



Stadt  
Selbitz



Stadt  
Schwarzenbach a. Wald



Stadt  
Naila

# Steuerliche Begünstigung

## Selbitz + Schwarzenbach a. Wald + Naila

Die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung für Objekte im Sanierungsgebiet



# ANLASS UND ZIELSETZUNG

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](http://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.

Gunter Schramm | Dominik Biller

## Das Team vom Stadtumbaumanagement



*Gunter Schramm*  
Büroleiter  
Zuständig v.a. für: Projektsteuerung, Immobilienmanagement, Marketing



*Dominik Biller*  
Stadtumbaumanager  
Zuständig v.a. für: Leerstandsmanagement, Stadtumbaumanagement, Projektentwicklung



**PLANWERK STADTENTWICKLUNG**  
Dr. Preisung, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB  
Äußere Sulzbacher Straße 29 90491 Nürnberg  
Tel.: 0911-650828-0 Fax: 0911-650828-10  
[www.planwerk.de](http://www.planwerk.de) [kontakt@planwerk.de](mailto:kontakt@planwerk.de)

# STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNG

## Zielsetzung

Durch die steuerliche Begünstigung können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an der eigenen Immobilie steuerlich begünstigt werden.

## Rechtliche Grundlage

### **§§ 7h 10f, 11a Einkommenssteuergesetz (EStG):**

Bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten werden steuerlich begünstigt. Voraussetzung ist der Abschluss einer Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung mit der Gemeinde vor Baubeginn und eine Bescheinigung durch die Gemeinde nach Abschluss der Maßnahme.

Link: <https://www.gesetze-im-internet.de/estg/index.html>

### **§ 177 Baugesetzbuch (BauGB):**

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, zur Behebung von Mängeln sowie Maßnahmen, die der Erhaltung oder Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden dienen, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben können.

Link: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/index.html>

### **Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a EStG:**

Link: [https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVV\\_61\\_03\\_04\\_17\\_02\\_01\\_F\\_15273>true](https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVV_61_03_04_17_02_01_F_15273>true)

# STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNG

## Voraussetzungen

Zur Abrufung der steuerlichen Begünstigung müssen zwei Voraussetzungen erfüllt sein:

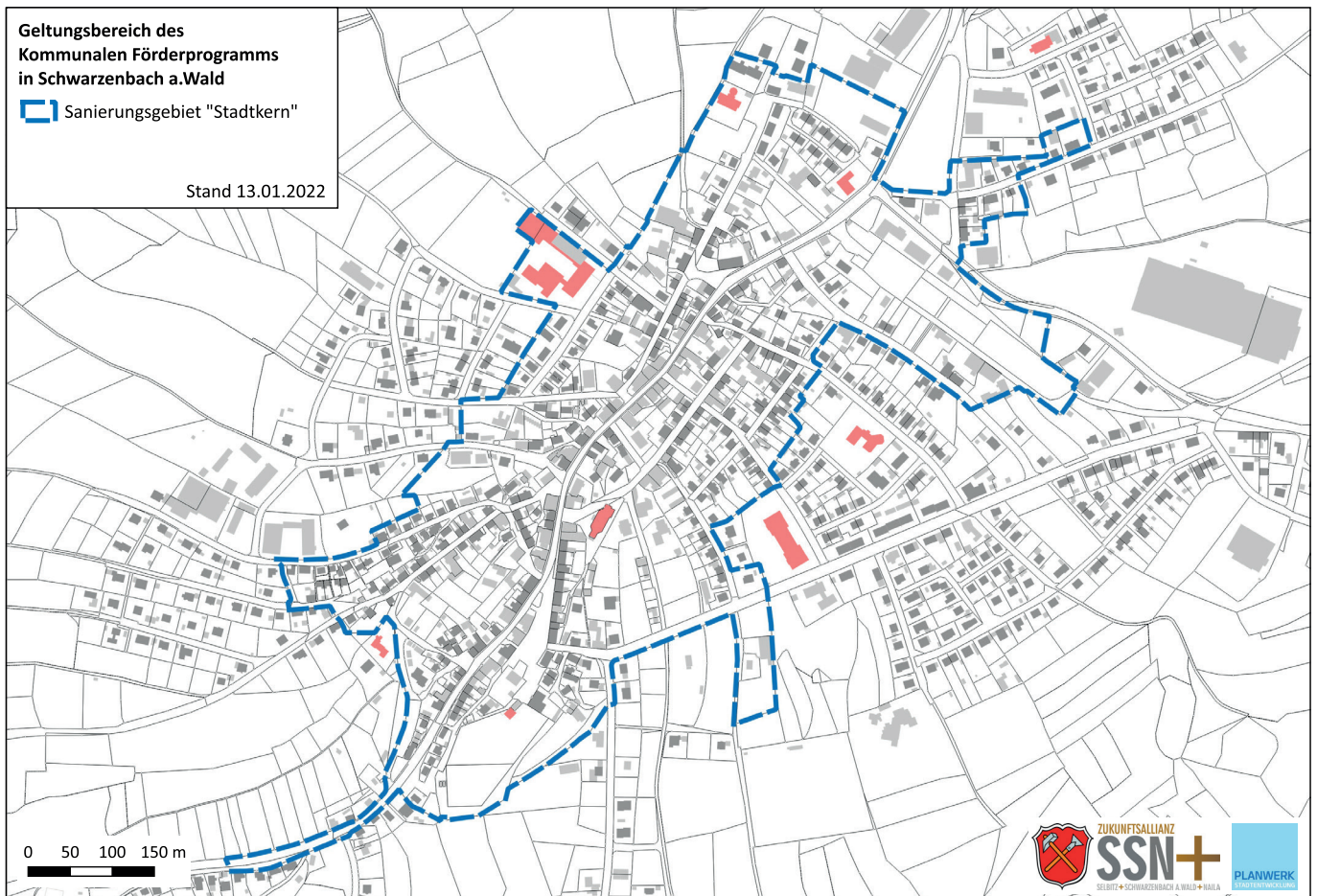
Die Lage der Immobilie in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, in Kern- oder Erweiterungszone (siehe rechts)

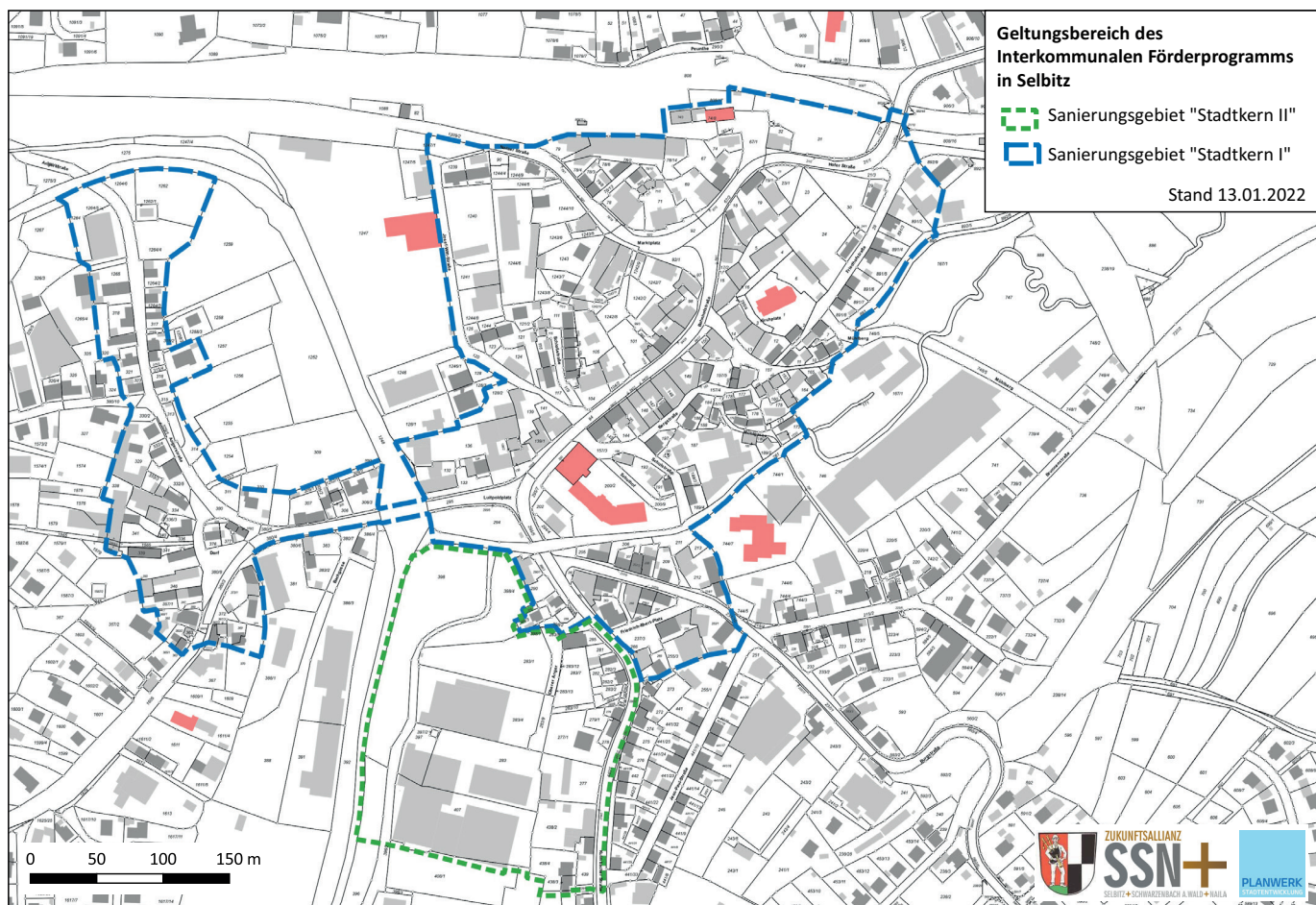
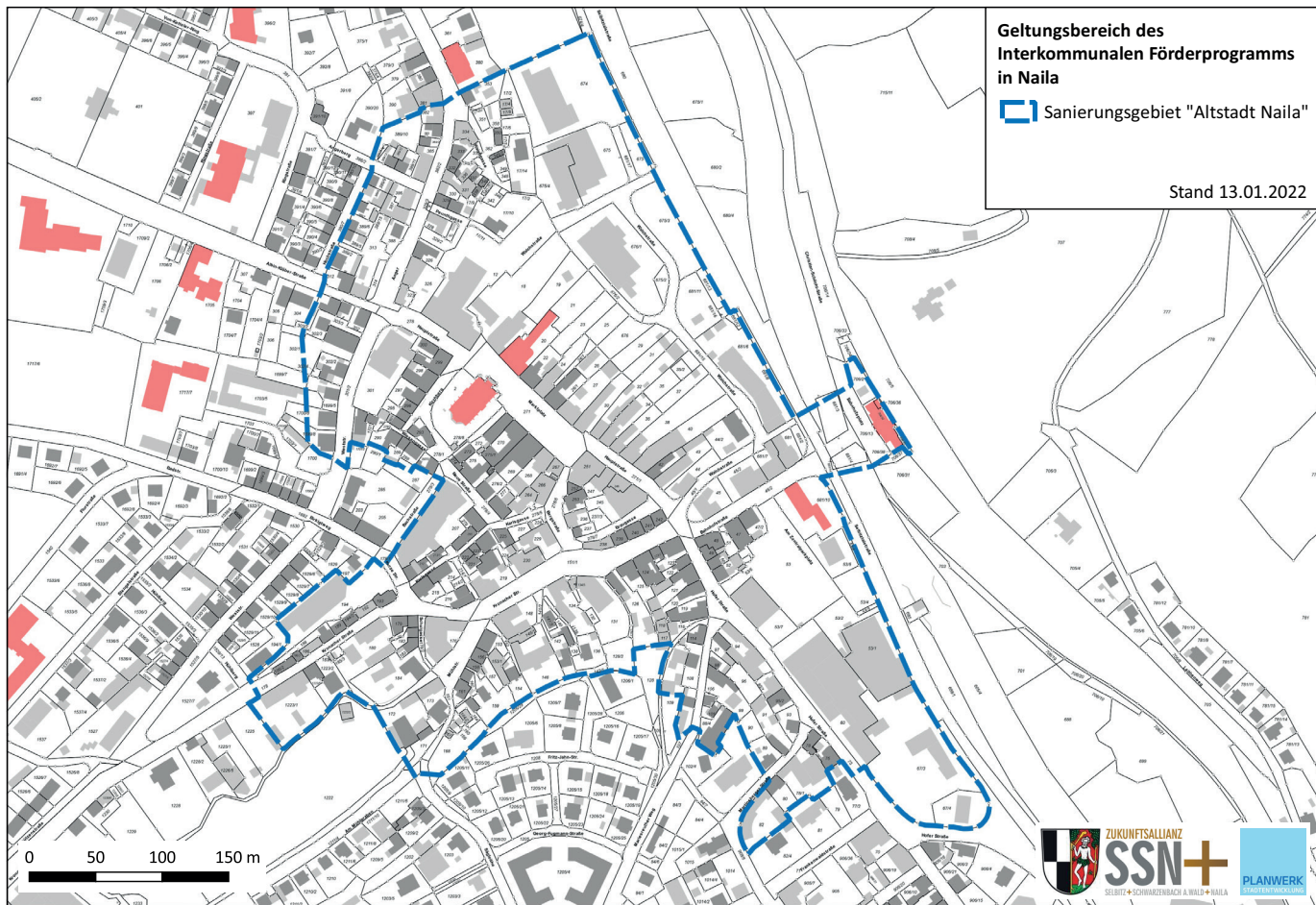
Und die Durchführung einer begünstigten Maßnahme (nach §177 BauGB)

- 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 Sanierungsgebiete wurden auf Grundlage sogenannter „Vorbereitender Untersuchungen“ (VU) entwickelt und dienen zusammen mit den Sanierungssatzungen und Zielvorstellungen der Ortsentwicklung. Die Gebiete umfassen vornehmlich die Ortskerne.

Die genauen Gebiete sind die nachfolgenden drei Karten zu entnehmen.





# STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNG

## Eigene Wohnzwecke vs. Erzielung von Einkünften

Dabei sind zwei Arten von zu sanierenden oder modernisierenden Immobilien zu unterscheiden:

- Nutzung zu eigenen Wohnzwecken: Bei der Eigennutzung wird zusätzlich unterschieden zwischen Eigennutzung als Wohnraum und Eigennutzung für den eigenen Betrieb. Dabei ist eine Kombination aus Abschreibungsformen möglich. Nutzen Sie beispielsweise das 1. Obergeschoss selbst, können sie Investitionen hierfür über 10 Jahre zu je 9 % abschreiben. Haben Sie eine weitere Wohnung im Erdgeschoss vermietet, können Sie die Investitionen dafür über 12 Jahre zu insgesamt 100 % abschreiben.
- Nutzung zur Erzielung von Einkünften

Hinweis:

- Die steuerliche Begünstigung ist keine Unterstützungszahlung oder ein Kredit, sondern sorgt dafür, dass die Höhe des jährlich zu versteuernden Einkommen verringert wird.
- Die Berechnung der Höhe der steuerlichen Begünstigung 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.

Beispielrechnung:

Wichtig: Die steuerliche Begünstigung ist stark von den individuellen Gegebenheiten abhängig, u.a. dem zu versteuernden Einkommen, dem Einkommenssteuersatz und den Sanierungskosten.

Rahmenbedingungen:

zu versteuerndes Einkommen von 45.000 Euro

Einkommenssteuersatz: 25 %

Voraussichtliche Sanierungskosten: 100.000 Euro

	Nutzung zu eigenen Wohnzwecken Abschreibung nach § 10f	Nutzung zur Erzielung von Einkünften Abschreibung nach § 7 EStG
Mögliche erhöhte steuerliche Abschreibung	9 % auf 10 Jahre = 90 % nach 10 Jahren	9 % auf 8 Jahre + 7 % auf 4 Jahre = 100 % nach 12 Jahren
Steuerersparnis jährlich	-9.000 € zu versteuerndes Einkommen = 2.250 € Steuerersparnis jährlich	-9.000 € zu versteuerndes Einkommen = 2.250 € Steuerersparnis jährlich (Jahre 1 – 8) <hr/> -7.000 € zu versteuerndes Einkommen = 1.750 € Steuerersparnis jährlich (Jahre 9 – 12)
Steuerersparnis gesamt	-90.000 € zu versteuerndes Einkommen (nach 10 Jahren) = 22.500 € Steuerersparnis	-100.000€ zu versteuerndes Einkommen (nach 12 Jahren) = 25.000 € Steuerersparnis

# Ablaufplan

## 1 Beratungstermin mit Stadtumbaumanagement

- Klärung der Rahmenbedingungen der geplanten Maßnahme
- Klärung möglicher anderer Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten
- Gespräche mit Fachleuten, insb. Steuerberaterin oder Steuerberater

## 2 Antragstellung bei der Stadt

- Beantragung einer Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung bei der Stadt
- Prüfung des Antrags durch die Stadt
- Abschließen der Vereinbarung

## 3 Umsetzungsphase

- ERST JETZT: Baubeginn und Umsetzung der Maßnahmen erst nach Abschluss der Vereinbarung, ansonsten sind Maßnahmen nicht bescheinigungsfähig
- Währenddessen: Dokumentation der Maßnahmen und Aufbewahrung von Originalbelegen

## 4 Bescheinigung

- nach Fertigstellung der Maßnahmen kann Bescheinigung bei der Stadt beantragt werden
- Überprüfung des Antrags und der eingereichten Unterlagen
- ggf. Korrekturen und Rücksprache zwischen Antragstellenden und Stadt
- danach Ausstellung der Bescheinigung durch die Stadt

## 5 Steuerliche Begünstigung

- Mit Bescheinigung können die umgesetzten Maßnahmen beim Finanzamt steuerlich geltend gemacht werden



## **Haben wir Ihr Interesse geweckt, bald Ihr nächstes Projekt anzupacken?**

Stadtumbaumanagement von SSN+  
vertreten durch: Dominik Biller

Telefonnummer: 0151 65152965  
E-Mail: [ssnplus@planwerk.de](mailto:ssnplus@planwerk.de)  
Website: <https://www.ssn-plus.de/>

Regelmäßige Sprechzeiten:

- Erster Dienstag im Monat (10:00-12:00 Uhr)  
im Rathaus Naila
- Zweiter Dienstag im Monat (10:00-12:00 Uhr)  
im Rathaus Selbitz
- Dritter Dienstag im Monat (10:00-12:00 Uhr)  
im Rathaus Schwarzenbach a.Wald

Stadt Naila  
Marktplatz 12  
95119 Naila  
Telefon: 09282 68 0  
E-Mail: [mail@naila.de](mailto:mail@naila.de)  
Website: [www.naila.de](http://www.naila.de)

Stadt Selbitz  
Bahnhofstraße 2  
95152 Selbitz  
Telefon: 09280 600  
E-Mail: [post@selbitz.de](mailto:post@selbitz.de)  
Website: [www.selbitz.de](http://www.selbitz.de)

Stadt Schwarzenbach a.Wald  
Frankenwaldstraße 16  
95131 Schwarzenbach a.Wald  
Telefon: 09289 500  
E-Mail: [info@schwarzenbach-wald.de](mailto:info@schwarzenbach-wald.de)  
Website: [www.schwarzenbach-wald.de](http://www.schwarzenbach-wald.de)

