



Steuerliche Aspekte von Modernisierungsmaßnahmen

1. Grundsätzliches zu Steuervergünstigungen
2. Überblick Steuervergünstigungen für Gebäude in Sanierungsgebieten
 - 2.1 vermietete / für eigenen Betrieb genutzte Gebäude
 - 2.2 selbst genutzte (= zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude)

3. Begünstigungsvoraussetzungen
 - 3.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet /
städtebaulicher Entwicklungsbereich
 - 3.2 Begünstigte Maßnahmen
4. Bescheinigung durch die Stadt Kaisersesch
5. Bindungswirkung der Bescheinigung für das
Finanzamt

1. Grundsätzliches zu Steuervergünstigungen
2. Überblick Steuervergünstigungen für Gebäude in Sanierungsgebieten
 - 2.1 vermietete / für eigenen Betrieb genutzte Gebäude
 - 2.2 selbst genutzte (= zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude)

1. Grundsätzliches zu Steuervergünstigungen

Steuervergünstigungen wirken in der Weise, dass das zu versteuernde Jahreseinkommen verringert wird.

Die Höhe der Steuervergünstigung hängt damit entscheidend vom individuellen Steuersatz ab!

Beispiel:

Abschreibung für Investitionen

Investitionssumme: 25.000,- €

Abschreibung jährlich: 9 v.H. von 25.000,- €, also
2.250,- €

1. Grundsätzliches zu Steuervergünstigungen

Steuerersparnis für Unverheiratete

zu versteuerndes Einkommen	Grenzsteuersatz (Grundtabelle / Steuerklasse I)	Steuervergünstigung jährlich
8.000,- €	0,0 %	0,- €
15.000,- €	24,7 %	555,75 €
30.000,- €	31,5 %	708,75 €
50.000,- €	40,7 %	915,75 €

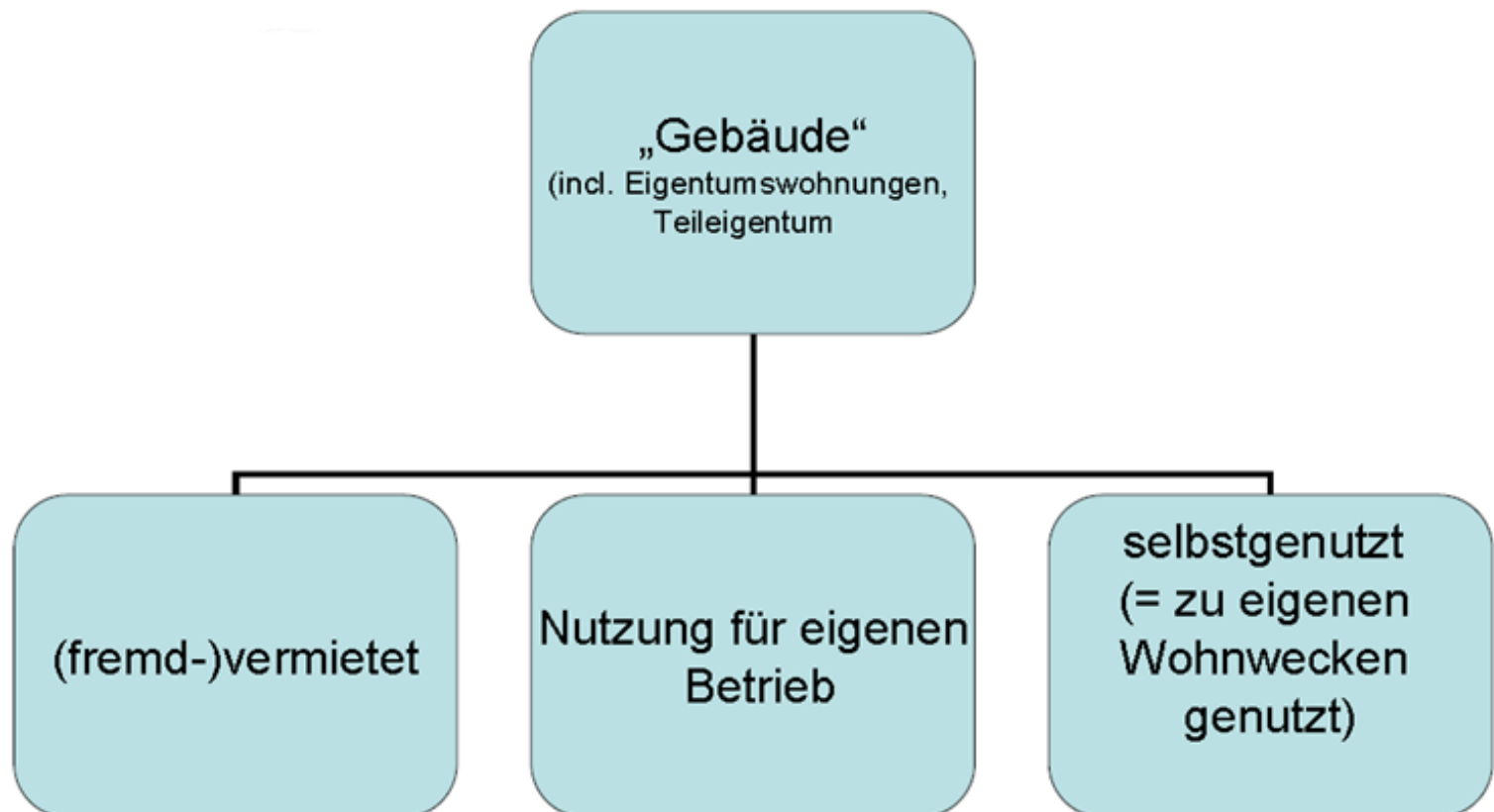
1. Grundsätzliches zu Steuervergünstigungen

Steuerersparnis für Verheiratete

zu versteuerndes Einkommen	Grenzsteuersatz (Splittingtabelle / Steuerklasse III)	Steuervergünstigung jährlich
8.000,- €	0,0 %	0,- €
15.000,- €	0,0 %	0,- €
30.000,- €	24,7 %	555,75 €
50.000,- €	29,2 %	657,- €

1. Grundsätzliches zu Steuervergünstigungen
2. Überblick Steuervergünstigungen für Gebäude in Sanierungsgebieten
 - 2.1 vermietete / für eigenen Betrieb genutzte Gebäude
 - 2.2 selbst genutzte (= zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude)

2. Überblick Steuervergünstigungen für Gebäude in Sanierungsgebieten



2. Überblick Steuervergünstigungen für Gebäude in Sanierungsgebieten

Vermietete/für eigenen Betrieb genutzte Gebäude:

§ 7h EStG	8 Jahre X 9 %
	4 Jahre X 7 %

Selbst genutzte (=zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude)

§ 10f EStG	10 Jahre X 9 %
------------	----------------

2.1 selbstgenutzte / zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude

Beispiel:

An einem Gebäude in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadtkern Kaisersesch“ fallen in 2015 begünstigte nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 90.000,- EUR an.

Hiervon entfallen 45.000,- EUR auf vermietete Wohnungen und 45.000,- EUR auf die für den Betrieb des Eigentümers genutzten Räume.

2.1 vermietetes Gebäude Steuervorteil Wohnungsvermietung (unabgezinst)

	Zeitraum	Abschreibungssatz erhöhte Absetzungen %	Betrag €	Steuersatz	mit Steuervergünstigung Erhöhte Absetzungen gemäß § 7h EStG	Abschreibungssatz ohne § 7h EStG: 2%	Steuervorteil
1.Jahr	2015	9%	4.050,00	35%	1.417,50	315,00	
2.Jahr	2016	9%	4.050,00	35%	1.417,50	315,00	
3.Jahr	2017	9%	4.050,00	35%	1.417,50	315,00	
4.Jahr	2018	9%	4.050,00	35%	1.417,50	315,00	
5.Jahr	2019	9%	4.050,00	35%	1.417,50	315,00	
6.Jahr	2020	9%	4.050,00	35%	1.417,50	315,00	
7.Jahr	2021	9%	4.050,00	35%	1.417,50	315,00	
8.Jahr	2022	9%	4.050,00	35%	1.417,50	315,00	
9.Jahr	2023	7%	3.150,00	35%	1.102,50	315,00	
10.Jahr	2024	7%	3.150,00	35%	1.102,50	315,00	
11.Jahr	2025	7%	3.150,00	35%	1.102,50	315,00	
12.Jahr	2026	7%	3.150,00	35%	1.102,50	315,00	
			45.000,00		15.750,00	3.780,00	11.970,00

2.1 für eigenen Betrieb genutzte Gebäude Steuervorteil eigener Betrieb

	Zeitraum	Abschreibungssatz erhöhte Absetzungen%	Betrag €	Steuersatz	mit Steuervergünstigung Erhöhte Absetzungen gemäß § 7h EStG	Abschreibungssatz ohne § 7h EStG: 3%	Steuervorteil
1.Jahr	2015	9%	4.050,00	35%	1.417,50	472,00	
2.Jahr	2016	9%	4.050,00	35%	1.417,50	472,00	
3.Jahr	2017	9%	4.050,00	35%	1.417,50	472,00	
4.Jahr	2018	9%	4.050,00	35%	1.417,50	472,00	
5.Jahr	2019	9%	4.050,00	35%	1.417,50	472,00	
6.Jahr	2020	9%	4.050,00	35%	1.417,50	472,00	
7.Jahr	2021	9%	4.050,00	35%	1.417,50	472,00	
8.Jahr	2022	9%	4.050,00	35%	1.417,50	472,00	
9.Jahr	2023	7%	3.150,00	35%	1.102,50	472,00	
10.Jahr	2024	7%	3.150,00	35%	1.102,50	472,00	
11.Jahr	2025	7%	3.150,00	35%	1.102,50	472,00	
12.Jahr	2026	7%	3.150,00	35%	1.102,50	472,00	
			45.000,00		15.750,00	5.670,00	10.080,00

Steuerersparnis

2.2 selbstgenutzte (= zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude)

Beispiel wie vorstehend:

- Begünstigte nachträgliche Herstellungskosten von insgesamt 90.000,00 EUR in 2015.
- Von den nachträglichen Herstellungskosten in Höhe von 90.000,00 EUR entfallen wiederum 45.000,00 EUR auf die für den eigenen Betrieb genutzten Räume.
- Die weiteren 45.000,00 EUR entfallen jedoch nicht auf eine vermietete sondern auf eine selbstgenutzte Wohnung des Eigentümers.

2.2 selbstgenutzte (=zu eigenen Wohnzwecken genutzte) Gebäude: Bei selbstgenutzten Wohnungen Abzug vom Jahreseinkommen als „Sonderausgabe“!

	Zeitraum	Abschreibungssatz %	Betrag €	Steuersatz	mit Steuervergünstigung § 10f EStG	Keine Abschreibung, da selbstgenutzt	Steuervorteil
1. Jahr	2015	9%	4.050,00	35%	1.417,50	0,00	
2. Jahr	2016	9%	4.050,00	35%	1.417,50	0,00	
3. Jahr	2017	9%	4.050,00	35%	1.417,50	0,00	
4. Jahr	2018	9%	4.050,00	35%	1.417,50	0,00	
5. Jahr	2019	9%	4.050,00	35%	1.417,50	0,00	
6. Jahr	2020	9%	4.050,00	35%	1.417,50	0,00	
7. Jahr	2021	9%	4.050,00	35%	1.417,50	0,00	
8. Jahr	2022	9%	4.050,00	35%	1.417,50	0,00	
9. Jahr	2023	9%	4.050,00	35%	1.417,50	0,00	
10. Jahr	2024	9%	4.050,00	35%	1.417,50	0,00	
			40.500,00		14.175,00	0,00	14.175,00

2. Überblick Steuervergünstigungen

Steuervorteil (unabgezinst) einer Investition von 45.000,- € unter Annahme Grenzsteuersatz 35%

	Zeitraum	Gebäude ist vermietet in €	Gebäude ist eigenbetrieblich genutzt in €	Gebäude ist zu eigenen Wohnungszwecken genutzt in €
1. Jahr	2015	1.102,50	945,00	1.417,50
2. Jahr	2016	1.102,50	945,00	1.417,50
3. Jahr	2017	1.102,50	945,00	1.417,50
4. Jahr	2018	1.102,50	945,00	1.417,50
5. Jahr	2019	1.102,50	945,00	1.417,50
6. Jahr	2020	1.102,50	945,00	1.417,50
7. Jahr	2021	1.102,50	945,00	1.417,50
8. Jahr	2022	1.102,50	945,00	1.417,50
9. Jahr	2023	787,50	630,00	1.417,50
10. Jahr	2024	787,50	630,00	1.417,50
11. Jahr	2025	787,50	630,00	
12. Jahr	2026	787,50	630,00	
		11.970,00	10.080,00	14.175,00
	In % Investitionssumme:	26,60 %	22,40 %	31,50%

3. Begünstigungsvoraussetzungen

3.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet /
städtebaulicher Entwicklungsbereich

3.2 Begünstigte Maßnahmen

4. Bescheinigung durch die Stadt Kaisersesch

5. Bindungswirkung der Bescheinigung für das
Finanzamt

3. Begünstigungsvoraussetzungen

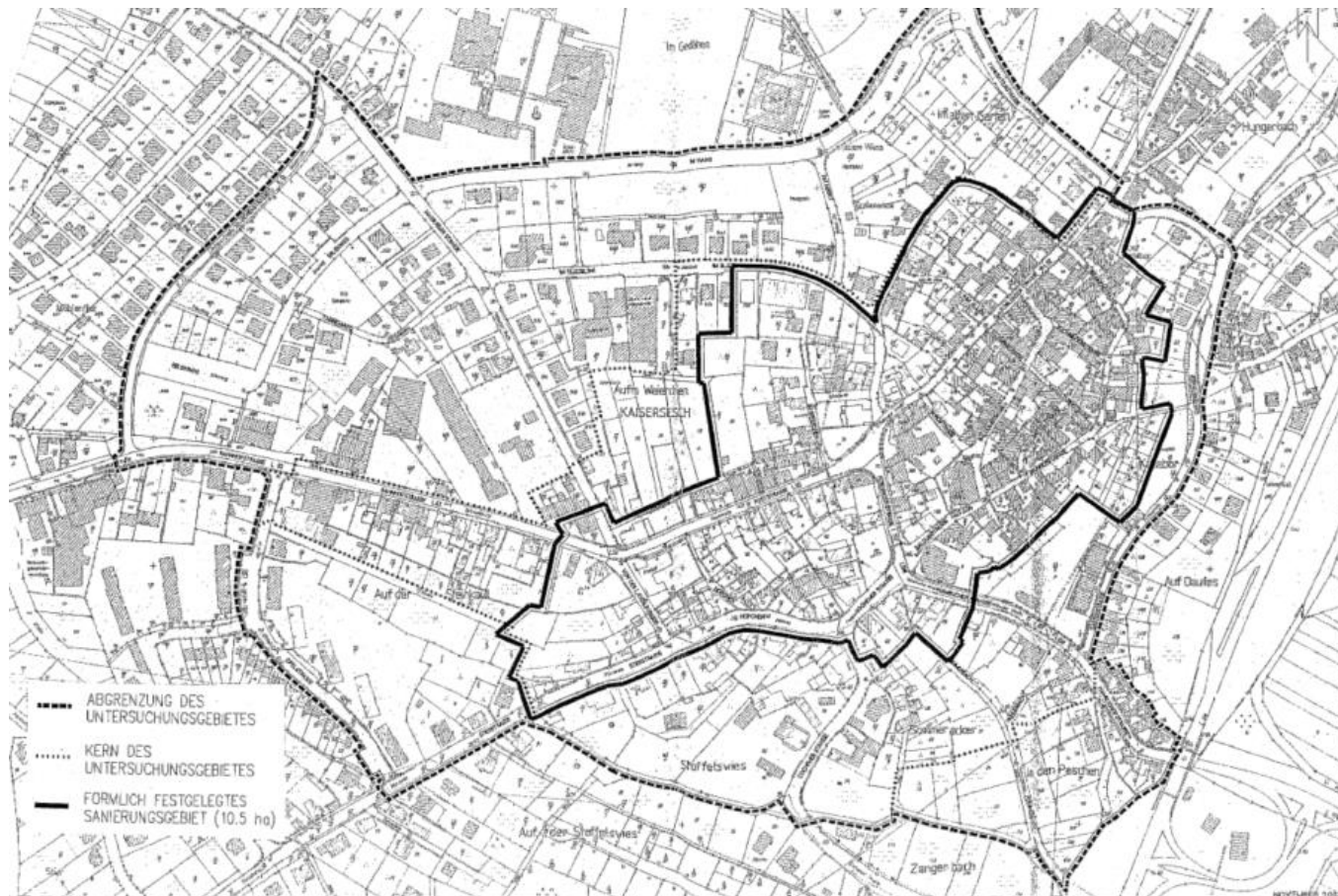
1. Belegenheit des Gebäudes in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB) oder städtebaulichen Entwicklungsbereich (§ 169 BauGB)
2. Durchführung einer begünstigten Baumaßnahme: Modernisierung oder Instandsetzung gemäß § 177 BauGB

3.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet / städtebaulicher Entwicklungsbereich

Die Gemeinde muss das Gebiet, in dem das Gebäude liegt, mit Satzungsbeschluss als Sanierungsgebiet förmlich festlegen und als solches bezeichnen (§ 142 Abs. 3 BauGB)

Richtlinie zur Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadtkern Kaisersesch“

3.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet / städtebaulicher Entwicklungsbereich



3.2 Begünstigte Maßnahmen

a) **Abgrenzung: Herstellungsmaßnahmen und laufende Instandhaltungsmaßnahmen**

Aufwendungen für laufende Instandhaltungsmaßnahmen fallen **nicht** unter § 7h EStG (aber unter § 10 f EStG!)

Beispiel zu Instandhaltungsmaßnahme:

Eigentümer hat zwei Wohnungen im Sanierungsgebiet „Stadtkern Kaisersesch“.

Wohnung 1 hat er vermietet.

Wohnung 2 nutzt er selbst.

Eigentümer saniert in beiden Wohnungen das Badezimmer. Die Kosten betragen jeweils 10.000,00 €. Die Maßnahme wird in 2015 abgeschlossen.

3.2 Begünstigte Maßnahmen

Wohnung 1 (vermietet)

Die Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen in der vermieteten Wohnung sind sofort als Werbungskosten abzugsfähig.

Eine Verteilung als erhöhte Absetzungen gemäß § 7h EStG über 12 Jahre ist nicht erforderlich.

Auf Antrag kann eine Verteilung der Kosten auf 2 – 5 Jahre erfolgen (§ 11a EStG).

3.2 Begünstigte Maßnahmen

Wohnung 2 (selbstgenutzt)

Die Sanierung des Badezimmers führt zwar nicht zu Herstellungskosten im steuerlichen Sinn. Die Aufwendungen für die Sanierung des Badezimmers der selbstgenutzten Wohnung sind Erhaltungsaufwand im steuerlichen Sinn!

- Abzug nur als sogenannte „haushaltsnahe Dienstleistungen“ (Steuerermäßigung von 20 % des Personalkostenanteils lt. unbar beglichener Rechnung, höchstens von 6.000,00 EUR, also maximaler Abzug von Steuerschuld 1.200,00 EUR jährlich)?

3.2 Begünstigte Maßnahmen

Abzug ist besonders geregelt (§ 10f Abs. 2 i.V.m. § 7h Abs. 2 EStG):

Die Erhaltungsaufwendungen können ab 2015 innerhalb von insgesamt 10 Jahren mit jeweils 9 v.H. als Sonderausgaben abgezogen werden (also Abzug vom Jahreseinkommen in Höhe von 90 v.H. in 10 Jahren).

3.2 Begünstigte Maßnahmen

b) **Begünstigte Herstellungsmaßnahmen:**

aa) Modernisierungsmaßnahmen (§ 177 Abs. 1, 2, 3, 4 BauGB):

„Missstände“: Gebäude entspricht nicht den „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ (§ 177 Abs. 3 BauGB)

3.2 Begünstigte Maßnahmen

b) **Begünstigte Herstellungsmaßnahmen:**

bb) Instandsetzungsmaßnahme (§ 177 Abs. 1, 3 - 5 BauGB):

- „Mängel der inneren und äußeren Beschaffenheit“ sind zu beheben; d.h.
- die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes wird nicht nur unerheblich beeinträchtigt
- oder das Gebäude beeinträchtigt nach seiner äußeren Beschaffenheit das Straßen- und Ortsbild nicht nur unerheblich

3.2 Begünstigte Maßnahmen

Vor Beginn der Baumaßnahmen wird Vereinbarung zwischen Eigentümer und Stadt Kaisersesch über vorzunehmende Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen abgeschlossen.

„Beginn“:

- genehmigungspflichtiges Vorhaben: Zeitpunkt Bauantrag
- genehmigungsfreies Vorhaben: Zeitpunkt Einreichung von Unterlagen

3. Begünstigungsvoraussetzungen

3.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet /
städtebaulicher Entwicklungsbereich

3.2 Begünstigte Maßnahmen

4. Bescheinigung durch die Stadt Kaisersesch

5. Bindungswirkung der Bescheinigung für das
Finanzamt

4. Bescheinigung durch die Stadt Kaisersesch

- Die Stadt Kaisersesch erteilt eine Bescheinigung darüber, ob die Maßnahme und ob das Gebäude begünstigt ist.
- Die Bescheinigung ist Voraussetzung, um die erhöhten Absetzungen oder Sonderausgaben zu erhalten.

3. Begünstigungsvoraussetzungen

3.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet /
städtebaulicher Entwicklungsbereich

3.2 Begünstigte Maßnahmen

4. Bescheinigung durch die Stadt Kaisersesch

5. Bindungswirkung der Bescheinigung für das Finanzamt

5. Prüfungsrecht des Finanzamts

Wie weit bindet die Entscheidung der Stadt Kaisersesch das Finanzamt?

Grundsätzlich: Bindungswirkung!

5. Prüfungsrecht des Finanzamts

Eigene Prüfungspflicht des Finanzamts:

Sind die bescheinigten Kosten Herstellungskosten bzw. begünstigte Anschaffungskosten oder sofort abziehbare Erhaltungsaufwendungen?

5. Prüfungsrecht des Finanzamts

Eigene Prüfungspflicht des Finanzamts:

- Wurden weitere Zuschüsse (außer Städtebauförderung) gezahlt?
- Ist die Steuervergünstigung als Abschreibung (Vermietung) oder Sonderausgabe (Selbstnutzung) zu gewähren?
- In welchem Jahr ist die Steuervergünstigung erstmals zu gewähren?
- Wem steht die Steuervergünstigung zu? („wirtschaftlicher Eigentümer“)

Wir helfen Ihnen gerne!



Kerstin Beicht
Steuerberater
Am Zentralplatz 1
56759 Kaisersesch
Telefon: 02653 - 91 22 44 0
Telefax: 02653 - 91 22 44 66

