



Steuerliche Abschreibung in Sanierungsgebieten

§§ 7 h, 10 f und 11 a des
Einkommensteuergesetzes (EStG)

INFORMATIONSV ERANSTALTUNG

GLIEDERUNG

1. Sanierungssatzung und Sanierungsgebiet
2. §§ 7 h, 10 f und 11 a des Einkommensteuergesetzes (EStG)
3. Gegenüberstellung der Abschreibungsmöglichkeiten
4. Bescheinigungsfähige Maßnahmen
5. Verfahrensablauf
6. Ansprechpartner



1.

Sanierungssatzung und
Sanierungsgebiet



SANIERUNGS- SATZUNG

„ORTSLAGE SPIESHEIM“

Der Ortsgemeinderat der
Gemeinde Spiesheim hat am
26.06.2023 folgende Satzung
beschlossen:

§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Zur Behebung städtebaulicher Missstände wird der unter § 2 näher beschriebene Bereich gemäß **§ 142 Abs. 3 BauGB** als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortslage Spiesheim“.

SANIERUNGSGEBIET

§ 2 Geltungsbereich



Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden verläuft die Abgrenzung über die außenliegenden Gebäude bis an die landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Im Süden bis an die Straße im Holzweg und zum Sportgelände am Zollstock.
- Im Westen hinter der Bebauung entlang der Oberstraße.
- Im Osten grenzt das Gebiet an das Neubaugebiet „An der Gänseweide“ und im Norden an der Frankenhöhe.



SANIERUNGS- SATZUNG

„ORTSLAGE SPIESHEIM“

Der Ortsgemeinderat der
Gemeinde Spiesheim hat am
26.06.2023 folgende Satzung
beschlossen:

§ 3 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im **vereinfachten Verfahren** durchgeführt. Die Vorschriften des § 144 BauGB über die genehmigungspflichtigen Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung. Die Anwendung des dritten Abschnitts „Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften“ der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 4 Durchführungsfrist

Die Sanierung soll gemäß § 142 Abs. 3 BauGB innerhalb von **fünfzehn Jahren** nach dem Inkrafttreten der Satzung durchgeführt werden.

2.

§§ 7 h, 10 f und 11 a des
Einkommensteuergesetzes (EStG)



§ 7h EStG

Einkommensteuerliche
Begünstigungsvorschriften für
Denkmäler und Gebäude in
städtebaulichen
Sanierungs- und
Entwicklungsgebieten

Erhöhte Absetzung von **Herstellungskosten** an Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen bis zu 9 v.H. im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und in den sieben folgenden Jahren. Danach vier Jahre 7 v.H.
Nur im Zusammenhang mit Einkünften i. S. § 2 Abs. 1 Nr. 1 - 7 EStG.

§ 10f EStG

Einkommensteuerliche
Begünstigungsvorschriften für
Denkmäler und Gebäude in
städtebaulichen
Sanierungs- und
Entwicklungsgebieten

Sonderausgabenabzug für Baudenkmäler **und** Gebäude in städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten Aufwendungen für Baumaßnahmen:

Herstellungsmaßnahmen (Abs. 1) und **Erhaltungsmaßnahmen** (Abs. 2) bis zu 9 v.H. im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und in den neun folgenden Jahren.

besondere Voraussetzung:

- am eigenen, zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude;
- nicht kombinierbar mit Steuerermäßigung nach § 35c EStG (Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden).

Besonderheit: Objektbeschränkung (§ 10f Abs. 3)

§ 11a EStG

Einkommensteuerliche
Begünstigungsvorschriften für
Denkmäler und Gebäude in
städtebaulichen
Sanierungs- und
Entwicklungsgebieten

Verteilung von **Erhaltungsaufwand** an Gebäuden in städtebaulichen
Sanierungs- und Entwicklungsgebieten auf zwei bis fünf Jahre
Voraussetzungen wie bei § 7h (korrespondierend zu § 10f Abs. 2 für
wirtschaftlich genutzte Gebäude)

3.

Gegenüberstellung der
Abschreibungsmöglichkeiten



VERMIETET ODER BETRIEBLICH GENUTZT

Gegenüberstellung der Abschreibungsmöglichkeiten

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 Verausgabung 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

ZU EIGENEN WOHNZWECKEN GENUTZT ODER UNGENUTZT

Gegenüberstellung der Abschreibungsmöglichkeiten

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

früher: **Eigenheimzulage**

aktuell: **§ 35a Abs. 3 S. 1 EStG:**

Steuerermäßigung i. H. v. 20% der Handwerkerleistungen (ohne Materialkosten), max. 1.200 Euro

§ 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

MIT BEGÜNSTIGUNG FÜR DENKMALSCHUTZ ODER SANIERUNGSGEBIET/ STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSBEREICH

§§ 10f / 10g EStG:

10 Jahre lang Abzug von 9% wie Sonderausgaben

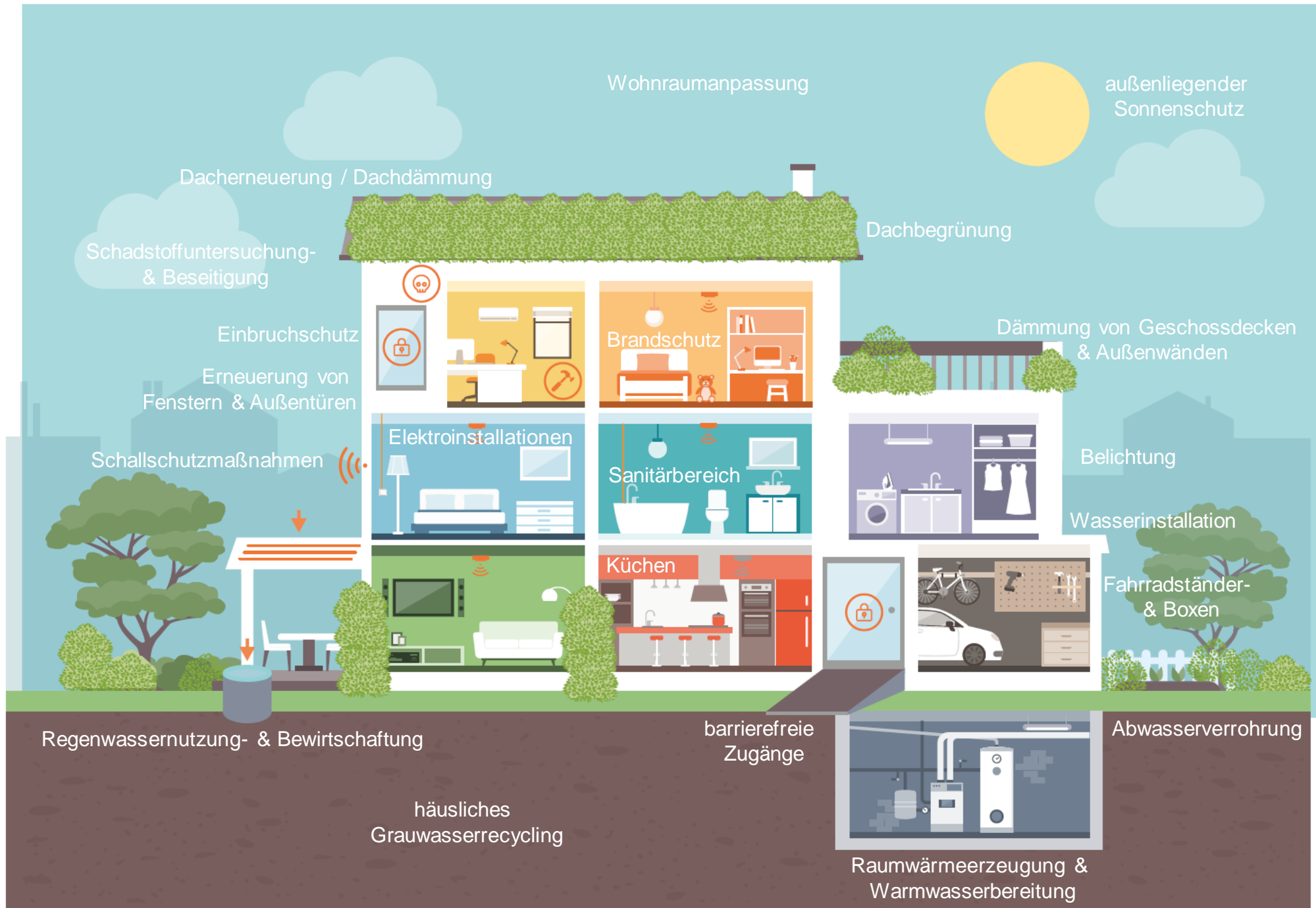
§§ 10f/ 10g EStG:

10 Jahre lang Abzug von 9% wie Sonderausgaben

4.

Bescheinigungsfähige Maßnahmen







5.

Verfahrensablauf

VERFAHRENSABLAUF



1. Erstkontakt

Übergabe
Merkblatt für
Bauherren und
Architekten



3. Prüfung

Prüfung der
Unterlagen und
Maßnahmen auf
Bescheinigungsfähigkeit



2. Antragsunterlagen

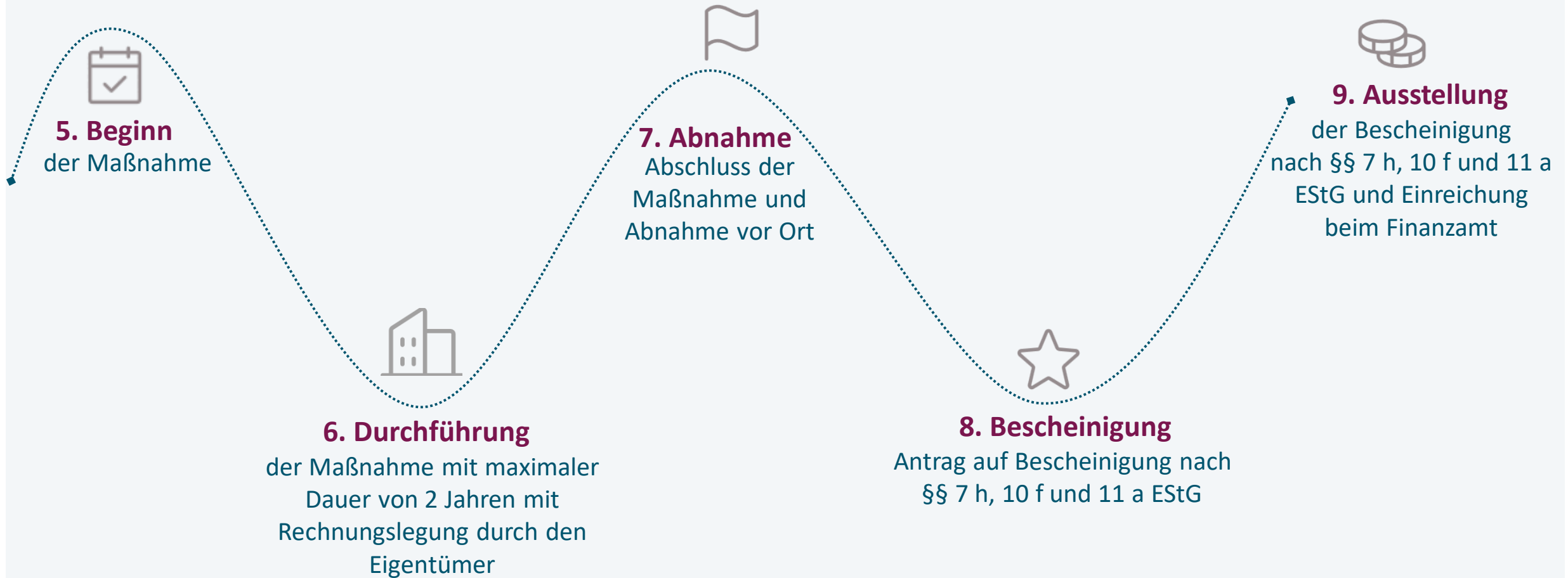
Zusammenstellung und
Einreichung der geforderten
Antragsunterlagen



4. Modernisierungsvertrag

Abschluss eines
Modernisierungsvertrags

VERFAHRENSABLAUF



ANSPRECHPARTNER



Jasmin Henkel

DSK GmbH

Büro Rhein-Main
Abraham-Lincoln-Straße 44
65189 Wiesbaden

Telefon 0611 3411 3125

E-Mail jasmin.henkel@dsk-gmbh.de



Anna Jakobi

DSK GmbH

Büro Rhein-Main
Abraham-Lincoln-Straße 44
65189 Wiesbaden

Telefon 0611 3411 3233

E-Mail anna.jakobi@dsk-gmbh.de



Daria Paluch

Verbandsgemeinde Wörrstadt
Zum Römergrund 2-6

55286 Wörrstadt

Telefon 06732 601 5071

E-Mail daria.paluch@vgwoerrstadt.de

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

