



---

# SANIERUNG UND STEUERN

Einkommensteuerliche Förderung für Baumaßnahmen in  
Sanierungsgebieten und städtebaulichen  
Entwicklungsgebieten

Autor: Bernd Willems, Finanzamt Trier



# Gesetzliche Grundlagen (1)

---

## Einkommensteuergesetz

- **§ 7h:** Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
- **§ 10f:** Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
- **§ 11a:** Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

# Gesetzliche Grundlagen (2)

---

## Baugesetzbuch

### ■ § 177 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot

Grundsatz: Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit **Missstände** oder **Mängel** auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, kann die Gemeinde die Beseitigung der Missstände durch ein **Modernisierungsgebot** und die Behebung der Mängel durch ein **Instandsetzungsgebot** anordnen.

# Voraussetzungen

---

## 1. Nur Maßnahmen an bestehenden Gebäuden!

- Es sind grundsätzlich nur Maßnahmen an bestehenden Gebäuden begünstigt, also kein Neubau oder Wiederaufbau aus einer Ruine, auch nicht der Abbruch eines abbruchreifen Gebäudes mit anschließender Neuerrichtung.
- Auch ein Ausbau, ein Umbau oder eine Erweiterung stellen weder eine Instandsetzung noch eine Modernisierung dar, weil sie nicht der Wiederherstellung des früher einmal vorhandenen, sondern der erstmaligen Herstellung eines neuen Zustands dienen (Rechtsprechung).

# Voraussetzungen

---

## 2. Vorlage einer Bescheinigung der Gemeinde

Die Gemeinde prüft und bescheinigt,

- ob das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich liegt
- ob begünstigte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt worden sind
- ob die Baumaßnahme ihrem Umfang nach noch als (städtebauliche) Sanierung anzuerkennen ist, ob also begrifflich eine „Modernisierung“ oder „Instandhaltung“ stattgefunden hat
- ob und in welcher Höhe Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln gewährt worden sind

# Wichtiger Grundsatz

---

## Die Bescheinigung ist für das Finanzamt verbindlich!

Die Bescheinigung der Gemeinde ist ein **Grundlagenbescheid**, an den das Finanzamt gebunden ist.

Das Finanzamt prüft nur noch,

- ob die bescheinigten Aufwendungen Herstellungskosten, Anschaffungskosten oder Erhaltungsaufwand sind
- ob die Aufwendungen bei einer Einkunftsart (z.B. Vermietung und Verpachtung) als Werbungskosten oder bei einem zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude wie Sonderausgaben berücksichtigt werden können
- wem (bei mehreren Beteiligten) die Aufwendungen als Abzugsberechtigten zuzurechnen sind



# Steuerliche Vergünstigungen

## 1. Sonderabschreibung bei Vermietung

### Herstellungs- oder Anschaffungskosten ▶ 7h EStG

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. 1.687,-/1.350,- €\*)*

▶ *bei Abschreibung nach § 7h EStG:*

*8 Jahre lang jeweils 13.500,- € (Steuerersparnis jährlich max. 6.075,- €\*)*

*4 Jahre lang jeweils 10.500,- € (Steuerersparnis jährlich max. 4.725,- €\*)*

*(\*Spitzensteuersatz derzeit bei 45 %)*

# Steuerliche Vergünstigungen

## Noch 1. Sonderabschreibung bei Vermietung

- Niedrigere Werte bei einem Normalverbraucher mit niedrigerem Steuersatz
- Effekt der Steuervergünstigung dennoch unschwer zu erkennen
- in 12 Jahren bis zu mehr als viermal so viel wie bei der Normalabschreibung.

### Beispiel

Zu versteuerndes Jahreseinkommen 40.000 Euro  
Investitionskosten wie gehabt 150.000 Euro

	<u>Steuersatz</u>	<u>Ersparnis</u>
Alleinstehender	22,3 %	33.450 €
Verheirateter	13,0 %	19.500 €





# Steuerliche Vergünstigungen

## 2. Erhaltungsaufwand bei Vermietung

(nur bei kleineren Baumaßnahmen) ▶ § 11a EStG

- Erhaltungsaufwand kann normalerweise im Jahr der Zahlung sofort abgezogen werden. Das ist aber nicht immer sinnvoll.
- Deshalb bietet § 11a EStG die Möglichkeit, Erhaltungsaufwendungen für Sanierungsmaßnahmen gleichmäßig auf 2 bis 5 Jahre zu verteilen, weil das im Einzelfall steuerlich günstiger sein kann als sie im Jahr der Entstehung ganz abzuziehen.
- Bei größeren Baumaßnahmen, wie sie bei einer umfangreichen Sanierung ja normalerweise anfallen, ist Erhaltungsaufwand allerdings eher selten, deshalb wird hier auf Beispielrechnungen verzichtet.



# Steuerliche Vergünstigungen

## 3. Abzug bei Selbstnutzung

(einheitlich für Herstellungs- und Erhaltungsaufwand) ▶ § 10f EStG

- 10 Jahre lang jeweils 9 % Abzug „wie Sonderausgaben“ = 90 %  
(▶ die restlichen 10 % bleiben also unberücksichtigt)
- **Wichtig:** Die Vergünstigung kann wie früher bei der Eigenheimzulage nur für ein Gebäude (bei Ehegatten 2) in Anspruch genommen werden!

**Beispiel:** Herstellungs- oder Erhaltungsaufwand 150.000,- €

- ▶ 10 Jahre lang jeweils 13.500,- € (Steuerersparnis jährlich max. 6.075,- €\*), zusammen also 60.750,- €
- ▶ Normalverbraucher alleinstehend 30.100,- €, verheiratet 17.550,- €  
(\*Spitzensteuersatz derzeit bei 45 %)

# Abschließender Hinweis

---

## Vor Beginn informieren!

Es handelt sich hier um eine nicht alltägliche und nicht ganz unkomplizierte Materie, die an dieser Stelle nicht in aller Ausführlichkeit dargestellt werden kann und soll.

Deshalb...

## Keine Alleingänge!

Um unliebsame Überraschungen zu vermeiden, sollte man auf jeden Fall **vor Beginn der Maßnahme** fachkundigen Rat einholen (z.B. von einem Steuerberater).