



# Welche Maßnahmen sind förderfähig?

- Da es sich um förmlich festgelegte Sanierungsgebiete nach §142 BauGB handelt, sind fast alle baulichen Missstände (teilweise auch Freiflächen) einkommensteuerlich erhöht abschreibbar.

# Einkommensteuerlicher Anreiz für Eigentümer

- **§ 7h EStG** Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten
  - 8 Jahre 9 % und 4 Jahre 7 % jährlich (100 %) auf die anerkannten Kosten der Modernisierung und Instandsetzung
- **§ 10f EStG** Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude in Sanierungsgebieten
  - 10 Jahre 9 % jährlich (90 %) auf die anerkannten Kosten der Modernisierung und Instandsetzung
- Rechtsgrundlagen
  - EStG, Bescheinigungsrichtlinien des Landes Niedersachsen
- Grundsätzliches
  - Grundsätzlich alle Gebäude im Sanierungsgebiet
  - Anerkannt sind alle baulichen Investitionen, die grundsätzlich im Sinne der Sanierungsziele sind und vor Baubeginn mit der Stadt Damme vertraglich abgestimmt wurden.

# Beispiel Mitfinanzierung Modernisierung durch steuerliche Sonderabschreibung

- Modernisierungs- / Instandsetzungskosten: 100.000 €
  - Einkommen p. a. 50.000 €
  - Persönlicher Steuersatz 35%
  - § 10 f EStG (**selbstgenutztes Wohnhaus**, → über 10 Jahre a´9 %= 90 % Sonderabschreibung)
- Einkommensteuer
  - Ohne Sonderabschreibung: 17.500 €
  - Mit Sonderabschreibung:  $50.000 \text{ €} - 9.000 \text{ €} = 41.000 \text{ €} * 0,35 \Rightarrow 14.350 \text{ €}$
  - Steuerersparnis Jahr 1-9: **3.150 €** p. a.
  - **Steuerersparnis über 10 Jahre: € 31.500**
- **Hinweis:** von Gemeinden bescheinigte Maßnahmen sind von Finanzämtern grundsätzlich zu akzeptieren (Urteil vom 22.10.2014 – X R 15/13, BFH)

# Beispiel steuerliche Sonderabschreibung

- Modernisierungs- / Instandsetzungskosten: 100.000 €
  - Einkommen p. a. 50.000 €
  - Persönlicher Steuersatz 35%
  - § 7h EStG (**vermietetes Wohnhaus**, → über 12 Jahre 100 % Sonderabschreibung)
- Einkommensteuer
  - Ohne Sonderabschreibung: 17.500 €
  - Mit Sonderabschreibung:  $50.000 \text{ €} - 9.000 \text{ €} = 41.000 \text{ €} * 0,35 \Rightarrow 14.350 \text{ €}$
  - Steuerersparnis Jahr 1-8: **3.150 €** p. a. , Jahr 9-12: **2.450 €** p.a.
  - Steuerersparnis über 12 Jahre: **35.000 €**
- **Hinweis:** von Gemeinden bescheinigte Maßnahmen sind von Finanzämtern grundsätzlich zu akzeptieren (Urteil vom 22.10.2014 – X R 15/13, BFH)