

Sanierung lohnt sich...

Merckblatt

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 Einkommensteuergesetz (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; im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und in den folgenden elf Jahren auch die Anschaffungskosten).

Dabei muss es sich um durchgeführte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. § 177 BauGB handeln.

Das Grundstück muss in dem Sanierungsgebiet liegen und im städtebaulichen Rahmenplan der Gemeinde als modernisierungs-/instandsetzungsbedürftiges Gebäude ausgewiesen sein.

Soweit einzelne Baumaßnahmen bereits vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durchgeführt wurden, kann eine Bescheinigung nicht erteilt werden. Werden das Sanierungsgebiet oder die Verpflichtung 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 Gemeinde 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.

Exemplarische bescheinigungsfähige Maßnahmen:

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/Ausstattungen

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 (Doppelverglasung), 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 Gemeinde 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

0. Kein Teilnahmebeginn ohne unterschriebene Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung
1. Vorabstimmung der geplanten Sanierungsmaßnahme mit der Gemeinde (Erläuterung Maßnahme, Handwerkerangebote,...)
- 2. Schriftliche Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung zwischen Eigentümer - Gemeinde vor Beginn der Baumaßnahme (nicht nachträglich)**
3. Durchführung der Sanierung
4. Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung bei der Gemeinde mit Vorlage von Plänen, Original-/ Schlussrechnungen, Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung,...
5. Bescheinigung durch die Gemeinde
6. Vorlage der Bescheinigung beim Finanzamt mit Steuererklärung

Keine Steuerberatung durch Gemeinde. 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 zu 100% steuerlich geltend gemacht werden.
- So ergibt sich für Sie innerhalb dieser 12 Jahre ein Steuervorteil, abhängig von der Investitionssumme und Ihrer 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.
- Erhalten Sie 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.

Ansprechpartner:

Gemeinde Riegelsberg · Ansprechpartner Herr Winterhalter
Saarbrücker Straße 31 · 66292 Riegelsberg
m.winterhalter@riegelsberg.de · Tel. 0 68 06 - 93 01 52

