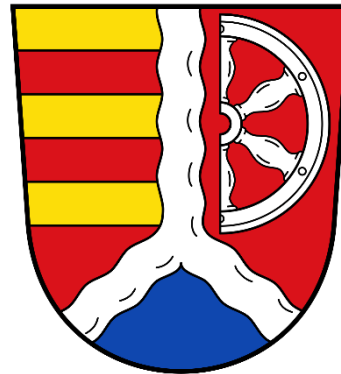


# Erhöhte Absetzung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten



**15. November 2022**

# Inhaltsverzeichnis

---

- I. Allgemeines zu erhöhten Abschreibungen
- II. Grundlagen des § 7h EStG
- III. Grundlagen des § 10f EStG
- IV. Auswirkungen in der Einkommensteuer
  - a) Fallbeispiele
  - b) Geltendmachung der Abschreibungen
  - c) Vergleich der Abschreibungssätze

# Allgemeines zu erhöhten Abschreibungen

---

## Bedeutung erhöhter Abschreibungen:

- Förderung bestimmter wirtschafts- und sozialpolitischer Ziele
- Ggf. Progressionsvorteil durch Absenkung des Steuertarifs

## bei Eigennutzung der Immobilie:

- Senkung der Einkommensteuerlast

## bei (fremdüblicher) Vermietung:

- Finanzierungshilfe in Form einer zinslosen Steuerstundung

## Grundlagen des § 7h EStG

---

### Begünstigt sind:

- Gebäude,
- die im Inland belegen sind,
- in förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich liegen.

### Begünstigte Maßnahmen:

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S.d. § 177 BauBG
- Keine Begünstigung des Erwerbs oder Neubaus

## Grundlagen des § 7h EStG

---

### Bemessungsgrundlage:

- Herstellungskosten und Anschaffungskosten, die auf die begünstigte Sanierung entfallen abzüglich öffentlicher Zuschüsse
- Zwingende Voraussetzung ist die Bescheinigung der Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen durch die Gemeinde
- Über die Bescheinigung hinausgehende (freiwillige) Maßnahmen sind steuerlich nicht gefördert

## Grundlagen des § 7h EStG

---

### Ausschluss weiterer steuerlicher Begünstigungen:

Liegen die Voraussetzungen des § 7h EStG vor, ist sind weitere steuerliche Begünstigungen ausgeschlossen, z. B.:

- § 35a EStG: Handwerkerleistungen
- § 35c EStG: Ermäßigungen für energetische Sanierungen

## Grundlagen des § 10f EStG (Eigennutzung)

---

### Begünstigt sind:

- Gebäude, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden
- die im Inland belegen sind,
- und für die, die Voraussetzungen des § 7h EStG erfüllt sind.

### Begünstigte Maßnahmen:

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S.d. § 177 BauBG
- Keine Begünstigung des Erwerbs oder Neubaus

## Grundlagen des § 10f EStG (Eigennutzung)

---

### Höhe des Sonderausgabenabzugs:

- 10 Jahre 9 % → insgesamt 90% abzugsfähig
- Vollabzug auch im Erstjahr
- Wird die Immobilie im Jahresverlauf nur anteilig zu eigenen Wohnzwecken genutzt, besteht nur ein anteiliger Sonderausgabenabzug
- **ACHTUNG:** Verluste sind nicht vortragsfähig!



## Grundlagen des § 10f EStG (Eigennutzung)

---

### Objektverbrauch:

- Inanspruchnahme des Sonderausgabenabzugs ist nur für ein Gebäude (bei Ehegatten zwei Gebäude) möglich
- Für diese Gebäude sind unbeschränkt viele Maßnahmen förderfähig

### Abgrenzung zu § 11a EStG (Erhaltungsaufwand)

- kleinere Baumaßnahmen stellen i.d.R. Erhaltungsaufwand dar
- Vollabzug im ersten Jahr möglich, aber nicht immer sinnvoll
- Verteilungsmöglichkeit auf 2 bis 5 Jahre

# Auswirkungen in der Einkommensteuer

---

## Fallbeispiel zu § 7h EStG und § 10f EStG (Eigennutzung):

Erwerb eines begünstigten Gebäudes

Fertigstellung: 1. Januar 2025

Anschaffungskosten: 200.000,00 €

davon: Grund- und Boden 150.000,00 €

Restwert Bestandsgebäude 50.000,00 €

Sanierungskosten: 300.000,00 €

Steuerersparnis ist abhängig von dem persönlichen Steuersatz!

# Auswirkungen in der Einkommensteuer

---

## Berechnung der Abschreibungen:

### Eigennutzung:

9% von 300.000,00 € = 27.000,00 € (jährlich; 10 Jahre)

### Fremdvermietung:

9% von 300.000,00 € = 27.000,00 € (Jahre 01 bis 08)

7% von 300.000,00 € = 21.000,00 € (Jahre 09 bis 12)

2%\* von 50.000,00 € = 1.000,00 € (Jahre 01 bis 50)

\*Fertigstellung des Wohngebäudes nach dem 31.12.1924

## Auswirkungen in der Einkommensteuer

### Steuerbelastung im Jahr 01\* (Eigennutzung):

	Beispiel 1	Beispiel 2	Beispiel 3	Beispiel 4
	Einzelperson	Einzelperson	Ehegatten	Ehegatten
Bruttoeinkommen	35.000,00	60.000,00	50.000,00	100.000,00
Steuerbelastung ohne Sonderabschreibung	6.100,00	15.300,00	6.300,00	22.700,00
Steuerbelastung inklusive Sonderabschreibung	0,00	5.500,00	0,00	13.200,00
Steuerersparnis	6.100,00	9.800,00	6.300,00	9.500,00

\*vereinfachte Darstellung, Zahlen gerundet.

## Auswirkungen in der Einkommensteuer

### Steuerbelastung im Jahr 01\* (Vermietung – ohne Sonder-AfA):

	Beispiel 1	Beispiel 2	Beispiel 3	Beispiel 4
	Einzelperson	Einzelperson	Ehegatten	Ehegatten
Bruttoeinkommen	35.000,00	60.000,00	50.000,00	100.000,00
Vermietungseinkünfte	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
Abschreibung				
50.000,00 x 2%	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
300.000,00 x 2%	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
Steuerbelastung	7.700,00	17.500,00	7.700,00	24.600,00

\*vereinfachte Darstellung, Zahlen gerundet.

## Auswirkungen in der Einkommensteuer

### Steuerbelastung im Jahr 01\* (Vermietung – mit Sonder-AfA):

	Beispiel 1	Beispiel 2	Beispiel 3	Beispiel 4
	Einzelperson	Einzelperson	Ehegatten	Ehegatten
Bruttoeinkommen	35.000,00	60.000,00	50.000,00	100.000,00
Vermietungseinkünfte	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
Abschreibung				
50.000,00 x 2%	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
300.000,00 x 9%	27.000,00	27.000,00	27.000,00	27.000,00
Steuerbelastung	1.600,00	9.100,00	2.100,00	16.900,00
Steuerersparnis	6.100,00	8.400,00	5.600,00	7.700,00

\*vereinfachte Darstellung, Zahlen gerundet.

## Geltendmachung der Abschreibungen

---

- Sonderausgaben und Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind in der Einkommensteuererklärung geltend zu machen
- Sonderausgabenabzug über Anlage FW
- Vermietungseinkünfte über Anlage V
- Antrag auf Herabsetzung der Steuervorauszahlungen oder Antrag auf Lohnsteuer-Ermäßigung

## Vergleich der Abschreibungssätze

---

### Fremdvermietung (§ 7h EStG)

8 Jahre zu 9 % = 72 %

4 Jahre zu 7 % = 28 %

Summe: 12 Jahre = 100%

### Eigennutzung (§ 10f EStG)

10 Jahre zu 9 % = 90 %

Maßnahmen sollten in jedem Fall vor Beginn mit der Gemeinde (und ggf. einem Steuerberater) geklärt werden!



# **Emrich Wangler Herrmann PartG mbB**

Wirtschaftsprüfer | Rechtsanwälte | Steuerberater

Wendelbergstr. 4  
63739 Aschaffenburg

Telefon: 06021 443 25-0

E-Mail: [info@ewh-partner.de](mailto:info@ewh-partner.de)

Homepage: [www.ewh-partner.de](http://www.ewh-partner.de)