expertenReport



Quelle: KI-generierte Illustration

Energetische Sanierung: Steuerbonus richtet sich nach dem Eigentumsanteil

Ute Pappelbaum

Wer die energetische Sanierung einer gemeinsam gehaltenen Immobilie vollständig finanziert, kann die Kosten steuerlich nicht automatisch vollständig geltend machen. Nach einem rechtskräftigen Urteil des Finanzgerichts Münster entscheidet der Miteigentumsanteil über die Höhe der Förderung.

Doch was geschieht, wenn eine Immobilie mehreren Personen gehört, die Sanierung aber nur von einem Eigentümer bezahlt wird?

Das Finanzgericht Münster hat diese Frage mit Urteil vom 23. Juni 2026 (6 K 1431/23 E) zugunsten einer Aufteilung nach den Eigentumsverhältnissen entschieden.

Ein Viertel Eigentum, aber die gesamten Kosten getragen

Im Streitfall gehörte einem Steuerpflichtigen ein Viertel eines Zweifamilienhauses. Er bewohnte mit seiner Familie das Erdgeschoss, das rund 64 Prozent der gesamten Wohnfläche ausmachte. Im Obergeschoss lebte seine Mutter.

Der Kläger ließ eine Kraft-Wärme-Kopplungsanlage einbauen und trug die Kosten selbst. Das Finanzamt berücksichtigte für die Steuerermäßigung jedoch lediglich ein Viertel der Aufwendungen, entsprechend seinem Miteigentumsanteil.

Dagegen wandte sich der Eigentümer. Er argumentierte, dass zumindest die von ihm genutzte Wohnfläche berücksichtigt werden müsse.

Das Gericht folgte dem nicht.

Eigentum ist maßgeblich, nicht die Finanzierung

Nach Auffassung des Finanzgerichts ist die Steuerermäßigung nach § 35c EStG objektbezogen ausgestaltet. Steht eine Immobilie mehreren Personen zu, müssen die begünstigten Aufwendungen grundsätzlich nach den jeweiligen Miteigentumsanteilen aufgeteilt werden.

Dabei kommt es nicht allein darauf an, wer die Rechnung bezahlt hat oder welchen Teil des Gebäudes er tatsächlich bewohnt.

Das Gericht stützte sich unter anderem auf die Entstehungsgeschichte der gesetzlichen Regelung und die Systematik der Förderung.

Auch das Bundesfinanzministerium sieht in seinen Anwendungsschreiben eine entsprechende Aufteilung vor.

Die Revision wurde zwar zugelassen, jedoch nicht eingelegt. Das Urteil ist damit rechtskräftig, ohne dass eine höchstrichterliche Grundsatzentscheidung vorliegt.

Was das für gemeinsame Immobilieninvestitionen bedeutet

Die Entscheidung ist insbesondere für Familien relevant, die Immobilien gemeinschaftlich besitzen. Häufig übernehmen einzelne Angehörige größere Sanierungsmaßnahmen, obwohl ihnen das Gebäude nur anteilig gehört.

Steuerlich kann daraus ein Missverhältnis entstehen: Die tatsächliche finanzielle Belastung liegt bei einer Person, die Förderung orientiert sich jedoch an der Eigentumsquote.

Das sollte bereits bei der Finanzierung und Aufteilung der Sanierungskosten berücksichtigt werden. Auch mögliche zivilrechtliche Ausgleichsansprüche gegenüber anderen Miteigentümern spielen dabei eine Rolle.

Für die Investitionsentscheidung ist außerdem wichtig, dass § 35c EStG nicht beliebig mit anderen Förderungen oder Steuerermäßigungen für dieselbe Maßnahme kombiniert werden kann.

Der Fall zeigt eine Grenze staatlicher Sanierungsanreize: Die Förderung knüpft an die rechtliche Eigentümerstellung an und nicht zwingend an die Person, die das wirtschaftliche Risiko einer Investition trägt. Gerade bei gemeinschaftlichem Eigentum kann diese Differenz darüber entscheiden, ob die erwartete steuerliche Entlastung tatsächlich eintritt.

Quellen: FG Münster, Urteil vom 23.06.2026, 6 K 1431/23 E; § 35c EStG; BMF-Anwendungsschreiben vom 21.08.2025.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport

https://www.experten.de/id/4953162/Energetische-Sanierung-Steuerbonus-richtet-sich-nach-dem-Eigentumsanteil/