

**Freiß Dr. Schwarz**  
Steuerberatungsgesellschaft mbH

Stahlstraße 17  
90411 Nürnberg

Telefon: 0911/95 09 86-0

Telefax: 0911/95 09 86-50

E-Mail: [kontakt@freiss-schwarz.de](mailto:kontakt@freiss-schwarz.de)

Internet: [www.freiss-schwarz.de](http://www.freiss-schwarz.de)



## ***Heizungsgesetz: Welche Neuerungen gelten für Sie als Eigentümer eines Neubaus ab 2024?***

Sehr geehrte Mandantin,  
sehr geehrter Mandant,

die Wärmewende im Wohngebäudebereich spielt eine große Rolle bei der Reduktion klimaschädlicher Emissionen. Deshalb will die Bundesregierung durch die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes - zumeist als Heizungsgesetz bekannt - den Austausch von Heizsystemen mit fossilen Energieträgern (insbesondere Gas und Öl) beschleunigen.

Neubauten in ausgewiesenen Neubaugebieten sind zuerst dran: In diese dürfen Sie schon bei Bauanträgen ab dem 01.01.2024 nur noch solche Heizsysteme einbauen, die zu mind. 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Bei Neubauten außerhalb von Neubaugebieten dürfen Sie dagegen abwarten, bis die kommunale Wärmeplanung vorliegt. Gegebenenfalls können Sie zunächst mit einem System arbeiten, das nach Ablauf der Übergangsfristen eine Umrüstung auf 65 % erneuerbare Energien zulässt.

Die staatliche Grundförderung für die Umrüstung auf eine klimafreundliche Heizung beträgt 30 % der Investitionskosten. Und unter bestimmten Voraussetzungen werden sogar bis zu 70 % Ihrer Aufwendungen übernommen. Zudem können Sie von zinsgünstigen KfW-Krediten profitieren.



Mit Hilfe unserer **Infografik auf der nächsten Seite** überblicken Sie im Nu Ihre Optionen bei der Heizungswahl für Ihren Neubau und Ihre Möglichkeiten der staatlichen Förderung. Für Detailfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

# Heizungsgesetz: Welche Neuerungen gelten für Sie als Eigentümer eines Neubaus ab 2024?

Achtung: Als Eigentümer einer Neubauimmobilie müssen Sie die Neuerungen des Heizungsgesetzes als Erster umsetzen!

Liegt Ihre geplante oder im Bau befindliche Neubauimmobilie mit Bauantrag ab dem 01.01.2024 in einem ausgewiesenen Neubaugebiet?

Ja

Nein



Sie müssen ein Heizsystem einbauen, das zu mind. 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben wird.  
Alternativ werden die Anforderungen durch den Anschluss an ein Fern- oder Gebäudewärmenetz automatisch erfüllt.



Sie dürfen auch 2024 noch eine Gas- oder Ölheizung einbauen und im Fall eines Defekts reparieren lassen. Allerdings sollten Sie die spätere Umrüstbarkeit auf 65 % erneuerbare Energien sicherstellen.

Für die Kriterien der Umstellung auf klimafreundliches Heizen wird hier die **kommunale Wärmeplanung** maßgebend sein. Bei Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern muss diese bis Mitte 2026 stehen und bei kleineren bis Mitte 2028. Ab dann müssen alle neu eingebauten Heizsysteme den Vorgaben der Planung entsprechen. Sobald ein Anschluss an ein Wärmenetz erfolgt, sind automatisch die gesetzlichen Anforderungen erfüllt.

## Folgende Heizungssysteme erfüllen die neuen Anforderungen:

- Anschluss an ein Wärmenetz
- elektrische Wärmepumpe
- Hybridheizung (Erneuerbare-Energien-Heizung mit fossil betriebem Spitzenlastkessel, wobei der klimaneutrale Anteil mind. 65 % betragen muss)
- Stromdirektheizung
- Solarthermie
- Biomasse- oder Gasheizung, die nachweislich zu 65 % erneuerbare Gase nutzt (z.B. Biomethan)
- individuelle Lösung, sofern Sie den Erneuerbare-Energien-Anteil von mind. 65 % rechnerisch nachweisen können

## Folgende staatliche Fördermöglichkeiten gibt es für den Austausch:

- Die **Grundförderung** beträgt 30 % der Investitionskosten für den Austausch einer alten fossilen gegen eine neue klimafreundliche Heizung.
- **Einkommensabhängiger Bonus:** Haushalte im selbstgenutzten Wohneigentum mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen von bis zu 40.000 € erhalten 30 % Förderung zusätzlich.
- Einen **Geschwindigkeitsbonus** von zunächst 20 % gibt es für den frühzeitigen Austausch mind. 20 Jahre alter fossiler Heizungen. Ab 2029 wird der Fördersatz alle zwei Jahre um drei Prozentpunkte abgesenkt.

**Grundförderung und Boni können Sie kumulieren bis zu einem Höchstfördersatz von 70 % der Kosten der Neuanschaffung.** Förderfähig sind max. 30.000 €. Bei einem Fördersatz von 70 % werden somit max. 21.000 € als Zuschuss gewährt. Bei Mehrfamilienhäusern sind die förderfähigen Kosten gestaffelt (zwischen 30.000 € für die erste und je 3.000 € ab der siebten Einheit).



## Gut zu wissen

Die CO<sub>2</sub>-Steuer auf fossile Brennstoffe wird in den nächsten Jahren europaweit stark ansteigen. Experten gehen davon aus, dass die Kosten für den Betrieb von Gas- und Ölheizungen dann mehr als doppelt so hoch sein könnten wie z.B. für das Heizen mit einer Wärmepumpe. Es ist also ratsam, sich als Immobilieneigentümer auch dann mit dem Thema erneuerbares Heizen zu befassen, wenn man dies laut Heizungsgesetz noch nicht unbedingt muss.

Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung

Bei individuellen Fragen zum Heizungsgesetz sowie zu weiteren steuerlichen Abzugs- und Abschreibungsmöglichkeiten beraten wir Sie gern persönlich.