



Steuerbegünstigungen für private Eigentümer im Sanierungsgebiet „Gronau Innenstadt“ nach dem Einkommenssteuergesetz (EStG)

Steuerliche Vergünstigungen für private Eigentümer/innen

Neben der Bezuschussung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch Städtebauförderungsmittel (Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“) im Sanierungsgebiet „Gronau Innenstadt“ werden **auch** steuerliche Vergünstigungen nach dem EStG gewährt. Um diese erhöhten steuerlichen Abschreibungen gemäß §§ 7h, 10f und 11a EStG in Anspruch nehmen zu können, wird eine spezielle Steuerbescheinigung benötigt, die dem Finanzamt vorzulegen ist. Diese Bescheinigung stellt die Stadt Gronau auf Antrag aus. Voraussetzungen dafür sind:

- das Gebäude liegt im festgelegten Sanierungsgebiet „Gronau Innenstadt“
- es wurden Baumaßnahmen am Gebäude durchgeführt, die zur umfassenden Behebung von baulichen, energetischen und/oder gestalterischen Mängeln und Missständen und zur nachhaltigen Verbesserung des Nutzwertes beitragen und den Sanierungszielen entsprechen.

Steuerliche Vergünstigungen nach §7h EStG bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

Nach §7h EStG können erhöhte steuerliche Abschreibungen für den Herstellungsaufwand von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von im Sanierungsgebiet liegenden **Gebäude** geltend gemacht werden, **mit denen Einkünfte erzielt werden** (z.B. Gewerbebetrieb, Vermietungen, Verpachtungen usw.). Im Jahr der Herstellung und den folgenden 7 Jahren können bis zu 9% sowie in den darauf folgenden 4 Jahren bis zu 7% der Herstellungskosten (also insgesamt bis zu 100%!) steuerlich abgesetzt werden. Anschaffungskosten auf entsprechende Maßnahmen sind anrechenbar, soweit diese nach dem Abschluss eines Kaufvertrages umgesetzt wurden.

Steuerliche Vergünstigungen nach §10f EStG für zu eigenen Wohnzwecken genutzten Baudenkmälern und Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

Nach §10f EStG können erhöhte steuerliche Abschreibungen für den Herstellungsaufwand und/oder Erhaltungsaufwand auf **Gebäude** geltend gemacht werden, **die zu eigenen Wohnzwecken** genutzt werden. Im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahmen und in den folgenden 9 Jahren können bis zu 9% der Aufwendungen steuerlich geltend gemacht werden.

Steuerliche Vergünstigungen nach §11a EStG - Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

Nach §11a EStG können erhöhte steuerliche Abschreibungen für den Erhaltungsaufwand auf **Gebäude** geltend gemacht werden, **mit denen Einkünfte erzielt werden** (z.B. Gewerbebetrieb, Vermietungen, Verpachtungen usw.). Hierbei besteht eine Wahlmöglichkeit: Entweder kann der Erhaltungsaufwand im Zahlungs- bzw. Entstehungsjahr in voller Höhe angerechnet werden oder auf 2 bis 5 Jahre gleichmäßig verteilt werden.

Hinweise:

Der auf das entsprechende Grundstück entfallene Kaufpreis, der Abriss sowie der Neubau eines Gebäudes können nicht begünstigt werden. Wurden dem Eigentümer öffentliche Zuschüsse gewährt, so müssen diese den begünstigten Aufwendungen gegengerechnet werden.

Beispielberechnung für steuerliche Vergünstigungen nach §7h EStG (Sonderabschreibungen bei Vermietung) :

Abschreibung 8 Jahre lang jeweils 9% der Kosten = 72%

Abschreibung 4 Jahre lang jeweils 7% der Kosten = 28%

⇒ Nach 12 Jahren ist die gesamte Baumaßnahme abgeschrieben.

Die normale Abschreibung von 2,5 % für Gebäude, die vor 1925 gebaut wurden, bzw. 2 % für jüngere Gebäude führt dagegen zu einer Verteilung auf 40 bzw. 50 Jahre. Fälle mit degressiver Abschreibung werden hier nicht berücksichtigt, da es hier zu viele verschiedene Möglichkeiten gibt. Die Ersparnis kann in einigen dieser Fälle geringer ausfallen als dargestellt.

Beispiel:

Herstellungskosten für Sanierungsmaßnahmen 150.000 €

bei Normalabschreibung:

jährlich 3.750/3.000 € (Steuerersparnis jährlich max. 1.575/1.260 €)

bei Abschreibung nach § 7h EStG:

8 Jahre lang jeweils 13.500 € (Steuerersparnis jährlich max. 5.670* €)

4 Jahre lang jeweils 10.500 € (Steuerersparnis jährlich max. 4.410* €)

Beispielberechnung für steuerliche Vergünstigungen nach §10f EStG (Abzug bei Selbstnutzung)

10 Jahre lang jeweils 9% Abzug = 90%

(die restlichen 10% bleiben unberücksichtigt)

Beispiel:

Herstellungs- oder Erhaltungsaufwand 150.000 €

10 Jahre lang jeweils 13.500 € (Steuerersparnis jährlich max. 5.670 €*), zusammen also 56.700 €

* Spitzensteuersatz Stand 2018 bei 42%



Es dürfen nur Kosten an bestehenden Gebäuden steuerlich begünstigt werden (bei Anwendung der §§ 7h/10f/11a EStG).

Vor Baubeginn muss ein Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag mit der Stadt Gronau (Leine) abgeschlossen werden.

Die vorstehenden Anmerkungen dieses Merkblattes sind als allgemeine Information anzusehen. Wir geben keine Gewähr auf Vollständigkeit.



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH