



Steuerliche Vorteile durch Sanierung von Gebäuden

1. Immobilienstammtisch Zentrumsmanagement Lebach



Es begrüßt Sie:



Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Theo Wilms
Wilms Treuhandpartner GmbH &
Co. KG, Lebach



Inhalt



1. Grundsätzliches zu Steuervergünstigungen
2. Überblick Steuervergünstigungen für Gebäude in Sanierungsgebieten
 - 2.1 vermietete / für eigenen Betrieb genutzte Gebäude
 - 2.2 selbst genutzte (= zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude)



3. Begünstigungsvoraussetzungen

3.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet /
städtebaulicher Entwicklungsbereich

3.2 Begünstigte Maßnahmen

4. Bescheinigung durch die Stadt Lebach

5. Bindungswirkung der Bescheinigung für das
Finanzamt



Inhalt



1. Grundsätzliches zu Steuervergünstigungen
2. Überblick Steuervergünstigungen für Gebäude in Sanierungsgebieten
 - 2.1 vermietete / für eigenen Betrieb genutzte Gebäude
 - 2.2 selbst genutzte (= zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude)

1. Grundsätzliches zu Steuervergünstigungen



Steuervergünstigungen wirken in der Weise, dass das zu versteuernde Jahreseinkommen verringert wird.

Die Höhe der Steuervergünstigung hängt damit entscheidend vom individuellen Steuersatz ab!

Beispiel:

Abschreibung für Investitionen

Investitionssumme: 25.000,- €

Abschreibung jährlich: 9 v.H. von 25.000,- €, also
2.250,- €



1. Grundsätzliches zu Steuervergünstigungen



Steuerersparnis für Unverheiratete

Jahreseinkommen	Grenzsteuersatz (Grundtabelle / Steuerklasse I)	Steuervergünstigung jährlich
• 8.000,- €	0,0 %	0,- €
• 15.000,- €	20,7 %	466,- €
• 30.000,- €	26,0 %	585,- €
• 50.000,- €	36,5 %	821,- €



1. Grundsätzliches zu Steuervergünstigungen



Steuerersparnis für Verheiratete

Jahreseinkommen	Grenzsteuersatz (Splittingtabelle / Steuerklasse III)	Steuervergünstigung jährlich
• 8.000,- €	0,00 %	0,- €
• 15.000,- €	0,00 %	337,5 €
• 30.000,- €	22,10 %	497,- €
• 50.000,- €	26,80 %	603,- €

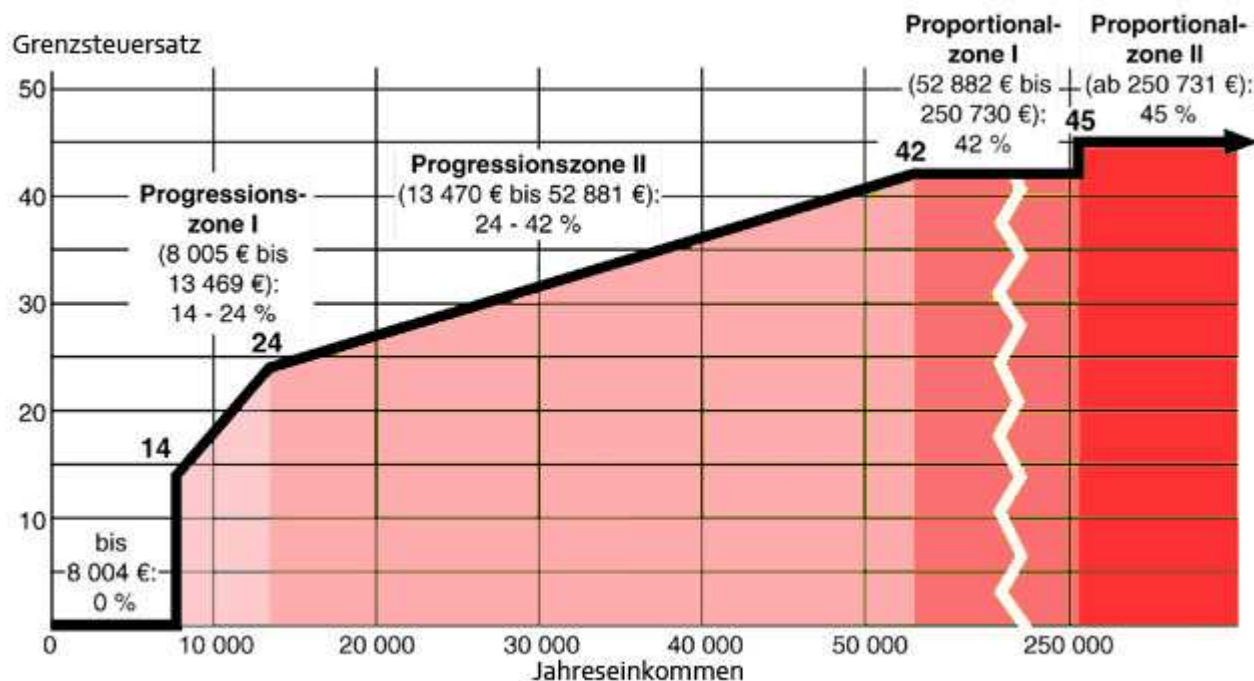


1. Grundsätzliches zu Steuervergünstigungen



- **Steuertarif: Grundtabelle**

Einkommensteuertarife





1. Grundsätzliches zu Steuervergünstigungen

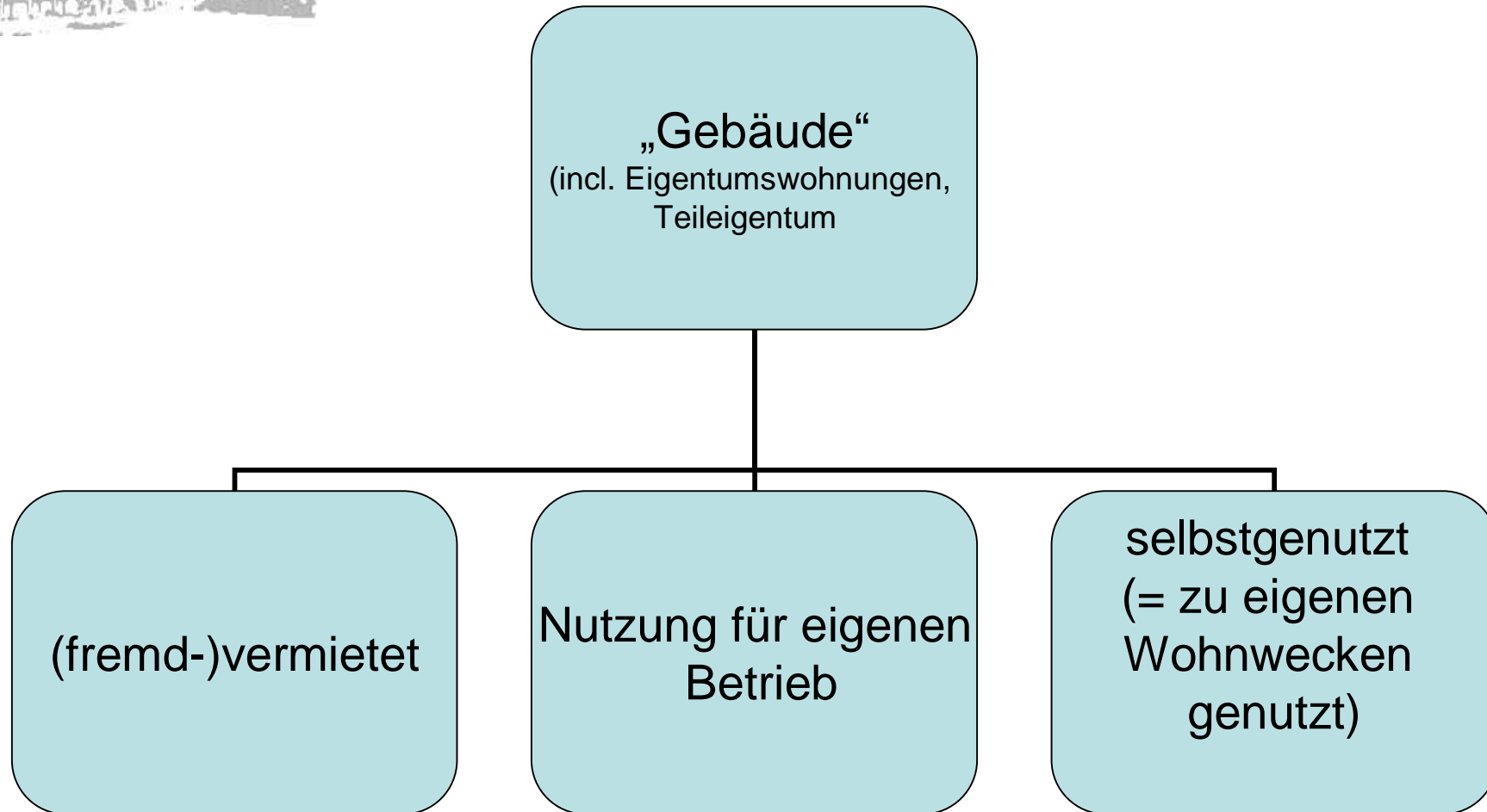
2. Überblick Steuervergünstigungen für Gebäude
in Sanierungsgebieten

2.1 vermietete / für eigenen Betrieb genutzte
Gebäude

2.2 selbst genutzte (= zu eigenen
Wohnzwecken genutzte Gebäude)



2. Überblick Steuervergünstigungen für Gebäude in Sanierungsgebieten





2.1 selbstgenutzte / zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude



Beispiel:

An einem Gebäude in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt/Lebach“ fallen in 2013 begünstigte nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 90.000,- EUR an.

Hiervon entfallen 45.000,- EUR auf vermietete Wohnungen und 45.000,- EUR auf die für den Betrieb des Eigentümers genutzten Räume.

2.1 vermietete / für eigenen Betrieb genutzte Gebäude Steuervorteil Wohnungsvermietung



		(unabgezinst)					
	Zeitraum	Abschreibungs- ungssatz erhöhte Absetz- ungen %	Betrag Euro	Steuer- satz	mit Steuerver- günstigung erhöhte Absetzungen gemäß § 7h EStG	Abschreibungs- ungssatz ohne § 7h EStG: 2 %	Steuer- vorteil
1. Jahr	2013	9%	4.050,00	35%	1.417,50	315,00	
2. Jahr	2014	9%	4.050,00	35%	1.417,50	315,00	
3. Jahr	2015	9%	4.050,00	35%	1.417,50	315,00	
4. Jahr	2016	9%	4.050,00	35%	1.417,50	315,00	
5. Jahr	2017	9%	4.050,00	35%	1.417,50	315,00	
6. Jahr	2018	9%	4.050,00	35%	1.417,50	315,00	
7. Jahr	2019	9%	4.050,00	35%	1.417,50	315,00	
8. Jahr	2020	9%	4.050,00	35%	1.417,50	315,00	
9. Jahr	2021	7%	3.150,00	35%	1.102,50	315,00	
10. Jahr	2022	7%	3.150,00	35%	1.102,50	315,00	
11. Jahr	2023	7%	3.150,00	35%	1.102,50	315,00	
12. Jahr	2024	7%	3.150,00	35%	1.102,50	315,00	
			<u>45.000,00</u>		<u>15.750,00</u>	<u>3.780,00</u>	<u>11.970,00</u>



2.1 vermietete / für eigenen Betrieb genutzte Gebäude Steuervorteil eigener Betrieb

	Zeitraum	Abschreibungs- ungssatz erhöhte Absetzunge n %	Betrag	Steuer-satz	Steuerersparnis		Steuer- vorteil
					mit Steuerver- günstigung § 7h EStG	Abschreib- ungssatz ohne § 7h EStG: 3 %	
1. Jahr	2013	9%	4.050,00	35%	1.417,50 €	472,50 €	
2. Jahr	2014	9%	4.050,00	35%	1.417,50 €	472,50 €	
3. Jahr	2015	9%	4.050,00	35%	1.417,50 €	472,50 €	
4. Jahr	2016	9%	4.050,00	35%	1.417,50 €	472,50 €	
5. Jahr	2017	9%	4.050,00	35%	1.417,50 €	472,50 €	
6. Jahr	2018	9%	4.050,00	35%	1.417,50 €	472,50 €	
7. Jahr	2019	9%	4.050,00	35%	1.417,50 €	472,50 €	
8. Jahr	2020	9%	4.050,00	35%	1.417,50 €	472,50 €	
9. Jahr	2021	7%	3.150,00	35%	1.102,50 €	472,50 €	
10. Jahr	2022	7%	3.150,00	35%	1.102,50 €	472,50 €	
11. Jahr	2023	7%	3.150,00	35%	1.102,50 €	472,50 €	
12. Jahr	2024	7%	3.150,00	35%	1.102,50 €	472,50 €	
			<u>45.000,00 €</u>		<u>15.750,00 €</u>	<u>5.670,00 €</u>	<u>10.080,00</u>



2.2 selbstgenutzte (= zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude)



Beispiel wie vorstehend:

- Begünstigte nachträgliche Herstellungskosten von insgesamt 90.000,00 EUR in 2013.
- Von den nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 90.000,00 EUR entfallen wiederum 45.000,00 EUR auf die für den eigenen Betrieb genutzten Räume.
- Die weiteren 45.000,00 EUR entfallen jedoch nicht auf eine vermietete sondern auf eine selbstgenutzte Wohnung des Eigentümers.



2.2 selbstgenutzte (=zu eigenen Wohnzweckengenutzte) Gebäude

Bei selbstgenutzten Wohnungen Abzug vom Jahreseinkommen als „Sonderausgabe“!

	Zeitraum	Abschreibungssatz %	Betrag	Steuersatz	mit Steuervergünstigung § 10f EStG	keine Abschreibung, da selbstgenutzt	Steuer-vorteil eigene Wohnzwecke
1. Jahr	2013	9%	4.050,00	35%	1.417,50	0,00	
2. Jahr	2014	9%	4.050,00	35%	1.417,50	0,00	
3. Jahr	2015	9%	4.050,00	35%	1.417,50	0,00	
4. Jahr	2016	9%	4.050,00	35%	1.417,50	0,00	
5. Jahr	2017	9%	4.050,00	35%	1.417,50	0,00	
6. Jahr	2018	9%	4.050,00	35%	1.417,50	0,00	
7. Jahr	2019	9%	4.050,00	35%	1.417,50	0,00	
8. Jahr	2020	9%	4.050,00	35%	1.417,50	0,00	
9. Jahr	2021	9%	4.050,00	35%	1.417,50	0,00	
10. Jahr	2022	9%	4.050,00	35%	1.417,50	0,00	
			<u>40.500,00</u>		<u>14.175,00</u>	<u>0,00 €</u>	<u>14.175,00</u>

2. Überblick Steuervergünstigungen



**Steuervorteil (unabgezinst) einer Investition von 45.000,- EUR
unter Annahme Grenzsteuersatz 35 %**

		Gebäude ist		
		vermietet	eigenbe- trieblich genutzt	zu eigenen Wohnzwe- cken genutzt
		<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
1. Jahr	2013	1.102,50	945,00	1.417,50
2. Jahr	2014	1.102,50	945,00	1.417,50
3. Jahr	2015	1.102,50	945,00	1.417,50
4. Jahr	2016	1.102,50	945,00	1.417,50
5. Jahr	2017	1.102,50	945,00	1.417,50
6. Jahr	2018	1.102,50	945,00	1.417,50
7. Jahr	2019	1.102,50	945,00	1.417,50
8. Jahr	2020	1.102,50	945,00	1.417,50
9. Jahr	2021	787,50	630,00	1.417,50
10. Jahr	2022	787,50	630,00	1.417,50
11. Jahr	2023	787,50	630,00	
12. Jahr	2024	787,50	630,00	
		11.970,00	10.080,00	14.175,00
in % Investitionssumme		26,60%	22,40%	31,50%



3. Begünstigungsvoraussetzungen

3.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet /
städtebaulicher Entwicklungsbereich

3.2 Begünstigte Maßnahmen

4. Bescheinigung durch die Stadt Lebach

5. Bindungswirkung der Bescheinigung für das
Finanzamt



3. Begünstigungsvoraussetzungen



1. Belegenheit des Gebäudes in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB) oder städtebaulichen Entwicklungsbereich (§ 169 BauGB)
2. Durchführung einer begünstigten Bau-
maßnahme:
Modernisierung oder Instandsetzung ge-
mäß § 177 BauGB



3.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet / städtebaulicher Entwicklungsbereich



Die Gemeinde muss das Gebiet, in dem das Gebäude liegt, mit Satzungsbeschluss als Sanierungsgebiet förmlich festlegen und als solches bezeichnen (§ 142 Abs. 3 BauGB)

Der Stadtrat von Lebach hat in seiner Sitzung vom 26. April 2012 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Innenstadt Lebach" beschlossen:



3.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet / städtebaulicher Entwicklungsbereich

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Lebach“

Der Stadtrat von Lebach hat in seiner Sitzung vom 26. April 2012 folgende Satzung beschlossen:

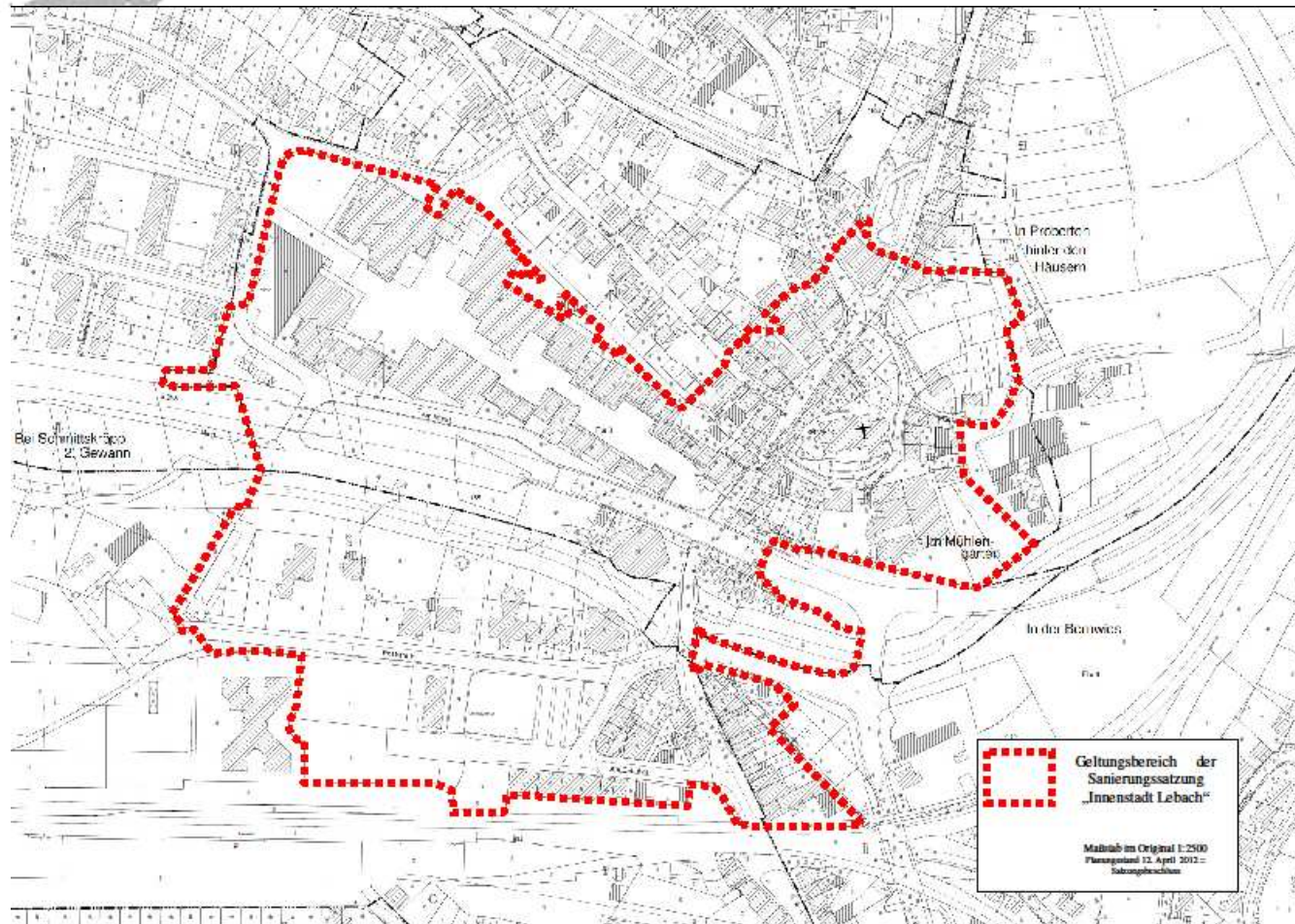
Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit § 12 Kommunaleselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Februar 2009 (Amtsbl. S. 1215), erlässt die Stadt Lebach folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes ...

3.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet / städtebaulicher Entwicklungsbereich



Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Innenstadt Lebach“





3.2 Begünstigte Maßnahmen



a) **Abgrenzung: Herstellungsmaßnahmen und laufende Instandhaltungsmaßnahmen**

Aufwendungen für laufende Instandhaltungsmaßnahmen fallen **nicht** unter § 7h EStG (aber unter § 10 f EStG!)

Beispiel zu Instandhaltungsmaßnahme:

Eigentümer A hat zwei Wohnungen im Sanierungsgebiet „Innenstadt Lebach“.

Wohnung 1 hat er vermietet.

Wohnung 2 nutzt er selbst.



3.2 Begünstigte Maßnahmen



Eigentümer A saniert in beiden Wohnungen das Badezimmer. Die Kosten betragen jeweils 10.000,00 EUR.

Die Maßnahme wird in 2013 abgeschlossen.

- Wohnung 1 (vermietet)

Die Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen in der vermieteten Wohnung sind sofort als Werbungskosten abzugsfähig.

Eine Verteilung als erhöhte Absetzungen gemäß § 7h EStG über 12 Jahre ist nicht erforderlich.

Auf Antrag kann eine Verteilung der Kosten auf 2 – 5 Jahre erfolgen (§ 11a EStG).

3.2 Begünstigte Maßnahmen



- Wohnung 2 (selbstgenutzt)

Die Sanierung des Badezimmers führt zwar nicht zu Herstellungskosten im steuerlichen Sinn.

Die Aufwendungen für die Sanierung des Badezimmers der selbstgenutzten Wohnung sind Erhaltungsaufwand im steuerlichen Sinn!

⇒ Abzug nur als sogenannte „haushaltsnahe Dienstleistungen“ (Steuerermäßigung von 20 % des Personalkostenanteils lt. unbar beglichener Rechnung, höchstens von 6.000,00 EUR, also maximaler Abzug von Steuerschuld 1.200,00 EUR jährlich)?

3.2 Begünstigte Maßnahmen



Abzug ist besonders geregelt (§ 10f Abs. 2 i.V.m. § 7h Abs. 2 EStG):

Die Erhaltungsaufwendungen können ab 2013

innerhalb von insgesamt 10 Jahren

mit jeweils 9 v.H. als Sonderausgaben abgezogen werden (also Abzug vom Jahreseinkommen in Höhe von 90 v.H. in 10 Jahren).



3.2 Begünstigte Maßnahmen



b) Begünstigte Herstellungsmaßnahmen:

aa) Modernisierungsmaßnahmen (§ 177 Abs. 1, 2, 3, 4 BauGB):

„Misstände“: Gebäude entspricht nicht den „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ (§ 177 Abs. 3 BauGB)



3.2 Begünstigte Maßnahmen



b) **Begünstigte Herstellungsmaßnahmen:**

bb) Instandsetzungsmaßnahme (§ 177 Abs. 1, 3 - 5 BauGB):

- „Mängel der inneren und äußeren Beschaffenheit“ sind zu beheben; d.h.
- die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes wird nicht nur unerheblich beeinträchtigt
- oder das Gebäude beeinträchtigt nach seiner äußeren Beschaffenheit das Straßen und Ortsbild nicht nur unerheblich



3.2 Begünstigte Maßnahmen



„Anordnung“ oder Vertrag vor Beginn:

Die Stadt Lebach ordnet die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch ein Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsgebot an.

oder



3.2 Begünstigte Maßnahmen



Vor Beginn der Baumaßnahmen wird Vereinbarung zwischen Eigentümer und Stadt Lebach über vorzunehmende Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen abgeschlossen.

„Beginn“:

- genehmigungspflichtiges Vorhaben: Zeitpunkt Bauantrag
- genehmigungsfreies Vorhaben: Zeitpunkt Einreichung von Unterlagen



3.2 Begünstigte Maßnahmen



Begünstigung von **Anschaffungskosten**

Erhält die Förderung auch, wer ein sanierungsbedürftiges Gebäude käuflich erwirbt, z.B. von einem „Bauträger“?

Zwei Fälle unterscheiden:

- (1) Baumaßnahmen sind bei Abschluss des Kaufvertrages bereits ganz oder teilweise umgesetzt:

Begünstigt sind nur noch die Kosten für Baumaßnahmen nach Abschluss des Kaufvertrages.



3.2 Begünstigte Maßnahmen



Begünstigung von **Anschaffungskosten**

(2) Baumaßnahmen werden erst **nach** Abschluss des Kaufvertrages umgesetzt.

Die Kosten für die Baumaßnahmen sind insgesamt **begünstigt**.



3.2 Begünstigte Maßnahmen



Begünstigung „anschaffungsnaher Herstellungsaufwendungen“

Beispiel:

A erwirbt in 2012 ein vermietetes Grundstück.

Die Anschaffungskosten betragen 150.000,00 EUR.

Hiervon entfallen auf das sanierungsbedürftige Gebäude 100.000,00 EUR.

In 2013 investiert A 50.000,00 EUR zur Sanierung des Gebäudes.



3.2 Begünstigte Maßnahmen

Begünstigung „anschaffungsnaher Herstellungsaufwendungen“

Fall-Variante 1:

Das Gebäude befindet sich außerhalb des Sanierungsgebiets „Innenstadt Lebach“.

Lösung:

unabhängig davon, ob es durch die Baumaßnahmen zu einer Erhöhung des „Gebrauchswerts“ im Sinne der Rechtsprechung gekommen ist (dann immer Herstellungskosten!), sind die Kosten für die Baumaßnahmen auf in der Regel 50 Jahre abzuschreiben!



3.2 Begünstigte Maßnahmen

Begünstigung „anschaffungsnaher Herstellungsaufwendungen“

Grund hierfür ist allein die Höhe der Kosten der Baumaßnahmen:

Die Kosten haben innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages 50.000,00 EUR betragen.

Das sind mehr als 15 % der Gebäude-Anschaffungskosten, also mehr als 15.000,00 EUR.

Deswegen beträgt die Abschreibung in der Regel **50 Jahre!**



3.2 Begünstigte Maßnahmen

Begünstigung „anschaffungsnaher Herstellungsaufwendungen“

Fall-Variante 2:

Das Gebäude befindet sich innerhalb des Sanierungsgebiets „Innenstadt Lebach“.

Lösung:

Es liegt anschaffungsnaher Herstellungsaufwand vor (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG).



3.2 Begünstigte Maßnahmen

Begünstigung „anschaffungsnaher Herstellungsaufwendungen“

Bei einem vermieteten Gebäude im Sanierungsgebiet Herstellungsaufwand ist unter den weiteren Voraussetzungen gemäß § 7h EStG begünstigt:
=> Abschreibung auf **12 Jahre** verteilt möglich

Bei Selbstnutzung einer Wohnung im Sanierungsgebiet kommt der Abzug der Sanierungsaufwendungen als Sonderausgabe vom Jahreseinkommen in Betracht (§ 10f EStG):
=> auf **10 Jahre** verteilt 90 v.H. der Kosten

3.2 Begünstigte Maßnahmen



Nicht bescheinigungsfähig laut Bescheinigungsrichtlinie der Finanzverwaltung:

- so genannte Luxusmodernisierungen (Änderung der „Sozialstruktur“)
- Ausbauten, Anbauten, Umbauten, Erweiterungen, z.B. Dachgeschoss (Ausnahme: Maßnahmen für sinnvolle Nutzung unerlässlich)
- Vom Gebäude getrennt errichtete Tiefgaragen, Außenanlagen (Ausnahme: zur sinnvollen Nutzung unerlässlich)

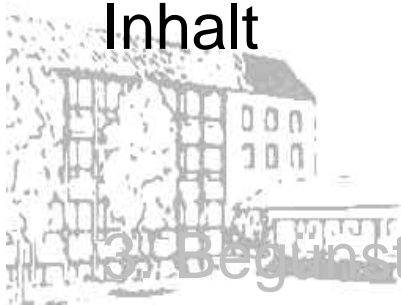


3.2 Begünstigte Maßnahmen



Nicht bescheinigungsfähig laut Bescheinigungsrichtlinie der Finanzverwaltung:

- Wiedererrichtung nach Abriss und Wiederaufbau zerstörten Gebäudes (Ausnahme: weitestgehende Verwendung alter Bauteile)
- Neubauten (auch, wenn aufgrund Umbauarbeiten in bautechnischer Hinsicht neu; aber streitig: laut Rechtsprechung zu § 7i EStG kann ein Denkmal auch ein Neubau im bautechnischen Sinn sein)



3. Begünstigungsvoraussetzungen

3.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet /
städtebaulicher Entwicklungsbereich

3.2 Begünstigte Maßnahmen

4. Bescheinigung durch die Stadt Lebach

5. Bindungswirkung der Bescheinigung für das
Finanzamt



4. Bescheinigung durch die Stadt Lebach



- Die Stadt Lebach erteilt eine Bescheinigung darüber, ob die Maßnahme und ob das Gebäude begünstigt ist.
- Die Bescheinigung ist Voraussetzung, um die erhöhten Absetzungen oder Sonderausgaben zu erhalten.
- Was prüft und bescheinigt die Stadt Lebach?

Die Stadt Lebach prüft und bescheinigt:

- Ist das Gebäude in dem Sanierungsgebiet „Innenstadt Lebach“ gelegen?



4. Bescheinigung durch die Stadt Lebach



Die Stadt Lebach prüft weiter:

- Ist eine Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahme i.S.d. § 177 BauGB gegeben (mit städtebaulichem Gebot bzw. konkreter vertraglicher Verpflichtung)?
- Hinweis: in der Bescheinigung müssen lediglich der gesetzlichen Mindestangaben, nicht Inhalt und Gegenstand der Maßnahme im einzelnen.
- Wie hoch sind die Kosten (nicht: eigene Arbeitsleistung) und sind Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln (Städtebauförderung) aufzunehmen?



3. Begünstigungsvoraussetzungen

3.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet /
städtebaulicher Entwicklungsbereich

3.2 Begünstigte Maßnahmen

4. Bescheinigung durch die Stadt Lebach

**5. Bindungswirkung der Bescheinigung für das
Finanzamt**



5. Prüfungsrecht des Finanzamts



Wie weit bindet die Entscheidung der Stadt Lebach das Finanzamt?

- Grundsätzlich: Bindungswirkung!
- Ausnahme?: Neubauten oder bautechnisch neues Gebäude (Finanzverwaltung: Finanzamt darf gesondert prüfen; Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs ist aber uneinheitlich!)
- Hinweis auf „Remonstrationsrecht“ des Finanzamts:



5. Prüfungsrecht des Finanzamts

Remonstrationsrecht:

- Finanzamt kann Gemeinde zur Überprüfung veranlassen und um Änderung bitten
- Bei erfolgloser Remonstration kann sie auch den Verwaltungsrechtsweg beschreiten!

Eigene Prüfungspflicht des Finanzamts:

- Sind die bescheinigten Kosten Herstellungskosten bzw. begünstigte Anschaffungskosten oder sofort abziehbare Erhaltungsaufwendungen?



5. Prüfungsrecht des Finanzamts



Eigene Prüfungspflicht des Finanzamts:

- Wurden weitere Zuschüsse (außer Städtebauförderung) gezahlt?
- Ist die Steuervergünstigung als Abschreibung (Vermietung) oder Sonderausgabe (Selbstnutzung) zu gewähren?
- In welchem Jahr ist die Steuervergünstigung erstmals zu gewähren?
- Wem steht die Steuervergünstigung zu? („wirtschaftlicher Eigentümer“)



Wir helfen Ihnen gerne!



**Wilms Treuhandpartner GmbH &
Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Dillinger Straße 61
66822 Lebach**

Tel.: 06881-2099

Fax: 06881-53460

Email:

marionwilms@wilmspartner.de

theowilms@wilmspartner.de

Internet: www.wilmspartner.de





Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit!