

Sanierung lohnt sich

Merkblatt für Eigentümer

Überblick über Steuerbegünstigungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten. Einzelheiten ergeben sich aus den Gesetzestexten.

Erhöhte Absetzungen für Herstellungs- oder Anschaffungskosten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten

Nach § 7 h Einkommenssteuergesetz (EStG) können Herstellungs- und bestimmte Anschaffungskosten bei Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsbereichen steuerlich erhöht abgesetzt werden (im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten). Dabei muss es sich um durchgeführte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. § 177 BauGB handeln.

Das Grundstück muss in dem Sanierungsgebiet gelegen sein und im jeweiligen städtebaulichen Rahmenplan der Stadt als modernisierungs- Soweit einzelne Baumaßnahmen bereits vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durchgeführt wurden, kann eine Bescheinigung nicht erteilt werden. Die nachträgliche Festlegung oder Verpflichtung reicht nicht aus. Wurde das Sanierungsgebiet im Verlaufe einer Baumaßnahme festgelegt, können nur die nach diesem Zeitpunkt durchgeführten Maßnahmen bescheinigt werden.

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen vor Baubeginn zwischen dem/der Eigentümer/-in und der Stadt in einer sogenannten Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung (öffentlich-rechtlicher Vertrag) vertraglich vereinbart werden. Baubeginn ist die konkrete Beauftragung von Leistungen oder die Aufnahme von Eigenleistungen (Planungsleistungen bleiben hiervon unberührt).

Exemplarisch bescheinigungsfähige Maßnahmen (im Einzelfall mit der Stadt abzustimmen):

Rohbauarbeiten/Außengestaltung

Abbruch von Nebengebäuden und Beseitigung störender Bauwerke und Bauteile, Wände sowie Decken zur Verbesserung der Gebäudegrundrisse / Beseitigung von Schäden am Mauerwerk und an sonstigen Bauteilen, sofern nicht der lfd. Unterhaltung zugeordnet werden kann / Isolierung und Wärmedämmung / Erneuerung Außenputz; Außenanstrich, sofern dieser durch eine sonstige bauliche Maßnahme an der Außenfassade begründet ist (z.B. neue Fensteröffnungen, Erneuerung Außenputzes), etc.

Innenausbau/Außengestaltung

Elektrische Installation (für sämtliche Räume nach Art und Umfang entsprechend den DIN-Vorschriften) / Ver- und Entsorgungsleitungen und Anlagen im Gebäude / Wände, Decken, Fußböden (Tapezier- und Anstricharbeiten – sofern durch sonstige Einzelmaßnahmen begründet) / Erneuerung und Verbesserung von Toren, Fenster (Mehrfachverglasung), Schaufenster und Türen, etc.

Energetische Sanierung und Barrierefreiheit

Grundsätzlich sämtliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Barrierefreiheit, der energetischen Beschaffenheit, der Energieeffizienz der vorhandenen Bebauung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung

Außenanlagen

Nichtöffentliche Stellplätze, entsprechend dem bauordnungsrechtlich zu führenden Nachweis / Schaffung neuer befestigter und unbefestigter Freiflächen (einschließlich Begrünung) und Fassadenbegrünung / Sonstige Außenanlagenmaßnahmen, sofern sie von der Stadt für erforderlich gehalten werden, etc.

Nicht berücksichtigungsfähig sind:

Neubau oder Wiederaufbau aus einer Ruine / größerer Ausbau, Umbau oder Erweiterung / Luxussanierung (Schwimmbad, goldene Wasserhähne,...) / Kosten für die Installation von Photovoltaik / eigene Arbeitsleistung, unentgeltliche Beschäftigung / Maßnahmen, die den anerkannten Regeln der Technik nicht entsprechen / ... / Einzelfälle prüfen

Schritte zur Steuerbescheinigung

1. Kein Maßnahmenbeginn ohne unterschriebene Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung
2. Vorabstimmung der geplanten Sanierungsmaßnahme mit der Stadt (Beschreibung der Baumaßnahmen, Kostenschätzung, ...)
3. **Schriftliche Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung zwischen Eigentümer - Stadt vor Beginn der Baumaßnahme (nicht nachträglich)**
4. Durchführung der Sanierung, am besten unter Hinzuziehung eines Bauexperten/einer Bauexpertin (Architekt, Bauingenieur, ...)
5. Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung bei der Stadt mit Vorlage von Plänen, Fotodokumentation, Originalrechnungen, Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung einschließlich der geforderten **Bestätigungen des Eigentümers / der Eigentümerin und des Architekten / der Architektin.**
6. Bescheinigung durch die Stadt
7. Vorlage der Bescheinigung beim Finanzamt mit Steuererklärung

Es erfolgt keine Steuerberatung durch die Stadt. Die individuellen Rahmenbedingungen sind mit einem Steuerberater oder dem Finanzamt zu klären.

Hinweise

- Rechtlich sind die Prinzipien im § 7h des Einkommensteuergesetzes (EStG) verankert.
- Grundsätzlich können Investitionen bei Sanierungen und Modernisierungen bis zu 100% steuerlich geltend gemacht werden (i.d.R. Abzug wegen Eigennutzung).
- So ergibt sich innerhalb dieser 12 Jahre ein Steuervorteil, abhängig von der Investitionssumme und der zu entrichtenden Steuer. Die Berechnung der Höhe der steuerlichen Abschreibung ist vom individuell festgelegten Steuersatz des Steuerpflichtigen abhängig und bemisst sich dabei nach dem jährlichen Bruttoeinkommen.
- Die steuerliche Abschreibung ist keine Unterstützungszahlung oder ein Kredit, sondern sorgt dafür, dass die Höhe des jährlich zu versteuernden Einkommens verringert wird.
- Die Bescheinigung ist ein sog. „Grundlagenbescheid“. Die Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen, insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben, als Werbungskosten oder wie Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 3 des Einkommensteuergesetzes oder zu den Herstellungskosten, zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Kosten.
- Erhält der Eigentümer sonstige Fördermittel für das Sanierungsvorhaben, so wird der steuerlich absetzbare Betrag um diese reduziert.
- Das Gebäude muss kein Baudenkmal im Sinne des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes sein. Soweit es sich bei dem Gebäude um ein Baudenkmal handelt, wird auf die Möglichkeit der erhöhten Absetzung bei Baudenkmalern nach § 7i des Einkommensteuergesetzes hingewiesen; im Übrigen sind in diesen Fällen die Bestimmungen des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten.
- Laufende Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht steuerlich begünstigt.
- Die Prüfung schließt keine Preis- oder Angebotskontrolle ein.

Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernommen. Individuelle Einzelheiten sind mit dem Steuerberater oder dem Finanzamt zu klären.