

# Zuschuss fürs Energiesparhaus

So lesen Sie die Grafik

Energetische Sanierungsmaßnahme

Zuschuss des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa)

**SANIERUNGSMASSNAHME**

15 Prozent 20 Prozent

Steuerbonus auf förderfähige Kosten

## FÖRDERUNG FÜR ENERGETISCHE MASSNAHMEN

EINBAU EINER LÜFTUNGSANLAGE

15 Prozent 20 Prozent

DÄMMUNG VON WAND, DACH, KELLER, DECKEN

15 Prozent 20 Prozent

SOMMERLICHER WÄRMESCHUTZ

15 Prozent 20 Prozent

SOLARTHERMIEANLAGE

25 Prozent 20 Prozent

FACHPLANUNG ODER BAUBEGLEITUNG

50 Prozent 50 Prozent

SYSTEME ZUR VERBRAUCHSOPTIMIERUNG

15 Prozent 20 Prozent

FENSTER UND AUSSENTÜREN ERNEUERN

15 Prozent 20 Prozent

WÄRMEPUMPE

25 bis 40 Prozent 20 Prozent

## Energetische Sanierung. Fördermittel oder Steuerbonus? Welche Förderung mehr bringt, hängt vor allem von der Art der Maßnahme ab.

Unsere Häuser verbrauchen zu viel Energie. Rund ein Drittel des gesamten deutschen Endenergieverbrauchs geht auf das Konto von Heizung, Warmwasser, Beleuchtung und Kühlung von Gebäuden.

Die energetische Sanierung ist deshalb einer der wichtigsten Hebel, mit dem sich unser Energiehunger drosseln lässt. Denn ältere Häuser verbrauchen bis zu fünfmal mehr Energie als Neubauten. Mit einer umfassenden energetischen Sanierung lässt sich ihr Energiebedarf um 55 bis 70 Prozent reduzieren, im Einzelfall noch mehr.

### Rekord: 700 000 Förderanträge

Um die Sanierung des Gebäudebestands voranzubringen, nimmt die Bundesregierung ordentlich Geld in die Hand. Jährlich 12 bis 13 Milliarden Euro stellt sie für Sanierungsvorhaben zur Verfügung. Besonders beliebt: die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Ende Oktober meldete das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa) eine Rekordzahl von 700 000 Anträgen für die ersten zehn Monate im Jahr 2022 – mehr als doppelt so viel wie im gesamten Jahr 2021.

Damit das Geld für alle Sanierungswilligen reicht, hat die Bundesregierung im Sommer die meisten Fördersatzte deutlich reduziert, teils sogar gestrichen. Statt beispielsweise bis zu 75 000 Euro Direktzuschuss für eine Komplettisanierung gibt es jetzt nur noch höchstens 45 000 Euro Tilgungszuschuss. Für den Einbau einer Pelletheizung gibt es statt bislang 35 Prozent Zuschuss nur noch 10 Prozent der Kosten zurück.

Die Kürzungen machen eine zweite Fördermöglichkeit interessant, die bislang nur in wenigen Fällen die attraktivere Variante war

und weniger bekannt ist: den Steuerrabatt für energiesparende Umbauten nach Paragraph 35c Einkommensteuergesetz (EStG). Er sieht für energiesparende Maßnahmen am selbst genutzten Wohneigentum einen Steuerbonus in Höhe von 20 Prozent vor. Der höchstmögliche Rabatt beträgt 40 000 Euro.

Den Steuerbonus rechnen Haussanierer erst im Nachhinein mit dem Finanzamt ab – anders als die Fördermittel aus dem BEG. Eine BEG-Förderung müssen Sanierungswillige vor Beginn der Arbeiten beantragen. Auf welche Form der staatlichen Unterstützung sie setzen wollen, müssen Eigentümer oder Eigentümerin also vor Beginn der Arbeiten entscheiden. Es geht nur entweder – oder.

### Sanierung zum Effizienzhaus

Die Mittel aus der Bundesförderung gibt es über die staatliche KfW-Bank und das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle. Die KfW vergibt Förderkredite für Komplettisanierungen, das Bafa Zuschüsse für Einzelmaßnahmen. Sanierungswillige müssen also zunächst einmal entscheiden, ob sie ihr Haus umfassend zu einem sogenannten Effizienzhaus sanieren möchten oder es bei einer oder mehreren einzelnen Maßnahmen belassen wollen.

Die Sanierung zum Effizienzhaus bringt in der Regel die höhere Energieersparnis, ist aber meist die teurere Form einer energetischen Sanierung. Welche Effizienzhausstufen die KfW wie fördert, zeigt unsere Tabelle auf Seite 65. Die höchste Stufe ist das Effizienzhaus 40. Es verbraucht 40 Prozent der Energie eines vergleichbaren Neubaus aus dem Jahr 2009. Die niedrigste Stufe ist ein Effizienzhaus 85, mit entsprechend 85 Prozent.

### Kredit mit Tilgungszuschuss

Um eine Effizienzhaus-Stufe zu erreichen, ist eine Kombination mehrerer Maßnahmen notwendig, vor allem in den Bereichen Heizung, Dämmung und Lüftung. Welche Maßnahmen dazugehören, legt ein Energieberater je nach Einzelfall fest.

Für eine Komplettisanierung zum Effizienzhaus können Hauseigentümer von der KfW einen zinsvergünstigten Kredit mit Tilgungs-

## Unser Rat

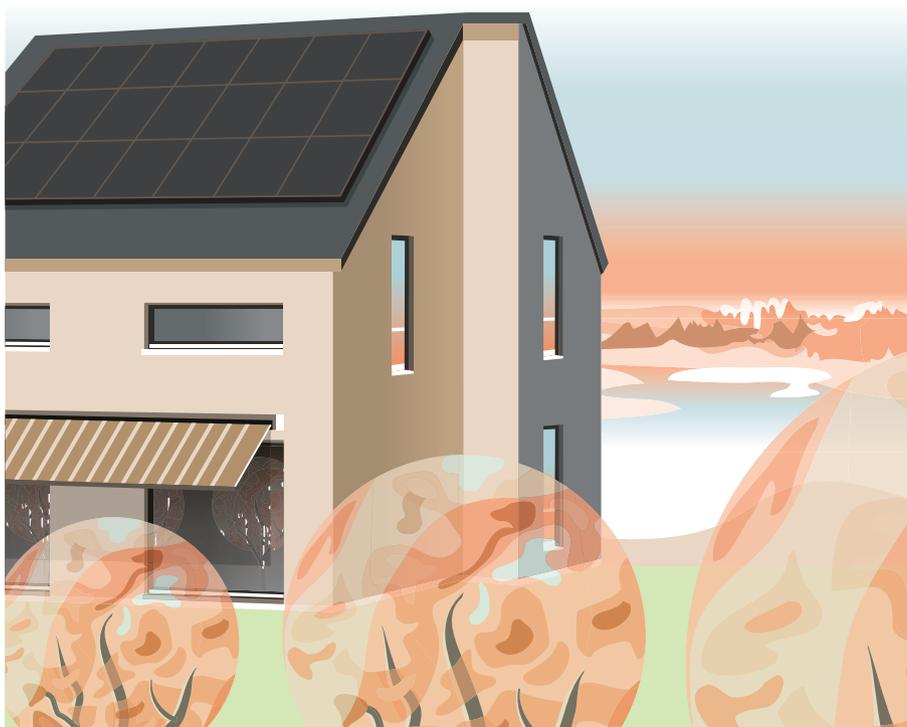
**Planen.** Entscheiden Sie zusammen mit einer Energieberaterin oder einem Energieberater, welche Sanierungsmaßnahmen Sie in welcher Reihenfolge angehen wollen. Eine kostengünstige Erstberatung bieten die Verbraucherzentralen ([verbraucherzentrale-energieberatung.de](http://verbraucherzentrale-energieberatung.de)). Für komplexe Vorhaben sollten Sie einen zugelassenen Experten einbinden. Expertensuche unter: [energie-effizienz-experten.de](http://energie-effizienz-experten.de)

**Förderung.** Rechnen Sie vor Beginn der Baumaßnahmen durch, was für Sie größere finanzielle Vorteile bringt: der Steuerrabatt oder eine öffentliche Förderung durch Kredite oder Zuschüsse. Kredite und Zuschüsse müssen Sie vorab beantragen, den Steuerbonus rechnen Sie erst nach Abschluss der Sanierungsarbeiten mit dem Finanzamt ab.

zuschuss bekommen. Der Tilgungszuschuss verringert die Summe, die Kreditnehmerin oder Kreditnehmer zurückzahlen müssen.

Unsere Tabelle auf Seite 65 zeigt: Je besser die Effizienzhaus-Stufe, desto höher ist der Tilgungszuschuss. Der Zuschuss erhöht sich noch mal um jeweils 5 Prozentpunkte, wenn mindestens 55 Prozent des Energiebedarfs des Hauses auf Basis erneuerbarer Energien gedeckt wird und es damit die Erneuerbare-Energien-Klasse (EE) erreicht. Einen weiteren Bonus von 5 Prozent gibt es für die Sanierung von energetisch besonders schlechten Häusern – den sogenannten Worst Performing Buildings (WPB).

Zwingend vorgeschrieben für den Antrag bei der KfW ist eine Energieberatung durch zugelassene Fachleute (siehe Unser Rat). Für das Beratungshonorar gibt es einen extra Zuschuss in Höhe von 50 Prozent der Kosten. Übrigens: Den Antrag auf einen KfW-Kredit



## Buchtipps

Sie wollen in Ihrer Eigentümergemeinschaft eine energetische Sanierung durchführen? Unser Ratgeber beantwortet Ihre rechtlichen, technischen und finanziellen Fragen und führt Sie Schritt für Schritt zur Beschlussfassung. Das Buch gibt es für 39,90 Euro im Buchhandel oder unter: [test.de/shop](https://test.de/shop)



stellen Kreditnehmerin oder Kreditnehmer nicht bei der KfW selbst, sondern bei ihrer Hausbank.

### Einzelne Sanierungsmaßnahmen

Eine umfassende Sanierung zum Effizienzhaus ist teuer. Pro Quadratmeter Wohnfläche werden schnell 1000 Euro und mehr fällig. Auch mit staatlicher Unterstützung ist das für viele Hauseigentümer nicht finanzierbar.

Der Bund vergibt deshalb auch für einzelne energetische Maßnahmen Fördergelder, zum Beispiel die Erneuerung der Heizung, die Dämmung der Außenwände oder den Austausch von Fenstern und Türen. Anders als für die Komplettanierung gibt es für Einzelmaßnahmen keine Kredite von der KfW, sondern direkte Zuschüsse vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa). Je nach Art der Maßnahme erstattet das Bafa 10 bis 50 Prozent der förderfähigen Kosten (siehe Tabelle S. 66).

### Lange Liste mit Voraussetzungen

Das Geld gibt es nur, wenn die Maßnahmen bestimmte technische Mindestvoraussetzungen erfüllen. Das Bafa veröffentlicht dazu auf seiner Internetseite lange, für den Laien schwer verständliche Listen. In der Regel ist es deshalb sinnvoll, vorab einen Energie-

berater oder eine Energieberaterin einzuschalten, selbst wenn das für den Bafa-Zuschuss nicht immer Voraussetzung ist. Die Hälfte des Honorars zahlt das Bafa, höchstens aber 5000 Euro.

Besonders gefragt beim Bafa sind die Zuschüsse für die Erneuerung der Heizung. Ersetzt die neue Heizung eine Öl-, Kohle- oder Nachtspeicherheizung oder eine alte Gasheizung, gibt es einen „Heizungstausch-Bonus“ in Höhe von 10 Prozent. Die neue Heizung muss die Wärme allerdings auf Basis erneuerbarer Energien erzeugen. Gasheizungen werden seit August nicht mehr gefördert.

### 439 Tage Bearbeitungszeit

Ein großer Haken der Bafa-Zuschüsse sind die langen Bearbeitungszeiten. Sanierungswillige müssen die Mittel beantragen, bevor sie einer Firma einen Auftrag erteilen. Beginnen sie mit den Arbeiten, bevor der Zuwendungsbescheid da ist, geschieht das auf eigenes Risiko.

Immer wieder erreichen uns Beschwerden von Leserinnen und Lesern, die monatelang auf die Bewilligung des Antrags oder die Auszahlung der Mittel warten. „Eher kann man wohl an den Weihnachtsmann glauben, als an die Zahlung des Bafa“, schreibt etwa eine Leserin frustriert.

Damit Antragstellende wissen, auf welche Wartezeiten sie sich einstellen müssen, hat der Bundesverband der Gebäudeenergieberater einen Fördermonitor veröffentlicht ([gih.de/foerdermonitor](https://gih.de/foerdermonitor)). Er zeigt die durchschnittlichen Bearbeitungszeiten der vergangenen zwölf Monate. Spitzenreiter ist eine Genehmigungsdauer von 439 Tagen.

### Steuerrabatt als Alternative

Wer es sich leisten kann, die Kosten für die Bauarbeiten komplett aus der eigenen Tasche vorzufinanzieren, kann sich dank eines Steuerrabatts das Warten auf die Genehmigung von Anträgen sparen. Statt einen Förderkredit bei der KfW oder einen Zuschuss beim Bafa zu beantragen, können Haussanierer ihre Ausgaben im Nachhinein mit dem Finanzamt abrechnen.

Pro Haus oder Wohnung können sie 20 Prozent der Sanierungskosten geltend machen. Maximal 40000 Euro sind drin. Der Steuernachlass verteilt sich über drei Jahre:

- Im ersten Jahr, in dem die Baumaßnahme abgeschlossen wird, und im darauffolgenden Jahr beträgt die Ermäßigung 7 Prozent der Kosten, maximal 14000 Euro pro Jahr.
- Im dritten Jahr gibt es eine weitere Steuerermäßigung in Höhe von 6 Prozent, maximal 12000 Euro.

## Diese Kredite vergibt die KfW

Kredite der KfW gibt es für Komplett-sanierungen zum sogenannten Effizienzhaus.

Sanierung zum	Höchst-darlehen (Euro <sup>1)</sup> )	Tilgungszuschuss (Prozent)	Höchster Tilgung-zuschuss (Euro)
Effizienzhaus 40	120 000	20	24 000
Effizienzhaus 40 WPB <sup>2)</sup>	120 000	25	30 000
Effizienzhaus 40 EE <sup>3)</sup>	150 000	25	37 500
Effizienzhaus 40 EE WPB <sup>2)3)</sup>	150 000	30	45 000
Effizienzhaus 55	120 000	15	18 000
Effizienzhaus 55 WPB <sup>2)</sup>	120 000	20	24 000
Effizienzhaus 55 EE <sup>3)</sup>	150 000	20	30 000
Effizienzhaus 55 EE WPB <sup>2)3)</sup>	150 000	25	37 500
Effizienzhaus 70	120 000	10	12 000
Effizienzhaus 70 EE <sup>3)</sup>	150 000	15	22 500
Effizienzhaus 85	120 000	5	6 000
Effizienzhaus 85 EE <sup>3)</sup>	150 000	10	15 000
Effizienzhaus Denkmal	120 000	5	6 000
Effizienzhaus Denkmal EE <sup>3)</sup>	150 000	10	15 000
Zusatzförderung für Baubegleitung	10 000, bei Eigentumswohnungen 4 000	50	5 000, bei Eigentumswohnungen 2 000

1) Zinsvergünstigt. Aktueller Zinssatz siehe Seite 60.

2) Worst Performing Buildings (WPB) sind Gebäude der Klasse H im Energieausweis oder Gebäude bis Baujahr 1957, deren Außenwandfläche zumindest 75 Prozent energetisch unsaniert ist.

3) Die Erneuerbare-Energien-Klasse (EE) wird erreicht, wenn mindestens 55 Prozent des Energiebedarfs des Gebäudes auf Basis erneuerbarer Energien gedeckt wird.

Stand: November 2022

In einigen Fällen bringt der Steuernachlass einen größeren finanziellen Vorteil als die Förderung von KfW und Bafa, wie unsere Grafik auf Seite 62 und unsere Beispielrechnungen auf Seite 66 zeigen. Bei Dämmmaßnahmen oder dem Einbau neuer Fenster beispielsweise ist der Steuerabzug in Höhe von 20 Prozent der Kosten attraktiver als die 15 Prozent Bafa-Zuschuss. Auch der Zuschuss für Pelletheizungen wurde so gekürzt, dass eine Steuerermäßigung oft vorteilhafter ist.

Doch Vorsicht! Von dem vollen Steuerbonus profitiert nur, wer ausreichend Steuern zahlt. Fällt die Einkommensteuer geringer aus als der Steuerbonus, sinkt die Steuer höchstens auf 0 Euro. Eine Verschiebung des Restbetrags auf andere Steuerjahre ist nicht möglich.

### Schonfrist für Gasheizungen

Um den Steuerrabatt zu bekommen, muss das Haus oder die Wohnung älter als zehn Jahre sein und vom Steuerzahlenden selbst genutzt sein. Begünstigt sind im Prinzip die gleichen Sanierungsmaßnahmen wie beim Bafa – also zum Beispiel die Wärmedämmung, der Einbau neuer Fenster oder der Austausch der Heizung.

Allerdings wurden die Förderrichtlinien für den Bafa-Zuschuss bereits mehrfach geändert. Insbesondere sind beim Bafa seit Sommer 2022 Gasheizungen nicht mehr förderfähig. Die für den Steuerbonus maßgebliche „Energetische Sanierungsmaßnahmen Verordnung“ soll aber erst für das Steuerjahr 2023 angepasst werden.

**Tipp** Wenn Sie 2022 eine Gasheizung eingebaut haben und dafür beim Bafa wegen der geänderten Richtlinien keinen Zuschuss beantragen konnten, können Sie Ihre Ausgaben beim Finanzamt geltend machen. Voraussetzung ist, dass die Heizung die technischen Mindestvoraussetzungen erfüllt. Es muss sich also um eine Gas-Hybridheizung handeln oder die Heizung muss für den Einsatz erneuerbarer Energien vorbereitet sein („renewable ready“).

### Bescheinigung der Fachfirma

Die Bauarbeiten müssen von einem Fachbetrieb ausgeführt werden. Die Firma muss nach Abschluss der Baumaßnahmen in

einem amtlichen Musterformular bescheinigen, dass die energetischen Anforderungen an die Baumaßnahmen erfüllt wurden. Ein Energieberater oder eine Energieberaterin ist nicht vorgeschrieben. Wie bei der öffentlichen Förderung ist das Honorar für die Beratung aber förderfähig. In dem Jahr, in dem der Umbau abgeschlossen wurde, mindern 50 Prozent der Beratungskosten die Einkommensteuer direkt. Eine Staffelung über mehrere Jahre gibt es nicht.

Beantragt wird die Ermäßigung in der Erklärung des Jahres, in dem die Arbeiten abgeschlossen worden sind und das Bauunternehmen seine Schlussrechnung gestellt hat. Die Rechnung muss alle ausgeführten Arbeiten einzeln ausweisen und per Banküberweisung bezahlt werden.

### Steuerbonus planbarer

Die steuerliche Förderung der Sanierungskosten kann nicht nur finanziell attraktiver sein als die Förderung durch KfW oder Bafa, sie hat auch weitere Vorteile: Sie ist unbürokratischer, sie muss nicht vor Beginn der Arbeiten beantragt werden und auf den Steuerbonus gibt es einen Rechtsanspruch.

Seitdem im Sommer 2021 die Bundesförderung für effiziente Gebäude eingeführt wurde, ist sie bereits mehrfach geändert,

gekürzt oder gar von heute auf morgen komplett gestoppt worden. Auch die nächste Reform ist bereits angekündigt und soll zu Jahresbeginn in Kraft treten.

Unter anderem sollen der Bonus für „Worst Performing Buildings“ erhöht und Materialkosten bei Eigenleistungen anerkannt werden. Für Pelletheizungen werden strenge Grenzwerte an die Feinstaubemission eingeführt.

Für Sanierungswillige sind die häufigen Änderungen eine enorme Herausforderung, denn die Planung gerade für größere Baumaßnahmen stehen in der Regel Monate im Voraus fest. Im Ernstfall wackelt mit einer Änderung der Förderbedingungen die Finanzierung des gesamten Projekts.

Wer von vornherein auf den Steuerbonus vom Finanzamt setzt, hat eine größere Planungssicherheit. Voraussetzung ist, dass die Steuerschuld höher ist als der Steuerrabatt. In unserem Beispiel für eine Komplett-sanierung auf Seite 66 muss der Steuerzahlende in drei Jahren mehr als 34 800 Euro\* Steuern zahlen, damit die Rechnung aufgeht. ■

**Sanierung.** Unser Rechner zeigt stets die gerade geltenden Förderbedingungen unter [test.de/haussanierung](http://test.de/haussanierung)

\*Korrigiert am 12. Dezember 2022.



## Diese Zuschüsse zahlt das Bafa

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa) unterstützt einzelne energetische Sanierungsmaßnahmen.

Einzelmaßnahmen	Bafa-Zuschuss	
	Ohne Heizungstausch-Bonus <sup>1)</sup> Höhe des Zuschusses in Prozent der förderfähigen Ausgaben <sup>2)</sup>	Mit Heizungstausch-Bonus <sup>1)</sup> Höhe des Zuschusses in Prozent der förderfähigen Ausgaben <sup>2)</sup>
Wand, Dach, Keller, Geschossdecke dämmen <sup>5)</sup>	15	–
Fenster und Außentüren erneuern <sup>5)</sup>	15	–
Sommerlichen Wärmeschutz einbauen oder erneuern <sup>5)</sup>	15	–
Lüftungsanlage einbauen <sup>5)</sup>	15	–
Digitale Systeme zur Energieverbrauchsoptimierung einbauen <sup>5)</sup>	15	–
Solarthermie-Anlage	25	–
Biomasse-Anlagen	10	20
Erneuerbare-Energien-Hybridheizung ohne Biomasse	25	35
Erneuerbare-Energien-Hybridheizung mit Biomasse	20	30
Luft-Wärmepumpe	25	35
Erd- oder Wasser-Wärmepumpe	30	40
Anschluss an Fernwärmenetz	25	35
Heizungsoptimierung <sup>5)</sup>	15	–
Fachplanung/Baubegleitung	50 <sup>4)</sup>	–

1) Voraussetzung: Austausch von Öl-, Kohle- und Nachtspeicherheizungen sowie mindestens 20 Jahre alter Gasheizungen (Gasetagenheizungen unabhängig vom Alter).  
 2) Maximal geförderte Kosten 60 000 Euro pro Wohnung und Kalenderjahr.  
 3) Maximal geförderte Kosten 40 000 Euro pro Wohnung über drei Kalenderjahre verteilt.

4) Maximal geförderte Kosten 5 000 Euro bei Ein- und Zweifamilienhäusern, bei Mehrfamilienhäusern 2 000 Euro pro Wohneinheit.  
 5) Der Zuschuss erhöht sich um 5 Prozentpunkte, wenn die Maßnahme im Rahmen eines individuellen Sanierungsfahrplans erfolgt.

Stand: November 2022

## Zuschuss oder Bonus

Unsere drei Beispielrechnungen zeigen: Der Steuerbonus bringt oft einen größeren finanziellen Vorteil.

### 1. Beispiel Wärmedämmung

In einem Einfamilienhaus werden die Außenwände gedämmt und neue Fenster eingebaut. Der Steuerbonus ist die bessere Wahl.

Kosten	25 000 Euro
<b>Zuschuss Bafa (15 Prozent)</b>	<b>3 750 Euro</b>
Steuerbonus 1. Jahr (7 Prozent)	1 750 Euro
Steuerbonus 2. Jahr (7 Prozent)	1 750 Euro
Steuerbonus 3. Jahr (6 Prozent)	1 500 Euro
<b>Steuerbonus gesamt</b>	<b>5 000 Euro</b>

### 2. Beispiel Erd-Wärmepumpe

Eine alte Gasheizung wird durch eine Erd-Wärmepumpe ersetzt. Vom Bafa gibt es doppelt so viel Zuschuss.

Kosten	32 000 Euro
<b>Zuschuss Bafa (40 Prozent)</b>	<b>12 800 Euro</b>
Steuerbonus 1. Jahr (7 Prozent)	2 240 Euro
Steuerbonus 2. Jahr (7 Prozent)	2 240 Euro
Steuerbonus 3. Jahr (6 Prozent)	1 920 Euro
<b>Steuerbonus gesamt</b>	<b>6 400 Euro</b>

### 3. Beispiel Komplettsanierung

Ein Haus wird zum KfW-40-Haus saniert. Wer dafür keinen KfW-Kredit benötigt, fährt mit dem Steuerrabatt besser – vorausgesetzt, er zahlt so viel Steuern.

Kosten Bau	160 000 Euro
Kosten Baubegleitung	10 000 Euro

#### KfW-Kredit mit Tilgungszuschuss

KfW-Darlehen Bau (maximale Kreditsumme)	120 000 Euro
KfW-Darlehen Baubegleitung	10 000 Euro
Summe Zinsen nach 10 Jahren <sup>1)</sup>	1 896 Euro
Tilgungszuschuss Darlehen Bau (20 Prozent)	24 000 Euro
Tilgungszuschuss Darlehen Baubegleitung (50 Prozent)	5 000 Euro
<b>Tilgungszuschuss gesamt</b>	<b>29 000 Euro</b>

#### Steuerrabatt

Steuerbonus Bau 1. Jahr (7 Prozent)	11 200 Euro
Steuerbonus Bau 2. Jahr (7 Prozent)	11 200 Euro
Steuerbonus Bau 3. Jahr (6 Prozent)	9 600 Euro
Steuerbonus Baubegleitung 1. Jahr (50 Prozent)	5 000 Euro
Höchst möglicher Steuerabzug 1. Jahr	14 000 Euro*
<b>Steuerbonus gesamt</b>	<b>34 800 Euro*</b>

1) Sollzins 0,35 Prozent bei 10 Jahren Laufzeit und Zinsbindung (Monatsrate 857 Euro). Stand 15.11.2022

\*Korrigiert am 12. Dezember 2022.