

Wenn ihr Haus in einem der beiden abgedruckten Geltungsbereiche der Sanierungsgebiete liegt, dann haben Sie die Möglichkeit einer kostenlosen und unverbindlichen, privaten Beratung für Sanierungsfragen.

Die Sanierung

Das vereinfachte Sanierungsverfahren zielt auf umfangreiche Renovierung/ Sanierung und Modernisierung ab.

Beispiele dafür sind

- Modernisierung von Fenstern, Dämmungen, Heiz- und Elektroinstallationen, Sanitäranlagen, Dächern sowie Fassaden
- Umbau
- Funktionsverbesserung des Grundrisses

Ziele der Sanierung für private Bauherren

- Modernisierung/ Instandsetzung privater Gebäude im Sanierungsgebiet
- Behebung von Gestaltungsmängeln

Erhöhte Abschreibung - Einkommenssteuerminderung bei Eigennutzung nach § 10 EStG (Einkommenssteuergesetz)

Investitionskosten innerhalb von 10 Jahren zu 90% steuerlich absetzbar.

Berechnungsbeispiel I (§ 10 EStG - Steuersatz 26%)

Gesamtinvestition				50.000 €
Angenommen regelmäßige Abschreibung von 9% in den ersten 10 Jahren				
50.000 €	x	9%	=	4.500 €/ Jahr
Angenommen ein Steuersatz von 26 %				
4.500 €	x	26%	=	1.170€/ Jahr
Ergibt sich eine steuerliche Entlastung von				
1.170 €	x	10 Jahre	=	11.170 €
Gesamtsteuerersparnis				11.700 €
Tatsächliche Investition				38.300 €

Erhöhte Abschreibung - Einkommenssteuerminderung bei Vermietung/ Fremdnutzung § 7 EStG

Investitionskosten innerhalb von 12 Jahren zu 100% steuerlich absetzbar. In ersten 8 Jahren sind dies jeweils 9% und in den letzten 4 Jahren jeweils 7%.

Berechnungsbeispiel II § 7h EStG (Steuersatz 26%)

Gesamtinvestition				50.000 €
Abschreibung in den ersten 8 Jahren 9%				
50.000 €	x	9%	=	4.500 €/ Jahr
Angenommen ein Steuersatz von 26%				
4.500 €	x	26%	=	1.170 €/ Jahr
Ergibt sich eine steuerliche Entlastung				
1.170 €	x	8 Jahre	=	9.360 €
Für die letzten 4 Jahre werden 7%/ Jahr gewährt				
50.000 €	x	7%	=	3.500€/ Jahr
Angenommen ein Steuersatz von 26%				
3.500€/ Jahr	x	26%	=	910 €/ Jahr
Ergibt sich eine steuerliche Entlastung				
910€	x	4 Jahre	=	3.640 €
Gesamtsteuerersparnis				13.000 €
Tatsächliche Investition				37.000 €

Die steuerliche Begünstigung über die „Städtebauliche Sanierung“ ist kombinierbar mit der Förderung über "Dorferneuerung".

Grundlage ist, dass die Modernisierungsvereinbarung (Vertrag) zwischen Gemeinde und privaten Eigentümern auf Basis von § 177 BauGB abgeschlossen wurde. Diese Vereinbarung regelt den Umfang der Modernisierungsmaßnahmen und enthält Angaben zu den Modernisierungskosten. Nach Abschluss der Arbeiten reicht der Bauherr die Rechnungen bei der Gemeinde ein. Diese prüft die Rechnungen und stellt eine Bescheinigung für das Finanzamt aus.

Erhöhte Abschreibung - Einkommenssteuerminderung bei Vermietung/ Fremdnutzung § 7 EStG kombinierbar mit Dorferneuerungszuschüssen (DE-Programm Rheinland-Pfalz).

Investitionskosten innerhalb von 12 Jahren zu 100% steuerlich absetzbar. In ersten 8 Jahren sind dies jeweils 9% und in den letzten 4 Jahren jeweils 7%.

Berechnungsbeispiel III § 7h EStG (Steuersatz 26%)

Gesamtinvestition		50.000 €
Zuschuss Dorferneuerung (über Kreis) 20%		10.000 €
Restbetrag		40.000 €
Abschreibung in den ersten 8 Jahren 9%		
40.000 €	x	9% =
		3.600 €/ Jahr
Angenommen ein Steuersatz von 26%		
3.600 €	x	26% =
		936 €/ Jahr
Ergibt sich eine steuerliche Entlastung		
936 €	x	8 Jahre =
		7.488 €
Für die letzten 4 Jahre werden 7%/ Jahr gewährt		
40.000 €	x	7% =
		2.800€/ Jahr
Angenommen ein Steuersatz von 26%		
2.800€/ Jahr	x	26% =
		728 €/ Jahr
Ergibt sich eine steuerliche Entlastung		
728€	x	4 Jahre =
		2.912 €
Gesamtsteuerersparnis		10.400 €
Zuschuss Dorferneuerung		10.000 €
Tatsächliche Investition		29.600 €

Wichtig!!!

Vor Beginn der Modernisierungsmaßnahmen müssen diese mit der Gemeinde abgesprochen worden sein. Erst dann kann angefangen werden zu bauen. Rechnungen, die vor der Modernisierungsvereinbarung datiert sind, können nicht mehr anerkannt werden.

Vorteil

Möglichkeit der steuerlich erhöhten Abschreibung von Baukosten im Sanierungsgebiet. Grundlage dafür ist die Bescheinigung der Gemeinde, dass die durchgeführten Maßnahmen den Sanierungszielen der Gemeinde entsprechen. Die Bescheinigung kann im Rahmen der Steuererklärung beim Finanzamt eingereicht werden. Bei der erhöhten Abschreibung wird in zwei Fälle unterschieden: Eigennutzung und Vermietung/ nicht Eigennutzung

Nach der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen gibt es eine fachliche Abnahmebescheinigung. Die Verbandsgemeinde stellt dem Bauherren eine Bescheinigung über das Objekt aus. Diese Bescheinigung dient dann als Vorlage beim Finanzamt.

Hinweis

Eine vom zuständigen Finanzamt verbindliche Auskunft über die steuerliche Anerkennung und Abschreibung - vor Beginn der Maßnahme - ist kostenpflichtig. Gegebenenfalls wird sogar die o. g. Auskunft vom zuständigen Finanzamt nicht bearbeitet.