

Merkblatt zur steuerlichen Abschreibung EStG 7h 10f 11a

Zur gezielten Förderung der Sanierung (insbesondere) von Stadtkernen werden auf Antrag öffentliche Förderungen in Form von Zuschüssen aus Sanierungs- oder Entwicklungsfördermitteln bewilligt. Neben dieser unmittelbaren Förderung wird die Erhaltung von Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsgebieten auch steuerlich begünstigt.

Um die steuerlichen Vergünstigungen in Anspruch nehmen zu können, benötigen Sie eine spezielle Steuerbescheinigung, die dem Finanzamt vorzulegen ist. Diese Bescheinigung erhalten Sie auf Antrag von Ihrer zuständigen Gemeindebehörde.

Die Bescheinigung wird von der Gemeindebehörde nur für Gebäude erteilt, die in einem förmlich festgelegten

- Sanierungsgebiet oder
- städtebaulichen Entwicklungsbereich

belegen sind, an denen Baumaßnahmen durchgeführt werden, die

- der Modernisierung- oder Instandsetzung (i. S. d. § 177 Baugesetzbuch) oder
- der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat.

In welcher Form Sie von der Steuervergünstigung profitieren, ist von der Nutzung des Gebäudes sowie der Art des Aufwandes abhängig:

a. Nutzung zur Erzielung von Einkünften

Herstellungsaufwand

Erzielen Sie mit dem Gebäude Einkünfte (z. B. Gewerbebetrieb, freier Beruf, Vermietung und Verpachtung), können Sie erhöhte Abschreibungen in der Einkommensteuererklärung geltend machen. In den ersten 8 Jahren können Sie jeweils bis zu 9 Prozent sowie in den folgenden 4 Jahren bis zu 7 Prozent des Herstellungsaufwandes je nach Einkunftsart als Betriebsausgaben oder Werbungskosten steuerlich absetzen (§ 7h Einkommensteuergesetz - EStG).

Erhaltungsaufwand

Für Erhaltungsaufwand besteht ein Wahlrecht (§ 11a EStG). Sie können den Erhaltungsaufwand

- entweder auf 2 - 5 Jahre gleichmäßig verteilen
- oder im Zahlungs- bzw. Entstehungsjahr in voller Höhe abziehen.

b. Nutzung zu eigenen Wohnzwecken

Herstellungsaufwand

Nutzen Sie das förderungswürdige Gebäude nicht zur Erzielung von Einkünften, sondern zu eigenen Wohnzwecken, können Sie die Aufwendungen an dem eigenen Gebäude wie Sonderausgaben abziehen und im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahmen sowie in den folgenden 9 Jahren jeweils bis zu 9 Prozent der Aufwendungen in der Einkommensteuererklärung geltend machen (§ 10f Abs. 1 EStG).

Erhaltungsaufwand

Erhaltungsaufwand können Sie auf 10 Jahre verteilt, bis zu 9 Prozent jährlich, wie Sonderausgaben abziehen (§ 10f Abs. 2 EStG).

Bitte beachten Sie: Wurden öffentliche Zuschüsse gewährt, so sind diese den begünstigten Aufwendungen gegenzurechnen.

Bescheinigung der Kommune

Der steuerpflichtige Eigentümer kann die Kosten beim zuständigen Finanzamt nur durch Vorlage einer Bescheinigung der Kommune geltend machen. Die Bescheinigung ist zwingend an eine schriftliche Vereinbarung zwischen Kommune und Steuerpflichtigen gebunden. Bestandteil dieser Modernisierungsvereinbarung nach §§ 148 und 177 Baugesetzbuch (BauGB) ist, dass die Maßnahme den Zielen und Zwecken der Sanierung entspricht. Diese sind im Rahmenplan oder in einem ähnlichen Handlungskonzept festgelegt.

Der Steuerpflichtige verpflichtet sich zur Durchführung von vorher festgelegten Maßnahmen. Die Gebäudesanierung muss dabei umfassend (d.h. abschließend) sein sowie den rechtlichen und fachlichen Erfordernissen entsprechen. Die Gestaltung der Fassade und des Daches muss in Abstimmung (Einvernehmen) mit der Kommune erfolgen. Die Vergabeart von Bauleistungen, Baufristen und Baustandards können gegebenenfalls in der Vereinbarung durch die Kommune vorgegeben werden