



Erhöhte steuerliche Absetzung

Wird der Steuerbonus anteilig „verbraucht“ im Fall von Verkauf/Vererbung?

Wird das Objekt während der Laufzeit der erhöhten Absetzung veräußert, entfällt der Steuervorteil für die restliche Zeit ersatzlos. Wird das Objekt vererbt, kann der Erbe die erhöhten Absetzungen weiterführen, wenn er Gesamtrechtsnachfolger ist.

Gibt es eine Frist für den Weiterverkauf? („Spekulationssteuer“)

Wird das Objekt innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb veräußert, muss der dabei entstehende Gewinn nach § 22 Nummer 2 EStG versteuert werden. Die bis zum Zeitpunkt der Veräußerung in Anspruch genommenen Absetzungen für Abnutzung erhöhen diesen Gewinn. Das gilt allerdings nicht, wenn das Gebäude mindestens in den letzten drei Jahren vor der Veräußerung zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde.

Was ist mit mischgenutzten Häusern (Miete und Eigentum)? Muss man hier zwei Bescheinigungen beantragen?

Ja. Wenn innerhalb eines Gebäudes unterschiedliche Nutzungs- und Funktionszusammenhänge bestehen, müssen die entstandenen Kosten diesen Gebäudeteilen zugeordnet werden. Es können entweder einzelne Bescheinigungen beantragt werden oder, wenn die Baumaßnahme mehrere Gebäudeteile betrifft, eine Aufteilung im Rahmen einer Gesamtbesccheinigung vorgenommen werden.

Spezialfall Eigentum wird bewohnt durch Familienmitglieder ohne Mietverhältnis

Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs „wird eine Wohnung im Regelfall dann zu eigenen Wohnzwecken genutzt, wenn der Eigentümer allein oder zusammen mit Familienangehörigen bzw. anderen in den Haushalt aufgenommenen Personen darin wohnt.“¹ Demnach wird von einer Nutzung zu eigenen Wohnzwecken auch dann ausgegangen, wenn der Eigentümer die Wohnung seinen steuerlich zu berücksichtigenden Kindern überlässt.

Wird die Wohnung aber unentgeltlich durch andere Familienmitglieder (z. B. aufgrund eines Wohnrechts) genutzt, kann die Steuervergünstigung nach § 10f EStG nicht in Anspruch genommen werden. In diesem Fall gibt es nur die Möglichkeit der Steuervergünstigung nach § 10g EStG, die aber auf „schützenswerte Kulturgüter“ beschränkt ist.

Anerkennung von Eigenleistungen, z.B. Entsiegelung in Eigenarbeit

Werden die Bauarbeiten in Eigenleistung durchgeführt, können die Materialkosten sowie alle sonstigen tatsächlich entstandenen Kosten (Fahrtkosten, Mieten oder Anschaffungskosten für Geräte u. ä.) berücksichtigt werden. Dabei ist allerdings zu beachten, dass für einige Arten von Nebenkosten besondere steuerliche Anrechnungsvorschriften (Pauschbeträge, Absetzungsvorschriften usw.) gelten, die durch das Finanzamt zu prüfen sind.

Nicht begünstigt ist allerdings der Wert der eigenen Arbeitsleistung, weil insoweit keine steuerlich relevanten tatsächlichen Kosten entstanden sind.

¹ Bundesfinanzhof (BFH), Urteil vom 18.01.2011 (Aktenzeichen X R 13/10)

Abriss und Neubau: keine steuerliche Förderung!

Begünstigt sind nur Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Abriss und Wiederaufbau eines Gebäudes stellen weder eine Instandsetzung noch eine Modernisierung im Sinne von § 177 Bau-gesetzbuch dar.²

Bearbeitung der Antworten durch Reinhild Leins (Regierungsrätin a. D., Steuerexpertin)

Anreizprogramm

Wird energetische Sanierung gefördert?

Die Anreizrichtlinie regelt unter anderem, welche Maßnahmen zur Verbesserung der Stadtgestal-tung förderfähig sind. Danach sind energetische Sanierungen der Fassade oder des Daches för-derfähig. Fenstermodernisierungen können im Zusammenhang mit einer Erneuerung der Fassade oder des Daches gefördert werden, aber nicht als alleinige Maßnahme. Alternative Fördermöglich-keiten (wie z. B. KfW- oder BAFA-Programme) sind vorab zu prüfen.

Förderung durch BAFA- oder KfW-Programme

Die Förderung im Anreizprogramm kann ergänzt werden durch Fördermittel aus Programmen der

- BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle)
- KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau)
- und ähnliches

<u>Beispiel:</u>		Die Förderung im Anreizprogramm kann sich im
		Beispiel (Maßnahmen der Stadtgestaltung) auf
Gesamtausgaben des Projektes	100.000 €	25 % der Ausgaben von 90.000 € beziehen, das
abzüglich KfW Förderzuschuss	<u>10.000 €</u>	wären 22.500 €. Allerdings beträgt der maximale
förderfähige Gesamtausgaben für		Förderbetrag im Anreizprogramm 19.999 €, so
die Anreizförderung	90.000 €	dass dieser zum Tragen kommt.

Anerkennung von Eigenleistungen

Anders als bei der erhöhten steuerlichen Absetzung (s.o.) können bei einer Förderung im An-reizprogramm neben den Kosten für Material auch Stundenansätze für geleistete Eigenarbeit in Höhe von 15 €/Std. angesetzt werden.

Die Bagatellgrenze für eine Förderung beträgt 1.000 € förderfähige Kosten.

Baurechtliche Genehmigungen

Ist (im denkmalgeschützten Bereich) eine denkmalrechtliche Genehmigung zusätzlich zum Förder-antrag erforderlich?

Wenn ein Gebäude in einer denkmalgeschützten Gesamtanlage liegt, wird eine denkmalrechtliche Genehmigung für Baumaßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild betreffen, erforderlich (z. B. Fassade, Dach, Fenster). Ist das Gebäude ein Einzeldenkmal so ist darüber hinaus auch für Bau-maßnahmen innerhalb des Gebäudes eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Außerdem ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Baugenehmigung beantragt werden muss.

Bearbeitung der Antworten durch Birgit Gröning (ProjektStadt, Fördergebietsmanagement)

² Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 27.08.1996 (Aktenzeichen 8 B 165/96)

Gesetzestexte, §§ 7h, 10f, 11a Einkommensteuergesetz (EStG)

§ 7h Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

- (1) ¹Bei einem im Inland belegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Absatz 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen. ²Satz 1 ist entsprechend anzuwenden auf Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes im Sinne des Satzes 1 dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat. ³Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und in den folgenden elf Jahren auch für Anschaffungskosten in Anspruch nehmen, die auf Maßnahmen im Sinne der Sätze 1 und 2 entfallen, soweit diese nach dem rechtswirksamen Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrags oder eines gleichstehenden Rechtsakts durchgeführt worden sind. ⁴Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckt sind. ⁵Nach Ablauf des Begünstigungszeitraums ist ein Restwert den Herstellungs- oder Anschaffungskosten des Gebäudes oder dem an deren Stelle tretenden Wert hinzuzurechnen; die weiteren Absetzungen für Abnutzung sind einheitlich für das gesamte Gebäude nach dem sich hiernach ergebenden Betrag und dem für das Gebäude maßgebenden Prozentsatz zu bemessen.
- (1a) ¹Absatz 1 ist nicht anzuwenden, sofern Maßnahmen zur Herstellung eines neuen Gebäudes führen. ²Die Prüfung, ob Maßnahmen zur Herstellung eines neuen Gebäudes führen, obliegt der Finanzbehörde.
- (2) ¹Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine nicht offensichtlich rechtswidrige Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde die Voraussetzungen des

Absatzes 1 für das Gebäude und die Maßnahmen nachweist; die Bescheinigung hat die Höhe der Aufwendungen für die Maßnahmen nach Absatz 1 Satz 1 und 2 zu enthalten. ²Sind ihm Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln gewährt worden, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern.

- (3) Die Absätze 1 bis 2 sind auf Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie auf Eigentumswohnungen und auf im Teileigentum stehende Räume entsprechend anzuwenden.

§ 10f Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

- (1) ¹Der Steuerpflichtige kann Aufwendungen an einem eigenen Gebäude im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 Prozent wie Sonderausgaben abziehen, wenn die Voraussetzungen des § 7h oder des § 7i vorliegen. ²Dies gilt nur, soweit er das Gebäude in dem jeweiligen Kalenderjahr zu eigenen Wohnzwecken nutzt und die Aufwendungen nicht in die Bemessungsgrundlage nach § 10e oder dem Eigenheimzulagengesetz einbezogen hat. ³Für Zeiträume, für die der Steuerpflichtige erhöhte Absetzungen von Aufwendungen nach § 7h oder § 7i abgezogen hat, kann er für diese Aufwendungen keine Abzugsbeträge nach Satz 1 in Anspruch nehmen. ⁴Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn Teile einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen werden.
- (2) ¹Der Steuerpflichtige kann Erhaltungsaufwand, der an einem eigenen Gebäude entsteht und nicht zu den Betriebsausgaben oder Werbungskosten gehört, im Kalenderjahr des Abschlusses der Maßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 Prozent wie Sonderausgaben abziehen, wenn die Voraussetzungen des § 11a Absatz 1 in Verbindung mit § 7h Absatz 2 oder des § 11b Satz 1 oder 2 in Verbindung mit § 7i Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 vorliegen. ²Dies gilt nur,

soweit der Steuerpflichtige das Gebäude in dem jeweiligen Kalenderjahr zu eigenen Wohnzwecken nutzt und diese Aufwendungen nicht nach § 10e Absatz 6 oder § 10i abgezogen hat. ³Soweit der Steuerpflichtige das Gebäude während des Verteilungszeitraums zur Einkunftserzielung nutzt, ist der noch nicht berücksichtigte Teil des Erhaltungsaufwands im Jahr des Übergangs zur Einkunftserzielung wie Sonderausgaben abzuziehen. ⁴Absatz 1 Satz 4 ist entsprechend anzuwenden.

- (3) ¹Die Abzugsbeträge nach den Absätzen 1 und 2 kann der Steuerpflichtige nur bei einem Gebäude in Anspruch nehmen. ²Ehegatten, bei denen die Voraussetzungen des § 26 Absatz 1 vorliegen, können die Abzugsbeträge nach den Absätzen 1 und 2 bei insgesamt zwei Gebäuden abziehen. ³Gebäuden im Sinne der Absätze 1 und 2 stehen Gebäude gleich, für die Abzugsbeträge nach § 52 Absatz 21 Satz 6 in Verbindung mit § 51 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe x oder Buchstabe y des Einkommensteuergesetzes 1987 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Februar 1987 (BGBl. I S. 657) in Anspruch genommen worden sind; Entsprechendes gilt für Abzugsbeträge nach § 52 Absatz 21 Satz 7.
- (4) ¹Sind mehrere Steuerpflichtige Eigentümer eines Gebäudes, so ist Absatz 3 mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Anteil des Steuerpflichtigen an einem solchen Gebäude dem Gebäude gleichsteht. ²Erwirbt ein Miteigentümer, der für seinen Anteil bereits Abzugsbeträge nach Absatz 1 oder Absatz 2 abgezogen hat, einen Anteil an demselben Gebäude hinzu, kann er für danach von ihm durchgeführte Maßnahmen im Sinne der Absätze 1 oder 2 auch die Abzugsbeträge nach den Absätzen 1 und 2 in Anspruch nehmen, die auf den hinzuerworbenen Anteil entfallen. ³§ 10e Absatz 5 Satz 2 und 3 sowie Absatz 7 ist sinngemäß anzuwenden.
- (5) Die Absätze 1 bis 4 sind auf Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, und auf Eigentumswohnungen entsprechend anzuwenden.

§ 11a Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

- (1) ¹Der Steuerpflichtige kann durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckten Erhaltungsaufwand für Maßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs an einem im Inland belegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilen. ²Satz 1 ist entsprechend anzuwenden auf durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckten Erhaltungsaufwand für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes im Sinne des Satzes 1 dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat.
- (2) ¹Wird das Gebäude während des Verteilungszeitraums veräußert, ist der noch nicht berücksichtigte Teil des Erhaltungsaufwands im Jahr der Veräußerung als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abzusetzen. ²Das Gleiche gilt, wenn ein nicht zu einem Betriebsvermögen gehörendes Gebäude in ein Betriebsvermögen eingebracht oder wenn ein Gebäude aus dem Betriebsvermögen entnommen oder wenn ein Gebäude nicht mehr zur Einkunftserzielung genutzt wird.
- (3) Steht das Gebäude im Eigentum mehrerer Personen, ist der in Absatz 1 bezeichnete Erhaltungsaufwand von allen Eigentümern auf den gleichen Zeitraum zu verteilen.
- (4) § 7h Absatz 1a bis 3 ist entsprechend anzuwenden.

Steinbach (Taunus), 09.10.2023

Magistrat der Stadt Steinbach
Amt für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
Gartenstraße 20
61449 Steinbach (Taunus)

