

Steuerliche Vorteile durch die Sanierung von Gebäuden (Sanierungsabschreibungen)

Pamela Baierl

Dipl.-Betriebswirtin (FH), Steuerberaterin

mein
FÜRSTENSTEIN



HANDOUT

Zur Informationsveranstaltung

Gemeinde Fürstenstein

15.10.2025

© Pamela Baierl
Dipl.-Betriebswirtin (FH), Steuerberaterin

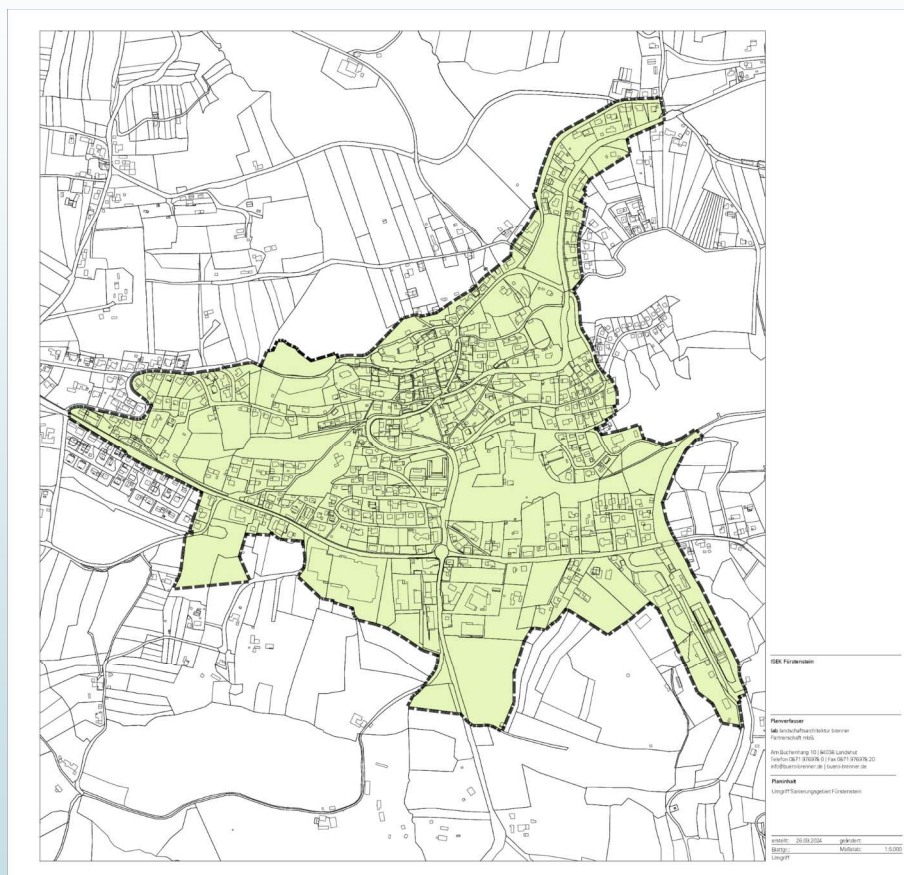
Haftungsausschluss und Copyright:

© 2025 Alle Rechte, insbesondere das Verlagsrecht, liegt allein beim Herausgeber / Pamela Baierl - Steuerberaterin.

Die Inhalte wurden mit größter Sorgfalt sowie nach bestem Wissen und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung erstellt, erheben keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung und ersetzen nicht die Prüfung und Beratung im Einzelfall. Die enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ohne Einwilligung der Verfasserin ist unzulässig.

Eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Aus urheberrechtlichen Gründen ist eine Veröffentlichung z. B. in sozialen Netzwerken oder auf Internet-Homepages nicht gestattet. Eine Haftung für den Inhalt dieses Vortrags kann daher nicht übernommen werden.

Sanierungsgebiet Fürstenstein



Ziel der Sanierungsgebiete

- Schwerpunkt ist Stärkung der Stadt- und Ortskerne
- Vitale Ortskerne als Ankerpunkte der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum
- Sicherung der Lebensqualität in der Region
- Umstrukturierungen und Revitalisierung von Leerständen - maßgeblicher Beitrag zur Innenentwicklung und zum Flächensparen
- Integrierte, ganzheitliche Herangehensweise unter Beteiligung der Bürger
- Förderung privater Investitionen
- Erhalt historischer Bausubstanz

Quelle: Städtebauförderung/Regierung v. Niederbayern

Steuerliche Förderinstrumente

- Erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten
- Steuerliche Anreize für Modernisierung und Instandsetzung
- Gesetzliche Grundlage: Einkommensteuergesetz (EStG)

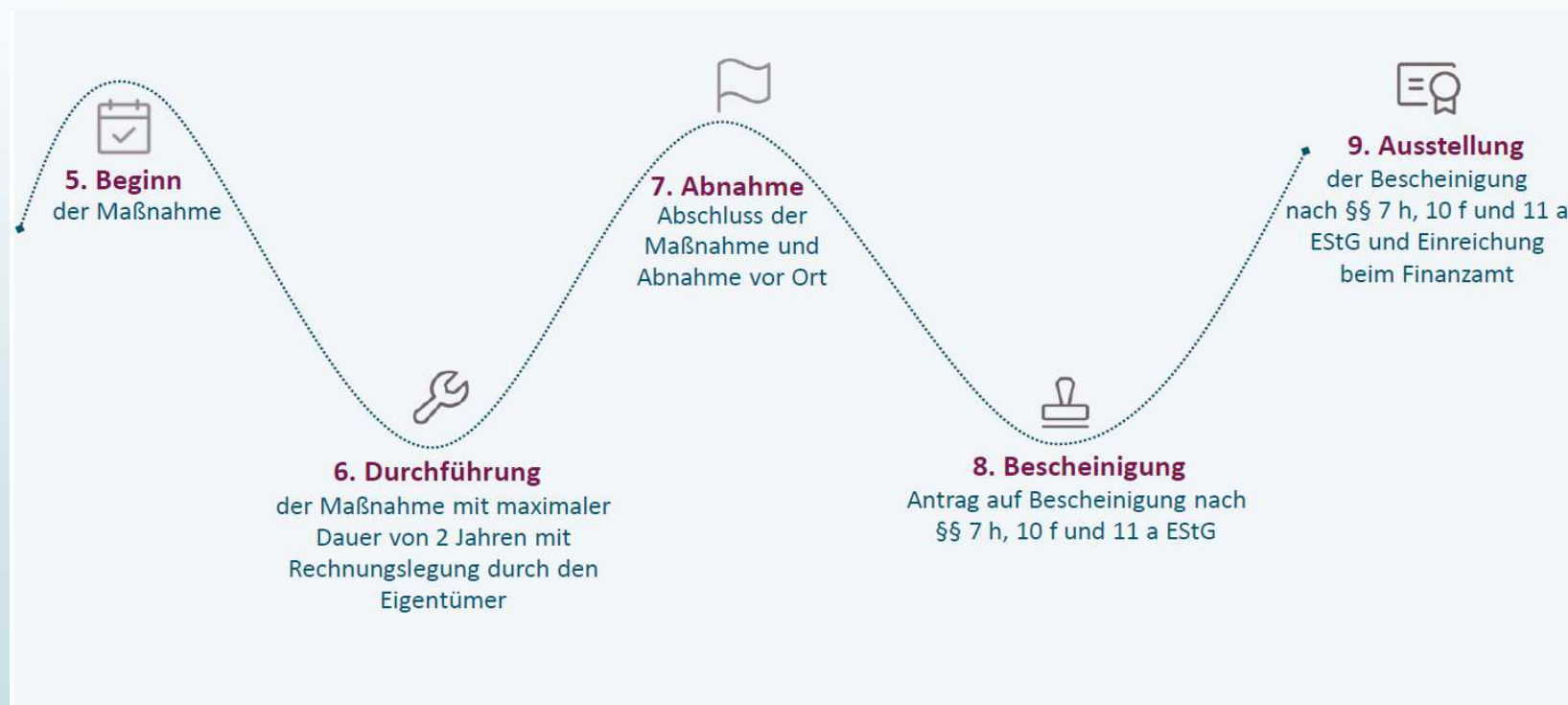
Zusätzlich:

- Beratungsleistungen
- Kostenübernahme von Neugestaltungsmaßnahmen
- Kommunale Förderprogramme
- Modernisierungsvereinbarung/Kostenerstattung

Ablauf der Förderung



Ablauf der Förderung



Voraussetzungen für die steuerliche Förderung

Vorlage einer Bescheinigung der Gemeinde

Die Gemeinde prüft und bescheinigt,

- ob das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich liegt
- ob begünstigte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt worden sind
- ob die Baumaßnahme ihrem Umfang nach noch als (städtebauliche) Sanierung anzuerkennen ist, ob also begrifflich eine „Modernisierung“ oder „Instandhaltung“ stattgefunden hat
- ob und in welcher Höhe Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln gewährt worden sind

Voraussetzungen für die steuerliche Förderung

Folgende Unterlagen müssen bei der Gemeinde eingereicht werden

- Planunterlagen und Kostenermittlung nach DIN 276 durch Architekten, oder: eigene Kostenzusammenstellungen anhand von Unternehmerangeboten,
- Textliche Beschreibung der vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen
- Aktuelle Fotos vom Gebäude (innen und außen), die den Sanierungsbedarf belegen,
- Grundbuchauszug und Lageplan

Wichtiger Grundsatz:

Die Bescheinigung ist für das Finanzamt verbindlich!

Die Bescheinigung der Gemeinde ist ein **Grundlagenbescheid**, an den das Finanzamt gebunden ist.

Das Finanzamt prüft nur noch,

- ob die bescheinigten Aufwendungen Herstellungskosten, Anschaffungskosten oder Erhaltungsaufwand sind
- ob die Aufwendungen bei einer Einkunftsart (z.B. Vermietung und Verpachtung) als Werbungskosten oder bei einem zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude wie Sonderausgaben berücksichtigt werden können
- wem (bei mehreren Beteiligten) die Aufwendungen als Abzugsberechtigten zuzurechnen sind

[MUSTERBESCHEINIGUNG](#)

Was ist begünstigt?

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nur an bestehenden Gebäuden

- Es sind grundsätzlich nur Maßnahmen an **bestehenden Gebäuden** begünstigt, also kein Neubau oder Wiederaufbau aus einer Ruine, auch nicht der Abbruch eines abbruchreifen Gebäudes mit anschließender Neuerrichtung.
- Auch ein Ausbau, ein Umbau oder eine Erweiterung stellen weder eine Instandsetzung noch eine Modernisierung dar, weil sie nicht der Wiederherstellung des früher einmal vorhandenen, sondern der erstmaligen Herstellung eines neuen Zustands dienen (Rechtsprechung).

Steuervorteile und Steuerbegünstigungen

- Förderung bestimmter wirtschafts- und sozialpolitischer Ziele
 - **Finanzierungshilfe** in Form einer zinslosen Steuerstundung
 - Vorübergehende Liquiditätssteigerung durch Verlagerung der Ertragssteuerbelastung in spätere Jahre
 - Ggf. **Progressionsvorteil** durch Absenkung des Steuertarifs
 - Erhöhte Abschreibung nach § 7h EStG
 - Voraussetzung: Einkunftserzielungsabsicht
 - (z.B. Nutzung im Betriebsvermögen oder Vermietung)
- Ausnahme:**
- §10f EStG Sonderausgabenabzug bei eigengenutztem Wohnheim

Normale vs. erhöhte Abschreibung

Abschreibung	Normal (Afa)	Sanierungsgebiet (erhöhte Afa)
Jährlicher Satz	2-3%	Bis zu 9%
Zeitraum	33-50 Jahre	10-12 Jahre

Abschreibung nach § 7h EStG

Begünstigte Wirtschaftsgüter

- Begünstigt sind Herstellungs- und Anschaffungskosten für bestimmte **Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**
- An einem im **Inland** gelegenen Gebäude
- In einem förmlich festgelegten **Sanierungsgebiet** oder in einem **städtebaulichen Entwicklungsbereich** (§ 7h EStG)(ggf. an Baudenkmalen (§ 7i EStG))
- Wenn das Gebäude der **Erzielung von Einkünften (VuV, Gewerbebetrieb, selbstständiger Arbeit, LuF)** dient

Abschreibung nach § 7h EStG

Begünstigte Maßnahmen

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. § 177 BauGB **erzwungen** durch Gemeinde oder mit **Gemeinde durch Vertrag** vereinbart

→ Modernisierungsmaßnahmen (Modernisierungsgebot)

= Maßnahmen zur Beseitigung innerer und äußerer baulicher **Misstände**

z.B. Allgemeine Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht erfüllt

→ Instandsetzungsmaßnahmen (Instandsetzungsgebot)

= Beseitigung baulicher **Mängel**,

die z.B. durch Abnutzung, Alterung und Witterung entstanden sind

und

bestimmungsgemäße Nutzung oder das Straßenbild sind erheblich beeinträchtigt

oder

bauliche Anlage ist erneuerungsbedürftig und sie soll wegen ihrer städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben

Abschreibung nach § 7h EStG

Begünstigte Maßnahmen

- **Herstellungskosten** für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen, wenn
 - dieses Gebäude wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll
 - und
 - der Steuerpflichtige sich zur Durchführung der Instandsetzung gegenüber der Gemeinde **verpflichtet hat**
 - d.h. freiwillige Maßnahmen sind nicht begünstigt
 - Nachträgliche Vereinbarung grundsätzlich nicht möglich

Abschreibung nach § 7h EStG

Begünstigung von Anschaffungskosten

Erhält die Förderung auch, wer ein sanierungsbedürftiges Gebäude käuflich erwirbt, z.B. von einem „Bauträger“?

2 Fälle sind zu unterscheiden:

- (1) Baumaßnahmen sind bei Abschluss des Kaufvertrages bereits ganz oder teilweise umgesetzt:

Begünstigt sind nur noch die Kosten für Baumaßnahmen nach Abschluss des Kaufvertrages.

- (2) Baumaßnahmen werden erst **nach** Abschluss des Kaufvertrages umgesetzt.

Die Kosten für die Baumaßnahmen sind insgesamt **begünstigt**.

WICHTIG: „ERST KAUFEN; DANN SANIEREN!“

Abschreibung nach § 7h EStG

Bemessungsgrundlage

- Herstellungskosten und Anschaffungskosten, die auf begünstigte Sanierung entfallen
abzgl. öffentliche Zuschüsse
- Nachträglich gewährte Zuschüsse mindern erst im Jahr der Gewährung die Bemessungsgrundlage es erfolgt keine Berichtigung der Vorjahre
- Aufteilung des Kaufpreises erfolgt nach Verhältnis der Verkehrswerte

Abschreibung nach § 7h EStG

Höhe der Abschreibung

- 8 Jahre 9% p.a. der begünstigten Aufwendungen
- 4 Jahre 7% p.a. der begünstigten Aufwendungen
- Im Jahr der Anschaffung volle Abschreibung möglich, keine Zwölftelung
- Sanierungsmaßnahmen sind nach 12 Jahren voll abgeschrieben, statt nach 50 Jahren bei Gebäuden im Privatvermögen
- Steuerpflichtiger kann in einzelnen Jahren niedrigere Abschreibung wählen
-> eine Nachholung in Folgejahren ist innerhalb des Begünstigungszeitraum nicht möglich

Abschreibung nach § 7h EStG

Bescheinigung

- Voraussetzung für Inanspruchnahme der erhöhten Abschreibung ist die Vorlage einer Bescheinigung der Gemeinde (= Grundlagenbescheid für Steuerbescheid)
- Aus dieser muss hervorgehen:
 - ✓ ob Gebäude in Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsgebiet liegt,
 - ✓ dass Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt wurden
 - ✓ in welcher Höhe Zuschüsse gewährt wurden
- Fehlt einer dieser Aussagen, ist die Bescheinigung für das Finanzamt nicht bindend
- Bescheinigung muss keine Angaben über die Höhe der begünstigten Aufwendungen haben (diese dürfen jedoch bescheinigt werden)

Abschreibung nach § 7h EStG

Bindungswirkung der Bescheinigung

- Die Bescheinigung entfaltet nur bezüglich der vorgenannten Punkte (Gebäude im Sanierungsgebiet; Maßnahme i.S. § 177 BauGB; Zuschüsse) Bindungswirkung
- Durch Finanzverwaltung nachprüfbar bleiben folgende Punkte:
 - ✓ Wurde Bescheinigung von zuständiger Behörde ausgestellt?
 - ✓ Höhe der begünstigten Aufwendungen
 - ✓ Sind Aufwendungen Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder sofort abzugsfähige Aufwendungen?
 - ✓ Einkunftserzielungsabsicht oder Gebäude zu eigenen Wohnzwecken
 - ✓ Welche Einkünfte?
 - ✓ Wurden evtl. weitere Zuschüsse gewährt?
 - ✓ Beginn des Begünstigungszeitraumes

Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand Steuerbegünstigung des § 11a EStG

- **Erhaltungsaufwendungen** sind grundsätzlich **sofort abziehbare Betriebsausgaben bzw. Werbungskosten**
- Sind Voraussetzungen des § 7h oder § 7i EStG erfüllt, kann nicht durch Zuschüsse gedeckter Erhaltungsaufwand auf **2 bis 5 Jahre verteilt** werden (§11a EStG), weil das im Einzelfall steuerlich günstiger sein kann als sie im Jahr der Entstehung ganz abzuziehen.
- Bei größeren Baumaßnahmen, wie sie bei einer umfangreichen Sanierung ja normalerweise anfallen, ist Erhaltungsaufwand allerdings eher selten.

Steuerbegünstigung des § 10f EStG

Begünstigte Wirtschaftsgüter/Maßnahmen

- Gebäude
- Im Inland
- Nutzung zu **eigenen Wohnzwecken**
- Voraussetzungen des § 7h oder § 7i EStG sind erfüllt
- Entsprechende Bescheinigung der Gemeindebehörde erforderlich
- Achtung: nicht kombinierbar mit Steuerermäßigung nach § 35c EStG (Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden).
- Besonderheit: Objektbeschränkung (§ 10f Abs. 3)

Steuerbegünstigung des § 10f EStG

Bemessungsgrundlage

- **Herstellungskosten und Anschaffungskosten**, die auf begünstigte Sanierung entfallen
abzgl. öffentliche Zuschüsse
- **Erhaltungsaufwand**, der Voraussetzungen des § 7h oder § 7i EStG erfüllt
abzgl. öffentliche Zuschüsse

Steuerbegünstigung des § 10f EStG

Höhe des Sonderausgabenabzugs:

- 10 Jahre 9%
- Insgesamt 90% abzugsfähig
- Vollabzug auch im Erstjahr
- Wird Wohnung nicht gesamtes Jahr zu eigenen Wohnzwecken genutzt, besteht nur ein anteiliger Sonderausgabenabzug

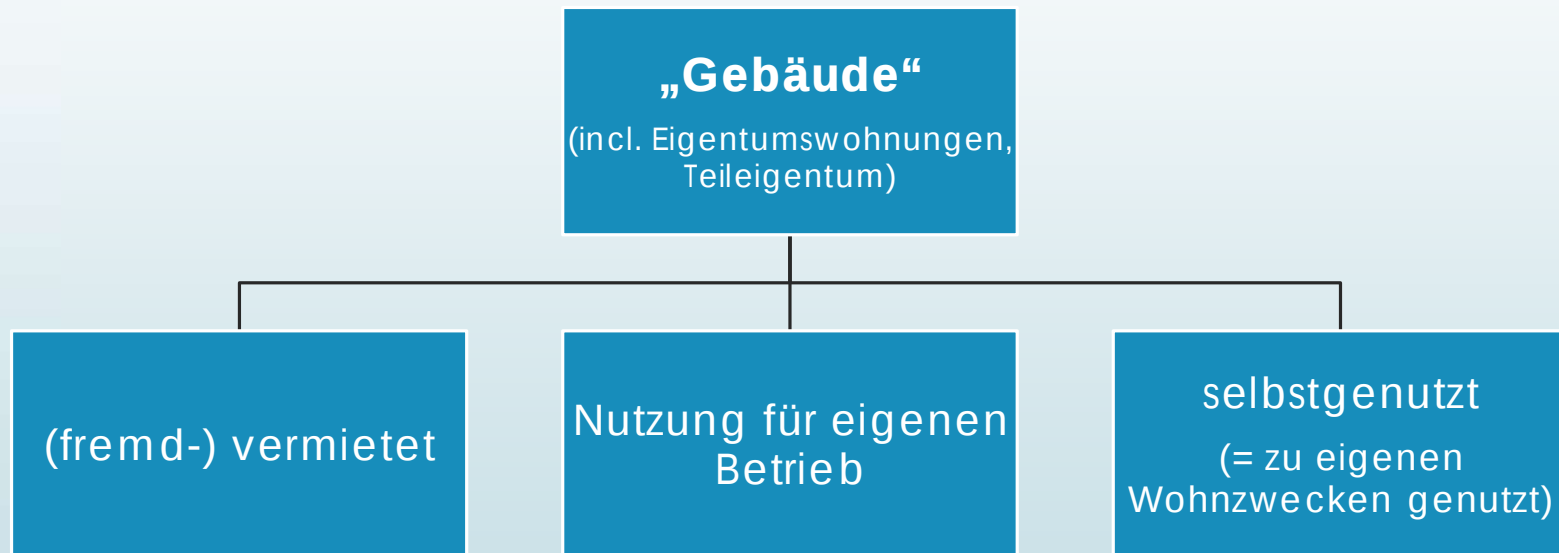
➤ Echte Steuerersparnis

Steuerbegünstigung des § 10f EStG

Objektverbrauch

- Inanspruchnahme des Sonderausgabenabzuges ist nur für ein Gebäude (bei Ehegatten 2 Gebäude) möglich
- Für diese Gebäude gilt:
Es sind unbeschränkt viele Maßnahmen förderfähig

Gegenüberstellung der Steuervergünstigungen für Gebäude in Sanierungsgebieten anhand von Beispielen



Vermietete/für eigenen Betrieb genutzte Gebäude

ART DER AUFWENDUNG

Herstellungsaufwendungen:

Aufwendung, die zu einer wesentlichen Verbesserung oder Substanzvermehrung des Gebäudes führen, z.B. grundlegende Sanierung/ Modernisierung des Gebäudes, Umnutzung, bzw. anschaffungsnahe Aufwendungen nach § 6 Abs. 1a EStG

Erhaltungsaufwendungen:

Instandhaltungskosten, die nicht zu einer wesentlichen Verbesserung oder Substanzvermehrung führen, z.B. Reparatur/ Erneuerung vorhandener Fenster, Türen, Treppen, Dacheindeckung...

OHNE BEGÜNSTIGUNG FÜR DENKMALSCHUTZ ODER SANIERUNGSGEBIET/ STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSBEREICH

§ 7 Abs. 4 oder 5 EStG: Abschreibung linear

- Über 40 Jahre für (Wohn-)Gebäude älter als 01.01.1925
- Über 50 Jahre für (Wohn-)Gebäude jünger als 31.12.1924
- Über 33 Jahre für Betriebsgebäude jünger als 31.03.1985

§ 4 Abs. 1 oder 3, § 9 EStG: im Jahr der Entstehung, bzw. der Vorausgabung abzuziehen

Verteilung auf bis zu 5 Jahre nach § 82b EStDV für Wohngebäude möglich

MIT BEGÜNSTIGUNG FÜR DENKMALSCHUTZ ODER SANIERUNGSGEBIET/ STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSBEREICH

§§ 7i, 7h EStG: Abschreibung über 12 Jahre

8 Jahre 9%, danach
4 Jahre 7%.

§§ 11a, 11b EStG: Verteilung auf zwei bis fünf Jahre möglich

Selbstgenutzte (= zu eigenen Wohnzwecken genutzte) Gebäude (oder ungenutzt)

ART DER AUFWENDUNG	OHNE BEGÜNSTIGUNG FÜR DENKMALSCHUTZ ODER SANIERUNGSGEBIET/ STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSBEREICH	MIT BEGÜNSTIGUNG FÜR DENKMALSCHUTZ ODER SANIERUNGSGEBIET/ STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSBEREICH
<u>Herstellungsaufwendungen:</u> Aufwendung, die zu einer wesentlichen Verbesserung oder Substanzvermehrung des Gebäudes führen, z.B. grundlegende Sanierung/ Modernisierung des Gebäudes, Umnutzung, bzw. anschaffungsnahe Aufwendungen nach § 6 Abs. 1a EStG	früher: Eigenheimzulage aktuell: § 35a Abs. 3 S. 1 EStG: Steuerermäßigung i. H. v. 20% der Handwerkerleistungen (ohne Materialkosten), max. 1.200 Euro	§§ 10f / 10g EStG: 10 Jahre lang Abzug von 9% wie Sonderausgaben
<u>Erhaltungsaufwendungen:</u> Instandhaltungskosten, die nicht zu einer wesentlichen Verbesserung oder Substanzvermehrung führen, z.B. Reparatur/ Erneuerung vorhandener Fenster, Türen, Treppen, Dacheindeckung...	§ 35a Abs. 3 S. 1 EStG: Steuerermäßigung i. H. v. 20% der Handwerkerleistungen (ohne Materialkosten), max. 1.200 Euro § 35c EStG: Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen: 20% der Aufwendungen, höchstens 40.000€, über 3 Jahre verteilt	§§ 10f / 10g EStG: 10 Jahre lang Abzug von 9% wie Sonderausgaben

Vor- und Nachteile

Vorteile

- Steuerersparnis
- Werterhalt
- Förderung von Stadtentwicklung

Nachteile

- Bürokratie
- Bindung an Sanierungsgebiet
- Einschränkungen bei Maßnahmen

Typische Fehlerquellen und Sonderfälle

Typische Fehlerquellen

- Fehlende oder verspätete Bescheinigung
- Maßnahmen ohne Genehmigung begonnen
- Nicht alle Kosten sind begünstigt
- Falsche Zuordnung der Kosten
- Unvollständige Dokumentation

Sonderfälle

- Eigentumswohnungen (Anteilige Förderung)
- Verkauf während der Abschreibungsphase
- Kombination mit anderen Fördermitteln
- Erhöhte Abschreibung bei Baudenkmälern (§7i EStG) → Wahlrecht keine Doppelbegünstigung

Abschließender Hinweis

Vor Beginn informieren!

Es handelt sich hier um eine nicht alltägliche und nicht ganz unkomplizierte Materie, die an dieser Stelle nicht in aller Ausführlichkeit dargestellt werden kann und soll.

Deshalb...

Keine Alleingänge!

Um unliebsame Überraschungen zu vermeiden, sollte man auf jeden Fall **vor Beginn der Maßnahme** fachkundigen Rat einholen.



Noch Fragen?
wir helfen Ihnen gerne weiter!

BE TAX – BE COOL

Pamela Baierl
TAX | TALK | CONSULTING
Stadtplatz 25
94209 Regen

Haftungsausschluss und Copyright:

© 2025 Alle Rechte, insbesondere das Verlagsrecht, liegt allein beim Herausgeber / Pamela Baierl - Steuerberaterin.

Die Inhalte wurden mit größter Sorgfalt sowie nach bestem Wissen und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung erstellt, erheben keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung und ersetzen nicht die Prüfung und Beratung im Einzelfall.

Die enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ohne Einwilligung der Verfasserin ist unzulässig.

Eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Aus urheberrechtlichen Gründen ist eine Veröffentlichung z. B. in sozialen Netzwerken oder auf Internet-Homepages nicht gestattet. Eine Haftung für den Inhalt dieses Vortrags kann daher nicht übernommen werden.

