

Erhöhte steuerliche Abschreibung



© Thorben Wengert/pixelio.de

**Informationen zur erhöhten steuerlichen Abschreibung
bei Gebäudemodernisierung und
-instandhaltung im förmlich festgelegten
Sanierungsgebiet**

Allgemeines

Die Zukunftsallianz SSN+ hat sich auf den Weg gemacht, den Auswirkungen des demographischen Wandels entgegenzuwirken. Mit Unterstützung der Städtebauförderung und auf Basis des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes (IEK) werden Maßnahmen hierfür geplant und umgesetzt.

Eine wichtige Rolle spielt dabei die Revitalisierung von Leerständen sowie die Erneuerung veralteter Bausubstanzen. Um den Eigentümern Anreize für Sanierungen zu geben, wurden zahlreiche Unterstützungsmöglichkeiten und Förderprogramme für Privatleute entwickelt.

In der Förderfibel der Zukunftsallianz SSN+ (ausliegend im Rathaus und beim Stadtumbaumanagement, sowie auf www.ssn-plus.de) erhalten Sie einen Überblick über diese Fördermöglichkeiten.

Die vorliegende Broschüre soll Ihnen ergänzend Hilfestellung und Information zugleich sein, vor allem im Hinblick auf die Möglichkeiten der erhöhten steuerlichen Abschreibung von Investitionsleistungen für Sanierungsarbeiten und Modernisierungen.

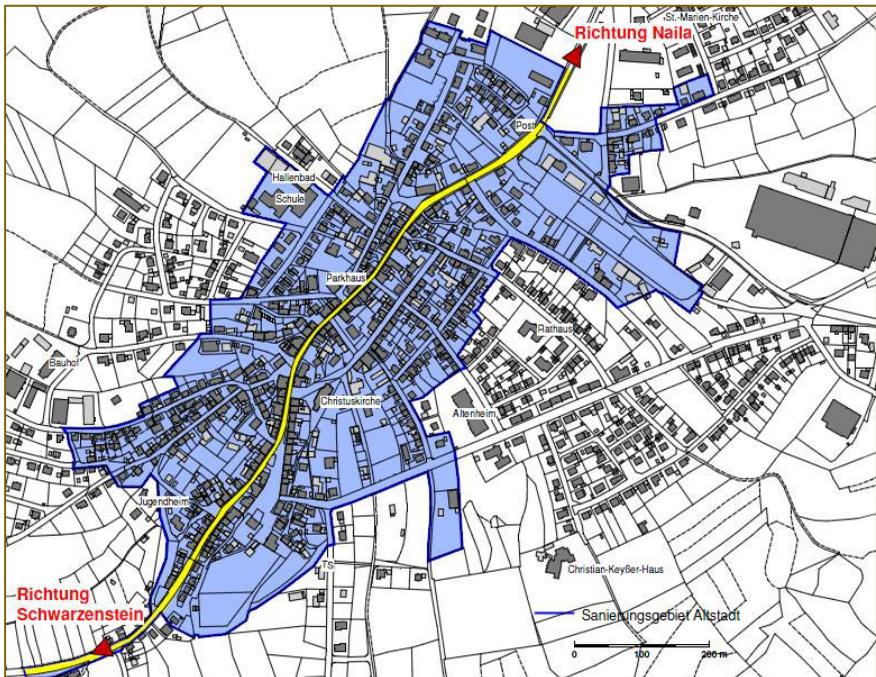


Sanierungsgebiet

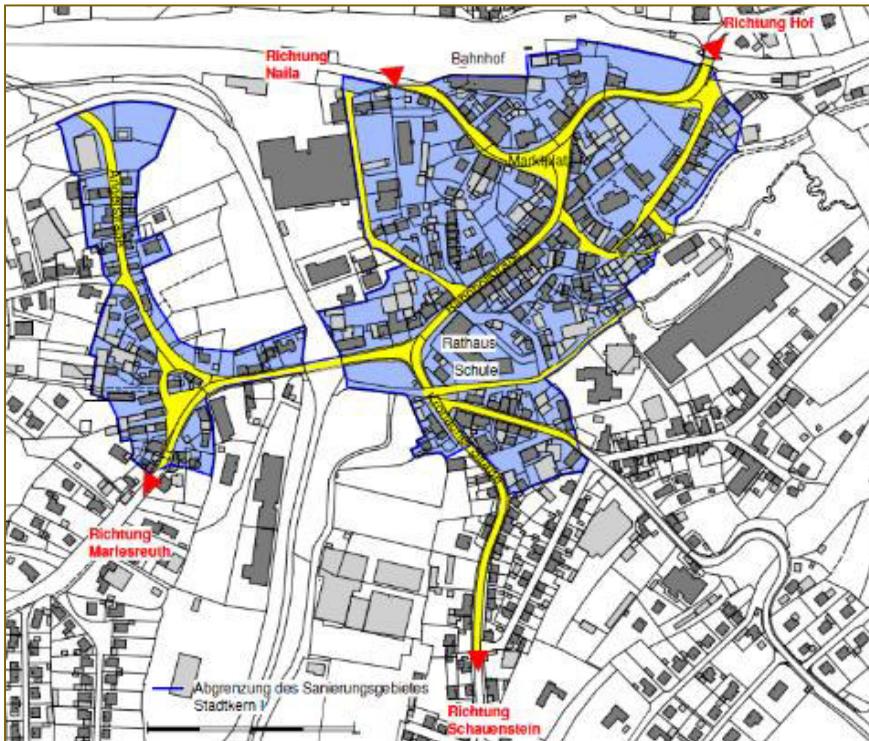
Die ausgewiesenen Sanierungsgebiete sind Voraussetzung für den Erhalt von bestimmten Förderleistungen. Sie wurden auf Grundlage sogenannter „Vorbereitender Untersuchungen“ (VU) entwickelt und dienen zusammen mit den Sanierungsbedingungen den Zielvorstellungen der Ortsentwicklung. Die Gebiete umfassen vornehmlich die Ortskerne.

Karten zu den Sanierungsgebieten finden Sie in der Förderfibel der Zukunftsallianz SSN+ bzw. auf der Internetseite. Ebenso finden Sie anschließend die Sanierungsgebiete der drei Städte.

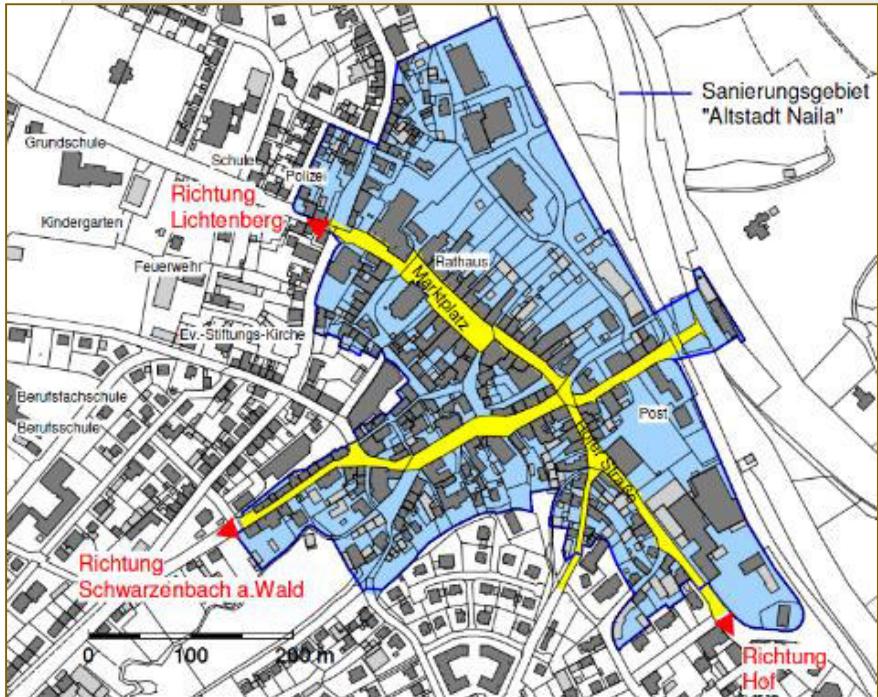
Sanierungsgebiet „Altstadt“ in Schwarzenbach a.Wald



Sanierungsgebiet „Stadtkern I“ in Selbitz



Sanierungsgebiet „Altstadt“ in Naila



Allg. Fördermöglichkeiten

Wie bereits erwähnt, gibt es für Immobilienbesitzer zahlreiche Förder- und Unterstützungsleistungen. Entwickelt wurden sie im Rahmen der Städtebauförderung.

Generell stehen allen Eigentümern Förderungen zur energetischen Sanierung zu. Dies schließt unter anderem auch Beratungsmöglichkeiten über das Landratsamt mit ein. Zusätzlich gibt es Investitionszuschüsse

oder günstige Kreditfinanzierungen durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Weitere Möglichkeiten bestehen über die Wohnraumförderung, z.B. zum altersgerechten Umbau von Wohnungen. Einzelheiten zu den Fördermodalitäten und Investitionsprogrammen entnehmen Sie einfach den Förderfibel der Region.

Erhöhte steuerliche Abschreibung

Voraussetzungen:

1. **Lage des Gebäudes** in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet
2. Durchführung einer begünstigten Maßnahme (§177 BauGB):
 - **Modernisierung** (Maßnahmen, die dafür sorgen, dass das Gebäude den „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ entspricht)
 - **Instandhaltung** (Behebung von Mängeln, die das Straßen- und Ortsbild oder die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes erheblich beeinträchtigen)

Die Höhe der steuerlichen Abschreibung bemisst sich nach der Höhe der zu entrichtenden Einkommensteuer. Rechtlich sind die Prinzipien im §7h des Einkommensteuergesetzes verankert. Grundsätzlich können Investitionen in Sanierungen/ Modernisierungen zu 100% steuerlich abgesetzt werden: In den ersten acht Jahren jeweils zu 9%, in den folgenden vier Jahren zu 7%.

So ergibt sich für Sie nach 12 Jahren ein Steuervorteil, abhängig von der Investitionssumme und Ihrer zu entrichtenden Steuer. Voraussetzung für die Inanspruchnahme der steuerlichen Abschreibung ist die Lage des Objekts im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Auf den folgenden Seiten können Sie die konkreten Vorteile anhand einiger Rechenbeispiele nachvollziehen.

Dabei gilt es zu unterscheiden, wie die zu sanierende Immobilie in Zukunft genutzt wird: Zur Eigennutzung oder zur Vermietung. Bei der Eigennutzung wird zusätzlich unterschieden zwischen Eigennutzung als Wohnraum und Eigennutzung für den eigenen Betrieb. Dabei können mehrere Formen der Abschreibung kombiniert werden. Nutzen Sie beispielsweise das 1.OG selbst, können sie Investitionen hierfür über 10 Jahre zu je 9% abschreiben. Haben Sie eine weitere Wohnung im EG vermietet, können Sie die Investitionen dafür über 12 Jahre zu insgesamt 100% abschreiben.

Hinweis:

- Die steuerliche Abschreibung ist keine Unterstützungszahlung oder ein Kredit, sondern sorgt dafür, dass die Höhe des jährlich zu versteuernden Einkommens verringert wird.
- Die Berechnung der Höhe der steuerlichen Abschreibung ist vom individuell festgelegten Steuersatz des Steuerpflichtigen abhängig und bemisst sich dabei nach dem jährlichen Bruttoeinkommen.
- Erhalten Sie sonstige Fördermittel für das Sanierungsvorhaben, so wird der steuerlich absetzbare Betrag um diese reduziert.



Steuervorteil bei Eigennutzung der Immobilie und Steuersatz 30%, Investitionssumme: 50.000 €

Zeit- raum	Abschreibungs- satz durch "Lage im Sanierungsge- biet"	Abschreibungsfähiger Betrag (9% bzw. 7% der In- vestitionssumme)	Zu Grunde liegen- der Steuersatz Einkommens- steuer	Durch zusätzliche Absetzungen (§§ 7h und 10f: "Lage im Sanierungsgebiet", + „Eigennutzung“)	Reguläre Abset- zungen ohne §7h: keine, da <u>Eigennutzung</u>
1. Jahr	9%	4.500 €	30%	1.350 €	0
2. Jahr	9%	4.500 €	30%	1.350 €	0
3. Jahr	9%	4.500 €	30%	1.350 €	0
4. Jahr	9%	4.500 €	30%	1.350 €	0
5. Jahr	9%	4.500 €	30%	1.350 €	0
6. Jahr	9%	4.500 €	30%	1.350 €	0
7. Jahr	9%	4.500 €	30%	1.350 €	0
8. Jahr	9%	4.500 €	30%	1.350 €	0
9. Jahr	9%	4.500 €	30%	1.350 €	0
10. Jahr	9%	4.500 €	30%	1.350 €	0
	<u>90%</u>	<u>45.000 €</u>	<u>30%</u>	<u>13.500 €</u>	<u>0</u>

Steuervorteil nach 10 Jahren: 13.500 €

Steuervorteil bei Nutzung für eigenen Betrieb und Steuersatz 30%, Investitionssumme: 50.000 €

Zeitraum	Abschreibungssatz durch "Lage im Sanierungsgebiet"	Abschreibungsfähiger Betrag (9% bzw. 7% der Investitionssumme)	Zu Grunde liegender Steuersatz Einkommensteuer	Durch zusätzliche Abschreibungen (§§ 7h und 10f: "Lage im Sanierungsgebiet, + „Eigennutzung“)	Reguläre Abschreibungen ohne §7h: 3%
1. Jahr	9%	4.500 €	30%	1.350 €	450 €
2. Jahr	9%	4.500 €	30%	1.350 €	450 €
3. Jahr	9%	4.500 €	30%	1.350 €	450 €
4. Jahr	9%	4.500 €	30%	1.350 €	450 €
5. Jahr	9%	4.500 €	30%	1.350 €	450 €
6. Jahr	9%	4.500 €	30%	1.350 €	450 €
7. Jahr	9%	4.500 €	30%	1.350 €	450 €
8. Jahr	9%	4.500 €	30%	1.350 €	450 €
9. Jahr	7%	3.500 €	30%	1.050 €	450 €
10. Jahr	7%	3.500 €	30%	1.050 €	450 €
11. Jahr	7%	3.500 €	30%	1.050 €	450 €
12. Jahr	7%	3.500 €	30%	1.050 €	450 €
	<u>100%</u>	<u>50.000 €</u>	<u>30%</u>	<u>15.000 €</u>	<u>5.400 €</u>

Steuervorteil nach 12 Jahren: 9.600 €

Steuervorteil bei Vermietung und Steuersatz 30%, Investitionssumme: 50.000 €

Zeitraum	Abschreibungssatz durch "Lage im Sanierungsgebiet"	Abschreibungsfähiger Betrag (9% bzw. 7% der Investitionssumme)	Zu Grunde liegender Steuersatz der Einkommensteuer	Durch zusätzliche Absetzungen (§§ 7h und 10f: "Lage im Sanierungsgebiet", + „Eigennutzung“)	Reguläre Absetzungen ohne §7h: 2%
1. Jahr	9%	4.500 €	30%	1.350 €	300 €
2. Jahr	9%	4.500 €	30%	1.350 €	300 €
3. Jahr	9%	4.500 €	30%	1.350 €	300 €
4. Jahr	9%	4.500 €	30%	1.350 €	300 €
5. Jahr	9%	4.500 €	30%	1.350 €	300 €
6. Jahr	9%	4.500 €	30%	1.350 €	300 €
7. Jahr	9%	4.500 €	30%	1.350 €	300 €
8. Jahr	9%	4.500 €	30%	1.350 €	300 €
9. Jahr	7%	3.500 €	30%	1.050 €	300 €
10. Jahr	7%	3.500 €	30%	1.050 €	300 €
11. Jahr	7%	3.500 €	30%	1.050 €	300 €
12. Jahr	7%	3.500 €	30%	1.050 €	300 €
	100%	50.000 €	30%	15.000 €	3.600 €

Steuervorteil nach 12 Jahren: 11.400 €

Ablaufschema

Planung eines
Modernisierungs-
bzw.
Sanierungsvorhabens



Prüfung des Greifens
der steuerlichen
Abschreibung durch
Kommune



Abschließen einer
Modernisierungs-
vereinbarung
zwischen Kommune
und Bauherr

ERST JETZT!:



Beginn der
Modernisierungs-
bzw.
Sanierungsarbeiten



Rechnungseinreichung
bei Kommune und
Ausstellung der
Bescheinigung fürs
Finanzamt



Einreichung der
Bescheinigung und
der Rechnungen beim
Finanzamt

Hinweis:

Die Erläuterungen zur „Erhöhten Steuerlichen Abschreibung“ dienen als Übersicht und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Bitte wenden Sie sich bei Fragen und in speziellen Fällen bei Ihrem Steuerberater oder bei der Stadtverwaltung.

Bei Interesse und Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

Stadtumbaumanagement SSN+

Tel. 0151 / 65 15 29 65 □ ssnplus@planwerk.de
www.ssn-plus.de

Stadt Naila

Frank Stumpf - Erster Bürgermeister
Marktplatz 12
95119 Naila
Tel. (0 9282) 680 □ mail@naila.de
www.naila.de

Stadt Selbitz

Stefan Busch - Erster Bürgermeister
Bahnhofstraße 2
95152 Selbitz
Tel.: (0 92 80) 600 □ post@selbitz.de
www.selbitz.de

Stadt Schwarzenbach a.Wald

Dieter Frank - Erster Bürgermeister
Frankenwaldstraße 16
95131 Schwarzenbach a.Wald
Tel. (0 9289) 500 □ info@schwarzenbach-wald.de
www.schwarzenbach-wald.de

Stand: Dezember 2015

