Infoblatt

Abschreibungsmöglichkeiten nach §§ 7h, i und 10f bzw. §11a EStG

Warum Abschreibungsmöglichkeiten?

Mit der förmlichen Festsetzung eines Sanierungsgebietes sollen unter anderem private Investitionen gefördert werden, um die Sanierungsziele einer Stadt zu erreichen. Neben der Möglichkeit der Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln besteht die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung nach den §§ 7 h, 10 f und 11 a des Einkommensteuergesetzes (EStG), soweit die Herstellungs- und Anschaffungskosten durch Zuschüsse (Bsp.KfW-Förderprogramme) nicht gedeckt sind.

Ziel ist, im Rahmen der städtebaulichen Sanierung die Anpassung erhaltenswürdiger Gebäude an den allgemeinen Standard zu fördern und die funktionsgerechte Verwendung sicherzustellen.

Was muss man machen, damit man Abschreibungsmöglichkeiten bekommt?

Die Inanspruchnahme möglicher Steuervorteile setzt eine Bescheinigung der zuständigen Gemeinde voraus, die dann beim zuständigen Finanzamt eingereicht werden kann. Vor Beginn der Maßnahme ist daher eine enge Abstimmung mit der Stadt Erfurt erforderlich: Die Stadt hat zu prüfen, ob Modernisierungs- oder Instandsetzungs-maßnahmen, die Missstände oder Mängel beheben, vorliegen oder andere Erneuerungsmaßnahmen an erneuerungs-bedürftigen, erhaltenswerten Gebäuden. Dabei soll der Gebrauchswert nachher nicht weit über den Anforderungen aus den Zielen und Zwecken der Sanierung liegen. Können diese Voraussetzungen bejaht werden, muss eine Modernisierungs-vereinbarung (liegt für das Bauvorhaben Lutherstr.6 in Erfurt bereits vor) mit der Stadt geschlossen werden. Nach Abschluss der Maßnahme kann der Eigentümer unter Vorlage sämtlicher Original-Rechnungsbelege bei der Stadt eine Bescheinigung für das Finanzamt beantragen. Die bescheinigten Aufwendungen können allerdings nur berücksichtigt werden, wenn auch die weiteren steuerlichen Voraussetzungen, die durch das zuständige Finanzamt geprüft werden, vorliegen. Die tatsächliche Höhe der Sanierungs-AfA / des Sanierungsanteils kann vom angegebenen Wert (hier bis zu 71%) auch nach unten abweichen.

Die Abschreibungsmöglichkeiten für das Bauvorhaben Lutherstr.6 in Erfurt im Einzelnen:

§ 7 h EStG
Nach § 7 h EStG können Herstellungs- und bestimmte Anschaffungskosten bei Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten steuerlich erhöht abgesetzt werden (im Jahr der Herstellung der Maßnahme und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 % der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 %). Dabei muss es sich um durchgeführte Modernisierungs- und Instandsetzungs-maßnahmen im Sinne des § 177 BauGB oder andere Maßnahmen an Gebäuden handeln, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen und zu deren Durchführung sich der Eigentümer verpflichtet hat.

§ 10 f EStG
Gemäß § 10 f EStG kann der Steuerpflichtige Aufwendungen am eigenen Gebäude bis zu 9 % wie Sonderausgaben abziehen (im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme und die folgenden neun Jahre) wenn die Bedingungen des § 7 h EStG zutreffen und das Gebäude zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird.

§ 11 a EStG
Nach § 11 a EStG kann der Steuerpflichtige durch Städtebauförderungsmittel nicht gedeckten Erhaltungsaufwand auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilen, wenn die Bedingungen des § 7 h EStG eingehalten werden.

Standard AfA
Gilt für Häuser, die vor 1925 errichtet wurden. Hier gilt ein AfA von 2,5 % (vierzig Jahre lang). Es kann nur das Gebäude abgeschrieben werden.. Der anteilige Kaufpreis fürs Grundstück wird abgezogen. Er wird anhand der Bodenrichtwert-Tabelle der jeweiligen Gemeinde ermittelt.

KfW-Förderprogramme
Es gibt mehrere Möglichkeiten für KfW-Förderkredite. Ein Beispiel ist: Energieeffizientes Sanieren. Informationen zum Thema KfW-Förderkredite erhalten Sie von einem KfW Fachberater oder ihrer Bank.