

## Informationsblatt: Steuerliche Vergünstigungen für Sanierungsmaßnahmen

Sanierungsaufwendungen können steuerlich **Erhaltungsaufwendungen** aber auch **Herstellungskosten** sein.

### 1. Was sind Herstellungskosten?

#### 1.1 **Erstmalige Herstellungskosten**

Erstmalige Herstellungskosten fallen an bei:

- schweren Schäden an den für die Nutzbarkeit maßgebenden Teilen eines Gebäudes (Fundamente, tragende Innen- und Außenmauern, Geschossdecken, Dachkonstruktion) und dadurch das Gebäude nicht mehr nutzbar ist und umgebaut bzw. neu hergestellt wird („**Vollverschleiß**“),
- einem **grundlegenden Umbau**, bei dem die neu eingefügten Gebäudeteile dem Gebäude das Gepräge geben und die maßgebenden Gebäudeteile (s.o.) in zumindest überwiegender Umfang ersetzt werden,
- **Erweiterungen** in einem Ausmaß, dass die zugefügten Teile, dem Gebäude das Gepräge geben und die Alteile bedeutungs- und wertmäßig untergeordnet erscheinen.

#### 1.2 **Nachträgliche Herstellungskosten**

Nachträgliche Herstellungskosten fallen an wenn:

- ein Gebäude **erweitert** wird (z.B. Aufstockung, Anbau),
- eine wesentliche Verbesserung vorliegt:
  - o bei einer **neuen Gebrauchs- oder Verwendungsmöglichkeit (Nutzungsänderung)**,
  - o bei einer wesentlichen **Verbesserung des Nutzungsstandards von einfach auf mittel, von mittel auf gehoben** (Verbesserung des Nutzungsstandards = wenn der Standard in mindestens drei der vier wesentlichen Ausstattungsmerkmale gehoben wird: Heizung, Sanitär, Elektroinstallation, Fenster)

Beispiele für die Verbesserung des Nutzungsstandards  
(von einfach auf mittel):

- 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 → hohe Anzahl von Steckdosen und Lichtquellen im Raum
- Fenster: einfache verglaste Fenster → Isolierverglasung

Im Zusammenhang mit einer Erweiterung führt bereits die Verbesserung des Nutzungsstandards bei zwei Ausstattungsmerkmalen zu Herstellungskosten.

Werden neben den Maßnahmen zur Standardhebung noch weitere Maßnahmen durchgeführt so führen bei einem bautechnischen Zusammenhang nicht nur die der Verbesserung des Nutzungsstandards dienenden Maßnahmen zu Herstellungskosten, sondern auch die daneben durchgeführten.

## 2. Was sind Erhaltungsaufwendungen?

Zum **Erhaltungsaufwand** gehören insbesondere die Aufwendungen für die laufende Instandhaltung und für die Instandsetzung (auch Nachholung zurückgestellter gewöhnlicher Instandhaltungsarbeiten).

Diese Aufwendungen werden im Allgemeinen durch die gewöhnliche Nutzung des Grundstückes veranlasst.

Aber auch Aufwendungen für eine **zeitgemäße substanzerhaltende Erneuerung von** bereits im Herstellungskosten des Gebäudes enthaltenen **Teilen, Einrichtungen oder Anlagen** sind regelmäßig Erhaltungsaufwand des Gebäudes. Auf den Zustand oder die Brauchbarkeit der erneuerten Teile, Einrichtungen oder Anlagen, kommt es dabei grundsätzlich nicht an. Auch wenn diese noch nicht verbraucht waren, ist in der Regel Erhaltungsaufwand gegeben.

Erhaltungsaufwand sind daher alle Aufwendungen, die erforderlich sind, ein Gebäude in einem ordnungsgemäßen Zustand oder in seiner Funktionsfähigkeit zu erhalten, ohne dass dadurch das Gebäude in seiner Substanz vermehrt, in seinem Wesen verändert oder über seinen bisherigen Zustand hinaus erheblich verbessert wird.

Beispiele für Erhaltungsaufwendungen:

- Fassadenrenovierung
  - Austausch von Fenstern
  - Reparatur des Daches
- Steuerlicher Umgang mit Erhaltungsaufwendungen und Herstellungskosten**

## 3. Steuerlicher Umgang mit Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen

Zu den Baumaßnahmen, die im staatlichen Interesse liegen, gehört u.a. die Modernisierung, Instandsetzung, Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechte Verwendung von Gebäuden in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Für **Herstellungskosten** und **Erhaltungsaufwendungen** gewährt hier des Einkommensteuergesetz (EstG) steuerliche Vergünstigungen.

### 3.1 Herstellungskosten

<u>Steuerliche Absetzbarkeit von <b>Herstellungskosten</b> allgemein</u>			
<b>Vermietete Objekte im Privatvermögen</b>	<b>Objekt ist Betriebsvermögen</b>	<b>Selbst genutzte Objekte</b>	<b>Unentgeltlich überlassene Objekte</b>
Berücksichtigung als Werbungskosten über die Abschreibung (grunds. lineare Abschreibung mit 2,5 % bzw. bei Fertigstellung des Gebäudes nach dem 31.12.1924 2% Abschreibung pro Jahr)	Berücksichtigung als Betriebsausgaben über die Abschreibung (grunds. lineare Abschreibung mit 2,5 % bzw. bei Fertigstellung des Gebäudes nach dem 31.12.1924 2% Abschreibung pro Jahr)	Aufwand nicht abzugsfähig	Aufwand nicht abzugsfähig
<u>Steuerliche Absetzbarkeit von <b>Herstellungskosten</b> im Sanierungsgebiet</u>			
(Sonderregelungen)			
<b>Vermietete Objekte im Privatvermögen</b>	<b>Objekt ist Betriebsvermögen</b>	<b>Selbst genutzte Objekte</b>	<b>Unentgeltlich überlassene Objekte</b>
Abzugsfähig als Werbungskosten im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahre jeweils bis zu 9 % und danach 4 Jahre jeweils bis zu 7 % (§ 7 h EStG)	Abzugsfähig als Betriebsausgaben im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahre jeweils bis zu 9 % und danach 4 Jahre jeweils bis zu 7 % (§ 7 h EStG)	Ab Abschluss der Maßnahme abzugsfähig als Sonderausgaben. 10 Jahre jeweils bis zu 9 % (§10 f Abs. 1 EStG)	Aufwand nicht abzugsfähig

Wahrmöglichkeit im Sanierungsgebiet  
(je nach steuerlicher Begünstigung)

### 3.2 Erhaltungsaufwendungen

<u>Steuerliche Absetzbarkeit von <b>Erhaltungsaufwendungen</b> allgemein</u>			
<b>Vermietete Objekte im Privatvermögen</b>	<b>Objekt ist Betriebsvermögen</b>	<b>Selbst genutzte Objekte</b>	<b>Unentgeltlich überlassene Objekte</b>
Voll abzugsfähig als Werbungskosten, im Jahr des Aufwands bei überwiegend zu Wohnzwecken dienenden Objekten; gleichmäßige Verteilung des Aufwandes auf 2 bis 5 Jahre möglich (§ 82b EStDV)	Voll abzugsfähig als Betriebsausgaben im Jahr der Rechnungsstellung/des Aufwands	Aufwand nicht abzugsfähig	Aufwand nicht abzugsfähig
<u>Steuerliche Absetzbarkeit von <b>Erhaltungsaufwendungen im Sanierungsgebiet</b></u>			
(Sonderregelungen)			
<b>Vermietete Objekte im Privatvermögen</b>	<b>Objekt ist Betriebsvermögen</b>	<b>Selbst genutzte Objekte</b>	<b>Unentgeltlich überlassene Objekte</b>
Im Jahr des Aufwands (Werbungskosten) gleichmäßige Verteilung der auf 2 bis 5 Jahre (§ 11a EStG – entspricht im Ergebnis der Regelung des § 82b EStDV s.o., allerdings muss hier keine überwiegende Wohnnutzung des Gebäudes vorhanden sein)	Im Jahr der Rechnungsstellung/des Aufwands (Betriebsausgaben) gleichmäßige Verteilung der Aufwendungen auf 2 bis 5 Jahre (§ 11 a EStG)	Im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und in den folgenden 9 Jahren sind jeweils 9 % der Aufwendungen als Sonderausgabe abziehbar (§10 f Abs. 2 EStG)	Aufwand nicht abzugsfähig

Wahrmöglichkeit im Sanierungsgebiet  
(je nach steuerlicher Begünstigung)

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 Betreib dient und deshalb zu Betriebsausgaben führt) oder um **Privatvermögen** handelt.

Beim Privatvermögen ist weiterhin von Bedeutung, ob es sich um **vermietete Räume** (die Aufwendungen führen zu Werbungskosten), um eine **eigengenutzte Wohnung** (dann lassen Sonderregelungen einen Abzug wie Sonderausgaben zu) oder 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 Abschreibung berücksichtigt. Bei einer eigengenutzten Wohnung kommen insoweit 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. Sie greift 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 2 bis 5 Jahre verteilt werden. Erhaltene Zuschüsse mindern die steuerlich zu berücksichtigenden Aufwendungen. Bei einer unentgeltlich überlassenen Wohnung scheidet eine Steuervergünstigung grundsätzlich aus.

Die Steuervergünstigung für **selbstgenutzte Wohnobjekte** könne nur bei einem Gebäude in Anspruch genommen werden, bei Ehegatten bei zwei Gebäuden. Soweit hier bereits in der Vergangenheit entsprechende Abzugsbeträge in Anspruch genommen wurden, sind sie beim Objektverbrauch zu berücksichtigen.

### **Sanierung im Zusammenhang mit der Anschaffung:**

Käufer von renovierungs- oder gar sanierungsbedürftigen Immobilien müssen beachten, dass Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen

(Erhaltungsaufwendungen) innerhalb von drei Jahren nach Erwerb nur dann als solche berücksichtigt werden können, wenn die Kosten nicht mehr als 15 % (ohne Mehrwertsteuer) der Anschaffungskosten des Gebäudes betragen.

Liegen die in den ersten drei Jahren nach Kauf getätigten Investitionen höher, so werden diese Kosten steuerlich wie Herstellungskosten (anschaffungsnahe Herstellungskosten) behandelt mit der Folge, dass sie grundsätzlich linear abgeschrieben werden müssen.

Im Zusammenhang mit der Anschaffung eines (Sanierungs-) Objektes können steuerliche Vergünstigungen für die Anschaffungskosten, die auf Sanierungsaufwendungen entfallen (wie für Herstellungskosten) nur insoweit in Anspruch genommen werden, als sie auf Maßnahmen nach Vertragsabschluss entfallen.

#### 4. Voraussetzungen für die Inanspruchnahme steuerlicher Vergünstigungen in einem Sanierungsgebiet

Um die steuerliche Förderung der Aufwendungen (gem. §§ 177 BauGB, §7 h Abs. 1 Satz 2 EStG) im Sanierungsgebiet in Anspruch nehmen zu können, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Das Gebäude muss in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder in einem förmlich festgelegten Entwicklungsbereich liegen.



*Abgrenzung Sanierungsgebiet der Stadt Kelheim*

- Die Maßnahme muss aufgrund eines **Sanierungsvertrags** mit der Stadt durchgeführt werden.  
Bevor die Sanierungsvereinbarung mit der Stadt geschlossen wird, sind folgende Unterlagen erforderlich:
  - Der Eigentümer muss einen formlosen, schriftlichen Antrag einreichen
  - Abgabe einer Kostenschätzung bei der Stadt mit Auflistung der geplanten Maßnahmen
  - Ggf. Abgabe des Antrags auf denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Stadt

Zum Erhalt der Bescheinigung für das Finanzamt sind folgende Unterlagen bei der Stadt einzureichen:

- Nachweis der tatsächlichen Kosten durch Vorlage der Originalrechnungen
- Stellung eines vorgefertigten Antrags auf Ausstellung einer Bescheinigung bei der Stadt

Bei Maßnahmen, die ohne vorherigen Sanierungsvertrag mit der Stadt Kelheim begonnen wurden, besteht keine Anspruch auf steuerliche Förderung.

Herausgeber: Stadt Kelheim Altstadtmanagement/Ludwigsplatz. 14/93309 Kelheim

**Kein Anspruch auf Vollständigkeit**

**Alle Angaben ohne Gewähr**

Stand: Feb. 2012