

Steuerliche Vergünstigungen für Sanierungsmaßnahmen

Allgemeines

Sanierungsaufwendungen können steuerlich **Erhaltungsaufwendungen** (bei Reparaturen, Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung) aber auch **Herstellungskosten** sein.

Erstmalige Herstellungskosten fallen in diesem Zusammenhang auch an,

1. wenn ein Gebäude aufgrund schwerer Schäden an den für die Nutzbarkeit und Nutzungsdauer maßgebenden Teilen (Fundamente, tragende Innen- und Außenmauern, Geschossdecken, Dachkonstruktion) nicht mehr nutzbar ist („**Vollverschleiß**“) und umgebaut wird oder
2. bei einem **grundlegenden Umbau**, bei dem die neu eingefügten Gebäudeteile dem Gebäude das Gepräge geben und die tragenden Gebäudeteile – s.o. – in zumindest überwiegendem Umfang ersetzt werden oder
3. bei Erweiterungen, in einem Ausmaß, dass die eingefügten Teile dem Gebäude das Gepräge geben und die Altteile bedeutungs- und wertmäßig untergeordnet erscheinen.

Nachträgliche Herstellungskosten fallen an,

1. wenn **ein Gebäude erweitert** wird (z.B. Aufstockung, Anbau) oder
2. wenn **eine wesentliche Verbesserung** vorliegt.

Davon ist auszugehen:

- bei einer neuen Gebrauchs- oder Verwendungsmöglichkeit.
- bei einer wesentlichen Verbesserung des Nutzungsstandards (von einfach auf mittel, von mittel auf gehoben). Von einer Standardhebung ist auszugehen, wenn der Standard in mindestens drei der vier wesentlichen Ausstattungsmerkmale (Heizung, Sanitär, Elektroinstallation, Fenster) gehoben wird. Im Zusammenhang mit einer Erweiterung führen bereits Standardhebungen in zwei Bereichen zu Herstellungskosten. Die durch die Standardhebung verursachten Aufwendungen sind Herstellungskosten, bei einem bautechnischen Zusammenhang führen daneben durchgeführte Maßnahmen ebenfalls zu Herstellungskosten und nicht zu Erhaltungsaufwendungen.

Beispiele für einfachen / mittleren Standard:

Heizung: Einzelöfen / einfache Zentralheizung.

Sanitär: Bad nur mit Badeofen beheizbar, nicht gefliest, entweder Wanne oder Dusche / zentrale Wasserversorgung, Bad ganz oder überwiegend gefliest.

Elektroinstallation: nur eine Lichtquelle und geringe Anzahl von Steckdosen im Raum, geringer Leitungsquerschnitt.

Information

im Rahmen des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt

Elektroinstallation:	höhere Anzahl von Steckdosen und Lichtquellen im Raum.
Fenster:	einfache verglaste Fenster / Isolierverglasung.

Für die steuerliche Berücksichtigung von Sanierungsaufwendungen ist auch von Bedeutung, ob es sich bei dem Gebäude um **Betriebsvermögen** (weil das Gebäude oder der Gebäudeteil einem Betrieb dient und deshalb zu Betriebsausgaben führt) oder um **Privatvermögen** handelt. Beim Privatvermögen ist weiterhin von Bedeutung, ob es sich um eine **vermietete Wohnung** (Aufwendungen zur Erzielung von Einnahmen führen zu Werbungskosten), um eine **eigengenutzte Wohnung** handelt (dann lassen Sonderregelungen einen Abzug wie Sonderausgaben zu) oder ob es sich um eine **unentgeltlich überlassene Wohnung** (z.B. im Rahmen eines Nießbrauch) handelt, bei der ein Abzug grundsätzlich ausscheidet. Wird ein Gebäude unterschiedlich genutzt, ist insoweit eine Zuordnung der Aufwendungen notwendig.

Herstellungskosten bzw. nachträgliche Herstellungskosten werden als Betriebsausgaben bzw. Werbungskosten über Abschreibungen berücksichtigt. Bei einer eigengenutzten Wohnung kommen allenfalls sog. Abzugsbeträge in Betracht.

Erhaltungsaufwendungen sind dagegen sofort als Betriebsausgaben bzw. Werbungskosten abzugsfähig (Werbungskosten grundsätzlich im Jahr der Zahlung). Insoweit bedarf es keiner besonderen steuerlichen Regelung. Eine gilt aber, weil kein Betriebsausgaben- oder Werbungskostenabzug möglich ist, für die eigengenutzte Wohnung.

Bei vermieteten Gebäuden im Privatvermögen, die zu mehr als 50% Wohnzwecken dienen, können die Aufwendungen gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre verteilt werden.

Erhaltene Zuschüsse mindern die steuerlich zu berücksichtigenden Aufwendungen.

Bei einer unentgeltlich überlassenen Wohnung scheidet ein Abzug grundsätzlich aus.

Begünstigungen von Sanierungsaufwendungen durch erhöhte Abschreibungen und Abzugsbeträge

Da der Gesetzgeber Interesse an Sanierungsmaßnahmen hat, fördert er solche besonders durch erhöhte Abschreibungen für Herstellungskosten (7hEStG) und durch Abzugsbeträge eigengenutzten Wohnungen (10 EStG).

Voraussetzungen:

- das Gebäude muss in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder in einem förmlich festgelegten Entwicklungsbereich belegen sein.
- die Maßnahmen müssen aufgrund einer Sanierungssatzung (Sanierungsgebot) oder auf Grund eines Sanierungsvertrages mit der Stadt durchgeführt werden.

Information

im Rahmen des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt

- es muss sich um Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB (Maßstab für den Umfang der Modernisierung sind die im Sinne der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse von der Stadt Kelheim der Maßnahme zugrunde gelegten Ziele und Zwecke der Sanierung und Entwicklung; durch Instandsetzung zu behebende Mängel liegen vor, wenn durch eine nachträgliche Verschlechterung die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes beeinträchtigt ist oder das Gebäude nach seiner äußeren Beschaffenheit das Straßen- und Ortsbild erheblich beeinträchtigt oder das Gebäude erneuerungsbedürftig ist und wegen seiner städtebaulich, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll) oder für Maßnahmen handeln, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll (in Betracht kommen Maßnahmen, die zur sinnvollen Nutzung des erhaltenswerten Gebäudes objektiv notwendig sind, wie z.B. die Erhaltung für die Raumbildung eines Straßenzuges oder eines Platzes oder die Umnutzung oder Umgestaltung eines Gebäudes oder Gebäudeteils, weil ansonsten eine Nutzung nicht mehr denkbar wäre.).
- Vorlage einer Bescheinigung der Stadt Kelheim beim Finanzamt, mit der die genannten Voraussetzungen nachgewiesen werden:
 1. Belegenheit des Gebäudes im begünstigten Gebiet.
 2. Beschreibung und Angabe der begünstigten und durchgeführten Maßnahme.
 3. Höhe der darauf entfallenden Aufwendungen.
 4. Höhe der gewährten bzw. bewilligten Zuschüsse.

Die Bescheinigung ist für das Finanzamt grundsätzlich bindend.

§ 7h EStG kommt nur dann zum Tragen, wenn vor Beginn der Maßnahme die formellen Voraussetzungen erfüllt sind. Vorher durchgeführte Maßnahmen können und dürfen nicht bescheinigt werden. Abbruch und Wiederaufbau sind grundsätzlich nicht begünstigt.

Die bisher vorliegende **Sanierungssatzung der Stadt Kelheim** enthält kein Sanierungsgebot. Die Satzung zum Fassadenprogramm vom 04.06.2007 ist keine solche Festlegung. Um die steuerlichen Vergünstigungen für Herstellungskosten beantragen zu können (**sofern solche und nicht sofort abziehbare Erhaltungsaufwendungen vorliegen**) ist deshalb vor Beginn der Maßnahme eine vertragliche Vereinbarung mit der Stadt Kelheim notwendig. Sie kann die Maßnahmen des Fassadenprogramms umfassen; sie kann aber auch weitere Maßnahmen erfassen. Sie sind in der Vereinbarung festzulegen.

Die bescheinigten Aufwendungen können steuerlich berücksichtigt werden, wenn auch die weiteren steuerlichen Voraussetzungen vorliegen.

Information

im Rahmen des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt

Das Finanzamt prüft insbesondere:

- ob die Bescheinigung von der zuständigen Stelle erteilt wurde.
- ob die Aufwendungen von Gebäuden zuzurechnen sind.
- ob Herstellungskosten, sofort abziehbare Betriebsabgaben oder Werbungskosten – weil Erhaltungsaufwand – oder nicht abziehbare Aufwendungen vorliegen.
- ob Zuschüsse gewährt wurden oder werden.
- welcher Einkunftsart die Aufwendungen zuzurechnen sind oder ob Werbungskosten vorliegen.

Höhe der Abschreibungen und Abzugsbeträge

Betriebsausgaben/Werbungskosten

Höhe der **Abschreibungen** nach § 7 h EStG für **Herstellungskosten**

(für Maßnahmen ab dem 01.01.2004):

Im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und den folgenden sieben Jahren je 9%.

Danach vier Jahre je 7%.

Hinweis:

Über § 11a EStG ist für Erhaltungsaufwand auch bei vermieteten Nichtwohngebäuden und für Gebäude im Betriebsvermögen eine Verteilung auf bis zu fünf Jahren möglich.

Abzugsbeträge

Höhe der **Abzugsbeträge** für **eigengenutzte Wohnungen** nach § 10 f EStG für **Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen** (für Maßnahmen ab dem 01.01.2004 müssen die gleichen Voraussetzungen wie bei § 7 h EStG vorliegen):

Im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und in den folgenden neun Jahren je 9%.

Der Objektverbrauch (nur bei einem Gebäude bzw. bei Ehegatten zwei Gebäude) ist zu beachten.

Baudenkmale

Für Baudenkmale (Maßnahmen zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung) gelten vergleichbare Regelungen. Auch hier gilt ein entsprechendes Bescheinigungsverfahren über die Denkmalschutzbehörde. Soweit hier Sanierung mit Denkmalschutz zusammentrifft, sind bei der Sanierung die Denkmalschutzbehörde einzubinden.

Impressum:

Herausgeber:

Stadt Kelheim: Quartiermanagement Altstadt | Donaustraße 2 | 93309 Kelheim

Tel: 09441/1770741 | e-mail: Quartiermanagement@Kelheim.de

Quartiermanagement Altstadt (alle Angaben ohne Gewähr).

V.i.S.d.P.:

Redaktion, Text, Gestaltung:

Barbara Wieben

Info:

www.kelheim.de