

# Steuerliche Möglichkeiten für Immobilienbesitzer in den drei ISEK-Gebieten

10.06.2025



32657 Lemgo  
Herforder Straße 101  
Tel. 05261 983-0  
Fax 05261 983-271

32756 Detmold  
Elisabethstraße 11  
Tel. 05231 9793-0  
Fax 05231 9793-272

32699 Extertal  
Bahnhofstraße 4  
Tel. 05262 9491-0  
Fax 05262 9491-273

32602 Vlotho  
Valdorfer Straße 109  
Tel. 05733 9128-0  
Fax 05733 9128-274

32257 Bünde  
Wasserbreite 78  
Tel. 05223 90494-10  
Fax 05223 90494-40



**Fabio Dresen M. Sc.**

Steuerberater

fabio.dresen@dhs-steuerberater.de

**Christian Wolter M. A. Taxation**

Steuerberater

christian.wolter@dhs-steuerberater.de



Über **60 Jahre Erfahrung** im  
Steuerrecht, Finanzbereich &  
Wirtschaft



9 Standorte in OWL



ca. **250 Mitarbeiter**

- **Allgemeine steuerliche Möglichkeiten für Immobilienbesitzer**
  - **Vermietungsobjekte**
    - Voraussetzungen und Möglichkeiten
    - Rechenbeispiel
  - **Eigenheim**
    - Voraussetzungen und Möglichkeiten
    - Rechenbeispiel
- **Steuerliche Möglichkeiten in den ISEK-Gebieten**
  - **Vermietungsobjekte**
    - Voraussetzungen und Möglichkeiten
    - Rechenbeispiel
  - **Eigenheim**
    - Voraussetzungen und Möglichkeiten
    - Rechenbeispiel

# Was für allgemeine steuerliche Möglichkeiten gibt es als Immobilienbesitzer?



- **Einordnung:**

- Eigene Einkunftsart nach § 21 EStG -> Einkünfte aus **Vermietung und Verpachtung**
- Überschusseinkünfte (Einnahmen ./ . Werbungskosten) -> Zuflussprinzip §11 EStG
  
- **Werbungskosten** = Ausgaben im Zusammenhang mit der Immobilie
  - Versicherung, Grundbesitzabgaben, Instandhaltungsaufwendungen, Abschreibung, usw.
- **Abschreibung** = Pauschale Berücksichtigung von Wertminderungen der Immobilie
  - Fertigstellung bis 01.01.2023 -> 2% pro Jahr
  - Fertigstellung nach dem 31.12.2022 -> 3% pro Jahr
  
- Verluste können mit anderen Einkunftsarten verrechnet werden

- **Sachverhalt:**

- A und B haben zusammen eine Immobilie, die Sie für 1.000,00 Euro im Monat vermieten
- Im Zusammenhang mit der Vermietung haben Sie Ausgaben von 500,00 Euro, durch Versicherung, Zinsen, usw pro Monat
- Der Kaufpreis betrug 250.000,00 Euro, worauf 40% auf den Grund und Boden entfallen (Kauf im Jahr 2021)
- Im Veranlagungsjahr sind Herstellungskosten von 100.000,00 Euro angefallen

- **Berechnung der Einkünfte:**

- Einnahmen:  $12 \times 1.000,00 \text{ Euro} = 12.000,00 \text{ Euro}$
- Werbungskosten:  $12 \times 500,00 \text{ Euro} = 6.000,00 \text{ Euro}$  zzgl. Abschreibung
  - $250.000,00 - 100.000,00 = 150.000,00 \text{ Euro}$  -> Bemessungsgrundlage für die Abschreibung
  - $150.000,00 \times 2\% = 3.000,00 \text{ Euro}$
  - $100.000,00 \times 2\% = 2.000,00 \text{ Euro}$
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung:

Einnahmen:	12.000,00 Euro
Werbungskosten:	11.000,00 Euro
EK V+V	1.000,00 Euro

- **Sachverhalts Weiterführung:**

- A und B haben zusammen ein zu versteuerndes Einkommen von 120.000,00 Euro.
- Die Belastung der tariflichen Steuer beträgt 30.000,00 Euro ohne die Einkünfte aus V+V
- Daraus ergibt sich eine Steuerbelastung von 25%

- **Steuerbelastung durch das Vermietungsobjekt:**

- Überschuss von 1.000,00 Euro x 25% = 250,00 Euro pro Jahr.
- Die tarifliche Steuer **erhöht sich** um den Betrag

- **Besonderheiten:**

- Erhaltungsaufwendungen mindern die Einkünfte in voller Höhe
- Hohe Erhaltungsaufwendungen können auf 2-5 Jahre verteilt werden § 82b EStDV



- **Haushaltsnahe Dienstleistungen (§ 35a EStG)**
- **Voraussetzungen:**
  - Handwerkerleistungen, Renovierungs-, Erhaltungs-, Modernisierungsmaßnahmen
  - Nur Arbeitslöhne, Fahrtkosten, usw. + Umsatzsteuer (kein Material)
  - Rechnung und Zahlung per Bank
- **Höhe:**
  - Ermäßigung der tariflichen Steuer um 20% der Aufwendungen (max. 1.200,00 Euro pro Jahr)
  - Zusammenveranlagung trotzdem nur 1.200,00 Euro pro Jahr
- **Besonderheit Eigenheim:**
  - Keine Möglichkeit Abschreibung und andere Aufwendungen außer Arbeitslohn steuerlich gelten zumachen
  - Abzug direkt von der tariflichen Steuer

- **Sachverhalt:**

- A und B haben zusammen ein zu versteuerndes Einkommen von 120.000,00 Euro.
- Die Steuerbelastung beträgt ca. 30.000,00 Euro.
- Renovierung Badezimmer für 15.000,00 Euro, darin enthalten 5.000,00 Euro Arbeitslohn

- **Berechnung der Ermäßigung:**

- $5.000,00 \text{ Euro} \times 20\% = 1.000,00 \text{ Euro}$  (max. 1.200,00 Euro)

- **Ermittlung der Steuerbelastung**

- Abzug direkt von der tariflichen Steuer
- Diese verringert sich von 30.000,00 Euro auf 29.000,00 Euro

# Wie sieht es in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen aus?

# Steuerliche Möglichkeiten durch die Ausschreibung als Sanierungsgebiet – Historie der §§ 7h, 10f und 11a EStG

- **Einführung:**

durch das Wohnungsbauförderungsgesetz (WoBauF) **zum 1. Januar 1990**

- **Gesetzesänderungen und Anpassungen:**

- Haushaltsbegleitgesetz 2004 (HBeglG)
- Weitere Anpassungen in den Jahren 2019, 2020 und 2024

# Steuerliche Möglichkeiten durch die Ausschreibung als Sanierungsgebiet – §§ 7h, 10f und 11a EStG

## • Vermieter:



- § 7h EStG: Erhöhte Abschreibungen bei HK
- § 11a EStG: Sonderbehandlung bei Erhaltungsaufwendungen

## • Eigennutzung:



- § 10f EStG: Aufwendungen als Sonderausgabenabzug

- **Ziel:**

Fortführung und Verstärkung der steuerlichen Förderung von Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

**=> Steuerliche Förderung städtischer Entwicklung**

- **durch:**

-Erhöhte Abschreibungen (“Sonderabschreibung”) von 100 % in 12 Jahren

-Jahr 1-8: jeweils bis zu 9 % (max. 72 %)

-Jahr 9-12: jeweils bis zu 7 % (max. 28 %)

- **Voraussetzungen:**

- Gebäude im Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich
- Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde
- Gebäude dient der Erzielung von Einkünften (=EaVuV)

- **Rechtsfolgen:**

- Erhöhte Abschreibungen im Jahr der Herstellung und in den folgenden 11 Jahren
- der HK für **Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen** i.S.d. § 177 (BauGB) oder
- der HK für Maßnahmen, die der **Erweiterung, Erneuerung** und **funktionsgerechten Verwendung** eines Gebäudes dient

- **Einige Besonderheiten**

- AK begünstigt, die nach dem Kauf für begünstigte Maßnahmen aufgewendet worden sind
- betragsmäßig durch etwaige Zuschüsse begrenzt
- Nicht begünstigt: Neubau oder Wiederaufbau von Gebäuden

# § 7h EStG: Erhöhte Abschreibungen - Rechenbeispiel

- Sachverhalt:

- A und B haben zusammen eine Immobilie, die Sie für 1.000,00 Euro im Monat vermieten
- Im Zusammenhang mit der Vermietung haben Sie Ausgaben von 500,00 Euro, durch Versicherung, Zinsen, usw pro Monat
- Der Kaufpreis betrug 250.000,00 Euro, wovon 40 % auf den Grund und Boden entfallen (Kauf im Jahr 2021)
- Die nach § 7h EStG begünstigten Herstellungskosten betragen im Veranlagungsjahr lt. Bescheinigung der Gemeinde 100.000,00 Euro

- Berechnung der Einkünfte:

- Einnahmen:  $12 \times 1.000,00 \text{ Euro} = 12.000,00 \text{ Euro}$
- Werbungskosten:  $12 \times 500,00 \text{ Euro} = 6.000,00 \text{ Euro}$  zzgl. Abschreibung
  - $150.000,00 \text{ Euro} \times 2 \% = 3.000,00 \text{ Euro}$
  - $100.000,00 \text{ Euro} \times 9\% = \mathbf{9.000,00 \text{ Euro}}$
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung:

Einnahmen:	12.000,00 Euro
Werbungskosten:	18.000,00 Euro
EK V+V	-6.000,00 Euro

- **Sachverhalts Weiterführung:**

- A und B haben zusammen ein zu versteuerndes Einkommen von 120.000,00 Euro.
- Die Belastung der tariflichen Steuer beträgt 30.000,00 Euro ohne die Einkünfte aus V+V
- Daraus ergibt sich eine Steuerbelastung von 25%

- **Steuerbelastung durch das Vermietungsobjekt:**

- Fehlbetrag von 6.000,00 Euro x 25% = 1.500,00 Euro pro Jahr
- Die tarifliche Steuer **verringert sich** um den Betrag

- **Voraussetzungen:**

- Gebäude im Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich
- Gebäude dient der Erzielung von Einkünften (=EaVuV)
- durch Zuschüsse aus Städtebaufördermitteln nicht gedeckten Erhaltungsaufwand
- für Maßnahmen
  - i.S.d. § 177 BauGB oder
  - die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung dienen

- **Rechtsfolgen:**

- gleichmäßige Aufteilung der übersteigenden Erhaltungsaufwendungen auf **2 – 5 Jahre**
- Ausnahme vom Zufluss- und Abflussprinzip des § 11a EStG
- Optimierung der Steuerlast

# § 11a EStG: Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand - Rechenbeispiel

## Sachverhalt:

- A hat eine Immobilie, die er für 3.000,00 Euro im Monat vermietet
- Für die Erneuerung der Fassade sind in 2025 insgesamt 30.000 € an Erhaltungsaufwendungen angefallen

<b>Keine Anwendung von § 11a EStG</b>	2025	2026	2027	2028	2029	Σ
Einnahmen	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	180.000
Werbungskosten	<b>30.000</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	30.000
Überschuss = zVE	6.000	36.000	36.000	36.000	36.000	150.000
Steuerbelastung	0,00	6.071,00	6.071,00	6.071,00	6.071,00	<b>24.284,00</b>

<b>Anwendung von § 11a EStG</b>	2025	2026	2027	2028	2029	Gesamt
Einnahmen	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	180.000
Werbungskosten	<b>6.000</b>	6.000	6.000	6.000	6.000	30.000
Überschuss = zVE	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	150.000
Steuerbelastung	4.303,00	4.303,00	4.303,00	4.303,00	4.303,00	<b>21.515,00</b>

- **Ziel:** Steuerliche Förderung städtischer Entwicklung
  
- **Voraussetzungen:**
  - Voraussetzungen des § 7h EStG / § 11a EStG liegen vor
  - Gebäude wird zu eigenen Wohnzwecken genutzt
  - Aufwendungen fließen nicht in die Bemessungsgrundlage nach § 10e EStG oder dem Eigenheimzulagengesetz ein
  
- **Rechtsfolgen:**
  - **HK** bzw. **Erhaltungsaufwendungen** können
  - **im Jahr** des Abschlusses der Baumaßnahme und in den **neun** folgenden Jahren
  - jeweils bis zu 9 % wie Sonderausgaben abgezogen werden
  - Jahr 1-10 jeweils bis zu 9% (max. 90%)

- **Besonderheiten:**

- Abzugsbeträge kann der Stpfl. nur **bei einem Gebäude** in Anspruch nehmen
- Bei Ehegatten können die Abzugsbeträge bei insgesamt **zwei Gebäuden** genutzt werden
- Objektbegrenzung beschränkt sich nur auf das Objekt, nicht auf die Baumaßnahmen
- Unentgeltliche Überlassung an das – einkommensteuerlich zu berücksichtigenden - Kind gilt als zu eigenen Wohnzwecken (ansonsten steuerschädlich)

# § 10f EStG: Steuerbegünstigungen bei Eigennutzung

## - Rechenbeispiel

- Sachverhalt:

- A tätigt eine Gesamtinvestition von 50.000,00 €
- Er erhält einen Zuschuss aus der Dorferneuerung/Stadtsanierung i.H.v. 10 % (5.000,00 €)

**Gesamtinvestition**

**50.000,00 €**

Zuschuss

- 5.000,00 €

45.000,00 €

Sonderausgabenabzug:

R: 45.000,00 x 9 % =

4.050,00 € p.a

Annahme: Steuersatz von 42%:

R: 4.050,00 x 42 % =

1.701,00 €

Steuerliche Entlastung von:

1.701,00 € p.a.

17.010,00 € über 10 Jahre

Gesamtersparnis =

22.010,00 €

**Tatsächliche Investition =**

**27.990,00 €**

Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit!



**dhs**

steuerberater  
wirtschaftsprüfer  
rechtsanwälte

Diese Präsentation dient ausschließlich der allgemeinen Information und stellt keine steuerliche oder rechtliche Beratung im Einzelfall dar. Sie kann eine individuelle Beratung unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalls nicht ersetzen. Trotz sorgfältiger Erstellung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der enthaltenen Informationen. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

32657 Lemgo  
Herforder Straße 101  
Tel. 05261 983-0  
Fax 05261 983-271

32756 Detmold  
Elisabethstraße 11  
Tel. 05231 9793-0  
Fax 05231 9793-272

32699 Extertal  
Bahnhofstraße 4  
Tel. 05262 9491-0  
Fax 05262 9491-273

32602 Vlotho  
Valdorfer Straße 109  
Tel. 05733 9128-0  
Fax 05733 9128-274

32257 Bünde  
Wasserbreite 78  
Tel. 05223 90494-10  
Fax 05223 90494-40