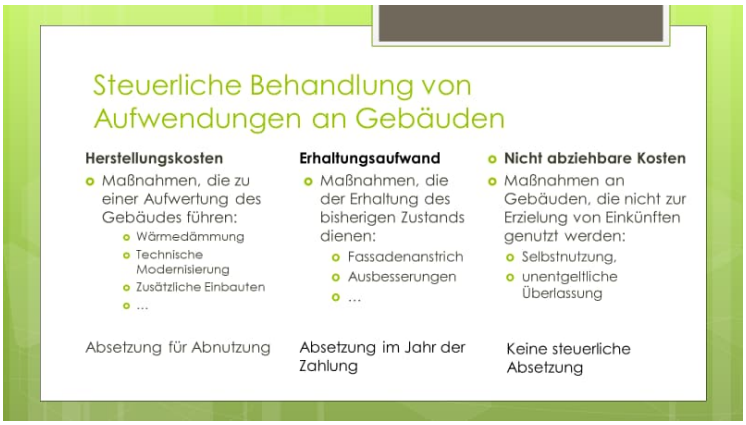
Alte Dorfmitte Steinbach

Handout zum Vortrag am 09.10.2023

Reinhild Leins

Steuervorteile im Sanierungsgebiet

Was alles möglich ist



Baumaßnahmen an privaten Gebäuden im Sanierungsgebiet sind nach den §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes begünstigt.

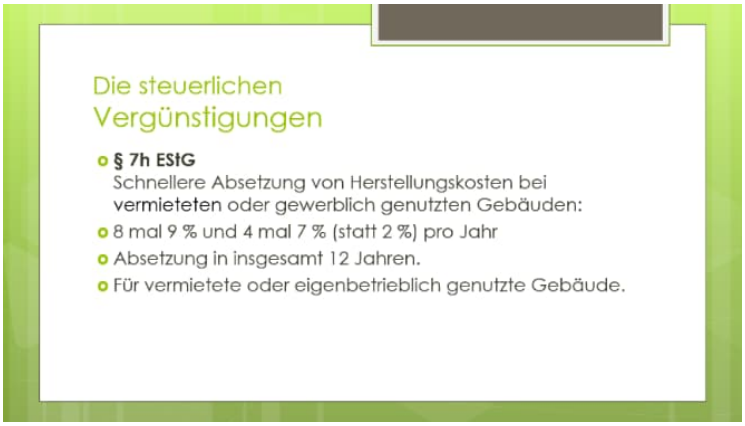
Welche der Vergünstigungen in Betracht kommt, hängt von der steuerlichen Einordnung der Aufwendungen in „Herstellungskosten“, „Erhaltungsaufwand“ oder „nicht abziehbare Kosten“ ab.

Herstellungskosten an Gebäuden, die zur Erzielung von Einkünften genutzt werden (Vermietung und Verpachtung, eigengewerbliche, -berufliche oder landwirtschaftliche Nutzung) werden nach dem Einkommensteuergesetz bei der Berechnung der Einkünfte in Form der „Absetzung für Abnutzung“ berücksichtigt. Kosten für Baumaßnahmen, die eine Veränderung des Gebäudes in Form einer wesentlichen Verbesserung oder Erweiterung zur Folge haben, sind Herstellungskosten. Herstellungskosten werden auch angenommen, wenn ein Gebäude nach dem Erwerb umfassend modernisiert und instandgesetzt wird (Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen in den ersten 3 Jahren nach Erwerb in Höhe von mehr als 15 % des Kaufpreises: „anschaffungsnahe Aufwendungen“).

Erhaltungsaufwendungen sind alle Aufwendungen an Gebäuden, die der Instandhaltung des Gebäudes dienen, und nicht zu einer erheblichen Verbesserung oder Veränderung des Gebäudes führen. Sie sind – in Verbindung mit Einkünften – im Jahr der Durchführung der Maßnahme, bzw. der Zahlung der Rechnung in voller Höhe als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abziehbar.

Nicht abziehbare Kosten sind, unabhängig davon, ob es sich um Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwand handelt, Kosten, die an einem Gebäude entstehen, das nicht zur Erzielung von Einkünften, sondern zum Beispiel zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Solche Kosten werden normalerweise steuerlich nicht berücksichtigt

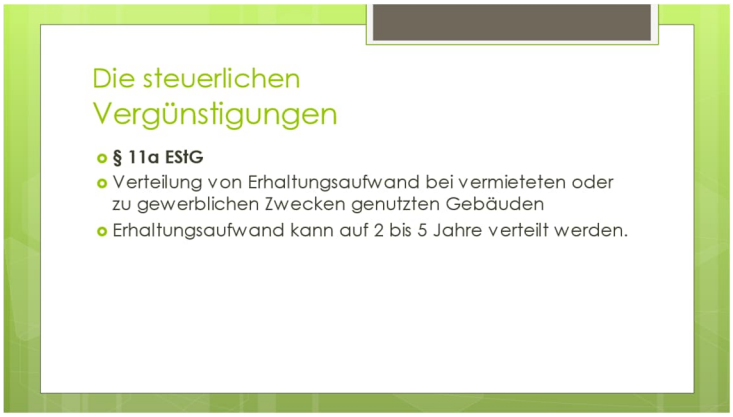
© Reinhild Leins, 2023



Nach § 7h EStG können für Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (nachträgliche Herstellungskosten) an solchen Gebäuden unter bestimmten Voraussetzungen erhöhte Absetzungen für Abnutzung in Anspruch genommen werden. Die erhöhte Absetzung beträgt acht Jahre lang 9 % der begünstigten Herstellungskosten und danach noch vier Jahre lang 7 %. Die normale Absetzung für Abnutzung von Herstellungskosten beträgt demgegenüber nur 2 % pro Jahr.

Die erhöhten Absetzungsbeträge werden im Rahmen der Ermittlung der Einkünfte von den Einnahmen abgezogen, die aus dem Objekt erzielt werden. Diese Steuervergünstigung kommt daher nur für Gebäude oder Eigentumswohnungen in Betracht, die vermietet oder eigenbetrieblich genutzt werden, nicht für Gebäude oder Eigentumswohnungen, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden.

Wird ein Gebäude teilweise zu eigenen Wohnzwecken und teilweise zur Erzielung von Einkünften genutzt, müssen die entstandenen Aufwendungen den einzelnen Gebäudeteilen zugeordnet, bzw. anteilig zugerechnet werden. Nach § 7h EStG ist dann nur der Anteil begünstigt, der auf die zur Erzielung von Einkünften genutzten Gebäudeteile entfällt.



Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind steuerrechtlich nicht immer als Herstellungskosten, sondern manchmal auch als Erhaltungsaufwand zu behandeln. Das ist etwa der Fall, wenn zum Beispiel nur die Fassade des Gebäudes neu gestrichen, die Fenster repariert oder erneuert oder das Dach neu gedeckt wird.

Erhaltungsaufwand wird grundsätzlich unmittelbar in dem Jahr, in dem er entstanden ist, zu 100 % bei der Ermittlung der aus dem Gebäude erzielten Einkünfte von den Einnahmen abgezogen. Hier kann es unter Umständen günstiger sein, diese Aufwendungen auf mehrere Jahre zu verteilen. § 11a EStG ermöglicht für Aufwendungen an Gebäuden in Sanierungsgebieten die Verteilung solcher Aufwendungen auf zwei bis fünf Jahre.

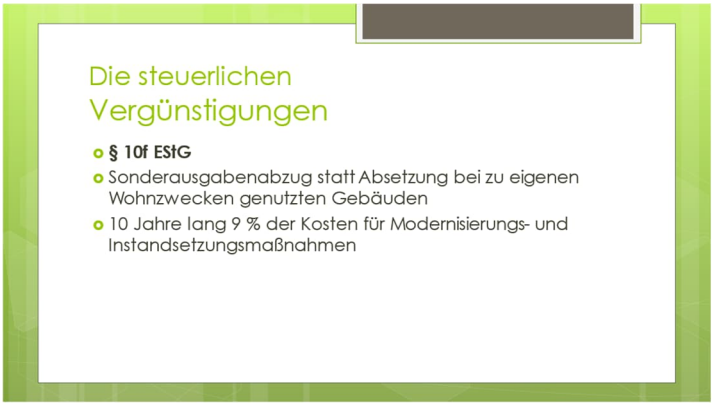
Auch für die Steuervergünstigung nach § 11a EStG gilt:

Diese Steuervergünstigung kommt nur für Gebäude oder Eigentumswohnungen in Betracht, die vermietet oder eigenbetrieblich genutzt werden, nicht für Gebäude oder Eigentumswohnungen, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden.

Wird ein Gebäude teilweise zu eigenen Wohnzwecken und teilweise zur Erzielung von Einkünften genutzt, müssen die entstandenen Aufwendungen den einzelnen Gebäudeteilen zugeordnet, bzw. anteilig zugerechnet werden. Nach § 11a EStG ist dann nur der Anteil begünstigt, der auf die zur Erzielung von Einkünften genutzten Gebäudeteile entfällt.

© Reinhild Leins, 2023

Die bisher vorgestellten Steuervergünstigungen galten nur für Gebäude oder Gebäudeteile, die zur Erzielung von steuerpflichtigen Einkünften genutzt werden. Gebäude oder Gebäudeteile, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden, fallen nicht darunter.



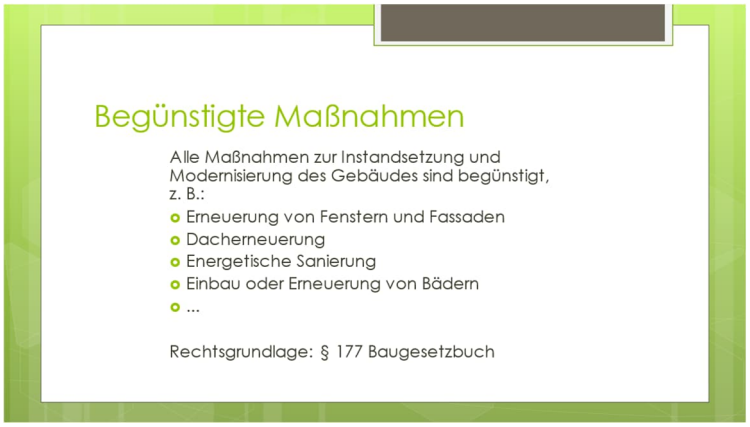
Die Steuerpflichtigen, die ihr Gebäude (oder ihre Eigentumswohnung) zu eigenen Wohnzwecken nutzen, erzielen keine Einkünfte daraus und können deshalb normalerweise Kosten, die ihnen für die Erhaltung oder Modernisierung entstehen, steuerlich nicht geltend machen.

Die Steuervergünstigung nach § 10f EStG ermöglicht die Absetzung von Aufwendungen, die unter anderen Umständen nach den §§ 7h oder 11a EStG begünstigt wären, in der Form eines Sonderausgabenabzugs.

Was sind Sonderausgaben? Sonderausgaben sind solche Aufwendungen, die nicht in einem direkten Zusammenhang mit der Erzielung von Einkünften stehen, die der Gesetzgeber aber steuerlich begünstigen möchte. Dazu zählen normalerweise Ausgaben für bestimmte Versicherungen, Spenden, Kirchensteuer, Steuerberatungskosten und ähnliches.

Nach § 10f EStG können über einen Zeitraum von 10 Jahren jeweils 9 % der sonst nach §§ 7h oder 11a begünstigten Aufwendungen wie Sonderausgaben vom Gesamtbetrag der Einkünfte abgezogen werden.

Unabhängig davon, ob eine Steuervergünstigung nach § 7h, nach § 11a oder nach § 10f EStG in Anspruch genommen werden soll, sind nur die in § 7h Absatz 1 EStG genannten Maßnahmen begünstigt.



Nach § 7h Absatz 1 Satz 1 EStG sind das zunächst einmal ausschließlich Maßnahmen mit denen am Gebäude Missstände beseitigt oder Mängel behoben werden sollen. Was Missstände oder Mängel sind, bestimmt sich nach den in § 177 BauGB festgelegten Definitionen und den Zielsetzungen der Sanierungssatzung.

Nach § 177 BauGB liegen Missstände insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Mängel liegen insbesondere vor, wenn Schäden an der Bausubstanz vorhanden sind, die die Nutzung des Gebäudes oder das Stadtbild beeinträchtigen. Inwieweit ein Bedarf an Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen besteht, ist unter dem Gesichtspunkt der Zielsetzungen der Sanierungssatzung zu beurteilen.

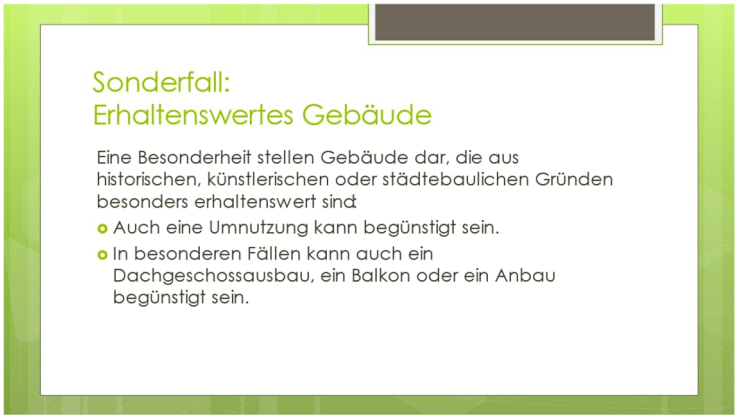
Welche Baumaßnahmen im Einzelnen begünstigt sein können, sollte mit der zuständigen städtischen Stelle, bzw. dem von dieser beauftragten Sanierungsträger besprochen werden.

© Reinhild Leins, 2023

Nicht begünstigt sind alle Maßnahmen, die über das Ziel der Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes hinausgehen und eher den persönlichen Bedürfnissen oder wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers/der Eigentümerin dienen.

Dazu gehören vor allem Umbauten oder Ausbauten des Gebäudes, mit denen vor allem höhere Einnahmen erzielt werden sollen.

Auch die Anbringung einer Photovoltaikanlage gehört zu den nicht begünstigten Maßnahmen. Das hängt in diesem Fall damit zusammen, dass Photovoltaikanlagen steuerrechtlich nicht als Gebäudebestandteil, sondern als selbstständige Wirtschaftsgüter behandelt werden.



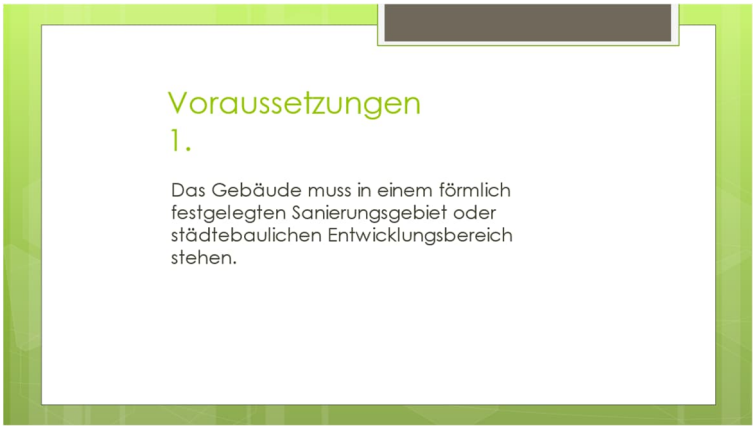
Für Gebäude, die aus künstlerischen, historischen oder städtebaulichen Gründen erhalten werden sollen, wird nach § 7h Absatz 1 Satz 2 EStG der Umfang der begünstigten Aufwendungen erweitert. Neben den ohnehin schon begünstigten Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können für solche Gebäude auch Maßnahmen begünstigt sein, die der Erhaltung, Erneuerung oder der funktionellen Verwendung des erhaltenswerten Gebäudes dienen.

Das heißt, dass auch Veränderungen begünstigt sein können, die dazu dienen, das Gebäude an eine neue Nutzung anzupassen, wenn diese Änderung hilft, das Gebäude auf Dauer zu erhalten. Ebenso sind auch Erweiterungen der Nutzungsfläche denkbar, wenn diese für die Nutzung unerlässlich sind, sei es aus bautechnischen oder aus wirtschaftlichen Gründen.

Das gilt in erster Linie für alle denkmalgeschützten Gebäude. Aber auch Gebäude, die nicht unter Denkmalschutz stehen, sondern nur wegen ihrer städtebaulichen Relevanz als besonders erhaltenswert eingestuft wurden, können darunterfallen.

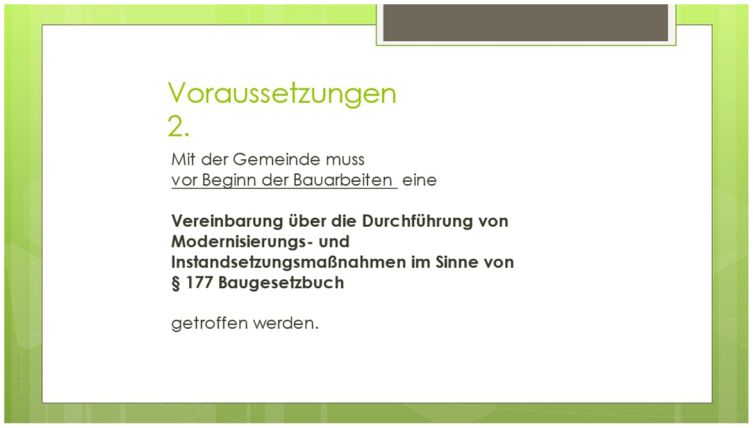
© Reinhild Leins, 2023

Die erste und wichtigste Voraussetzung für die Steuervergünstigung ist, dass das Gebäude zu einem Sanierungsgebiet oder einem städtebaulichen Entwicklungsbereich gehört.

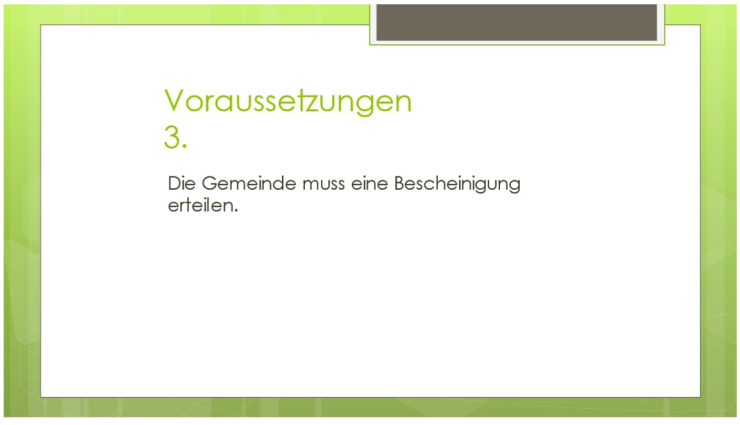


Die Einrichtung eines Sanierungsgebietes durch die Gemeinde gilt immer nur für einen begrenzten Zeitraum, denn die Gemeinde ist verpflichtet, die Sanierungssatzung aufzuheben, sobald das Ziel städtebauliche Missstände zu beseitigen, erreicht ist. Die Steuervergünstigung für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden entfällt, wenn mit den Baumaßnahmen erst nach Aufhebung der Sanierungssatzung begonnen wird.

Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Gemeinde feststellen, dass an dem Gebäude Mängel oder Missstände im Sinne von § 177 Baugesetzbuch vorliegen. Das geschieht im Rahmen einer Vereinbarung über die Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne von § 177 Baugesetzbuch zur Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes. Ohne eine solche Vereinbarung kann die Gemeinde später keine Bescheinigung über die begünstigten Aufwendungen ausstellen.



Die Steuervergünstigung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn die Voraussetzungen und die Höhe der begünstigten Aufwendungen durch eine Bescheinigung der Gemeinde oder Stadt nachgewiesen werden.

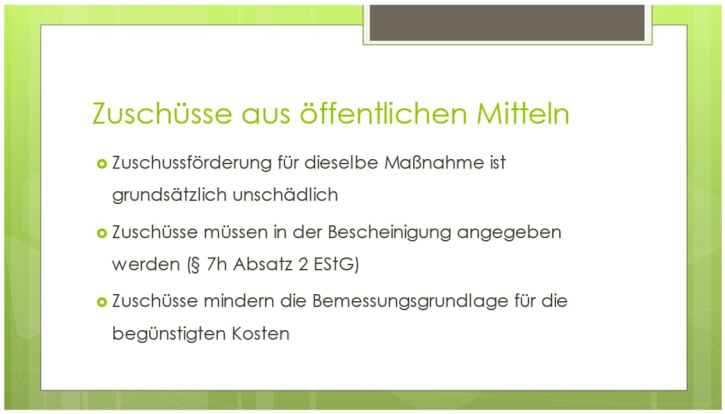


Die Bescheinigung muss schriftlich bei der Gemeinde beantragt werden. Mit dem Antrag müssen der Gemeinde alle Belege über die entstandenen Kosten vorgelegt werden.

Weitere Fragen zum Antragsverfahren beantworten Ihnen gerne

- Herr Müller, Leiter des Amts für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr der Stadt Steinbach, Telefon (0 61 71) 70 00 68; alexander.mueller@stadt-steinbach.de
- Frau Gröning vom Fördergebietsmanagement „Alte Dorfmitte Steinbach“ der ProjektStadt (Eine Marke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt), Tel.: 069 678674-1479; birgit.groening@nh-projektstadt.de

© Reinhild Leins, 2023



Häufig werden für nach dem Einkommensteuergesetz begünstigte Baumaßnahmen auch Zuschüsse durch die Gemeinde gezahlt. Auch wenn Sie einen Zuschuss erhalten haben, können Sie die Steuervergünstigung in Anspruch nehmen. Der Zuschuss mindert in diesem Fall lediglich die Bemessungsgrundlage für die erhöhten Absetzungen.

In der von der Gemeinde auszustellenden Bescheinigung müssen die Zuschüsse, die aus öffentlichen Mitteln für begünstigten Baumaßnahmen gezahlt wurden, aufgeführt werden, damit das Finanzamt sie bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage der erhöhten Absetzungen berücksichtigen kann.

© Reinhild Leins, 2023

Für energetische Maßnahmen gibt es im Einkommensteuergesetz noch eine andere Vergünstigung, nämlich die Steuerermäßigung nach § 35c EStG.

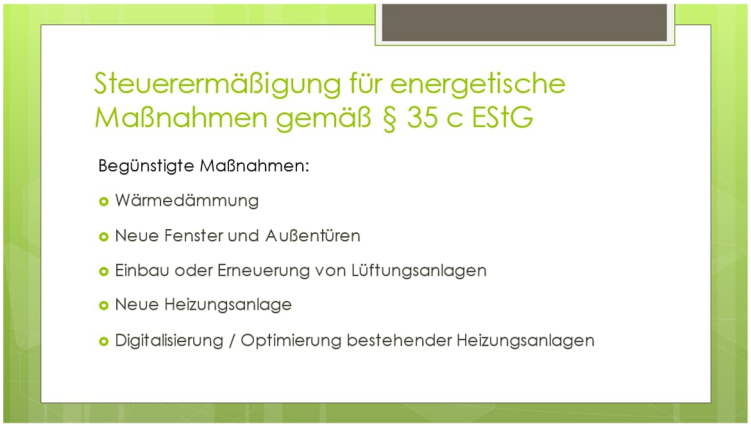
Diese Steuerermäßigung gilt – unabhängig von der Lage des Gebäudes im Sanierungsgebiet – für alle Gebäude, die älter als 10 Jahre sind und die zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden.

Die Ermäßigung ist allerdings nicht mit den Steuervergünstigungen nach §§ 7h, 11a oder 10f EStG für dieselben Maßnahmen kombinierbar.

Steuerermäßigungsbeträge werden unmittelbar von dem ermittelten Einkommensteuerbetrag abgezogen. Die Ermäßigung beträgt im Jahr der Fertigstellung und dem darauffolgenden Jahr je 7 % der Kosten, höchstens jedoch 14.000 €. Im dritten Jahr können noch einmal 6 %, höchstens jedoch 12.000 € von der festgesetzten Einkommensteuer abgezogen werden.

Die folgenden Maßnahmen sind begünstigt:

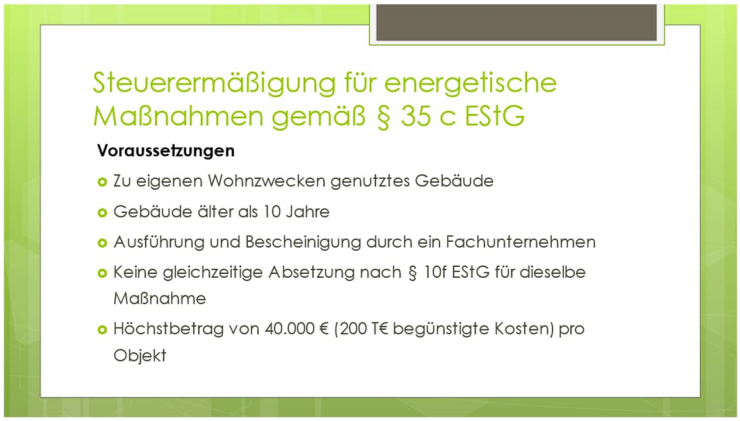
- Wärmedämmung
- Neue Fenster und Außentüren
- Einbau oder Erneuerung von Lüftungsanlagen
- Neue Heizungsanlage
- Die Digitalisierung, bzw. Optimierung der bestehenden Heizungsanlage



Es können mehrere Maßnahmen gleichzeitig oder nacheinander an demselben Gebäude durchgeführt werden, bis der Höchstbetrag erreicht ist. Zu den begünstigten Kosten gehören auch die Kosten für einen Energieberater. Wird der Energieberater mit der planerischen Begleitung und Beaufsichtigung der Maßnahmen beauftragt, so können dessen Kosten sogar zu 50 % abgezogen werden.

Die Maßnahmen müssen durch ausgewiesene Fachunternehmen durchgeführt werden, die dafür eine Bescheinigung über die Erfüllung bestimmter, in der „Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung – ESanMV“ vom 02.10.2020 festgelegten Mindestanforderungen der durchgeführten Maßnahmen ausstellen müssen.

Weitere Einzelheiten zu dieser Steuerermäßigung sollten mit dem Steuerberater erörtert werden.



© Reinhild Leins, 2023

Beispielsfälle

Die im Folgenden dargestellten Berechnungen erfolgten mittels des vom Bundesfinanzministerium bereitgestellten Einkommensteuerrechners (https://www.bmf-steuerrechner.de/) für das Jahr 2023.

Beispiel 1

Die Eigentümer sind ein zusammen veranlagtes Paar mit einem gemeinsamen zu versteuernden Jahreseinkommen von 90.000 €. Sie haben ihr selbst genutztes Einfamilienhaus für 175.000 € (bescheinigte Kosten) instandgesetzt und modernisiert.
Der Sonderausgabenabzug nach § 10f EStG beträgt 9 % von 175.000 € = 15.750 €.

Zu versteuerndes Einkommen ohne Sonderausgabenabzug nach § 10f EStG:	90.000 €
Einkommensteuer:	19.074 €

Zu versteuerndes Einkommen nach Sonderausgabenabzug gemäß § 10f EStG:	74.250 €
Einkommensteuer darauf:	13.778 €
Ersparnis pro Jahr	5.296 €
Ersparnis gesamt:	52.960 €

Die Steuerersparnis beträgt jährlich 5.296 €. Ausgehend von einem gleichbleibenden zu versteuernden Einkommen und gleichbleibenden Steuersätzen über den Abzugszeitraum von zehn Jahren, errechnet sich damit eine Summe von 52.960 €, das entspricht mehr als einem Viertel der begünstigten Aufwendungen.

Beispiel 2: Mit Zuschussförderung

Die Eigentümer sind ein zusammen veranlagtes Paar mit einem gemeinsamen zu versteuernden Jahreseinkommen von 90.000 €. Sie haben ihr selbst genutztes Einfamilienhaus für 175.000 € (bescheinigte Kosten) instandgesetzt und modernisiert. Für darin enthaltene Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtbildes haben sie einen Zuschuss in Höhe von 19.500 € erhalten.

Zu versteuerndes Einkommen ohne Sonderausgabenabzug nach § 10f EStG:	90.000 €
Einkommensteuer:	19.074 €

Begünstigte Aufwendungen	175.000 €	
Zuschuss	-19.500 €	19.500 €
Bemessungsgrundlage für Sonderausgabenabzug	155.500 €	
9 % von 155.500	13.995 €	
Zu versteuerndes Einkommen nach Sonderausgabenabzug nach § 10f EStG:	76.005 €	
Die jährliche Einkommensteuer auf das verringerte Jahreseinkommen (76.005 €) beträgt:	14.346 €	
Ersparnis pro Jahr:	4.728 €	47.280 €
Summe der Vergünstigungen:		66.780 €

© Reinhild Leins, 2023

Beispiel 3

Die Gebäudeeigentümer sind ein zusammen veranlagtes Paar mit einem gemeinsamen zu versteuernden Jahreseinkommen von 90.000 €. Sie haben ihr vermietetes Haus im Sanierungsgebiet für 175.000 € (bescheinigte Herstellungskosten) instandgesetzt und modernisiert.

Die Sonderabschreibung nach § 7h EStG (9 %) beträgt zunächst 15.750 €. Nach Ablauf von acht Jahren verringert sich der Betrag der Sonderabschreibung auf 12.250 € (7 %).

Zusammen veranlagtes Paar, zu versteuerndes Jahreseinkommen:	90.000 €	
vermietetes Gebäude: Vergünstigung nach § 7h EStG begünstigte Herstellungskosten:	175.000 €	
jährliche Sonder-AfA, Phase I: 8 Jahre 9 % von 175.000:	15.750 €	
jährliche Sonder-AfA, Phase II: 4 Jahre 7 % von 175.000:	12.250 €	
normale AfA für Altbauten: 50 Jahre, 2 % von 175.000:	3.500 €	
Die jährliche Einkommensteuer auf das Jahreseinkommen von 90.000 € beträgt:	19.074 €	
nach Abzug der normalen AfA (86.500 €)	17.856 €	*(Vergleichsbetrag)*
nach Abzug der Sonder-AfA, Phase I (74.250 €)	13.778 €	(-4.078)
nach Abzug der Sonder-AfA, Phase II (77.750 €)	14.914 €	(-2.942)
Die Steuerersparnis für Phase I gegenüber der Anrechnung der Normal-AfA beträgt 8 Jahre lang	4.078 €	32.624
Die Steuerersparnis für Phase II gegenüber der Anrechnung der Normal-AfA beträgt 4 Jahre lang	2.942 €	11.768

Ausgehend von einem gleichbleibenden zu versteuernden Einkommen und gleichbleibenden Steuersätzen über den Zeitraum der Sonderabschreibung von zwölf Jahren, errechnet sich damit eine Summe (inkl. Solidaritätszuschlag) von 44.392 €. Das entspricht 25,37 %, somit mehr als einem Viertel der begünstigten Aufwendungen.

Wird das Objekt nach dem Ende der Sonderabschreibung veräußert, so bleibt die Steuerersparnis in voller Höhe erhalten, weil die Zehnjahresfrist nach § 23 EStG für die Versteuerung von Veräußerungsgewinnen dann abgelaufen ist.

Wird das Objekt behalten, kann danach für die begünstigten Herstellungskosten keine Abschreibung mehr geltend gemacht werden, weil das gesamte Abschreibungsvolumen in den ersten zwölf Jahren verbraucht wurde. Im Vergleich beträgt für nicht begünstigte Objekte nach § 7 Abs. 4 EStG der Abschreibungssatz 2 Prozent, so dass diese Abschreibung erst nach 50 Jahren endet. Für die auf den Begünstigungszeitraum nach § 7h EStG folgenden 38 Jahre entsteht dadurch eine rechnerisch gegenüber nicht begünstigten Objekten um 1.333,52 €/Jahr höhere Steuer.

© Reinhild Leins, 2023

Beispiel 4

Je höher das Einkommen (und damit der Grenzsteuersatz) und je höher die begünstigten Kosten, umso höher fällt auch der Steuervorteil aus:

Zusammen veranlagtes Paar, zu versteuerndes Jahreseinkommen:	140.000 €	
Vermietetes Gebäude im Sanierungsgebiet: begünstigte Herstellungskosten:	300.000 €	
normale AfA: 50 Jahre 2,0 % von 300.000:	6.000 €	
Erhöhte Absetzung nach § 7h EStG, jährliche Sonder-AfA, Phase I: 8 Jahre 9 % von 300.000:	27.000 €	
Erhöhte Absetzung nach § 7h EStG, jährliche Sonder-AfA, Phase II: 4 Jahre 7 % von 300.000:	21.000 €	
Die jährliche Einkommensteuer inkl. Solidaritäts-zuschlag auf das Jahreseinkommen von 140.000 € beträgt:	39.302 €	
nach Abzug der normalen AfA (z.v.E.: 134.000 €)	36.483 €	*(Vergleichsbetrag)*
nach Abzug der Sonder-AfA, Phase I (z.v.E.: 113.000 €)	27.666 €	(-8.817)
nach Abzug der Sonder-AfA, Phase II (z.v.E.: 119.000 €)	30.076 €	(-6.407)
Die Steuerersparnis für Phase I gegenüber der Anrechnung der Normal-AfA beträgt 8 Jahre lang	8.817 €	70.536 €
Die Steuerersparnis für Phase II gegenüber der Anrechnung der Normal-AfA beträgt 4 Jahre lang	6.407 €	25.628 €
Summe der Vergünstigungen:		**96.164 €**

Ausgehend von einem gleichbleibenden zu versteuernden Einkommen und gleichbleibenden Steuersätzen über den Zeitraum der Sonderabschreibung von zwölf Jahren, errechnet sich in diesem Fall eine Summe von 96.164 Euro. Das entspricht etwa 32,1 %, also knapp einem Drittel der eingesetzten Summe.

Wird das Objekt nach dem Ende der Sonderabschreibung veräußert, so bleibt die Steuerersparnis in voller Höhe erhalten, weil die Zehnjahresfrist nach § 23 EStG für die Versteuerung von Veräußerungsgewinnen dann abgelaufen ist.

Wird das Objekt behalten, kann danach für die begünstigten Herstellungskosten keine Abschreibung mehr geltend gemacht werden, weil das gesamte Abschreibungsvolumen in den ersten zwölf Jahren verbraucht wurde. Im Vergleich beträgt für nicht begünstigte Objekte nach § 7 Abs. 4 EStG der Abschreibungssatz 2 Prozent, so dass diese Abschreibung erst nach 50 Jahren endet. Für die auf den Begünstigungszeitraum nach § 7h EStG folgenden 38 Jahre entsteht dadurch eine rechnerisch gegenüber nicht begünstigten Objekten um 2.820 €/Jahr höhere Steuer.

© Reinhild Leins, 2023

Beispiel 5: Mit Zuschussförderung

Die Gebäudeeigentümer sind ein zusammen veranlagtes Paar mit einem gemeinsamen zu versteuernden Jahreseinkommen von 90.000 €. Sie haben ihr vermietetes Haus im Sanierungsgebiet für 175.000 € (bescheinigte Herstellungskosten) instandgesetzt und modernisiert.

Für darin enthaltene Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtbildes haben sie einen Zuschuss in Höhe von 19.500 € erhalten. In Höhe des Zuschusses sind dem Paar keine absetzbaren Kosten entstanden; der Zuschuss mindert daher die Bemessungsgrundlage der erhöhten Absetzung:

Zusammen veranlagtes Paar, zu versteuerndes Jahreseinkommen:	90.000 €	
Vermietetes Gebäude: Vergünstigung nach § 7h EStG begünstigte Herstellungskosten:	175.000 €	
Zuschuss der Stadt Steinbach:	19.500 €	19.500
Bemessungsgrundlage für Sonder-AfA:	155.500 €	
normale AfA für Altbauten: 50 Jahre, 2 % von 155.500[1]:	3.110 €	*(Vergleichsbetrag)*
Jährliche Sonder-AfA, Phase I: 8 Jahre 9 % von 155.500:	13.955 €	
Jährliche Sonder-AfA, Phase II: 4 Jahre 7 % von 155.500:	10.885 €	
Die jährliche Einkommensteuer auf das Jahreseinkommen von 90.000 € beträgt:	19.074 €	
nach Abzug der normalen AfA (86.890 €)	17.992 €	*(Vergleichsbetrag)*
nach Abzug der Sonder-AfA, Phase I (76.045 €)	14.358 €	*(-3.634)*
nach Abzug der Sonder-AfA, Phase II (79.115 €)	15.364 €	*(-2.628)*
Die Steuerersparnis für Phase I gegenüber der Anrechnung der Normal-AfA beträgt 8 Jahre lang	3.634 €	29.072 €
Die Steuerersparnis für Phase II gegenüber der Anrechnung der Normal-AfA beträgt 4 Jahre lang	2.628 €	10.512 €
Summe der Vergünstigungen:		59.084 €

[1] Gemäß Einkommensteuer-Richtlinie R 6.5 hat der Eigentümer hinsichtlich der Anrechnung von Zuschüssen auf die Herstellungskosten ein Wahlrecht: Er kann den Zuschuss von den Herstellungskosten abziehen. Dadurch verringert sich die Bemessungsgrundlage der Absetzungen für Abnutzung. Er kann den Zuschuss aber auch als Einnahme versteuern. Dadurch wird der Zuschuss nur in dem Jahr berücksichtigt, in dem er gezahlt wurde. Dieses Wahlrecht gilt allerdings nur für die „normalen“ Absetzungen nach § 7 Absatz 4 EStG, nicht für die erhöhten Absetzungen nach § 7h oder den Sonderausgabenabzug nach § 10f EStG. Im vorliegenden Fall gehen wir davon aus, dass der Zuschuss von der Bemessungsgrundlage abgezogen wird.

Steinbach (Taunus), 09.10.2023

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

© Reinhild Leins, 2023