken dienenden Räume einschließlich des Arbeitszimmers. Das gilt auch für ein im Keller belegenes häusliches Arbeitszimmer. Der (Gesamt-)Höchstbetrag der Steuerermäßigung von 40.000 Euro (vgl. Rn. 28) mindert sich hierdurch nicht.

Beispiel 1

A und B lassen die Dachflächen ihres zu eigenen Wohnzwecken genutzten Einfamilienhauses dämmen. Das Einfamilienhaus hat eine Gesamtfläche von 150 m². Im Haus befindet sich ein 15 m² großes Arbeitszimmer, das von A und B beruflich für ihre nichtselbständige Tätigkeit genutzt wird. Die Voraussetzungen für den Vollabzug der Aufwendungen für das Arbeitszimmer nach § 9 Absatz 5 i. V. m. § 4 Absatz 5 Satz 1 Nummer 6b EStG als Werbungskosten sind erfüllt. A und B werden zusammen zur Einkommensteuer veranlagt. Die Aufwendungen für die energetische Maßnahme der Dachdämmung sind um den auf das Arbeitszimmer entfallenden Teil (10 %) zu kürzen (vgl. Rn. 14). Dieser Teil der Aufwendungen ist nach den allgemeinen Grundsätzen für den Werbungskostenabzug bei den Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit gemäß § 19 i. V. m. § 9 EStG als Bestandteil der abziehbaren Aufwendungen für das häusliche Arbeitszimmer zu berücksichtigen. Für die übrigen 90 % der Aufwendungen können A und B die Steuerermäßigung nach § 35c EStG beantragen. Eine Kürzung des (Gesamt-)Höchstbetrages der Steuerermäßigung von 40.000 Euro erfolgt nicht.

- 16 Werden Teile eines im Übrigen zu eigenen Wohnzwecken genutzten Objekts vorübergehend vermietet und übersteigen die Einnahmen hieraus nicht 520 Euro im Veranlagungszeitraum, bedarf es aus Vereinfachungsgründen keiner Aufteilung und Kürzung der Aufwendungen für die energetischen Maßnahmen, wenn nach R 21.2 Absatz 1 EStR 2012 im Einverständnis mit der steuerpflichtigen Person von der Besteuerung der Einkünfte abgesehen wird.
- 17 Reine Stromerzeuger wie Photovoltaikanlagen sind nicht förderfähig, siehe Anlage 6 zu § 1 ESanMV. Wird auf dem Dach eines zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäudes eine Photovoltaikanlage errichtet und werden mit dieser Anlage aufgrund des Überschreitens der Grenzen des § 3 Nr. 72 EStG gewerbliche Einkünfte gemäß § 15 EStG erzielt, bleibt das Gebäude jedoch ein begünstigtes Objekt i. S. d. § 35c EStG. Werden im Zuge einer solchen Installation Aufwendungen für eine als energetische Maßnahme geförderte Dachsanierung getätigt, handelt es sich regelmäßig um gemischt veranlasste Aufwendungen, für die eine Aufteilung mangels geeignetem Aufteilungsmaßstab nicht möglich ist. Die Aufwendungen für die Dachsanierung sind vollumfänglich nach § 35c EStG begünstigt. Ein (anteiliger) Abzug der Aufwendungen für die Dachsanierung als Betriebsausgabe bei den gewerblichen Einkünften kommt nicht in Betracht.

c) Unentgeltliche Überlassung von Teilen eines im Übrigen zu eigenen Wohnzwecken genutzten Objekts

- 18 Die Aufwendungen für die energetischen Maßnahmen sind nicht zu kürzen, wenn Teile eines im Übrigen zu eigenen Wohnzwecken genutzten Objekts durch die steuerpflichtige Person



Seite 7 von 33

unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen werden. Eine unentgeltliche Überlassung zu Wohnzwecken liegt auch vor, wenn an einem Teil des im Übrigen zu eigenen Wohnzwecken genutzten Objekts ein obligatorisches oder dingliches Zuwendungs- oder Vermächtniswohnrecht zugunsten einer dritten Person besteht.

- 19 Wird hingegen ein Teil des im Übrigen zu eigenen Wohnzwecken genutzten Objekts aufgrund eines vorbehaltenen obligatorischen oder dinglichen Wohnrechts durch eine dritte Person genutzt, handelt es sich nicht um eine unentgeltliche Überlassung durch die steuerpflichtige Person. In diesem Fall sind die Aufwendungen für die energetische Maßnahme um die Aufwendungen zu kürzen, die auf den wohnrechtsbelasteten Teil des Objekts entfallen. Eine Kürzung des (Gesamt-)Höchstbetrages der Steuerermäßigung von 40.000 Euro erfolgt nicht.

d) Beginn der erstmaligen Nutzung zu eigenen Wohnzwecken

- 20 Die steuerpflichtige Person kann nur die Aufwendungen für energetische Maßnahmen geltend machen, die ab dem Tag der erstmaligen Nutzung zu eigenen Wohnzwecken (vgl. Rn. 13) entstanden sind. Der Begriff „Nutzung zu eigenen Wohnzwecken“ ist nicht in jedem Fall mit „tatsächlichem Bewohnen“ gleichzusetzen. Beginn der erstmaligen Nutzung zu eigenen Wohnzwecken ist in der Regel der Tag des Einzugs. Beabsichtigt die steuerpflichtige Person umzuziehen und hat sie für diesen Zweck ein Objekt erworben und sind in diesem Fall Aufwendungen für energetische Maßnahmen bereits vor dem Tag des Einzugs entstanden, so gilt der Beginn der energetischen Maßnahmen bereits als Tag der erstmaligen Nutzung zu eigenen Wohnzwecken, sofern das Objekt während der Durchführung der energetischen Maßnahmen nicht noch vermietet ist, sondern leer steht (vgl. Rn. 12).

War die steuerpflichtige Person bisher Mieter oder nutzungsberechtigte Person des Objekts, ist Tag der erstmaligen Nutzung zu eigenen Wohnzwecken der Zeitpunkt, an dem das wirtschaftliche Eigentum auf sie übergeht (vgl. Rn. 5).

Beispiel 2

A erwirbt im August 2022 ein über 20 Jahre altes leerstehendes Einfamilienhaus und lässt dieses im Anschluss grundlegend renovieren. Zu den Renovierungskosten gehören auch nach § 35c EStG begünstigte Aufwendungen für energetische Maßnahmen. Die Renovierungsarbeiten werden am 15. Dezember 2022 (Tag der Rechnungsstellung) abgeschlossen und noch in 2022 per Banküberweisung bezahlt. A zieht am 2. Januar 2023 in das Einfamilienhaus ein und nutzt es auch in 2024 ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken.

Für die im Dezember 2022 abgeschlossene energetische Maßnahme kann A die Steuerermäßigung nach § 35c EStG beginnend ab dem Veranlagungszeitraum 2022 beanspruchen. Im Hinblick darauf, dass A unmittelbar nach Beendigung der Renovierungsarbeiten in das Einfamilienhaus eingezogen ist, ist der Renovierungszeitraum der erstmaligen Nutzung zu eigenen Wohnzwecken zuzurechnen.

e) Beendigung der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken

- 21 Die Anspruchsvoraussetzungen

- Nutzung zu eigenen Wohnzwecken (vgl. Rn. 11 bis 13) und



Seite 8 von 33

- Eigentum (vgl. Rn. 5 ff.) der steuerpflichtigen Person am Objekt (vgl. Rn. 1) gemäß § 35c Absatz 1 Satz 1 EStG

müssen in jedem Veranlagungszeitraum des Förderzeitraumes vorliegen. Gibt die steuerpflichtige Person die Nutzung des Objekts zu eigenen Wohnzwecken auf, z. B. durch Auszug, Vermietung oder Veräußerung, kann sie letztmalig im Veranlagungszeitraum der Aufgabe der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken die Steuerermäßigung nach § 35c EStG geltend machen. Dies gilt auch, wenn das Objekt nach Beendigung der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken leer steht.

4. Alter des Objekts

- 22 Das Objekt muss gemäß § 35c Absatz 1 Satz 2 EStG bei Durchführung der energetischen Maßnahme älter als zehn Jahre sein. Maßgebend für die Bestimmung des Zehn-Jahreszeitraumes sind der Beginn der Herstellung des Gebäudes (Rn. 23) und der Beginn der energetischen Maßnahme (Rn. 25). Die Frist ist taggenau zu berechnen.
- 23 Als Beginn der Herstellung gilt bei Objekten, für die eine Baugenehmigung erforderlich ist, der Tag, an dem der erstmalige Bauantrag gestellt wurde; bei baugenehmigungsfreien Objekten, für die Bauunterlagen einzureichen sind, der Tag, an dem die Bauunterlagen eingereicht wurden. Das gilt auch, wenn eine Wohnung erst durch nachträgliche Baumaßnahmen in einem bereits bestehenden Gebäude hergestellt wird.
- 24 Ist bei vor 2010 errichteten Objekten der Tag der erstmaligen Bauantragstellung nicht bekannt, genügt es, wenn in der Einkommensteuer- oder Feststellungserklärung das Herstellungsjahr angegeben wird. In diesem Fall gilt als Tag der erstmaligen Bauantragstellung der erste Tag im Kalenderjahr des Herstellungsjahres.

Beispiel 3

A bewohnt ein eigenes Einfamilienhaus, das mehrfach den Eigentümer gewechselt hat. Das Datum der erstmaligen Bauantragstellung ist A nicht bekannt. Aus dem Kaufvertrag weiß A, dass das Gebäude 1991 errichtet wurde. Da dem A das Datum der erstmaligen Bauantragstellung nicht bekannt ist, ist es ausreichend, wenn A in der Einkommensteuererklärung den Herstellungsbeginn mit 1991 angibt. Als Tag der erstmaligen Bauantragstellung gilt in diesem Fall der 1. Januar 1991.

- 25 Als Beginn der energetischen Maßnahme gilt bei Maßnahmen, für die eine Baugenehmigung erforderlich ist, der Tag, an dem der Bauantrag gestellt wurde. Bei baugenehmigungsfreien Maßnahmen, für die Bauunterlagen einzureichen sind, ist es der Tag, an dem die Bauunterlagen eingereicht wurden. Für energetische Maßnahmen, für die weder eine Baugenehmigung noch eine Kenntnisaufgabe bei der zuständigen Behörde nach dem Bauordnungsrecht erforderlich ist, gilt als Beginn der energetischen Maßnahme der Zeitpunkt des Beginns der Bauausführung. Dies gilt auch dann, wenn eine Anzeige- und Genehmigungspflicht für die energetische Maßnahme nach anderen Vorschriften besteht. Planungs- und Beratungsleistungen sowie der Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen gelten nicht als Beginn der energetischen Maßnahme.



Beispiel 4

In einem seit 1997 zu eigenen Wohnzwecken genutzten eigenen Einfamilienhaus lässt A die bestehende Ölheizung durch eine effiziente Erdwärmesondenanlage mit einer Nennleistung von 13,5 kW ersetzen. Die Planungsarbeiten durch das beauftragte Fachunternehmen erfolgten im Herbst 2019. Die für die Erdbohrung erforderlichen (landesspezifischen) Anzeigen und Genehmigungen nach den (landesspezifischen) Regelungen des Wasserrechts, Bergrechts oder Lagerstättenrechts wurden Ende 2019 getätigt/ingeholt. Die Bohrarbeiten, Entsorgung der alten und Installation der neuen Heizungsanlage wurden im März 2020 vorgenommen.

Es ist auf den Zeitpunkt des Beginns der Bauausführung abzustellen. Da die energetische Maßnahme „Erneuerung der Heizungsanlage“ erst im März 2020 begonnen und durchgeführt wurde, handelt es sich um eine nach § 35c EStG begünstigte Maßnahme. Unmaßgeblich ist, wann die (landesspezifischen) Anzeigen getätigt oder die für die (landesspezifischen) Genehmigungen erforderlichen Anträge gestellt wurden, die nicht das Baugesetzbuch und das Bauordnungsrecht betreffen.

5. Beschränkung der Steuerermäßigung durch die tarifliche Einkommensteuer

- 26 Die Steuerermäßigung nach § 35c EStG ist nur im Veranlagungszeitraum des Abschlusses der energetischen Maßnahmen (vgl. Rn. 80) und in den beiden folgenden Veranlagungszeiträumen möglich. Übersteigt der für die energetische Maßnahme ermittelte Steuerermäßigungsbetrag die tarifliche Einkommensteuer (vermindert um die sonstigen Steuerermäßigungen) der steuerpflichtigen Person (sog. Anrechnungsüberhang), so kann dieser Anrechnungsüberhang weder in anderen Veranlagungszeiträumen steuermindernd berücksichtigt noch innerhalb des dreijährigen Förderzeitraumes auf einen der drei Veranlagungszeiträume vor- bzw. zurückgetragen werden. Der Anrechnungsüberhang mindert aber auch nicht den (Gesamt-)Höchstbetrag der Steuerermäßigung.

Beispiel 5

A hat das 1973 errichtete und von ihm zu eigenen Wohnzwecken genutzte eigene Einfamilienhaus in 2020 umfassend energetisch saniert. Einen Energieberater hat A nicht hinzugezogen. Für die Aufwendungen von insgesamt 130.000 Euro nimmt A im Veranlagungszeitraum des Abschlusses der energetischen Maßnahme in 2020 und in den beiden folgenden Veranlagungszeiträumen die steuerliche Förderung in Anspruch, wobei A die Steuerermäßigung von 7 % (9.100 Euro) im Veranlagungszeitraum 2020 nicht voll ausschöpfen kann. Denn die tarifliche Einkommensteuer, vermindert um die sonstigen Steuerermäßigungen (hier: 0 Euro), beträgt im Veranlagungszeitraum 2020 6.000 Euro und in den Veranlagungszeiträumen 2021 und 2022 jeweils 9.500 Euro.

Den entstehenden Anrechnungsüberhang im Veranlagungszeitraum 2020 (3.100 Euro) kann A weder in einem anderen Veranlagungszeitraum innerhalb des Förderzeitraumes noch in einem Veranlagungszeitraum außerhalb des Förderzeitraumes steuermindernd berücksichtigen lassen.



6. Minderung des (Gesamt-)Höchstbetrages bei überhöhter Steuerermäßigung

- 27 Wurde die Steuerermäßigung materiell-rechtlich überhöht gewährt und ist der entsprechende Einkommensteuerbescheid verfahrensrechtlich nicht mehr änderbar, mindert die berücksichtigte Steuerermäßigung in voller Höhe den (Gesamt-)Höchstbetrag, der noch für Folgejahre zur Verfügung steht. Die Korrektur der überhöht berücksichtigten Steuerermäßigung erfolgt erst in dem Jahr, in dem der (Gesamt-)Höchstbetrag durch die tatsächlich gewährte Steuerermäßigung aufgebraucht ist.

7. Objektförderung

- 28 Die Förderung ist personen- und objektbezogen. Der (Gesamt-)Höchstbetrag der Steuerermäßigung von 40.000 Euro gemäß § 35c Absatz 1 Satz 5 EStG kann von jeder steuerpflichtigen Person (unter Berücksichtigung der Rn. 33) für jedes begünstigte Objekt insgesamt nur einmal in Anspruch genommen werden.
- 29 Objektidentität liegt vor, wenn an einer rechtlich nicht getrennten Wohnung das Wohnungseigentum begründet wird. Die bereits nach § 35c EStG in Anspruch genommene Steuerermäßigung für die rechtlich nicht getrennte Wohnung mindert den (Gesamt-)Höchstbetrag der Steuerermäßigung für die Eigentumswohnung.
- 30 Wird das begünstigte Objekt entgeltlich oder unentgeltlich auf eine andere Person übertragen, kann die – die Immobilie ebenfalls zu eigenen Wohnzwecken nutzende – andere Person für ihre eigenen energetischen Aufwendungen die steuerliche Förderung gemäß § 35c EStG ebenfalls bis zu einem (Gesamt-)Höchstbetrag von 40.000 Euro in Anspruch nehmen.
- 31 Die Jahreshöchstbeträge des § 35c Absatz 1 Satz 1 EStG sind wie der (Gesamt-)Höchstbetrag des § 35c Absatz 1 Satz 5 EStG objekt- und nicht maßnahmenbezogen.

Beispiel 6

Im Jahr 2020 zahlt A für energetische Maßnahmen 200.000 Euro und im Jahr 2021 nochmals 20.000 Euro. Nimmt A für die Maßnahmen des Jahres 2020 die Steuerermäßigung des § 35c EStG in Anspruch, erhält er für die Jahre 2020, 2021 und 2022 die Jahreshöchstbeträge der Steuerermäßigung von 14.000 Euro, 14.000 Euro und 12.000 Euro. Eine Berücksichtigung der Maßnahmen des Jahres 2021 in den Jahren 2021 (14.000 Euro + 1.400 Euro = 15.400 Euro) und 2022 (12.000 Euro + 1.400 Euro = 13.400 Euro) scheidet aufgrund des Erreichens der Jahreshöchstbeträge durch die Maßnahmen des Jahres 2020 aus.

8. Steuerliche Förderung mehrerer Objekte

- 32 Der (Gesamt-)Höchstbetrag der Steuerermäßigung von 40.000 Euro je Objekt kann zeitgleich oder nacheinander für mehrere begünstigte Objekte in Anspruch genommen werden. Im Falle einer zeitgleichen Förderung von mehreren begünstigten Objekten muss zusätzlich die in Anspruch genommene Steuerermäßigung je Objekt ermittelt werden. Hat sich die Steuerermäßigung nach § 35c EStG deshalb nicht in voller Höhe ausgewirkt, weil die tarifliche Einkommensteuer (vermindert um die sonstigen Steuerermäßigungen) der steuerpflichtigen Person niedriger war (sog. Anrechnungsüberhang vgl. Rn. 26), ist die den einzelnen begünstigten



Objekten zuzurechnende Steuerermäßigung nach § 35c EStG nach dem Verhältnis der förderfähigen Aufwendungen je Objekt zu der Summe der insgesamt förderfähigen Aufwendungen aller Objekte zu ermitteln.

Beispiel 7

A bewohnt mit seiner Familie ein in 1980 errichtetes eigenes Einfamilienhaus in der Stadt S. An einigen Wochenenden nutzt die Familie ein ebenfalls A gehörendes 20 Jahre altes Ferienhaus außerhalb der Stadt ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken. An beiden Objekten lässt A folgende energetische Maßnahmen im Jahr 2020 durchführen:

Einfamilienhaus	
Dämmung der Dachflächen	26.000 Euro
Dämmung der Außenwände	58.000 Euro
Gesamt	84.000 Euro
Ferienhaus	
Erneuerung der Fenster und Außentüren	13.000 Euro
Dämmung der Geschossdecke	7.000 Euro
Gesamt	20.000 Euro

Für beide Objekte kann A die steuerliche Förderung in Anspruch nehmen. Für beide Objekte steht ein eigener (Gesamt-)Höchstbetrag der Steuerermäßigung von 40.000 Euro zur Verfügung. Im Jahr 2020 beträgt der Jahreshöchstbetrag der Steuerermäßigung für die energetischen Maßnahmen am Einfamilienhaus 7 % von 84.000 Euro = 5.880 Euro sowie 7 % von 20.000 Euro = 1.400 Euro für das Ferienhaus. Die Steuerbelastung (= tarifliche Einkommensteuer vermindert um die sonstigen Steuerermäßigungen) von A beläuft sich ohne die Berücksichtigung der energetischen Maßnahmen im Veranlagungszeitraum 2020 auf 6.673 Euro. A kann die für den Veranlagungszeitraum 2020 ermittelten Beträge der Steuerermäßigung von 7.280 Euro (5.880 Euro + 1.400 Euro) nur mit 6.673 Euro ausschöpfen. Eine Übertragung des nicht ausgeschöpften Betrages von 607 Euro auf andere Veranlagungszeiträume ist nicht möglich (vgl. Rn. 26). Nach dem Verhältnis der Aufwendungen für das Ferienhaus zu den insgesamt förderfähigen Aufwendungen (20.000 Euro von 104.000 Euro) entfallen 19,23 % der gewährten Steuerermäßigung nach § 35c EStG = 1.283 Euro auf das Ferienhaus und 80,77 % der gewährten Steuerermäßigung nach § 35c EStG = 5.390 Euro auf das Einfamilienhaus.

9. Miteigentum an einem begünstigten Objekt

- 33 Steht das Eigentum an einem begünstigten Objekt mehreren Personen zu (Miteigentum), kann der (Gesamt-)Höchstbetrag der Steuerermäßigung von 40.000 Euro für das Objekt gemäß § 35c Absatz 6 EStG insgesamt nur einmal in Anspruch genommen werden (vgl. Rn. 28). Die auf die energetische Maßnahme entfallenden Aufwendungen sowie der (Gesamt-)Höchstbetrag der Steuerermäßigung sind den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zuzurechnen. Bei Ehegatten oder Lebenspartnern, die zusammenveranlagt werden, ist eine



Seite 12 von 33

Aufteilung der Aufwendungen sowie des (Gesamt-)Höchstbetrages der Steuerermäßigung nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile nicht erforderlich.

- 34 Wird das begünstigte Objekt nicht von allen Miteigentümern zu eigenen Wohnzwecken genutzt, sind für die steuerliche Förderung nur die Aufwendungen zu berücksichtigen, die auf den/die Miteigentümer, der/die das Objekt zu eigenen Wohnzwecken nutzt/nutzen, nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils/ihrer Miteigentumsanteile entfallen.

10. Miteigentum bei Zwei- oder Mehrfamilienhäusern (mehrere begünstigte Objekte)

- 35 Besteht ein im Miteigentum mehrerer Personen befindliches Gebäude aus mehreren, rechtlich nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz getrennten Wohnungen und nutzt jeder Miteigentümer eine Wohnung alleine zu eigenen Wohnzwecken, steht jedem Miteigentümer für die von ihm zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wohnung als Objekt des § 35c EStG jeweils ein eigener (Gesamt-)Höchstbetrag der Steuerermäßigung von 40.000 Euro zu, soweit der Wert der zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung den Wert des Miteigentumsanteils nicht übersteigt. Der Wert einer Wohnung entspricht in der Regel dem Wert des Miteigentumsanteils, wenn der Nutzflächenanteil der Wohnung am Gesamtgebäude dem Miteigentumsanteil entspricht. Weicht der Anteil der Nutzfläche vom Miteigentumsanteil ab, spricht eine widerlegbare Vermutung dafür, dass der Wert der Wohnung dem Miteigentumsanteil entspricht, wenn keine Ausgleichszahlung vereinbart ist. Satz 1 gilt nicht, wenn die Miteigentümer die Wohnungen in gemeinschaftlicher Haushaltsführung nutzen.

Beispiel 8

A ist gemeinsam mit B Miteigentümer eines 20 Jahre alten Zweifamilienhauses (Miteigentumsanteile je 50 %) mit zwei gleich großen Wohnungen, von denen A und B jeweils eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken nutzen. Im Jahr 2020 lassen sie gemeinsam das Dach mit Dämmung neu decken, die Kosten von 50.000 Euro tragen A und B jeweils hälftig. A lässt zudem im Jahr 2020 in der von ihm genutzten Wohnung die Fenster austauschen (Kosten: 20.000 Euro).

Sowohl A als auch B haben Anspruch auf die Steuerermäßigung nach § 35c EStG für die von ihnen getragenen Aufwendungen von jeweils 25.000 Euro (1/2 von 50.000 Euro) für die energetische Maßnahme der Dachsanierung. A kann zudem die Steuerermäßigung nach § 35c EStG für die Aufwendungen der Erneuerung der Fenster von 20.000 Euro beanspruchen. Für beide Wohnungen kann der (Gesamt-)Höchstbetrag der Steuerermäßigung von 40.000 Euro beansprucht werden.



Seite 13 von 33

11. Auszug eines Ehegatten

- 36 Erwirbt ein Ehegatte oder Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (im Folgenden: Ehegatte) infolge einer Scheidung einen Miteigentumsanteil vom anderen Ehegatten entgeltlich hinzu, kann der auf den veräußernden Ehegatten entfallende Anteil der Steuerermäßigung nach § 35c EStG nicht fortgeführt werden. Der erwerbende Ehegatte kann aber die auf seinen ursprünglichen Miteigentumsanteil entfallende Steuerermäßigung innerhalb des dreijährigen Abzugszeitraums weiter in Anspruch nehmen, wenn er die Voraussetzungen für die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken (vgl. Rn. 11 ff.) für das Objekt weiter erfüllt. Der veräußernde Ehegatte kann die Steuerermäßigung nach § 35c EStG für seinen bisherigen Miteigentumsanteil letztmalig im Veranlagungszeitraum der Aufgabe der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken geltend machen (vgl. Rn. 21).
- 37 Entsprechendes gilt, wenn ein Miteigentümer aus dem Objekt auszieht und seinen Miteigentumsanteil an den verbleibenden Miteigentümer veräußert.

12. Vorweggenommene Erbfolge und Erbfall

- 38 Überträgt eine anspruchsberechtigte steuerpflichtige Person ihr Alleineigentum oder ihren Miteigentumsanteil an einem bislang zu eigenen Wohnzwecken genutzten Objekt innerhalb des dreijährigen Abzugszeitraums unentgeltlich auf eine andere Person, kann die andere Person die Steuerermäßigung gemäß § 35c EStG nicht fortführen, da sie keine Aufwendungen i. S. d. § 35c EStG getragen hat.
- 39 Wird ein Miteigentümer im Fall des Todes eines anderen Miteigentümers zum Alleineigentümer (Gesamtrechtsnachfolge), kann der überlebende Miteigentümer die bisher auf den anderen Miteigentümer entfallende Steuerermäßigung innerhalb des dreijährigen Abzugszeitraums fortführen. Voraussetzung ist, dass die Miteigentümer das Objekt gemeinsam bewohnt haben und der überlebende Miteigentümer das Objekt nunmehr im Alleineigentum zu eigenen Wohnzwecken (vgl. Rn. 11 ff.) nutzt.
- 40 Entsprechendes gilt für den durch Gesamtrechtsnachfolge infolge Erbfalls erwerbenden (Allein-) Eigentümer eines Objekts, für die der Erblasser eine Steuerermäßigung nach § 35c EStG beantragt hat, wenn der erwerbende (Allein-) Eigentümer das Objekt zu eigenen Wohnzwecken (vgl. Rn. 11 ff.) nutzt.



13. Unterschiedliche Nutzung einzelner Gebäudeteile

- 41 Die Steuerermäßigung kann auch für Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, gewährt werden (§ 35c Absatz 5 EStG). Wird ein Gebäude vom Eigentümer unterschiedlich genutzt, z. B. zu eigenen und zu fremden Wohnzwecken, kann für die zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wohnung der volle (Gesamt-)Höchstbetrag der Steuerermäßigung von 40.000 Euro in Anspruch genommen werden. Es sind nur die Aufwendungen berücksichtigungsfähig, die entweder anteilig oder direkt der zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung zugeordnet werden können. Zu den anteilig zu berücksichtigenden Aufwendungen gehören beispielsweise die Erneuerung der Heizung oder die energetische Sanierung der Außenfassade.

Beispiel 9

A ist Eigentümer eines Gebäudes in F-Stadt. Die 80 m² große Wohnung im Obergeschoss bewohnt A selbst. Im Erdgeschoss betreibt A eine kleine Buchhandlung mit 85 m². Die Wohnung im Obergeschoss ist über eine kleine von außen angebaute Treppe erreichbar. Im Jahr 2020 lässt A sämtliche Fenster (8 Fenster) sowie die Haustür im Obergeschoss und im Erdgeschoss das Schaufenster sowie die Ladentür austauschen. Außerdem werden die Außenwände und die Dachflächen gedämmt. Sämtliche energetische Maßnahmen wurden von einem Energieberater planerisch begleitet und beaufsichtigt. Für die energetischen Maßnahmen sind folgende Aufwendungen angefallen:

Fenster und Haustür im Obergeschoss	17.400 Euro
Schaufenster und Ladentür	12.400 Euro
Dämmung Außenwände und Dachflächen	43.000 Euro
Kosten Energieberater	2.500 Euro

Die Aufwendungen für die Fenster im Obergeschoss und die Haustür (17.400 Euro) sind der von A zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung direkt zuzuordnen und können in vollem Umfang für die Steuerermäßigung nach § 35c EStG berücksichtigt werden. Die übrigen Aufwendungen – mit Ausnahme der Aufwendungen für die Schaufenster und die Ladentür (12.400 Euro) – von 45.500 Euro (43.000 Euro + 2.500 Euro) sind auf die zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wohnung und den gewerblich genutzten Teil des Gebäudes aufzuteilen. Das Gebäude hat eine gesamte Nutzfläche von 165 m² (Obergeschoss 80 m² und Erdgeschoss 85 m²). Im Verhältnis zur gesamten Nutzfläche des Gebäudes beträgt der Anteil der zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung 48,48 %, sodass A für die Aufwendungen für die Außendämmung und für den Energieberater anteilig mit jeweils 48,48 % (Außendämmung 20.846 Euro und Energieberater 1.212 Euro) die Steuerermäßigung gemäß § 35c EStG in Anspruch nehmen kann. Die Aufwendungen für den Energieberater wirken sich mit 50 % (606 Euro) steuerermäßigend aus (vgl. Rn. 56). Der (Gesamt-)Höchstbetrag der Steuerermäßigung von 40.000 Euro kann für die zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wohnung in voller Höhe beansprucht werden (§ 35c Absatz 5 EStG).



14. Wohnungseigentümergeinschaft

- 42 Bei energetischen Maßnahmen an einem Objekt in Eigentumsgemeinschaft können zu eigenen Wohnzwecken nutzende Eigentümer die ihr Sondereigentum betreffenden Aufwendungen geltend machen (§ 35c Absatz 5 EStG). Aufwendungen für energetische Maßnahmen, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, sind entsprechend dem Miteigentumsanteil zu berücksichtigen. Zur Bescheinigung des Fachunternehmens bei Vorliegen einer Wohnungseigentümergeinschaft siehe Rn. 20 bis 23 des BMF-Schreibens vom 23. Dezember 2024 (BStBl 2025 I S. 39).

15. Förderfähige Aufwendungen

a) Begriff und Umfang einer energetischen Maßnahme

- 43 Die energetische Maßnahme kann eine oder mehrere energetische Einzelmaßnahmen i. S. d. § 35c Absatz 1 Satz 3 Nummer 1 bis 8 EStG umfassen. Eine Einzelmaßnahme kann auch schrittweise durch mehrere – voneinander getrennt zu beurteilende – energetische Maßnahmen ausgeführt werden (z. B. im Jahr 2021 Austausch von Fenstern im Erdgeschoss und im Jahr 2022 Austausch von Fenstern im Obergeschoss).
- 44 Förderfähig sind die Aufwendungen, die der steuerpflichtigen Person unmittelbar durch die fachgerechte Durchführung der energetischen Maßnahme entstehen (vgl. Rn. 48 ff.). Darunter fallen Aufwendungen für das Material sowie den fachgerechten Einbau bzw. die fachgerechte Installation, die Inbetriebnahme von Anlagen und die fachgerechte Verarbeitung durch das jeweilige Fachunternehmen einschließlich notwendiger Umfeldmaßnahmen (vgl. Rn. 60) sowie die Kosten für die Beratungs-, Planungs- und Baubegleitungsleistungen durch den Energieberater (vgl. Rn. 56). Berücksichtigt werden die Aufwendungen einschließlich Umsatzsteuer.
- 45 Eine nicht abschließende Liste förderfähiger und nicht-förderfähiger Maßnahmen ist diesem BMF-Schreiben als Anlage beigelegt. Die Angaben der Liste orientieren sich an den förderfähigen Maßnahmen der BEG EM.
- 46 Sofern zeitgleich mit der energetischen Maßnahme weitere, nicht förderfähige Maßnahmen durchgeführt werden, sind die den Einzelleistungen nicht direkt zurechenbaren Kosten (Gemeinkosten), z. B. Rüstarbeiten, anhand eines nachvollziehbaren Schlüssels anteilig auf die förderfähigen und nicht förderfähigen Maßnahmen aufzuteilen. In Anspruch genommene Rabatte (auch Skonto) und gegebenenfalls vorgenommene Abzüge (z. B. wegen einer Minderung des Rechnungsbetrages) reduzieren entsprechend anteilig die förderfähigen Aufwendungen.
- 47 Die Aufwendungen für die energetische Maßnahme sind auch dann gemäß § 35c EStG förderfähig, wenn die Mindestanforderungen gemäß § 1 ESAnMV bereits vor der energetischen Maßnahme vorlagen. Aufwendungen für den Austausch einer Heizungsanlage sind auch dann förderfähig, wenn der Betrieb der Altanlage nicht mehr erlaubt ist (§ 72 GEG). Bei Hybridheizungen (bivalente Heizungsanlagen gemäß Anlage 6.5 zu § 1 ESAnMV) ist der auf erneuerbare Energien basierende Anlagenteil förderfähig (z. B. eine Solarthermie-Anlage auf dem Dach, die als sog. „Beistellgerät“ zum Ölkessel hinzugeschaltet wird), sofern die Aufwendungen für den auf erneuerbaren Energien basierenden Anlagenteil separat ausgewiesen sind.



b) Fachgerechte Durchführung und Fachunternehmen

- 48 Von einer fachgerechten Durchführung ist auszugehen, wenn die energetische Maßnahme von einem Fachunternehmen gemäß § 2 Absatz 1 ESanMV vorgenommen wurde. Die fachgerechte Durchführung ist auch in den Fällen zu bejahen, in denen ein angestellter Meister der genannten Gewerke mit der Durchführung der energetischen Maßnahme betraut war.
- 49 Eigenleistungen der steuerpflichtigen Person sind nicht förderfähig. Demgegenüber sind Aufwendungen für energetische Maßnahmen förderfähig, die die steuerpflichtige Person von ihrem eigenen Fachunternehmen, das in den in § 2 Absatz 1 ESanMV aufgeführten Gewerken tätig ist, durchführen lässt.
- 50 Der fachgerechten Durchführung steht nicht entgegen, dass das Fachunternehmen ein nicht in den in § 2 Absatz 1 ESanMV aufgeführten Gewerken tätiges Unternehmen mit der Durchführung einzelner Arbeiten unterbeauftragt, z. B. weil dieses Unternehmen über spezielle Fertigkeiten oder Kenntnisse in einem bestimmten Bereich verfügt. Dies gilt auch dann, wenn das unterbeauftragte Unternehmen in einem nach der Handwerksordnung nicht zulassungspflichtigen Bereich tätig ist (z. B. Einblasdämmung). Die Bescheinigung hat das Fachunternehmen auszustellen. Es bestätigt damit, dass für die Arbeiten des unterbeauftragten Unternehmens die in der ESanMV aufgeführten Mindestanforderungen eingehalten sind.
- 51 Die fachgerechte Durchführung liegt ferner auch dann vor, wenn ein Baumarkt oder Generalunternehmer als Vertragspartner der steuerpflichtigen Person das Fachunternehmen mit der Ausführung der energetischen Maßnahmen beauftragt hat. Die Bescheinigung ist durch das von dem Baumarkt oder dem Generalvertreter beauftragte Fachunternehmen oder eine Person mit Ausstellungsberechtigung nach § 88 GEG auszustellen, siehe Rn. 24 des BMF-Schreibens vom 23. Dezember 2024 (BStBl 2025 I S. 39).
- 52 Unternehmen, welche lose Dämmstoffe maschinell verarbeiten (Einblasdämmstoffe) und vom Hersteller dieser Dämmstoffe zu deren Verarbeitung qualifiziert und zertifiziert werden, gelten als Fachunternehmen i. S. d. § 2 Absatz 1 Nummer 5 ESanMV („Wärme-, Kälte- und Schallsolierungsarbeiten“) und sind zur Ausstellung einer Bescheinigung i. S. d. § 35c Absatz 1 Satz 7 EStG berechtigt.

c) Energieberater

- 53 Die Beauftragung eines Energieberaters mit der planerischen Begleitung oder Beaufsichtigung der energetischen Maßnahmen ist keine zwingende Voraussetzung für die Gewährung der Steuerermäßigung nach § 35c EStG.
- 54 Die Kosten für einen Energieberater, der von der steuerpflichtigen Person oder mit deren Zustimmung vom Fachunternehmen mit der planerischen Begleitung oder Beaufsichtigung der energetischen Maßnahmen beauftragt wurde, sind im Rahmen des § 35c EStG begünstigt. Hierzu zählen auch die Kosten der zur Bestandsaufnahme oder zur Qualitätssicherung durchgeführten Infrarot-Thermografie-Aufnahmen und Luftdichtheitsmessungen. Umfassen die Kosten für den Energieberater mehrere energetische Maßnahmen, ist eine Aufteilung der Kosten auf die



Seite 17 von 33

einzelnen Maßnahmen nicht erforderlich. Jedoch können die Kosten nur einmal steuerermäßigend berücksichtigt werden.

55 Als Energieberater i. S. d. § 35c Absatz 1 Satz 4 EStG gelten

- die vom BAFA als fachlich qualifiziert zum Förderprogramm „Energieberatung für Wohngebäude“ zugelassenen Energieberater und
- die Energieberater und Energieeffizienz-Experten der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes (www.energie-effizienz-experten.de).

Personen, die ausschließlich eine Ausstellungsberechtigung nach § 88 GEG besitzen, fallen nicht darunter.

56 Die Kosten für den Energieberater sind gemäß § 35c Absatz 1 Satz 4 EStG mit 50 % der Aufwendungen im Jahr des Abschlusses der energetischen Maßnahme (siehe Rn.) zu berücksichtigen und nicht auf drei Jahre zu verteilen. Die Kosten für den Energieberater und die Kosten für die Erteilung der Bescheinigung nach § 35c Absatz 1 Satz 7 EStG sind jeweils – wie die Aufwendungen für die energetische Maßnahme selbst – vom (Gesamt-)Höchstbetrag und den Jahreshöchstbeträgen der Steuerermäßigung umfasst.

Beispiel 10

Aufwendungen für energetische Maßnahmen in 2020	215.000 Euro
Kosten für den Energieberater in 2020	3.000 Euro

Steuerermäßigung im Veranlagungszeitraum 2020

Kosten für den Energieberater	1.500 Euro (50%)
Energetische Maßnahme	15.050 Euro (7%), maximal 14.000 Euro (Jahreshöchst- betrag inklusive Energie- beraterkosten)

Steuerermäßigung im Veranlagungszeitraum 2021

Energetische Maßnahme	15.050 Euro (7%), maximal 14.000 Euro (Jahreshöchst- betrag)
-----------------------	--

Steuerermäßigung im Veranlagungszeitraum 2022

Energetische Maßnahme	12.900 Euro (6%), maximal 12.000 Euro (Jahreshöchst- betrag)
-----------------------	--

Steuerermäßigung insgesamt	40.000 Euro
----------------------------	-------------

57 Ist für die Energieberaterkosten bereits ein öffentlicher Zuschuss gewährt worden, scheidet eine Förderung über § 35c EStG aus.



- 58 Werden an einem nicht nur zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude energetische Maßnahmen durchgeführt (vgl. Rn. 41), die ein Energieberater begleitet hat, sind die Energieberaterkosten anteilig nach dem Verhältnis der Nutzfläche der zu eigenen Wohnzwecken dienenden Räume zur gesamten Nutzfläche des Gebäudes zu berücksichtigen, es sei denn, die Aufwendungen für die energetische Maßnahme und damit die Energieberaterkosten sind ausschließlich den zu eigenen Wohnzwecken dienenden Räumen zuzuordnen (z. B. Fensteraustausch ausschließlich in den zu eigenen Wohnzwecken genutzten Räumlichkeiten).
- 59 Eine Berücksichtigung der Kosten für den Energieberater ist nur möglich, wenn mindestens eine energetische Maßnahme i. S. d. steuerlich oder außersteuerlich geltenden Förderprogramme durchgeführt wurde. Unerheblich ist, ob für die energetische Maßnahme eine steuerliche Förderung oder eine andere öffentliche Förderung in Anspruch genommen wird.

d) Umfeldmaßnahmen und separat erworbene Materialien

- 60 Unter Umfeldmaßnahmen sind Arbeiten und Investitionen zu verstehen, die unmittelbar zur Vorbereitung und Umsetzung sowie für die Ausführung und Funktionstüchtigkeit einer förderfähigen Maßnahme notwendig sind und/oder deren Energieeffizienz erhöhen bzw. absichern. Hierfür kann die steuerpflichtige Person die energetische Maßnahme ausführende Fachunternehmen oder ein anderes Unternehmen beauftragen. Als Umfeldmaßnahmen (vgl. Anlage) sind insbesondere anzusehen:
- Baustelleneinrichtung wie Bautafel, Schilder, Absperrung von Verkehrsflächen, Baustellensicherung,
 - Rüstarbeiten wie Gerüst, Schutzbahnen, Fußgängerschutz tunnel, Bauaufzüge
 - Baustoffuntersuchungen,
 - bautechnische Voruntersuchungen beispielsweise zum Aufbau der Gebäudehülle,
 - Deinstallation, Ausbau und Entsorgung von Altanlagen,
 - Entsorgung von Komponenten, Bauteilen oder Bauteilschichten, Baustoffen, Baumaterial etc. (inklusive Schadstoffe und Sonderabfälle),
 - Wiederherstellungsarbeiten, sofern diese im Zusammenhang mit den energetischen Maßnahmen stehen, inklusive der Wiederherstellung von Oberflächen in Innenräumen, z. B. Decken-, Wand- und Bodenbeläge, Tapeten, Fliesen, Teppich, Parkett oder Malerarbeiten,
 - die zusätzlichen Kosten einer Wohnungseigentümergeinschaft-Verwaltung für die Beschlussfassung einer energetischen Sanierung.
- 61 Nicht als Umfeldmaßnahmen förderfähig sind:
- vorbereitende Maßnahmen zur Herrichtung oder Erschließung des Grundstücks,
 - Maßnahmen an den Außenanlagen und Freiflächen,
 - vorbereitende Maßnahmen zur Errichtung oder zum Betrieb einer nicht förderfähigen Anlage, z. B. einer mit fossilen Energieträgern betriebenen Heizungsanlage,
 - Baunebenkosten, die sich auf nicht geförderte Maßnahmen oder Anlagen beziehen.



Seite 19 von 33

- 62 Aufwendungen für Umfeldmaßnahmen, die nicht durch das Fachunternehmen ausgeführt werden, sind nur förderfähig, wenn sie in der Bescheinigung des Fachunternehmens gesondert ausgewiesen sind, z. B. Estricharbeiten nach einem Heizungstausch. Die Höhe der auszuweisenden Aufwendungen entspricht der vom Auftraggeber mitgeteilten Höhe und muss vom Fachunternehmen und der Person mit Ausstellungsberechtigung nach § 88 GEG nicht überprüft werden.
- 63 Auch bei Umfeldmaßnahmen ist es notwendig, dass eine Rechnung vorliegt und der Rechnungsbetrag auf das Konto des Fachunternehmens (bei nicht durch das Fachunternehmen ausgeführten Umfeldmaßnahmen: des Leistungserbringers) gezahlt wurde.
- 64 Erwirbt die steuerpflichtige Person das Material für die energetische Maßnahme separat, können die Aufwendungen dafür nur dann als förderfähige Aufwendungen berücksichtigt werden, wenn diese in der Bescheinigung des ausführenden Fachunternehmens gesondert ausgewiesen sind. Die Höhe der auszuweisenden Aufwendungen entspricht der vom Auftraggeber mitgeteilten Höhe der Aufwendungen und muss vom Fachunternehmen und der ausstellungsberechtigten Person nicht überprüft werden. Die auf Eigenleistungen (vgl. Rn. 49) der steuerpflichtigen Person entfallenden Materialkosten sind nicht förderfähig.

e) Nicht förderfähige Maßnahmen

- 65 Nicht berücksichtigungsfähig sind u. a. die Aufwendungen für die Beschaffung von Finanzierungsmitteln, Fremdfinanzierungsaufwendungen, Aufwendungen für Behörden- und Verwaltungsleistungen, Aufwendungen für einen Umzug oder ein Ausweichquartier während der Bauarbeiten, laufende Lizenzgebühren für die Verwendung eines Nachhaltigkeitszertifikats, Kosten für Architekturwettbewerbe sowie Anschaffungskosten für Werkzeuge, Geräte, Büromaterialien und Software für Fachplanung und Baubegleitung. Auf die in Rn. 45 genannte Anlage wird verwiesen.
- 66 Übernimmt ein Energielieferant im Rahmen eines Vertrages die Versorgung einer Liegenschaft mit der benötigten Energie (Kälte, Wärme, Strom, Druckluft oder andere Formen von Energie), spricht man von Energie-Contracting. Die aus dem Abschluss eines Energie-Contracting (z. B. Wärmeliefer-Contracting) entstehenden Kosten sind nicht förderfähig. Da der Contracting-Nehmer nicht selbst die energetische Maßnahme tätigt und nicht Eigentümer der eingebauten Anlagen wird, liegen die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme des § 35c EStG bereits dem Grunde nach nicht vor.



16. Ausschluss der Förderung und Verhältnis zu anderen Tatbeständen

- 67 Die Steuerermäßigung nach § 35c EStG ist ausgeschlossen, soweit die Aufwendungen für die energetische Maßnahme bereits als Betriebsausgaben, Werbungskosten, Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastung berücksichtigt worden sind.

Beispiel 11

Die steuerpflichtige Person A macht Aufwendungen von 23.000 Euro für die energetische Maßnahme einer ihr gehörenden Eigentumswohnung in ihrer Einkommensteuererklärung als Werbungskosten geltend. A nutzt diese Eigentumswohnung zu eigenen Wohnzwecken an ihrem Arbeitsort (Ort der ersten Tätigkeitsstätte) im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung. Zudem stellt sie für dieselben Aufwendungen einen Antrag auf Steuerermäßigung nach § 35c EStG.

Erklärungsgemäß werden die Aufwendungen für die energetische Maßnahme im Rahmen des monatlichen Höchstbetrages von 1.000 Euro (12.000 Euro pro Jahr) als Werbungskosten bei der doppelten Haushaltsführung (§ 9 Absatz 1 Satz 3 Nummer 5 Satz 4 EStG) berücksichtigt mit der Folge, dass die Aufwendungen für die energetische Maßnahme für eine Steuerermäßigung nach § 35c EStG nur noch anteilig mit 11.000 Euro berücksichtigt werden können.

- 68 Für den Teil der Aufwendungen, der durch den Ansatz der zumutbaren Belastung nach § 33 Absatz 3 EStG oder wegen der Gegenrechnung von Pflegegeld oder Pflegetagegeld nicht als außergewöhnliche Belastung berücksichtigt wird, kann die steuerpflichtige Person die Steuerermäßigung nach § 35c EStG in Anspruch nehmen.
- 69 Beansprucht eine steuerpflichtige Person für eine energetische Maßnahme eine steuerliche Förderung nach § 92a Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 EStG (Eigenheimrenten-Förderung), ist eine Steuerermäßigung nach § 35c EStG nur für die über die Eigenheimrenten-Förderung hinausgehenden Aufwendungen möglich.
- 70 Die Steuerermäßigung nach § 35c EStG ist vollständig ausgeschlossen, wenn für dieselbe energetische Maßnahme einschließlich der Kosten für den Energieberater
- eine Steuerbegünstigung nach § 10f EStG für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen,
 - eine Steuerermäßigung nach § 35a EStG bei Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen oder
 - ein zinsverbilligtes Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse



beansprucht werden. Dies gilt auch für sämtliche Umfeldmaßnahmen i. S. d. Rn. 60. Entscheidend ist, ob für die jeweilige energetische Maßnahme an sich (z. B. Erneuerung der Heizungsanlage, Wärmedämmung von Wandflächen, Wärmedämmung von Dachflächen) eine öffentliche Förderung, z. B. durch die KfW, erfolgt ist. Nicht entscheidend ist hierbei, ob sich alle Aufwendungen der jeweiligen energetischen Maßnahme auch tatsächlich im Rahmen der öffentlichen Förderung ausgewirkt haben. Unschädlich ist, wenn die steuerpflichtige Person ausschließlich für die Energieberatung Zuschüsse erhalten hat. In diesem Fall kann für die Kosten der Energieberatung keine Steuerermäßigung nach § 35c EStG beansprucht werden. Wird auf Grund dieser Energieberatung eine energetische Maßnahme durchgeführt und eine andere öffentliche Förderung nicht in Anspruch genommen, kann hierfür die Steuerermäßigung nach § 35c EStG beansprucht werden.

- 71 Der Ausschluss der Förderung nach § 35c EStG betrifft den gesamten Begünstigungszeitraum. Das heißt, liegen für die energetische Maßnahme sowohl die Voraussetzungen nach § 10f EStG, § 35a EStG, § 35c EStG als auch für die zuwendungsrechtliche Förderung (Darlehen/Zuschüsse) vor, ist die steuerpflichtige Person für die jeweilige energetische Maßnahme an die einmal getroffene Entscheidung für den gesamten Förderzeitraum gebunden. Ein Wechsel zwischen den Fördertatbeständen ist nicht möglich. Die steuerpflichtige Person kann z. B. nicht für den Austausch von Fenstern in einem zu eigenen Wohnzwecken genutzten denkmalgeschützten Einfamilienhaus für den Veranlagungszeitraum 2020 den Abzug der Aufwendungen unter Vorlage der Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde nach § 10f EStG und für den Veranlagungszeitraum 2021 die Steuerermäßigung nach § 35c EStG unter Vorlage der Bescheinigung des Fachunternehmens beanspruchen. Gleiches gilt, wenn im Veranlagungszeitraum 2020 zunächst die Steuerermäßigung gemäß § 35c EStG gewährt wird und im folgenden Veranlagungszeitraum 2021 anstelle der Steuerermäßigung gemäß § 35c EStG die Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen gemäß § 10f EStG für dieselbe Maßnahme beantragt wird.
- 72 Die Gewährung der Steuerermäßigung nach § 35c EStG ist nicht ausgeschlossen, wenn für das Objekt gleichzeitig Baukindergeld gezahlt wird.

17. Nachweis der energetischen Maßnahme

- 73 Energetische Maßnahmen i. S. d. § 35c Absatz 1 Satz 3 EStG sind durch eine vom Fachunternehmen (vgl. Rn. 48 ff.) nach amtlich vorgeschriebenem Muster erstellte Bescheinigung nachzuweisen. Die Bescheinigung kann auch von einer Person mit Ausstellungsberechtigung nach § 88 GEG erstellt werden. Die Bescheinigung ist dem Finanzamt vorzulegen. Mit einzureichen sind Anlagen, die Ausführungen in der Bescheinigung ersetzen oder ergänzen. Einzelheiten sind durch die nachstehenden BMF-Schreiben geregelt.
- Maßnahmenbeginn 2020: BMF-Schreiben vom 31. März 2020 (BStBl I S. 484),
 - Maßnahmenbeginn 2021 oder 2022: BMF-Schreiben vom 15. Oktober 2021 (BStBl I S. 2026),
 - Maßnahmenbeginn 2023 oder 2024: BMF-Schreiben vom 26. Januar 2023 (BStBl I S. 218), zuletzt geändert durch BMF-Schreiben vom 6. Februar 2024 (BStBl I S. 237),



- Maßnahmenbeginn 2025: BMF-Schreiben vom 23. Dezember 2024 (BStBl 2025 I S. 39).

74 Einer Bescheinigung in deutscher Sprache gleichzustellen ist eine von einem vereidigten Übersetzer übersetzte Fassung auf Grundlage des amtlichen Musters. Die Kosten für die Übersetzung sind nicht förderfähig.

18. Rechnung und Zahlung

75 Die Steuerermäßigung ist davon abhängig, dass die steuerpflichtige Person für die Aufwendungen der energetischen Maßnahme eine Rechnung des Leistungserbringers in deutscher Sprache erhalten hat und die Zahlung auf das Konto des Leistungserbringers erfolgt ist (§ 35c Absatz 4 Nummer 2 EStG). Der Leistungserbringer ist in der Regel das die energetische Maßnahme ausführende Fachunternehmen, bei der Beauftragung des Fachunternehmens durch einen Bau- markt oder Generalunternehmer ist es der Vertragspartner der steuerpflichtigen Person. Lässt die steuerpflichtige Person die energetische Maßnahme von ihrem eigenen Einzelunternehmen als Fachunternehmen durchführen (vgl. Rn. 49), tritt an die Stelle der Rechnung die Dokumentation der Entnahmen. Es ist ausreichend, wenn die steuerpflichtige Person die Rechnungen und den Zahlungsnachweis auf Verlangen des Finanzamtes vorlegt.

76 Die Zahlung auf das Konto des Fachunternehmens erfolgt in der Regel durch Überweisung. Beträge, die im Wege des Online-Bankings überwiesen wurden, können in Verbindung mit dem Kontoauszug, der die Abbuchung ausweist, anerkannt werden. Das gilt auch bei Übergabe eines Verrechnungsschecks, Bezahlung mit einer Bankkarte oder Teilnahme am elektronischen Lastschriftverfahren. Beträge, die unter Verwendung einer Kreditkarte oder eines Online- Bezahldienstes gezahlt werden, können in Verbindung mit einem entsprechenden Nachweis der Abbuchung ebenfalls anerkannt werden. Barzahlungen, Baranzahlungen oder Bar teilzahlungen können nicht anerkannt werden. Das gilt selbst dann, wenn die Barzahlung von dem Fachunter- nehmen ordnungsgemäß gebucht worden ist und die steuerpflichtige Person einen Nachweis über die ordnungsgemäße Buchung erhalten hat oder wenn eine Barzahlung durch eine später veranlasste Zahlung auf das Konto des Erbringers der Leistung ersetzt wird.

77 Einer Rechnung in deutscher Sprache gleichzustellen ist eine Rechnung in ausländischer Sprache, die von einem vereidigten Übersetzer übersetzt worden ist. Die Kosten für die Übersetzung sind nicht förderfähig.

78 Die Inanspruchnahme der Steuerermäßigung durch die steuerpflichtige Person ist auch möglich, wenn die Aufwendungen für die energetischen Maßnahmen, für die die steuerpflichtige Person eine Rechnung erhalten hat, von dem Konto einer dritten Person bezahlt worden sind.

79 Die vorgenannten Ausführungen gelten für die Aufwendungen der steuerpflichtigen Person für die Inanspruchnahme eines Energieberaters entsprechend.

19. Antragstellung und Verfahren

80 Die Steuerermäßigung ist erstmalig in dem Veranlagungszeitraum zu gewähren, in dem die energetische Maßnahme abgeschlossen wurde. Voraussetzung ist, dass mit der Durchführung der energetischen Maßnahme nach dem 31. Dezember 2019 begonnen wurde und diese vor dem 1. Januar 2030 abgeschlossen ist. Die energetische (Einzel-)Maßnahme ist dann abgeschlossen,



Seite 23 von 33

wenn die Leistung tatsächlich erbracht (vollständig durchgeführt) ist, die steuerpflichtige Person eine Rechnung (Schlussrechnung) erhalten und den Rechnungsbetrag vollständig auf das Konto des Leistungserbringers eingezahlt hat. Die Vereinbarung einer Ratenzahlung genügt nicht (siehe BFH-Urteil vom 13. August 2024 - IX R 31/23, BStBl II S. 869). Die Erledigung unwesentlicher Restarbeiten, die für die tatsächliche Reduzierung von Emissionen nicht hinderlich sind, ist unschädlich. Auch soweit bei einer mehrteiligen Maßnahme für einzelne Teilleistungen Teilrechnungen erstellt und diese von der steuerpflichtigen Person beglichen wurden, wird die Steuerermäßigung abweichend vom Abflussprinzip gemäß § 11 Absatz 2 Satz 1 EStG erst ab dem Veranlagungszeitraum des Abschlusses der energetischen Maßnahme gewährt.

- 81 Der Antrag auf die Steuerermäßigung nach § 35c EStG kann bis zur Unanfechtbarkeit des betreffenden Einkommensteuerbescheides gestellt werden bzw. solange eine Änderung nach den Vorschriften der AO (z. B. § 164 Absatz 2 AO) oder des EStG möglich ist.
- 82 Um für die Aufwendungen die Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen gemäß § 35c EStG bereits im laufenden Kalenderjahr beim monatlichen Lohnsteuerabzug mit berücksichtigen zu können, kann beim zuständigen Finanzamt ein Freibetrag als Elektronisches Lohnsteuerabzugsmerkmal nach § 39a Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe c EStG in Höhe des Vierfachen der jährlichen Ermäßigung beantragt werden.
- 83 Voraussetzung für die Steuerermäßigung nach § 35c EStG ist, dass die jeweilige energetische Maßnahme die Mindestanforderungen gemäß der jeweiligen Anlage zur ESAnMV erfüllt. Davon ist auszugehen, wenn die steuerpflichtige Person eine Bescheinigung des Fachunternehmens oder eine Bescheinigung einer Person mit Ausstellungsberechtigung nach § 88 GEG vorlegt, aus der sich ergibt, dass die energetische Maßnahme die Mindestanforderungen erfüllt.
- 84 Steht das Eigentum am begünstigten Objekt mehreren Personen zu, können die der Steuerermäßigung zugrundeliegenden Aufwendungen gemäß § 35c Absatz 6 Satz 2 EStG gesondert und einheitlich festgestellt werden. Eine gesonderte und einheitliche Feststellung ist nicht erforderlich, wenn die Aufwendungen für die Steuerermäßigung einfach zu ermitteln sind und die Aufteilung auf die Miteigentümer feststeht (sog. Fälle von geringer Bedeutung), z. B. bei Ehegatten.

Das BMF-Schreiben wird im BStBl Teil I veröffentlicht.

Im Auftrag

Rochow

Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Seite 24 von 33

Anlage

Die Durchführung energetischer Maßnahmen beschränkt sich in der Regel nicht auf die in § 35c EStG konkret genannten Sanierungsmaßnahmen, sondern geht mit vorbereitenden Arbeiten und Umfeldmaßnahmen einher. So kann die Dämmung einer Außenwand über die Anbringung des Dämmmaterials hinaus die Entfernung von Außenputz und die Verlegung von Regenrohren erfordern. Diese Maßnahmen können von der Steuerermäßigung des § 35c EStG umfasst sein, soweit sie im Zusammenhang mit einer den technischen Mindestanforderungen der ESanMV genügenden energetischen Maßnahme stehen. Demgegenüber wäre beispielweise die Verlegung von Regenrohren nicht isoliert förderfähig. Zur Abgrenzung wird nachstehende Orientierungshilfe bereitgestellt. Die Liste ist nicht abschließend, aber unter Berücksichtigung der Grundsätze des vorgenannten BMF-Schreibens auszulegen.

1. Wärmedämmung von Außenwänden

Folgende Maßnahmen sind im Zusammenhang mit einer den technischen Mindestanforderungen der Anlage 1 zu § 1 der ESanMV genügenden energetischen Maßnahme in der Regel förderfähig:

- Abbrucharbeiten wie Abklopfen des alten Putzes, Abbruch von nicht thermisch getrennten Balkonen oder Treppenhäusern inklusive dann notwendiger Neuerrichtung oder Asbestbeseitigung
- Erdaushub bei Dämmung von erdberührten Außenflächen inklusive Sicherungsmaßnahmen
- notwendige Bauwerkstrockenlegung
- Erhöhung/Verlängerung des Dachüberstandes
- Bohrungen für Kerndämmungen
- Ein- bzw. Anbringen der Wärmedämmung, auch in Gebäudetrennfugen
- Einbringen von Kerndämmung und Einblasdämmung
- Maßnahmen zur Wärmebrückenreduktion wie thermische Ertüchtigung bestehender Balkone/Loggien inklusive nachträgliche Verglasung von unbeheizten Loggien, Dämmung von Heizkörpernischen und Sanierung kritischer Wärmebrücken im Raum
- Einbau neuer bzw. Erneuerung der Fensterbänke
- Einbau fassadenintegrierter Lüftungsgeräte, Lüftungselemente (z. B. Außenwandluftdurchlässe) und Luftleitungen in und an der Fassade
- Dämmung und Ertüchtigung von vorhandenen Rollladenkästen
- Maler- und Putzarbeiten inklusive Stuckarbeiten, Fassadenverkleidung, z. B. Klinker (nur außen)
- Ersatz, Erneuerung und Erweiterung von Außenwänden
- Einbau von Dämmsteinen
- Erneuerung von Ausfachungen bei Fachwerkaußenwänden
- Maßnahmen zum Schutz vor Wetter- bzw. Klimaextremen (z. B. Sturm-, Hagel- und Schlagregenschutz)
- mineralische Brandriegel zur Brandabschottung innerhalb von Wärmedämmverbundsystemen
- Maßnahmen zur Schalldämmung
- Austausch von Glasbausteinen durch Mauerwerk
- Erneuerung der Briefkasten- und Klingelanlage



Seite 25 von 33

- Erneuerung Windfang, Vordachkonstruktionen, Geländer und Eingangsstufen
- Verlegung der Regenrohre, Spenglerarbeiten
- Erhalt und Neuanlage von Fassadenbegrünung
- Erhalt und Neuanlage von Nistplätzen für Gebäudebrüter, z. B. durch Einbau von Nistkästen/Niststeinen in die Fassade oder in die Wärmedämmung sowie besondere Konstruktionen in Traufkästen; weitere Informationen unter www.bund-hannover.de „Artenschutz an Gebäuden“ und www.bund-dueren.de „Artenschutz“

2. Wärmedämmung von Dachflächen

Folgende Maßnahmen sind im Zusammenhang mit einer der technischen Mindestanforderungen der Anlage 2 zu § 1 der ESanMV genügenden energetischen Maßnahme in der Regel förderfähig:

- Abbrucharbeiten wie alte Dämmung, Dacheindeckung, Dachpappe, Schweißbahnen oder Asbest
- Erneuerung der Dachlattung
- Einbau von Unterspannbahn, Luftdichtheitsschicht und Dampfsperre
- Ein- bzw. Aufbringen der Wärmedämmung
- Einbringen von Kerndämmung und Einblasdämmung
- Aufdopplung und Verstärkung der Sparren bei Zwischensparrendämmung
- Ersatz, Erneuerung und Erweiterung des Dachstuhls oder von Teilen eines Dachstuhls
- Dämmung/Erneuerung/Erstellung von Dachgauben
- Dachausstiege im unbeheizten Bereich auch ohne Anforderung an den U-Wert, sofern diese für die Durchführung von Arbeiten auf dem Dach erforderlich sind (z. B. Einbau von Schornsteinfeger- und Schornsteinfegerinnen-Ausstiegsluken im mitgedämmten Dachspitz/in unbeheizten Dachräumen)
- Verkleidung der Dämmung (z. B. Gipskartonplatten), auch Maler- und Tapezierarbeiten (siehe die Ausführungen zu Umfeldmaßnahmen)
- Maßnahmen zur Wärmebrückenreduktion
- Maßnahmen zur Schalldämmung
- Austausch von Dachziegeln inklusive Versiegelung, Abdichtungsarbeiten am Dach, inklusive Dachdurchgangsziegel (z. B. Lüftungs- oder Antennenziegel) und Schneefanggitter
- Neueindeckung des Daches oder Dachabschluss bei Flachdach mittels Dachpappe, Schweißbahn etc.
- Maßnahmen zum Schutz vor Wetter- bzw. Klimaextremen (z. B. Sturm-, Hagel- und Schlagregenschutz)
- Erhalt und Neuanlage von Dachbegrünungen
- Erneuerung/Einbau von Oberlichtern, Lichtkuppeln
- Änderung des Dachüberstands
- Erneuerung der Dachrinnen, Fallrohre, Einlaufbleche, Spenglerarbeiten
- notwendige Arbeiten an Antennen, Satellitenschüsseln, Elektrik, Blitzableiter



Seite 26 von 33

- Schornsteinkopf neu einfassen, z. B. Kaminabdeckung, Kaminverkleidung
- Erhalt und Neuanlage von Nistplätzen für Gebäudebrüter, z. B. durch Einbau von Nistkästen/Niststeinen in besondere Konstruktionen in Traufkästen, Dachschrägen oder im Giebelbereich; weitere Informationen unter www.bund-hannover.de „Artenschutz an Gebäuden“ und www.bund-dueren.de „Artenschutz“

3. Wärmedämmung von Geschossdecken

Folgende Maßnahmen sind im Zusammenhang mit einer den technischen Mindestanforderungen der Anlage 3 zu § 1 der ESanMV genügenden energetischen Maßnahme in der Regel förderfähig:

- notwendige Abbrucharbeiten
- Bauwerkstrochenlegung
- Ein- bzw. Anbringen der Wärmedämmung, auch in Gebäudetrennfugen
- Einbringen von Kerndämmung und Einblasdämmung
- Maßnahmen zur Wärmebrückenreduktion
- Ersatz, Erneuerung und Erweiterung von Bauteilen, soweit diese einen Teil der thermischen Gebäudehülle darstellen und Bestandteil des geförderten Vorhabens sind
- notwendige Folgearbeiten an angrenzenden Bauteilen
- notwendige Maler- und Putzarbeiten (siehe die Ausführungen zu Umfeldmaßnahmen)
- Wiederherstellung der Begehrbarkeit des neu gedämmten Bodens; Estrich, Trittschalldämmung, Bodenbelag (sofern Kellerdecke „von oben“ gedämmt wird)
- Maßnahmen zur Schalldämmung
- notwendige Arbeiten an den Versorgungsleitungen, z. B. Verlegung von Elektroanschlüssen
- Erneuerung von energetisch relevanten Türen oder wärmedämmenden Bodentreppen, z. B. zum Keller oder Dachboden, sowie von wärmedämmenden Bodenklappen zum unbeheizten Dachboden

4. Erneuerung der Fenster und Außentüren

Folgende Maßnahmen sind im Zusammenhang mit einer den technischen Mindestanforderungen der Anlage 4 zu § 1 der ESanMV genügenden energetischen Maßnahme in der Regel förderfähig:

- Austausch, Ertüchtigung (Neuverglasung, Überarbeitung der Rahmen, Herstellung von Gang- und Schließbarkeit sowie Verbesserung der Fugendichtheit und der Schlagregendichtheit) und Einbau neuer Fenster, Fenstertüren und Außentüren bzw. deren erstmaliger Einbau
- Einbau von Fensterlüftern und Außenwandluftdurchlässen sowie von in der Fensterbank integrierten Geräten
- Austausch von Glasbausteinen durch neue Fenster
- Maßnahmen zur Wärmebrückenreduktion, auch Dämmung von Heizkörpernischen, Sanierung kritischer Wärmebrücken im Raum
- Maßnahmen zur Schalldämmung
- Abdichtung der Fugen
- Einbau neuer bzw. Erneuerung der Fensterbänke
- Einbau neuer bzw. Dämmung und Ertüchtigung von vorhandenen Rollladenkästen



Seite 27 von 33

- Fliegengitter, sofern diese fest eingebaut sind
- Erneuerung des Heizkörpers bei Einbau größerer Fenster und daraus geringerer Brüstungshöhen
- notwendige Putz- und Malerarbeiten im Fensterbereich (gegebenenfalls anteilig)
- Erneuerung Hauseingangstüren sowie anderer Außentüren innerhalb der thermischen Gebäudehülle, z. B. Erneuerung von Wohnungseingangstüren zum unbeheizten Treppenhaus, Türen zum unbeheizten Keller oder Dachboden, Bodenklappen zum unbeheizten Dachboden
- Maßnahmen zur Ab- und Durchsturzsicherung, wie z. B. absturzsichernde Verglasung (DIN 18008-4, ehemals TRAV) und Fensterstangen zur Absturzsicherung
- notwendige Elektroarbeiten für elektrisch betriebene Fenster und Türen, Anschlüsse an Einbruchsicherungen
- einbruchhemmende Haus- und Wohnungseingangstüren der Widerstandsklasse RC2 nach DIN EN 1627 oder besser (auch ohne Nachweis über die Berücksichtigung der Festigkeit und Ausführung der umgebenden Wände)
- einbruchhemmende Fenster, Fenstertüren und -rahmen sowie Außentüren der Widerstandsklasse RC2 nach DIN EN 1627 oder besser, auch ohne Einhaltung der sicherheitstechnischen Anforderungen an die umgebenden Wandbauteile
- Pilzkopfverriegelungen, drehgehemmter Fenstergriff, Sicherheitsverglasung, selbstverriegelnde Mehrfachverriegelung, Sicherheitsrosette, verdeckt liegender Profilzylinder oder Sicherheitsprofilzylinder, Bandseitensicherung etc.
- Nachrüstsysteme wie Beschläge und Schlösser nach DIN 18104 Teil 1 oder 2, Mehrfachverriegelungssysteme mit Sperrbügelfunktion nach DIN 18251, Klasse 3 oder besser sowie Einsteckschlösser nach DIN 18251, Klasse 4 oder besser
- Neuverglasung, Entsorgung der Altverglasung
- Überarbeitung der Rahmen und Flügel mit gegebenenfalls erforderlichem Aus- und Einbau
- Herstellung von Gang- und Schließbarkeit
- Erneuerung bzw. Einbau von Dichtungen, z. B. Falzdichtung, Lippendichtung
- Dämmung der Einbaufuge
- Herstellung eines luftdichten Anschlusses innen
- Herstellung eines schlagregendichten Anschlusses außen
- Maßnahmen zum Schutz vor Wetter- bzw. Klimaextremen (z. B. Sturm-, Hagel- und Schlagregenschutz sowie Bauelemente an Fenstern und Türen zum Schutz bei Überschwemmungen durch Flüsse oder Starkregen)
- Runderneuerung von Kastenfenstern aus Holz
- erstmaliger Einbau bzw. Erneuerung von Rollläden und anderen außenliegenden bzw. zwischen den Scheiben liegenden Sonnenschutzvorrichtungen sowie Sonnenschutzvorrichtungen im Scheibenzwischenraum, wenn die Fenster die jeweiligen Anforderungen an den U-Wert erfüllen (bei Installation von Sonnenschutzvorrichtungen an Fenstern, die erneuert werden, bestehen keine Anforderungen bezüglich der Nachweispflicht des sommerlichen Wärmeschutzes)
- Systeme zur optimierten Tageslichtversorgung z. B. über Lichtlenksysteme oder strahlungsabhängige Steuerung



Seite 28 von 33

Zum Mindestfeuchteschutz siehe Anlage 4 der ESanMV. Ist der U-Wert der Außenwand und/oder des Daches kleiner als der U-Wert der neu eingebauten Fenster, sind Maßnahmen zur Einhaltung des Mindestfeuchteschutzes zwingend umzusetzen.

4a. Sommerlicher Wärmeschutz

Von der Steuerermäßigung umfasst ist der Ersatz oder erstmalige Einbau von außenliegenden Sonnenschutzvorrichtungen mit optimierter Tageslichtversorgung zum Beispiel über Lichtlenksysteme oder strahlungsabhängige Steuerung. Dabei sind die Vorgaben der DIN 4108-2: 2013-02 durch Sonnenschutzvorrichtungen nach deren Tabelle 7 Zeilen 3.1 bis 3.3 (unabhängig von der Art des Antriebs) zum sommerlichen Wärmeschutz einzuhalten.

Außenliegende Sonnenschutzvorrichtungen gemäß DIN 4108 2 Tabelle 7 Zeile 3.1 bis 3.3 sind:

- Fensterläden und Rollläden
- Jalousien und Raffstores
- Markisen, die parallel zu Fenstern in der thermischen Gebäudehülle verlaufen

Zwischen den Scheiben liegende Sonnenschutzvorrichtungen sind als Erneuerung der Fenster förderfähig.

Folgende Sonnenschutzvorrichtungen sind nicht förderfähig:

- alle Arten „innenliegender“ Sonnenschutzvorrichtungen wie innenliegende Rollos, Jalousien, drehbare Lamellen, Raffstores, Plissees
- außenliegende Sonnenschutzvorrichtungen gemäß DIN 4108-2, Tabelle 7, Zeile 3.4.
 - alle Maßnahmen zum sommerlichen Wärmeschutz, die nicht parallel zu Fenstern in der thermischen Gebäudehülle verlaufen
 - Vordächer, auch nicht als Sonnenschutzvorrichtung
 - Markisen, die nicht parallel zu Fenstern in der thermischen Gebäudehülle verlaufen
 - freistehende Lamellen(dächer)
 - Pergolen

5. Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage

Folgende Maßnahmen sind im Zusammenhang mit einer den technischen Mindestanforderungen der Anlage 5 zu § 1 der ESanMV genügenden energetischen Maßnahme in der Regel förderfähig:

- alle Maßnahmen, die unmittelbar für die Ausführung und Funktionstüchtigkeit erforderlich sind
- Inbetriebnahme, Einregulierung und Einweisung der Anlagenbetreibenden
- Leistungen wie Inspektionen, Wartungen und Garantieverlängerungen der geförderten Anlage bis zum Ablauf des zweiten Kalenderjahrs nach Einreichen des Verwendungsnachweises, sofern deren Kosten bereits im Voraus beglichen wurden und per Rechnung nachgewiesen werden können
- unmittelbar mit der Anlagentechnik verbundene elektrische Infrastruktur (Arbeiten und Materialien)



Seite 29 von 33

- Herstellung bzw. Verkleinerung/Vergrößerung/Verschluss notwendiger Wand- und Deckendurchbrüche für Installationen und Einbringe-/Revisionsöffnungen für energetisch relevante Anlagen, inklusive Dämmmaßnahmen
- Einbau der raumlufttechnischen Anlage, gegebenenfalls müssen Anforderungen an die Luftdichtheit der Gebäudehülle erfüllt werden
- Wand- und Durchbrucharbeiten
- Luftdurchlässe und Luftleitungen
- Maßnahmen für Außenluft- und Fortluftelemente
- Elektroanschlüsse
- Verkleidungen
- notwendige Maler- und Putzarbeiten (siehe die Ausführungen zu Umfeldmaßnahmen), gegebenenfalls anteilig
- bauliche Maßnahmen am Raum für Lüftungszentrale, soweit vorhanden
- Maßnahmen zur Schalldämmung
- Einbau/Errichtung eines Erdwärmetauschers
- Einbau von Solar-Luftkollektoren
- Luftdichtheitsmessung, Messung des Leckluftvolumenstroms
- Einbau eines Heizregisters
- ergänzend zu einer förderfähigen Erstinstallation oder Erneuerung einer Lüftungsanlage können Brauchwasserwärmepumpen, die Ab- oder Fortluft als Wärmequelle erschließen, mitgefördert werden
- bedarfsgeregelte zentrale Abluftsysteme (feuchte-, kohlendioxid- oder mischgasgeführt)
- zentrale, dezentrale oder raumweise Anlagen mit Wärmeübertrager
- Kompaktgeräte mit Luft-/Luft-Wärmeübertrager und mit Abluftwärmepumpe
- Kompaktgeräte ohne Luft-/Luft-Wärmeübertrager und mit Abluftwärmepumpe

6. Erneuerung der Heizungsanlage

Folgende Maßnahmen sind im Zusammenhang mit einer den technischen Mindestanforderungen der Anlage 6 zu § 1 der ESanMV genügenden energetischen Maßnahme in der Regel förderfähig:

- Inbetriebnahme, Einregulierung und Einweisung der Anlagenbetreibenden
- Maßnahmen zur Optimierung der förderfähigen Heizung, bspw. die Einstellung der Heizkurve
- notwendige fachtechnische Arbeiten und Materialien, z. B. Transport, Aufständering, Unterkonstruktion, Fundament, Einhausung
- Leistungen wie Inspektionen, Wartungen und Garantieverlängerungen der geförderten Anlage bis zum Ablauf des zweiten Kalenderjahrs nach Einreichen des Verwendungsnachweises, sofern deren Kosten bereits im Voraus beglichen wurden und per Rechnung nachgewiesen werden können
- unmittelbar mit der Anlagentechnik verbundene elektrische Infrastruktur (Arbeiten und Materialien)
- Herstellung bzw. Verkleinerung/Vergrößerung/Verschluss notwendiger Wand- und Deckendurchbrüche für Installationen und Einbringe-/Revisionsöffnungen für energetisch relevante Anlagen, inklusive Dämmmaßnahmen



Seite 30 von 33

- solarthermische Anlagen, Anschluss an das Warmwasser- und/oder Heizsystem, inklusive Solarspeicher und Steigleitungen
- photovoltaisch-thermische Kollektoren (PVT-Anlagen, Hybridkollektoren zur Wärme- und Stromerzeugung), wenn und soweit sie als Wärmeerzeuger (Solarthermie) oder als Wärmequelle für Wärmepumpen eingesetzt werden. Aufgrund des Förderausschlusses für reine Stromerzeuger sind die Kosten für PVT-Anlagen anhand eines geeigneten Maßstabs auf die Funktion als Wärme- und Stromerzeuger aufzuteilen. Aus Vereinfachungsgründen kann dabei die Funktion als Stromerzeuger mit 1.500 Euro je kWp installierter PV-Leistung angesetzt und von den Kosten abgezogen werden. Abzuziehen sind zudem Kosten für Stromspeicher.
- Biomasseheizungen für die thermische Nutzung ab mindestens 5 kW Nennwärmeleistung sowie sekundäre Bauteile zur Brennwertnutzung und zur Partikelabscheidung (elektrostatische Abscheider, filternde Abscheider wie z. B. Gewebefilter und keramische Filter, Abscheider als Abgaswäscher)
- Brennstoffaustragung, -förderung und -zufuhr von Biomasseheizungen (Saugsysteme, Förderschneckensysteme, Federblattrührwerke, Schubbodenaustragungen)
- Installation, Anbindung und Inbetriebnahme elektrisch angetriebener Wärmepumpen
 - Erdsondenbohrungen (auch Probebohrungen) inklusive verschuldensunabhängige Versicherung
 - Erdflächenkollektoren
 - Grabenkollektoren
 - Erdwärmekörbe
 - Energiepfähle
 - Brunnenbohrungen
 - Energiezäune, Massivabsorber
 - unterirdische Eis-, Erd- und Wasserspeicher
 - solarthermische Kollektoren (alle Bauarten), PVT-Anlagen als Wärmequelle für Wärmepumpen (s. o.), Luft-Wärmeübertrager zur Abwärmenutzung von PV-Anlagen (inklusive Unterkonstruktionen)
 - Luft-Sole-Wärmeübertrager
 - Abwasserwärmetauscher (z. B. Kanalnetz, Kläranlagen, Grauwasser)
 - Bei bivalenten Wärmepumpen-Hybridheizungskompaktgeräten die eine die technischen Mindestanforderungen der ESanMV erfüllende Wärmepumpe und einen nicht förderfähigen zweiten Wärmeerzeuger (bspw. Gas-Brennwertheizung) in einem Gerät kombinieren, sind nur die anteiligen Kosten der Wärmepumpe förderfähig. Diese werden pauschal mit 65 % der Gesamtkosten als förderfähig berücksichtigt. Diese pauschale Regelung bezieht sich nur auf Kompaktgeräte, bei denen sowohl Wärmepumpe als auch der zweite Wärmeerzeuger herstellerseitig in einem Gerät verbaut werden.
- Anschluss an ein Wärmenetz:
 - für den Anschluss oder die Erneuerung des Anschlusses notwendige Maßnahmen und Komponenten (insb. Rohrleitungen und Übergabestation) ausschließlich auf dem Grundstück des anzuschließenden Gebäudes



Seite 31 von 33

- Umsetzung von investiven Maßnahmen außerhalb des Grundstücks ist nicht förderfähig (bspw. Stichleitung vom Verteilnetz außerhalb des Grundstücks bis zur Grundstücksgrenze)
- Wärmespeicher
 - alle Arten von Warmwasser-Speichern (Heizwasser-, Trinkwarmwasser-, und Kombispeicher, Speicher mit integriertem Heizstab etc.)
 - Dämmung bestehender Wärmespeicher
 - Eisspeicher und sonstige Latentwärmespeicher, die den Phasen-Übergang eines Mediums nutzen
 - Wärmespeicherung in Beton, Zeolith oder sonstigen anderen Medien
 - Erdwärmespeicher
 - Tiefen-Aquifer- oder Hohlraum-Wärmespeicher
- Warmwasserbereitung
 - Umstellung einer dezentralen Warmwasserbereitung auf eine zentrale, heizungsintegrierte Warmwasserbereitung (inklusive Einsatz wassersparender/energiesparender Maßnahmen, Abwasser-Wärmerückgewinnung etc.) zur Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit
 - Abwasser-Wärmerückgewinnung
 - Einbau hocheffizienter Warmwasser-Wärmepumpen
 - Frischwasser- und Wohnungsstationen
 - Kalkschutz- und Wasserenthärtungsanlagen und sonstige Anlagen und Komponenten zur Aufbereitung von Trinkwasser
 - hocheffiziente Zirkulationspumpen
 - elektronisch geregelte Durchlauferhitzer
 - Wärmemengenzähler
- Wärmeverteilung und Wärmeübergabe
 - zum Anschluss des Wärmerzeugers erforderliche Leitungen und Komponenten bis hin zur Wärmeverteilung (Heizkreisverteiler)
 - hydraulischer Abgleich des Zentralheizungssystems
 - Flächenheizungen (Decken-, Fußboden- und Wandheizungen) inklusive Trittschalldämmung und Estrich, Putzarbeiten, Bodenbeläge, Wandverkleidung (keine Sanitäreinrichtungen)
 - Maßnahmen zur Schalldämmung
 - Niedertemperatur-Heizkörper/Heizleisten in jeglicher Bauausführung (z. B. auch Gebläsekonvektoren), die eine Reduzierung der Vorlauftemperatur ermöglichen (Vorlauftemperatur ≤ 55 °C)
 - Einbau oder Austausch voreinstellbarer/automatisierter Thermostatventilen, Einbau oder Austausch von Strangdifferenzdruckreglern
 - Einbau einer hocheffizienten Umwälzpumpe und/oder einer hocheffizienten Zirkulationspumpe. Pumpen müssen die zum Zeitpunkt des Einbaus geltenden Anforderungen der Ökodesign-Richtlinie an den Energieeffizienzindex einhalten
 - in Einrohrsystemen: Maßnahmen zur Volumenstromregelung
 - Umbau von Einrohr- in Zweirohrsysteme
 - Umstellung von Einzel- bzw. Etagenheizung auf zentrale Heizung



Seite 32 von 33

- Wärmedämmung von Rohrleitungen und sonstigen wärmeverlustbehafteten technischen Komponenten
- Anlagen und Komponenten zur Aufbereitung von Heizungswasser (Entgasung, Entsalzung, Enthärtung, Kalkschutz etc.)
- Wärmeübergabestationen und Rohrnetz bei Erstanschluss an ein Gebäude- und Wärmenetz sowie Erneuerung bei bestehendem Anschluss
- Anschlusskosten für den Anschluss an ein Wärmenetz, soweit nicht eigenständig gefördert
- Installationskosten inklusive einmaliger Anschlussgebühren bei Anschluss an ein Wärmenetz, soweit nicht eigenständig gefördert
- Heiz-, Technik- und Speicherraum
 - Errichtung, Sanierung oder Umgestaltung eines Heiz- bzw. Technikraums, sofern dies für den Betrieb des geförderten Wärmeerzeugers oder Gebäudenetzes erforderlich ist
 - Bunker und Lagerräume für Biomassepellets bzw. -hackschnitzel
 - Silos
 - Speicher für grünen oder blauen Wasserstoff
- Abgassysteme und Schornsteine
 - Neuerrichtung, Erneuerung und/oder Anpassung bestehender Abgassysteme und Schornsteine in direktem Zusammenhang mit dem beantragten Wärmeerzeuger
 - Erstellung von Steigsträngen inklusive Verkleidung
- Demontearbeiten
 - Entsorgung eines alten Öl- oder Gastanks
 - Ausbau alter Wärmeerzeuger einschließlich Entsorgung (inklusive Schadstoffe und Sonderabfälle)

Folgende Anlagen sind nicht förderfähig:

- Wärmeerzeuger auf Basis des Energieträgers Öl (z. B. Öl-Brennwertkessel, Öl-Öfen, ölbetriebene Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen) sowie für deren Betrieb notwendige Anlagenteile wie z. B. Öltanks, Abgassysteme
- Kohle-Kessel, Kohle-Öfen sowie für deren Betrieb notwendige Anlagenteile wie z. B. Abgassysteme
- Wärmeerzeuger auf Basis des Energieträgers Gas, z. B. Gas-Brennwertkessel, Gas-Wärmepumpen, gasbetriebene Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen, Gasstrahler, Gas-Warmluftzeuger, die zugehörigen Umfeldmaßnahmen sowie für deren Betrieb notwendige Anlagenteile wie z. B. Gastanks, Anschluss an ein Gasnetz, Abgassysteme, Schornsteine. Dies betrifft Anlagen, die mit dem Einsatz von fossilem, von fossil erzeugtem und von biogenem Gas betrieben werden. Unberührt bleiben Brennstoffzellen gemäß Anlage 6.4 zu § 1 ESanMV und der Anschluss an ein Wärmenetz gemäß Anlage 6.7 zu § 1 ESanMV.
- handbeschickte Biomasse-Einzelöfen (z. B. Scheitholz-kamin-Öfen, Kachel-Öfen) sowie luftgeführte Pelletöfen
- Mietheizungen
- Niedertemperaturkessel
- Übergangsheizungen im Rahmen eines späteren Wärme- oder Gebäudenetzanschlusses
- Wärmepumpen, die als Wärmequelle Luft aus thermisch konditionierten Zonen nutzen



Seite 33 von 33

- Heizungstechnik, die überwiegend für nicht GEG-relevante Prozesse genutzt wird (z. B. auch Anlagentechnik zur Beheizung von Schwimmbadbecken)
- Elektro-Direktheizungen (Elektro-Speicherheizungen, Nachtstromspeicherheizungen, Elektro-Heizstrahler, Infrarot-Heizungen etc.)

Ferner sind Anlagen nicht förderfähig, die ausschließlich der Stromerzeugung dienen:

- Photovoltaik-Anlagen
- Windkraftanlagen
- Stromspeicher
- Wechselrichter

7. Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung

Die förderfähigen Maßnahmen sind der abschließenden Anlage 7 zu § 1 der ESanMV zu entnehmen.

8. Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als zwei Jahre sind

Die förderfähigen Maßnahmen zur Verbesserung der Anlageneffizienz sind der abschließenden Anlage 8 zu § 1 der ESanMV zu entnehmen.

Nicht umfasst ist der Einbau beziehungsweise Austausch von Wärme- oder Stromerzeugern.

Die förderfähigen Maßnahmen zur Emissionsminderung von Biomasseheizungen gemäß den technischen Mindestanforderungen der Anlage 8 zu § 1 der ESanMV umfassen insbesondere:

- Einbau elektrostatischer Staubabscheidung
- katalytische Nachverbrennung
- Systeme vollautomatischer Verbrennungsregelung
- Staubemissionsmessungen vor und nach der Umsetzung der Maßnahme