

Alfred Rührer



Steuerberatungsgesellschaft mbH



**ERHÖHTE ABSETZUNGEN BEI
GEBÄUDEN IN SANIERUNGSGEBIETEN
UND BEI BAUDENKMALEN**

Inhaltsverzeichnis



I. Allgemeines zu erhöhten Abschreibungen

II. Grundlagen der § 7h und 7i EStG

- a) Förderung von Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen (§ 7h EStG)
- b) Förderung von Baudenkmalen (§ 7i EStG)
- c) Kumulationsverbot
- d) Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand

III. Grundlagen des § 10f EStG

IV. Auswirkungen in der Einkommensteuer

- a) Fallbeispiel § 10f EStG
- b) Fallbeispiel §§ 7h, 7i EStG
- c) Geltendmachung der Aufwendungen

Allgemeines zu erhöhten Abschreibungen



Bedeutung erhöhter Abschreibungen (allgemein):

- Förderung bestimmter wirtschafts- und sozialpolitischer Ziele
- **Finanzierungshilfe** in Form einer zinslosen Steuerstundung
 - Vorübergehende Liquiditätssteigerung durch Verlagerung der Ertragssteuerbelastung in spätere Jahre
- Ggf. Progressionsvorteil durch Absenkung des Steuertarifs
- Voraussetzung: Einkunftserzielungsabsicht (z.B. Nutzung im Betriebsvermögen oder Vermietung)

Ausnahme: §§ 10f EStG Sonderausgabenabzug bei eigengenutzten Wohnheim

Förderung von Gebäuden in Sanierungsgebieten (§7h EStG)



Begünstigte Wirtschaftsgüter:

- ✓ Gebäude
- ✓ im Inland belegen
- ✓ in förmlich festgelegten Sanierungsgebiet
 - wird in der jeweiligen gemeindlichen Satzung bestimmt
 - in Gera: Alt-Untermhaus, Ostviertel-Südliche Innenstadt, Parkstraße, Elsteraue-Hofwiesen, Stadtzentrum
- ✓ oder städtebaulichen Entwicklungsbereich
 - Bezeichnung in einer sogenannten Entwicklungssatzung
 - Ortsteile oder Gemeindeteile sollen entsprechend ihrer besonderen Bedeutung entwickelt werden

Förderung von Gebäuden in Sanierungsgebieten (§7h EStG)



Begünstigte Maßnahmen:

- ✓ **Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S. § 177 BauGB erzwungen durch Gemeinde oder mit Gemeinde durch Vertrag vereinbart**
 - Modernisierungsmaßnahmen
= Maßnahmen zur Beseitigung innerer und äußerer baulicher Missstände
z.B. Allgemeine Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht erfüllt
 - Instandsetzungsmaßnahmen
= Beseitigung baulicher Mängel, die z.B. durch Abnutzung, Alterung und Witterung entstanden sind und bestimmungsgemäße Nutzung oder das Straßenbild sind erheblich beeinträchtigt
oder
bauliche Anlage ist erneuerungsbedürftig und sie soll wegen ihrer städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben
 - **Nicht begünstigt :** - Neubau
- Maßnahme ohne Anordnung der Gemeinde oder öffentlich rechtlichen Vertrag

Förderung von Gebäuden in Sanierungsgebieten (§7h EStG)



- ✓ **Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen, wenn**
 - dieses Gebäude wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll und
 - Der Steuerpflichtige sich zur Durchführung der Instandsetzung gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat
 - ❖ d.h. freiwillige Maßnahmen sind nicht begünstigt
 - ❖ Nachträgliche Vereinbarung grundsätzlich nicht möglich

Förderung von Gebäuden in Sanierungsgebieten (§7h EStG)



- ✓ Anschaffungskosten, soweit diese auf begünstigte Baumaßnahmen (siehe vorn) entfallen und nach Abschluss des obligatorischen Erwerbsvertrages (= Kaufvertrag) durchgeführt werden
- ✓ **WICHTIG: „ERST KAUFEN; DANN SANIEREN!“**

Förderung von Gebäuden in Sanierungsgebieten (§7h EStG)



Bemessungsgrundlage:

- ✓ **Herstellungskosten und Anschaffungskosten, die auf begünstigte Sanierung entfallen
abzgl.
öffentliche Zuschüsse**
- ✓ **Nachträglich gewährte Zuschüsse mindern erst im Jahr der Gewährung die Bemessungsgrundlage
es erfolgt keine Berichtigung der Vorjahre**
- ✓ **Aufteilung des Kaufpreises erfolgt nach Verhältnis der Verkehrswerte**

Förderung von Gebäuden in Sanierungsgebieten (§7h EStG)



Höhe der Abschreibung:

- ✓ 8 Jahre 9% p.a. der begünstigten Aufwendungen
- ✓ 4 Jahre 7% p.a. der begünstigten Aufwendungen
- ✓ Im Jahr der Anschaffung volle Abschreibung möglich, keine Zwölfteilung
- ✓ Sanierungsmaßnahmen sind nach 12 Jahren voll abgeschrieben, statt nach 50 Jahren bei Gebäuden im Privatvermögen
- ✓ Steuerpflichtiger kann in einzelnen Jahren niedrigere Abschreibung wählen -> eine Nachholung in Folgejahren ist innerhalb des Begünstigungszeitraum nicht möglich

Förderung von Gebäuden in Sanierungsgebieten (§7h EStG)



Bescheinigung

- ✓ Voraussetzung für Inanspruchnahme der erhöhten Abschreibung ist die Vorlage einer Bescheinigung der Gemeinde (= Grundlagenbescheid für Steuerbescheid)

- ✓ Aus dieser muss hervorgehen:
 - ob Gebäude in Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsgebiet liegt,
 - dass Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt wurden
 - in welcher Höhe Zuschüsse gewährt wurden

- ✓ Fehlt einer dieser Aussagen, ist die Bescheinigung für das Finanzamt nicht bindend

- ✓ Bescheinigung muss keine Angaben über die Höhe der begünstigten Aufwendungen haben (diese dürfen jedoch bescheinigt werden)

Förderung von Gebäuden in Sanierungsgebieten (§7h EStG)



Bindungswirkung der Bescheinigung:

- ✓ Die Bescheinigung entfaltet nur bezüglich der Punkte
 - Gebäude im Sanierungsgebiet
 - Maßnahme i.S § 177 BauGB
 - Zuschüsse

Bindungswirkung

Förderung von Gebäuden in Sanierungsgebieten (§7h EStG)



Durch Finanzverwaltung nachprüfbar bleiben folgende Punkte:

- ✓ Wurde Bescheinigung von zuständiger Behörde ausgestellt?
- ✓ Höhe der begünstigten Aufwendungen
- ✓ Sind Aufwendungen Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder sofort abzugsfähige Aufwendungen?
- ✓ Einkunftserzielungsabsicht oder Gebäude zu eigenen Wohnzwecken
- ✓ Welche Einkünfte?
- ✓ Wurden evtl. weitere Zuschüsse gewährt?
- ✓ Beginn des Begünstigungszeitraumes

Förderung von Baudenkmalen (§7i EStG)



Begünstigte Wirtschaftsgüter:

- ✓ Gebäude
- ✓ im Inland belegen
- ✓ ist nach landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal
 - es genügt, wenn nur ein Teil des Gebäudes unter Denkmalschutz oder Ensembleschutz steht
 - Eintragung in Denkmalschutzliste erforderlich

Förderung von Baudenkmalen (§7i EStG)



Begünstigte Maßnahmen:

Alle Maßnahmen, die erforderlich sind

- ✓ für die Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal
- ✓ für eine sinnvolle Nutzung des Baudenkmal
 - z.B. Anpassung an zeitgemäße oder vertretbare Nutzungsverhältnisse
- ✓ stehen nur einzelne Gebäudeteile unter Denkmalschutz, sind nur die auf diese Teile entfallenden Maßnahmen begünstigt
- ✓ bei Ensembleschutz: Begünstigung nur für äußeres Erscheinungsbild
- ✓ Anschaffungskosten, soweit diese auf begünstigte Baumaßnahmen entfallen und nach Abschluss des obligatorischen Erwerbsvertrages (= Kaufvertrag) durchgeführt werden

- ✓ Auch hier gilt: „ERST KAUFEN; DANN SANIEREN!“

Förderung von Baudenkmalen (§7i EStG)



Nicht begünstigte Maßnahmen:

- ✓ Baumaßnahmen an selbständigen baulichen Anlagen, die nicht Teil des Baudenkmals sind
- ✓ Umgestaltung Innenhof oder Außenanlage
- ✓ Neuerrichtung einer vom Denkmal getrennten (Tief-)Garage
 - ✓ Ausnahme:
Nutzungs- und Funktionszusammenhang zwischen Denkmal und Baulichkeit, d.h. Tiefgarage muss Bestandteil des Denkmals werden
- ✓ Ausbau und Erweiterung,
es sei denn, die Erweiterung ist zur sinnvollen Nutzung erforderlich
- ✓ Grds. Luxusaufwendungen (z.B. Einbau Schwimmbad, Anlage von Tennisplätzen),
es sei denn, die Aufwendungen sind z.B. aus kulturhistorischen Gründen erforderlich

Förderung von Baudenkmalen (§7i EStG)



Abstimmung mit der zuständigen Stelle:

- ✓ Abstimmung mit zuständiger Stelle vor Beginn der Maßnahme erforderlich
- ✓ keine Begünstigung, wenn Abstimmung nach Abschluss der Baumaßnahme herbeigeführt wird

Förderung von Baudenkmalen (§7i EStG)



Bemessungsgrundlage:

- ✓ Herstellungskosten und Anschaffungskosten, die auf begünstigte Sanierung entfallen
abzgl.
öffentliche Zuschüsse

Förderung von Baudenkmalen (§7i EStG)



Höhe der Abschreibung:

- ✓ 8 Jahre 9% p.a. der begünstigten Aufwendungen
- ✓ 4 Jahre 7% p.a. der begünstigten Aufwendungen
- ✓ Vollabschreibung nach 12 Jahren

Förderung von Baudenkmalen (§7i EStG)



Bescheinigung:

- ✓ Voraussetzung für Inanspruchnahme der erhöhten Abschreibung ist die Vorlage einer Bescheinigung der Gemeinde (= Grundlagenbescheid für Steuerbescheid)
- ✓ Diese muss folgende Angaben haben:
 - Denkmaleigenschaft des Gebäudes
 - Erforderlichkeit der Maßnahme zur Erhaltung oder sinnvollen Nutzung des Gebäudes
 - Abstimmung mit der zuständigen Behörde vor Beginn der Maßnahme
 - Höhe der Aufwendungen
 - in welcher Höhe Zuschüsse gewährt wurden
- ✓ Bindungswirkung bezüglich bescheinigter Angaben gegenüber Finanzamt
- ✓ Fehlt einer dieser Aussagen, ist die Bescheinigung für das Finanzamt nicht bindend

Förderung von Baudenkmalen (§7i EStG)



Durch Finanzverwaltung nachprüfbar bleiben folgende Punkte:

- ✓ **Wurde Bescheinigung von zuständiger Behörde ausgestellt?**
- ✓ **Sind Aufwendungen Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder sofort abzugsfähige Aufwendungen?**
- ✓ **Einkunftserzielungsabsicht oder Gebäude zu eigenen Wohnzwecken**
- ✓ **Welche Einkünfte?**
- ✓ **Wurden evtl. weitere Zuschüsse gewährt?**
- ✓ **Beginn des Begünstigungszeitraumes**

Kumulationsverbot



- ✓ **Keine Doppelbegünstigung, d.h.**
 - **Liegen Voraussetzungen des § 7h und § 7i EStG gleichzeitig vor, darf nur nach einer Vorschrift erhöhte Abschreibung in Anspruch genommen werden**
 - ✦ **Es besteht ein Wahlrecht**

Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand



- ✓ **Erhaltungsaufwendungen sind grundsätzlich sofort abziehbare Betriebsausgabe bzw. Werbungskosten**
- ✓ **Sind Voraussetzungen des § 7h oder § 7i EStG erfüllt, kann nicht durch Zuschüsse gedeckter Erhaltungsaufwand auf 2 bis 5 Jahre verteilt werden**

Grundlagen des § 10f EStG



Begünstigte Wirtschaftsgüter / Maßnahmen:

- ✓ Gebäude
- ✓ im Inland
- ✓ Nutzung zu eigenen Wohnzwecken
- ✓ Voraussetzungen des § 7h oder §7i EStG sind erfüllt
- ✓ Entsprechende Bescheinigung der Gemeindebehörde erforderlich

Grundlagen des § 10f EStG



Bemessungsgrundlage:

- ✓ Herstellungskosten und Anschaffungskosten, die auf begünstigte Sanierung entfallen
abzgl.
öffentliche Zuschüsse
- ✓ Erhaltungsaufwand, der Voraussetzungen des § 7h oder § 7i EStG erfüllt
abzgl.
öffentliche Zuschüsse

Grundlagen des § 10f EStG



Höhe des Sonderausgabenabzugs:

- ✓ 10 Jahre 9%
- ✓ Insgesamt 90% abzugsfähig
- ✓ Vollabzug auch im Erstjahr
- ✓ Wird Wohnung nicht gesamtes Jahr zu eigenen Wohnzwecken genutzt, besteht nur ein anteiliger Sonderausgabenabzug

 Echte Steuerersparnis

Grundlagen des § 10f EStG



Objektverbrauch

- ✓ Inanspruchnahme des Sonderausgabenabzuges ist nur für ein Gebäude (bei Ehegatten 2 Gebäude) möglich
- ✓ Für diese Gebäude gilt:
Es sind unbeschränkt viele Maßnahmen förderfähig

Auswirkungen in der Einkommensteuer

Grunddaten



Grundfall vor Investition in Immobilie

- ✓ Ehegatten
- ✓ zu versteuerndes Einkommen: Euro 150.000,-
- ✓ Anwendung Splittingtarif

- ✓ Einkommensteuer: Euro 46.656,00
- Solidaritatzuschlag: Euro 2.566,08

- ✓ Spitzensteuersatz: 42 %

Auswirkungen in der Einkommensteuer

Grunddaten



Erwerb begünstigtes Gebäude:

Fertigstellung:	01.01.2011
Anschaffungskosten:	Euro 500.000,00
Davon entfallen auf	
Grund und Boden:	Euro 10.000,00
Altbausubstanz:	Euro 15.000,00
Modernisierung:	Euro 475.000,00

Auswirkungen in der Einkommensteuer

Grunddaten



Finanzierung:

Eigenanteil: Euro 100.000,00 (20%)

Darlehenssumme: Euro 400.000,00

Zins: 5,00 %

Anfängliche Tilgung: 2,50 %

Auswirkungen in der Einkommensteuer

bei eigengenutzter Wohnung

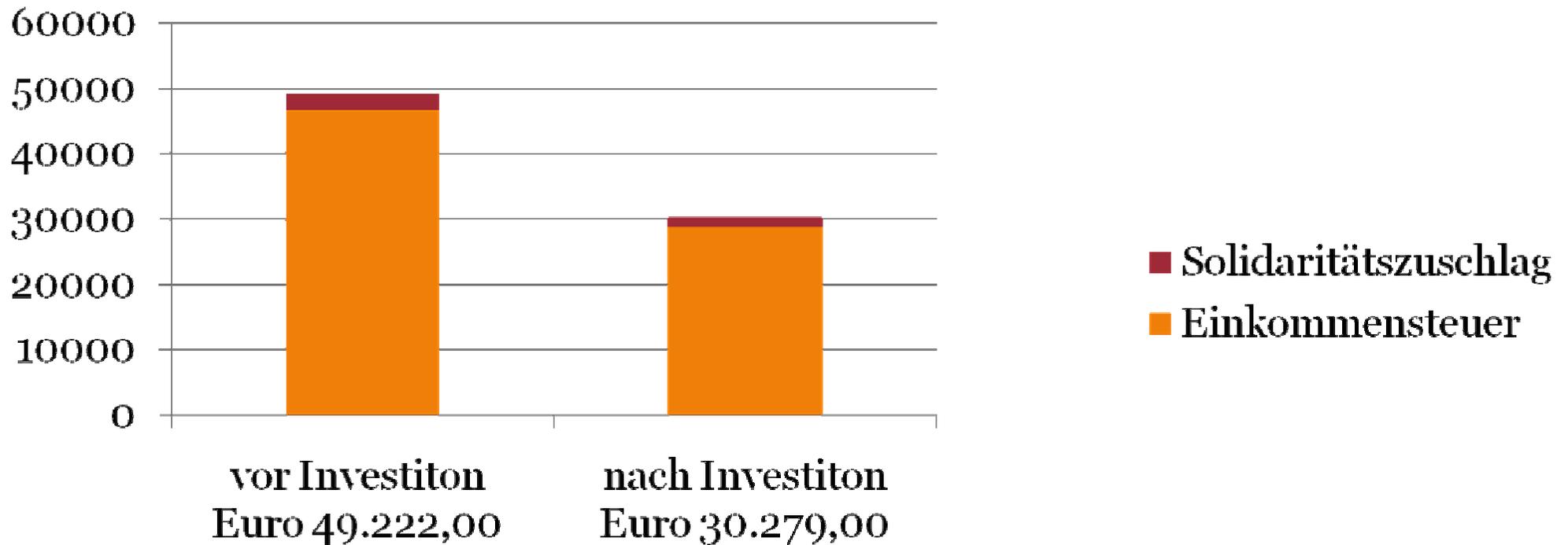


- ✓ Bei Eigennutzung → Sonderausgabenabzug
- ✓ Minderung des zu versteuernden Einkommens in den Jahren 2011 bis 2020 um jeweils 9% von Euro 475.000,00 → Euro 42.750,00
- ✓ Zu versteuerndes Einkommen: Euro 107.250,00
- ✓ Einkommensteuer: Euro 28.700,00
- Solidaritatzuschlag: Euro 1.578,50

Auswirkungen in der Einkommensteuer bei eigengenutzter Wohnung



Vergleich Steuerbelastungen vor und nach Investition



Jährliche Steuerersparnis 2011 bis 2020: Euro 18.943,00

Auswirkungen in der Einkommensteuer

bei Nutzung zur Einkunftserzielung



Beispiel für Fremdvermietung / Erstjahr (2011)

	Begünstigtes Objekt	Nicht begünstigtes Objekt
Mieteinnahmen	20.000,00 Euro	20.000,00 Euro
Zinsaufwand	-19.700,00 Euro	-19.700,00 Euro
AfA Altbausubstanz 15.000,00 x 2%	-300,00 Euro	
AfA nicht begünstigte Gebäude 490.000,00 x 2%		-9.800,00 Euro
AfA §§ 7h,i EStG 475.000,00 x 9%	-42.750,00 Euro	
<u>Sonstige Werbungskosten</u>	<u>-1.000,00 Euro</u>	<u>-1.000,00 Euro</u>
Einkünfte VuV	-43.750,00 Euro	-10.500,00Euro

Auswirkungen in der Einkommensteuer

bei Nutzung zur Einkunftserzielung



Vergleich Auswirkungen 2011

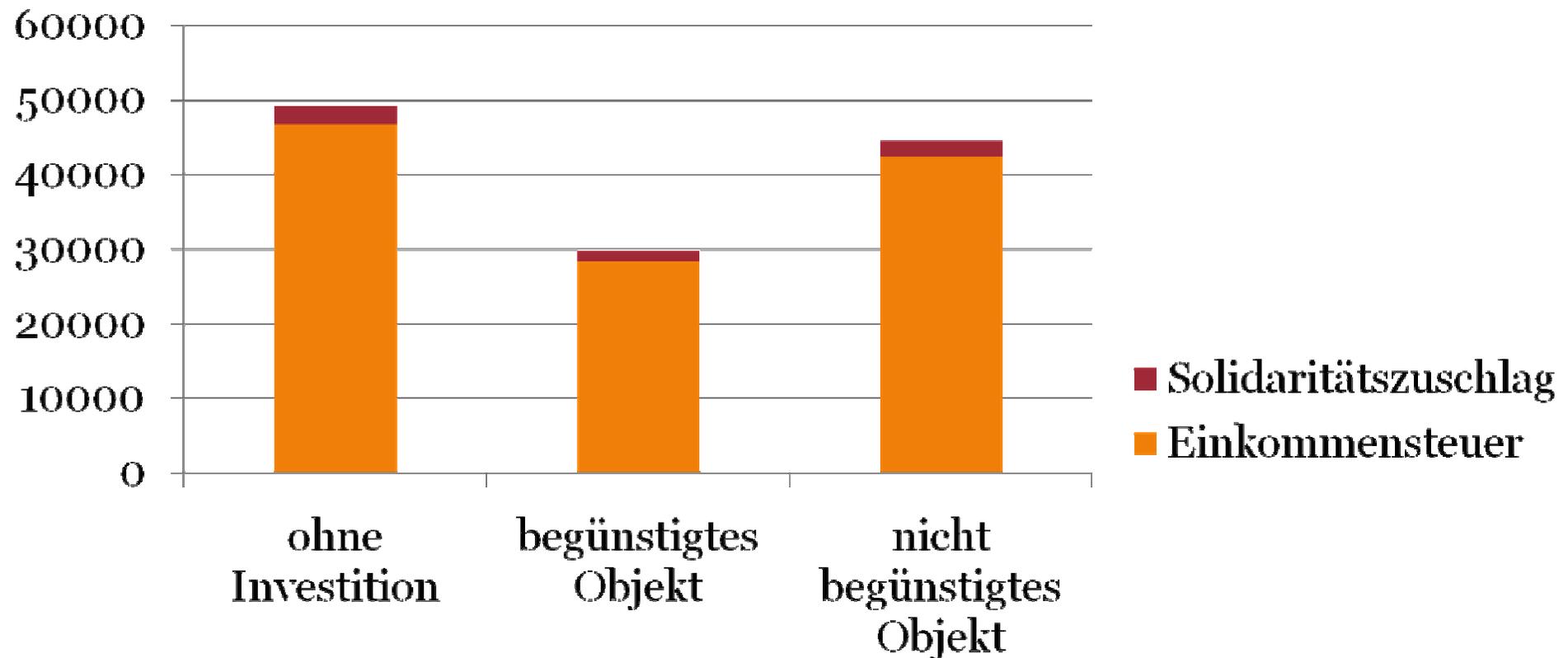
	Ohne Investition	Investition in begünstigtes Objekt	Investition in nicht begünstigtes Objekt
Zu versteuerndes Einkommen	150.000,00 Euro	106.250,00 Euro	139.500,00 Euro
Einkommensteuer	46.656,00 Euro	28.280,00 Euro	42.246,00 Euro
Solidaritätszuschlag	2.566,00 Euro	1.555,00 Euro	2.324,00 Euro
Gesamtsteuerbelastung	49.222,00 Euro	29.835,00 Euro	44.570,00 Euro
Steuerunterschied zu „Nichtinvestition“		-19.387,00 Euro	-4.472,00 Euro

Auswirkungen in der Einkommensteuer

bei Nutzung zur Einkunftserzielung



Grafischer Vergleich Steuerbelastung



Auswirkungen in der Einkommensteuer

bei Nutzung zur Einkunftserzielung



Beispiel für Fremdvermietung / 9. Jahr (2019)

	Begünstigtes Objekt	Nicht begünstigtes Objekt
Mieteinnahmen	20.000,00 Euro	20.000,00 Euro
Zinsaufwand	-14.700,00 Euro	-14.700,00 Euro
AfA Altbausubstanz 15.000,00 x 2%	-300,00 Euro	
AfA nicht begünstigte Gebäude 490.000,00 x 2%		-9.800,00 Euro
AfA §§ 7h,i EStG 475.000,00 x 7%	-33.250,00 Euro	
<u>Sonstige Werbungskosten</u>	<u>-1.000,00 Euro</u>	<u>-1.000,00 Euro</u>
Einkünfte VuV	-29.250,00 Euro	-5.500,00Euro

Auswirkungen in der Einkommensteuer

bei Nutzung zur Einkunftserzielung



Vergleich Auswirkungen 2019

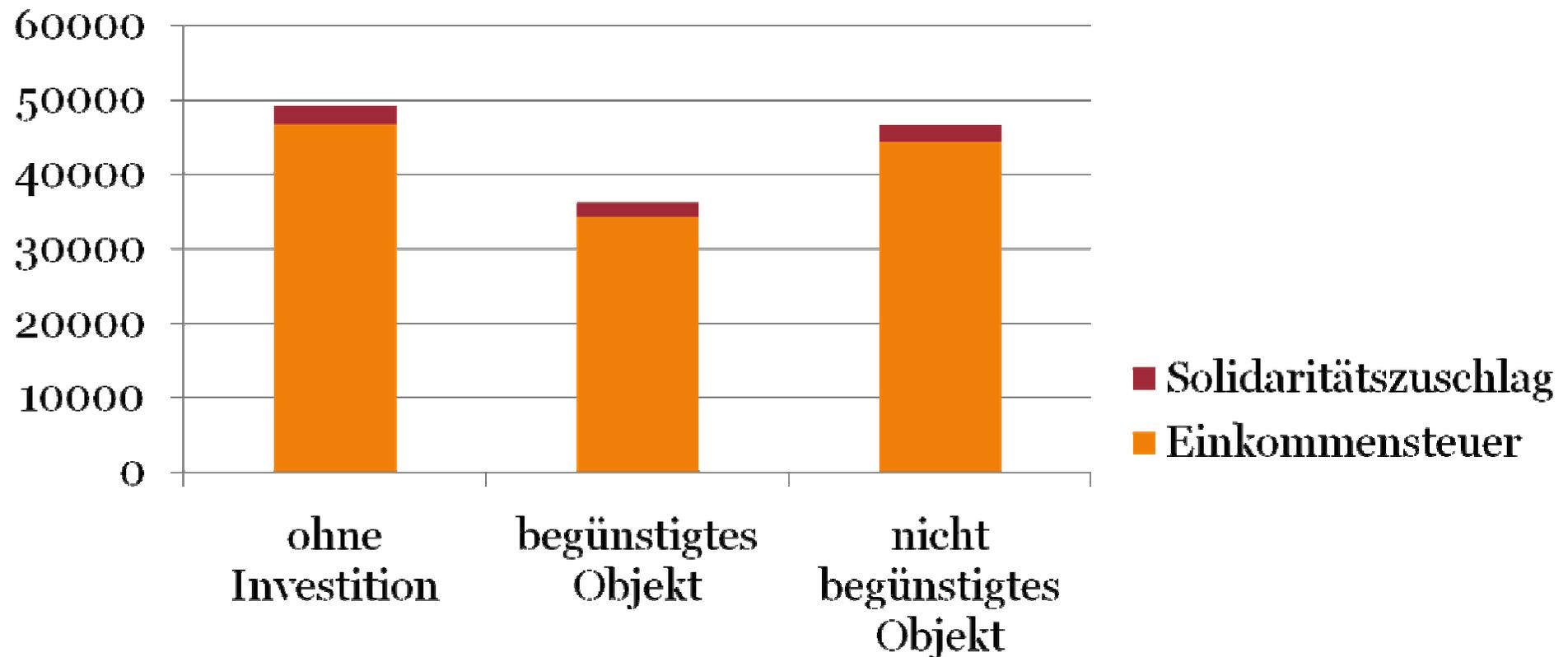
	Ohne Investition	Investition in begünstigtes Objekt	Investition in nicht begünstigtes Objekt
Zu versteuerndes Einkommen	150.000,00 Euro	120.750,00 Euro	144.500,00 Euro
Einkommensteuer	46.656,00 Euro	34.370,00 Euro	44.346,00 Euro
Solidaritätszuschlag	2.566,00 Euro	1.890,00Euro	2.439,00 Euro
Gesamtsteuerbelastung	49.222,00 Euro	36.260,00 Euro	46.785,00 Euro
Steuerunterschied zu „Nichtinvestition“		-12.962,00 Euro	-2.437,00 Euro

Auswirkungen in der Einkommensteuer

bei Nutzung zur Einkunftserzielung



Grafischer Vergleich Steuerbelastung 2019



Geltendmachung der Abschreibungen



- ✓ **Sonderausgabenabzug und Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind in der Einkommensteuererklärung geltend zu machen**
- ✓ **Sonderausgabenabzug über Anlage FW**
- ✓ **Bei Vermietung Anlage V**

- ✓ **Antrag auf Herabsetzung der Steuervorauszahlungen**
- ✓ **Eintragung Freibetrag in Lohnsteuerkarte**

**VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT !**



Alfred Rührer 

Steuerberatungsgesellschaft mbH