

STEUERLICHE FÖRDERUNG IN SANIERUNGSGEBIETEN (Sonder-AfA gem. Einkommenssteuergesetz)

Eigentümer in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten haben die Möglichkeit Herstellungskosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben des Einkommenssteuergesetzes erhöht abzuschreiben.

Diese Absetzung für Abnutzung (AfA) ist ein wichtiges Förderinstrument und dient zum Anreiz von notwendigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, auch wenn keine direkte Förderung (Zuschuss) für den Eigentümer zur Verfügung steht bzw. gewollt ist.

RECHTSGRUNDLAGE

Die lineare AfA für außerhalb von Sanierungsgebieten gelegene Wohngebäude beträgt 2%. Die Abschreibung erstreckt sich somit über einen Zeitraum von 50 Jahren. Bei Wohngebäuden, die vor 1925 erbaut wurden, sind 2,5% über 40 Jahre absetzbar. Für gewerblich genutzte Gebäude beträgt die AfA 3%.

Die Abschreibung von Gebäuden im Sanierungsgebiet ist höher. Die AfA für Gebäude erfolgt über einen Zeitraum von 12 Jahren. Sie ist in § 7h EStG geregelt. In den ersten acht Jahren werden 9% der Herstellungskosten und in den darauf folgenden vier Jahren 7% abgesetzt (insgesamt somit 100%). Das erste Jahr beginnt mit dem Herstellungsjahr. Zu den Herstellungskosten zählen auch die notwendigen Baunebenkosten (z.B. Genehmigungs- und Prüfungsgebühren, Ingenieurhonorare). Die AfA gilt auch für Gebäudeteile, Eigentumswohnungen oder für Räume im Teileigentum. Das Gebäude muss innerhalb des durch Satzung festgelegten Gebietes liegen. Die Herstellungskosten für Neubau, die Anschaffungskosten (Grundstückskaufpreis) und die evtl. Förderung im Rahmen der Sanierung (Zuschüsse) sind nicht absetzbar.

Die Abschreibung für Herstellungskosten für selbst genutzte Gebäude ist in § 10f EStG geregelt. Der Steuerpflichtige kann seine Aufwendungen im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9% wie Sonderausgaben abziehen.

Im § 11a EStG wird die Sonderbehandlung vom Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten gesetzlich geregelt. Hiernach kann der Erhaltungsaufwand für Maßnahmen (i. S. des § 177 BauGB) an Gebäude auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden.

BESCHEINIGUNG DER KOMMUNE

Der steuerpflichtige Eigentümer kann die Kosten beim zuständigen Finanzamt nur durch Vorlage einer Bescheinigung der Kommune geltend machen. Die Bescheinigung ist zwingend an eine schriftliche Vereinbarung zwischen Kommune und Steuerpflichtigen gebunden. Bestandteil dieser Modernisierungsvereinbarung nach §§ 148 und 177 Baugesetzbuch (BauGB) ist, dass die Maßnahme den Zielen und Zwecken der Sanierung entspricht. Diese sind im Rahmenplan oder in einem ähnlichen Handlungskonzept festgelegt. Der Steuerpflichtige verpflichtet sich zur Durchführung von vorher festgelegten Maßnahmen. Die Gebäudesanierung muss dabei umfassend (d.h. abschließend) sein sowie den rechtlichen und fachlichen Erfordernissen entsprechen. Die Gestaltung der Fassade und des Daches muss in Abstimmung (Einvernehmen) mit der Kommune erfolgen. Die Vergabeart von Bauleistungen, Baufristen und Baustandards können gegebenenfalls in der Vereinbarung durch die Kommune vorgegeben werden.

Eigenleistungen (Arbeitszeit) des Steuerpflichtigen können nicht bescheinigt werden.

Laufende Instandhaltungsmaßnahmen sind genauso wie sog. Luxusmodernisierungen nicht steuerlich begünstigt. Für die Bescheinigung sind alle Rechnungen im Original und gegebenenfalls die bauordnungsrechtlichen Abnahmeprotokolle unverzüglich nach Herstellung zur Prüfung der Kommune vorzulegen.

Da die Vereinbarung einen städtebaulichen Vertrag darstellt, ist ein Magistratsbeschluss erforderlich. Die Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE) finden bei der Vereinbarung entsprechende Berücksichtigung. Bereits begonnene oder abgeschlossene Maßnahmen können nicht durch die Kommune bescheinigt werden.

Nach Löschung des Sanierungsvermerkes im Grundbuch bzw. Entlassung aus dem Sanierungsgebiet nach § 163 BauGB ist eine Vereinbarung über die AfA nicht mehr möglich. Die Bescheinigung kann je nach Satzung der Kommune gebührenpflichtig sein. Die geprüften Kosten werden gegenüber dem Finanzamt auf einem gesetzlich vorgegebenem Formular insgesamt für die §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) zusammen bescheinigt.

DENKMALGESCHÜTZTE GEBÄUDE

Herstellungskosten bei Kulturdenkmälern nach Hessischem Denkmalschutzgesetz sind entsprechend § 7i EStG ebenfalls erhöht steuerlich absetzbar (analog zu § 7h EStG). Ist das Gebäude sowohl Baudenkmal wie auch im Sanierungsgebiet liegend kann der steuerpflichtige Eigentümer entscheiden, nach welchem Paragraph er die Herstellungskosten absetzen möchte. Entscheidet er sich für die AfA nach § 7i EStG, ist die Bescheinigung durch die Denkmalbehörde auszustellen.

BERATUNG DES EIGENTÜMERS

Die steuerrechtliche Beratung des steuerpflichtigen Eigentümers erfolgt ausschließlich durch einen Steuerberater bzw. dem zuständigen Finanzamt. Die Kommune und der Sanierungsträger können keine rechtsverbindlichen Auskünfte oder steuerlichen Berechnungen durchführen. Den Eigentümern wird eine ausführliche Beratung durch den Steuerberater oder vergleichbare Institutionen dringend empfohlen. Danach sollte ein formloser Antrag bei der Kommune auf steuerliche Förderung gestellt werden.

GESETZESTEXT: www.gesetze-im-internet.de/estg

Stand: 08/2018

der Sanierungsträger