

## § 7h, 10f EStG

### Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

(1) <1>Bei einem im Inland gelegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Abs. 4 und 5 EStG **im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 vom Hundert und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 vom Hundert der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen (bei Vermietung); Bei selbstgenutzten Objekten kann der Steuerpflichtige im Jahr der Herstellung und in den folgenden neun Jahren jeweils bis zu 9 vom Hundert wie Sonderausgaben abziehen, wenn die Voraussetzungen des §7h vorliegen.** <2>Satz 1 ist entsprechend anzuwenden auf Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes im Sinne des Satzes 1 dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat. <3>Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und in den folgenden elf Jahren auch für Anschaffungskosten in Anspruch nehmen, die auf Maßnahmen im Sinne der Sätze 1 und 2 entfallen, soweit diese nach dem rechtswirksamen Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrags oder eines gleichstehenden Rechtsakts durchgeführt worden sind. <4>Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckt sind. <5>Nach Ablauf des Begünstigungszeitraums ist ein Restwert den Herstellungs- oder Anschaffungskosten des Gebäudes oder dem an deren Stelle tretenden Wert hinzuzurechnen; die weiteren Absetzungen für Abnutzung sind einheitlich für das gesamte Gebäude nach dem sich hiernach ergebenden Betrag und dem für das Gebäude maßgebenden Hundertsatz zu bemessen.

(2) <1>Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde die Voraussetzungen des Absatzes 1 für das Gebäude und die Maßnahmen nachweist. <2>Sind ihm Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln gewährt worden, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind auf Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie auf Eigentumswohnungen und auf im Teileigentum stehende Räume entsprechend anzuwenden.

## Hintergrundinformationen:

- Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gibt es die Möglichkeit, die Investitionskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei vermieteten Objekten innerhalb von **12 Jahren zu 100 %** steuerlich abzusetzen. In den ersten 8 Jahren sind dies jeweils 9 % und in den letzten 4 Jahren jeweils 7 % der Investitionssumme. Bei selbstgenutzten Objekten gibt es die Möglichkeit, die Investitionskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen innerhalb von **10 Jahren zu 90 %** (10 % bleiben also unberücksichtigt) steuerlich abzusetzen.

Grundlage für die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung ist der Abschluss einer **Modernisierungsvereinbarung nach § 177 BauGB** und eine **Bescheinigung der Gemeinde**, dass die durchgeführten Maßnahmen den Sanierungszielen der Gemeinde entsprechen. Die Modernisierungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem privaten Eigentümer ist **vor Beginn** der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen abzuschließen (Gemäß der Bekanntmachung des Ministeriums der Finanzen und des Innern, für Sport und Infrastruktur vom 18.02.2016, veröffentlicht im Ministerialblatt der Landesregierung von Rheinland-Pfalz vom 31.03.2016, Nr. 3, S. 96 – 105), sind die Richtlinien über die Erteilung von Bescheinigungen zur Anwendung der §§ 7 h, 10 f und 11 a EStG – Bescheinigungsrichtlinien – bei der Erteilung der vorgenannten Steuerbescheinigung anzuwenden.

- Die Modernisierungsvereinbarung regelt die Art und den Umfang der beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen und enthält die Angabe über die voraussichtlich entstehenden Modernisierungskosten. Grundlage hierfür können die Kostenabschätzung des Architekten oder ggf. Kostenvoranschläge von Firmen sein.
- Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten reicht der Bauherr/Eigentümer die gesammelten Rechnungen bei der Gemeinde ein.
- Die Gemeinde prüft die Rechnungen und stellt danach die Bescheinigung aus.
- Die Bescheinigung der Gemeinde kann anschließend im Rahmen der Steuererklärung beim Finanzamt eingereicht werden.

## Rechenbeispiele (§7h EStG: bei Vermietung):

### Rechenbeispiele: § 7 h Abschreibung mit einem angenommenen Steuersatz von 27 %:

<b>Gesamtinvestition:</b>		<b>50.000,00 €</b>
Für die ersten 8 Jahre werden 9 % /a gewährt		
	$50.000,00 \text{ €} \times 9 \% =$	4.500,00 €/a
Angenommen wird ein Steuersatz von 27 %		
	$4.500,00 \text{ €} \times 27 \% =$	1.215,00 €/a
Ergibt eine steuerliche Entlastung von:	<b>1.215,00 €/a x 8 a =</b>	<b>9.720,00 €</b>
Für die letzten 4 Jahre werden 7 % /a gewährt		
	$50.000,00 \text{ €} \times 7 \% =$	3.500,00 €/a
Angenommen wird ein Steuersatz von 27 %		
	$3.500,00 \text{ €} \times 27 \% =$	945,00 €/a
Ergibt eine steuerliche Entlastung von:	<b>945,00 €/a x 4 a =</b>	<b>3.780,00 €</b>
<hr/>		
<b>Gesamtsteuerersparnis</b>		<b>13.500,00 €</b>
<b>Tatsächliche Investition:</b>		<b>36.500,00 €</b>

### Rechenbeispiele: § 7 h Abschreibung mit einem angenommenen Steuersatz von 42 %:

<b>Gesamtinvestition:</b>		<b>50.000,00 €</b>
Für die ersten 8 Jahre werden 9 % /a gewährt		
	$50.000,00 \text{ €} \times 9 \% =$	4.500,00 €/a
Angenommen wird ein Steuersatz von 42 %		
	$4.500,00 \text{ €} \times 42 \% =$	1.890,00 €/a
Ergibt eine steuerliche Entlastung von:	<b>1.890,00 €/a x 8 a =</b>	<b>15.120,00 €</b>
Für die letzten 4 Jahre werden 7 % /a gewährt		
	$50.000,00 \text{ €} \times 7 \% =$	3.500,00 €/a
Angenommen wird ein Steuersatz von 42 %		
	$3.500,00 \text{ €} \times 42 \% =$	1.470,00 €/a
Ergibt eine steuerliche Entlastung von:	<b>1.470,00 €/a x 4 a =</b>	<b>5.880,00 €</b>
<hr/>		
<b>Gesamtsteuerersparnis</b>		<b>21.000,00 €</b>
<b>Tatsächliche Investition:</b>		<b>29.000,00 €</b>

## Rechenbeispiele (§10f EStG: bei eigengenutzten Objekten):

### Rechenbeispiele: § 10 f Abschreibung mit einem angenommenen Steuersatz von 27 %:

<b>Gesamtinvestition:</b>	<b>50.000,00 €</b>
10 Jahre lang werden 9 % /a gewährt („wie Sonderausgaben“)	
$50.000,00 \text{ €} \times 9 \% =$	4.500,00 €/a
Angenommen wird ein Steuersatz von 27 %	
$4.500,00 \text{ €} \times 27 \% =$	1.215,00 €/a
Ergibt eine steuerliche Entlastung von:	<b>1.215,00 €/a x 10 a = 12.150,00 €</b>
<b>Gesamtsteuerersparnis</b>	<b>12.500,00 €</b>
<b>Tatsächliche Investition:</b>	<b>37.500,00 €</b>

### Rechenbeispiele: § 10 f Abschreibung mit einem angenommenen Steuersatz von 42 %:

<b>Gesamtinvestition</b>	<b>50.000,00 €</b>
Annahme: Zuschuss aus der Dorferneuerung/ Stadtsanierung (10 %)	<b>- 5.000,00 €</b>
Restinvestition ist steuerlich erhöht absetzbar	<b>45.000,00 €</b>
10 Jahre lang werden 9 % /a gewährt („wie Sonderausgaben“)	
$45.000,00 \text{ €} \times 9 \% =$	4.050,00 €/a
Angenommen wird ein Steuersatz von 42 %	
$4.050,00 \text{ €} \times 42 \% =$	1.701,00 €/a
Ergibt eine steuerliche Entlastung von:	<b>1.701,00 €/a x 10 a = 17.010,00 €</b>
<b>Gesamtersparnis (5.000,00 € + 17.010,00 €)</b>	<b>22.010,00 €</b>
<b>Tatsächliche Investition</b>	<b>27.990,00 €</b>

*Die weiteren steuerrechtlichen Voraussetzungen, werden durch das zuständige Finanzamt geprüft. Eine verbindliche Auskunft über die voraussichtliche Höhe der Steuervergünstigung kann ein Steuer-berater oder das Finanzamt erteilen!*