

# Steuerliche Förderungsmaßnahmen

## - § 7h / § 10f EStG -

32657 Lemgo  
Auf dem Plecken 3  
Tel. 05261 983-0  
Fax 05261 983-144

32699 Extertal  
Bahnhofstraße 4  
Tel. 05262 9491-0  
Fax 05262 9491-19

32756 Detmold  
Elisabethstraße 11  
Tel. 05231 9793-0  
Fax 05231 9793-33

32602 Vlotho  
Valdorfer Straße 109  
Tel. 05733 9128-0  
Fax 05733 9128-28

# Überblick

- Vorteile der Sonderabschreibung § 7h / § 10f EStG
- Begünstigter Personenkreis
- Voraussetzung der Sonderabschreibung
- Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen
- Steuerliche Abschreibung der Maßnahme nach § 7h EStG
- Voraussetzung des Sonderausgabenabzugs § 10f EStG
- Beratungsanlässe
- Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde
- Fazit

# Vorteile der Sonderabschreibung § 7h / § 10f

- Entlastung durch Finanzierungshilfe in Form einer zinslosen Steuerstundung
  - ➔ Vorübergehende Liquiditätssteigerung durch Verlagerung der Ertragssteuerbelastung in spätere Jahre
- Senkung der Steuerbelastung bei Privatpersonen durch Sonderausgaben
  - ➔ Auch über Beteiligung an Personengesellschaften möglich

# Begünstigter Personenkreis

**§ 7h EStG**



**Betriebsinhaber  
und  
Vermieter**

**§ 10f EStG**



**Eigene Immobilien  
zu eigenen  
Wohnzwecken**

## Voraussetzung der Sonderabschreibung § 7h EStG

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S. § 177 BauGB durch die Gemeinde **erzwungen oder** mit der Gemeinde **durch Vertrag** vereinbart,
- **an Gebäuden** (auch: Eigentumswohnungen)
- in **förmlich** festgelegten **Sanierungsgebieten** (142 BauGB)
- **Bescheinigung** über die Höhe der Aufwendungen der zuständigen Gemeindebehörde, § 7h Abs. 2 EStG

# Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

- Anschaffungskosten, soweit diese auf begünstigte Baumaßnahmen entfallen und
- **nach** Abschluss des obligatorischen Erwerbsvertrages (=Kaufvertrag) durchgeführt werden



**Erst kaufen, beraten, vereinbaren und dann sanieren**

# Steuerliche Abschreibung der Maßnahme

## Höhe der Abschreibungen:

- 8 Jahre bis zu 9% p.a. der begünstigten Aufwendungen
- 4 Jahre bis zu 7% p.a. der begünstigten Aufwendungen
- Sanierungsmaßnahmen sind nach 12 Jahren voll abgeschrieben

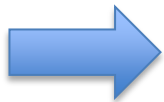
## Voraussetzung des Sonderausgabenabzugs § 10f EStG

- Voraussetzungen des **§ 7h EStG** sind erfüllt
- Herstellungskosten und Anschaffungskosten, die auf begünstigte Sanierung entfallen abzgl. öffentliche Zuschüsse
- Erhaltungsaufwand, der Voraussetzungen des **§ 7h EStG** erfüllt abzgl. öffentliche Zuschüsse
- **Bescheinigung** über die Höhe der Aufwendungen der zuständigen Gemeindebehörde, § 7h Abs. 2 EStG

## § 10f EStG – Höhe des Sonderausgabenabzugs

- 10 Jahre Abschreibung mit 9%
- Insgesamt 90% abzugsfähig
- Wird Wohnung nicht gesamtes Jahr zu eigenen Wohnzwecken genutzt, besteht nur ein anteiliger Sonderausgabenabzug

Direkte Steuerersparnis



# Steuerliche Auswirkung

- Auswirkung der Abschreibung auf das zu versteuernde Einkommen, da direkter Abzug als Sonderausgabe:

|                                                             |       |  |  |       |          |
|-------------------------------------------------------------|-------|--|--|-------|----------|
| <b>ab unbeschränkt abziehbare Sonderausgaben</b>            |       |  |  |       |          |
| im Kalenderjahr 2017 geleistete                             |       |  |  |       |          |
| Zuwendungen nach § 10b Abs. 1 EStG . . . . .                | 518   |  |  |       |          |
| im Veranlagungszeitraum abziehbar . . . . .                 | 518   |  |  | 518   |          |
| gezahlte Kirchensteuer . . . . .                            | 5.129 |  |  |       |          |
| ab erstattete Kirchensteuer . . . . .                       | -804  |  |  |       |          |
| Kirchensteuer . . . . .                                     |       |  |  | 4.325 |          |
| Kinderbetreuungskosten . . . . .                            |       |  |  | 914   |          |
| Summe der unbeschränkt abziehbaren Sonderausgaben . . . . . |       |  |  |       | -5.757 ✓ |
| Aufwendungen für die eigengenutzte Wohnung . . . . .        |       |  |  |       | -2.556 ✓ |
| Einkommen . . . . .                                         |       |  |  |       | 180.048  |

- Auswirkung abhängig von der individuellen Höhe des Einkommens und folglich vom Steuersatz

# Steuerliche Auswirkung

## Beispiel

- Abschreibung für Investitionen
- Investitionssumme: 25.000,- €
- Abschreibung jährlich: 9 v.H. von 25.000,- €, also
- 2.250,- €

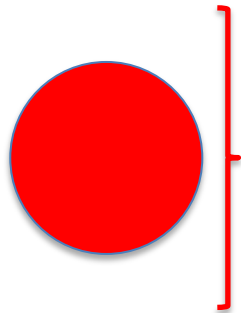
# Steuerliche Auswirkung

- **Steuerersparnis für Unverheiratete**

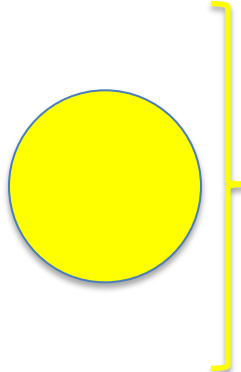
| Einkommen  | Grenzsteuersatz | Steuer  |
|------------|-----------------|---------|
| 8.000,- €  | 0,0 %           | 0,- €   |
| 15.000,- € | 20,7 %          | 466,- € |
| 30.000,- € | 26,0 %          | 585,- € |
| 50.000,- € | 36,5 %          | 821,- € |

- **Steuerersparnis für Verheiratete**

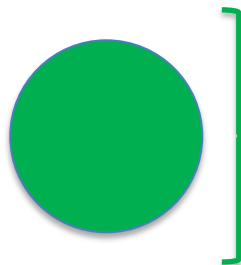
| Einkommen  | Grenzsteuersatz | Steuer  |
|------------|-----------------|---------|
| 8.000,- €  | 0,00 %          | 0,- €   |
| 15.000,- € | 0,00 %          | 337,5 € |
| 30.000,- € | 22,10 %         | 497,- € |
| 50.000,- € | 26,80 %         | 603,- € |



- Maßnahme ohne Anordnung der Gemeinde oder ohne öffentlich-rechtlichen Vertrag (freiwillige Maßnahmen)
- Neubau oder Abriss (auch Anbau und Erweiterung)



- **Umfassende Umbaumaßnahmen**
  - Empfehlung: detaillierte Abstimmung mit der zuständigen Gemeindebehörde
  - Hinweis auf Gefahr der „offensichtlich rechtswidrigen Bescheinigung“, § 7 Abs. 2 S. 1 EStG



- Kleinere und übliche Umbaumaßnahmen (insbesondere für eigengenutzte Immobilien)

## Sonderabschreibung § 7h EStG - Bescheinigung

- Voraussetzung für Inanspruchnahme der erhöhten Abschreibung ist die Vorlage einer Bescheinigung der Gemeinde (= Grundlagenbescheid für Steuerbescheid)

### → Remonstrationsrecht des Finanzamtes

#### Sonderfälle:

- Eine auf das Gesamtgebäude beziehende Bescheinigung ist kein ausreichender Nachweis für eine Eigentumswohnung
- Erforderlich ist eine gesonderte Sanierungsvereinbarung und Bescheinigung
- Gleiches gilt für ein gemischt genutztes Grundstück (gewerblich / private Wohnzwecke) → mehrfache Vereinbarung notwendig

## Fazit

Vermietung/Betriebsvermögen  
Eigennutzung



Sonderabschreibung § 7h EStG



Sonderausgabenabzug § 10 f EStG

**Sonderausgabenabzug und Sonderabschreibungen sind in der Einkommensteuererklärung geltend zu machen**

# Fazit

## -Verfahrensablauf-

1. **Beratung (u.a. energetische Beratung)**
2. **Planung (Konzepterstellung)**
3. **Steuerliche Beratung**
4. **Sanierungsvereinbarung einholen**
5. **Umsetzung der Baumaßnahme**
6. **Ausstellung der Bescheinigung durch zuständigen Gemeindebehörde**
7. **Steuerersparnis**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !