



SONDERABSCHREIBUNGEN IN SANIERUNGSGEBIETEN

Über das kommunale Förderprogramm hinaus kann der Steuerpflichtige in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegene Gebäude bzw. Baudenkmal, Herstellungskosten für umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzen.

- 1. Gesetzliche Grundlagen** §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG)
§ 177 Baugesetzbuch (BauGB)
- 2. Voraussetzungen**
- **Anordnung bzw. Vertrag vor Beginn der Baumaßnahme**
Eine Bescheinigung kann nur erteilt werden, wenn vor Beginn der Baumaßnahme ein Modernisierungs-/ Instandsetzungsgebot oder eine Vereinbarung darüber erfolgt ist (Modernisierungsvereinbarung). Diese schließt der Eigentümer mit dem Markt Sommerhausen ab. Kostenberechnung, Angebote und Baugesuch sollten hierfür vorhanden sein. Wird dies erst im Verlauf der Maßnahme nachgeholt, können nur die Aufwendungen nach diesem Zeitpunkt bescheinigt werden.
 - **Gebäude liegt im Sanierungsgebiet**
 - a) Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahme im Sinne des § 177 BauGB**
Es muss sich um eine Maßnahme handeln, die der Beseitigung von städtebaulichen Missständen oder Mängeln und damit den Sanierungs- und Entwicklungszielen dient.
Z.B.: Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse; Verbesserung eines erheblich beeinträchtigten Orts-/Straßenbildes
oder:
 - b) Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung**
Es muss sich um die Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechte Verwendung eines Gebäudes handeln, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert ist (es muss aber kein Baudenkmal sein).
(Z.B. Gebäude im Denkmalensemble, ortsbildprägende Gebäude, Einzeldenkmale)
oder:

c) Wiedererrichtung eines Gebäudes

Abbau und anschließende Wiedererrichtung ist nur dann bescheinigungsfähig, wenn alte Bauteile (z.B. Fachwerk, Dachdeckung) weitestgehend wiederverwendet werden und diese Rekonstruktion aus bautechnischen, sicherheitstechnischen oder wirtschaftlichen Gründen geboten

- **Bescheinigung (Modernisierungsvereinbarung) der Gemeinde**

Die Modernisierungsvereinbarung muss schriftlich vom Eigentümer beantragt werden. Die Bescheinigung hat die Wirkung eines Grundlagenbescheids für die Steuerveranlagung durch das Finanzamt.

3. Weitere Inhalte der Bescheinigung

- **Höhe der Aufwendungen**

Nur tatsächlich angefallene und durch Originalrechnungen nachgewiesene Ausgaben können bescheinigt werden, nicht dagegen der Wert der eigenen Arbeitsleistung des Eigentümers und unentgeltlich Beschäftigter.

- **Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln**

Wenn der Eigentümer Städtebaufördermittel von der Gemeinde bzw. vom Bund/Land erhält, sind auch diese Zuschüsse auf der Bescheinigung zu erklären.

4. Steuerliche Auswirkung

Ob und ggf. in welcher Höhe sich die Aufwendungen steuerlich auswirken, hängt in erster Linie von den persönlichen und individuell verschiedenen Gegebenheiten ab. Grundsätzlich und vereinfacht gesagt gibt es folgende zwei Arten von Steuervorteilen:

- **Vermietete Gebäude und Gewerbeeinheiten (§7h EStG)**

jährlich bis zu 9 % über 8 Jahre,
danach 7 % über 4 Jahre

- **Selbstgenutzte Wohngebäude oder Baudenkmale (§10f EStG)**

jährliche Abschreibung zu 9 % über 10 Jahre

Da hierüber nur der Eigentümer selbst, sein Steuerberater oder das Finanzamt Bescheid wissen, sollte vorher unbedingt eine steuerliche Beratung stattfinden. Die Gemeindeverwaltung kann und darf diese Beratungsleistung nicht erbringen.

5. Prüfungsrecht des Finanzamtes

Die steuerrechtliche Seite hat einzig das zuständige Finanzamt zu würdigen.

BEISPIELRECHNUNG VERMIETETES GEBÄUDE

- zu versteuerndes Einkommen 60.000,- €
- Bau- und Herstellungskosten laut Bescheinigung: 300.000,- €
ergibt jährliche Sonderabschreibung (9 %) - 27.000,- €
- verbleibendes zu versteuerndes Einkommen 33.000,- €
- Steuerersparnis, **8 Jahre lang (9 %) pro Jahr** 9.987,- € x 8 = 79.896,- €
- weitere **4 Jahre lang (7 %) pro Jahr** 8.027,- € x 4 = 32.108,- €

Die Steuerersparnis über 12 Jahre beträgt also bis zu 112.004,- €.

BEISPIELRECHNUNG SELBSTGENUTZTES GEBÄUDE

- zu versteuerndes Einkommen 60.000,- €
- Bau- und Herstellungskosten laut Bescheinigung: 300.000,- €
ergibt jährliche Sonderabschreibung (9 %) - 27.000,- €
- verbleibendes zu versteuerndes Einkommen 33.000,- €
- Steuerersparnis, **10 Jahre lang (9 %) pro Jahr** 9.987,- € x 10 = 99.870,- €

Die Steuerersparnis über 10 Jahre beträgt also bis zu 99.870,- €

Die Berechnung ist als Beispiel für das Jahr 2022 auf der Grundlage der Einkommenssteuer Grundtabelle 2022 kalkuliert. Eine individuelle Berechnung ist immer erforderlich und weicht je nach Einkommen und Steuerklasse von der Beispielrechnung ab!