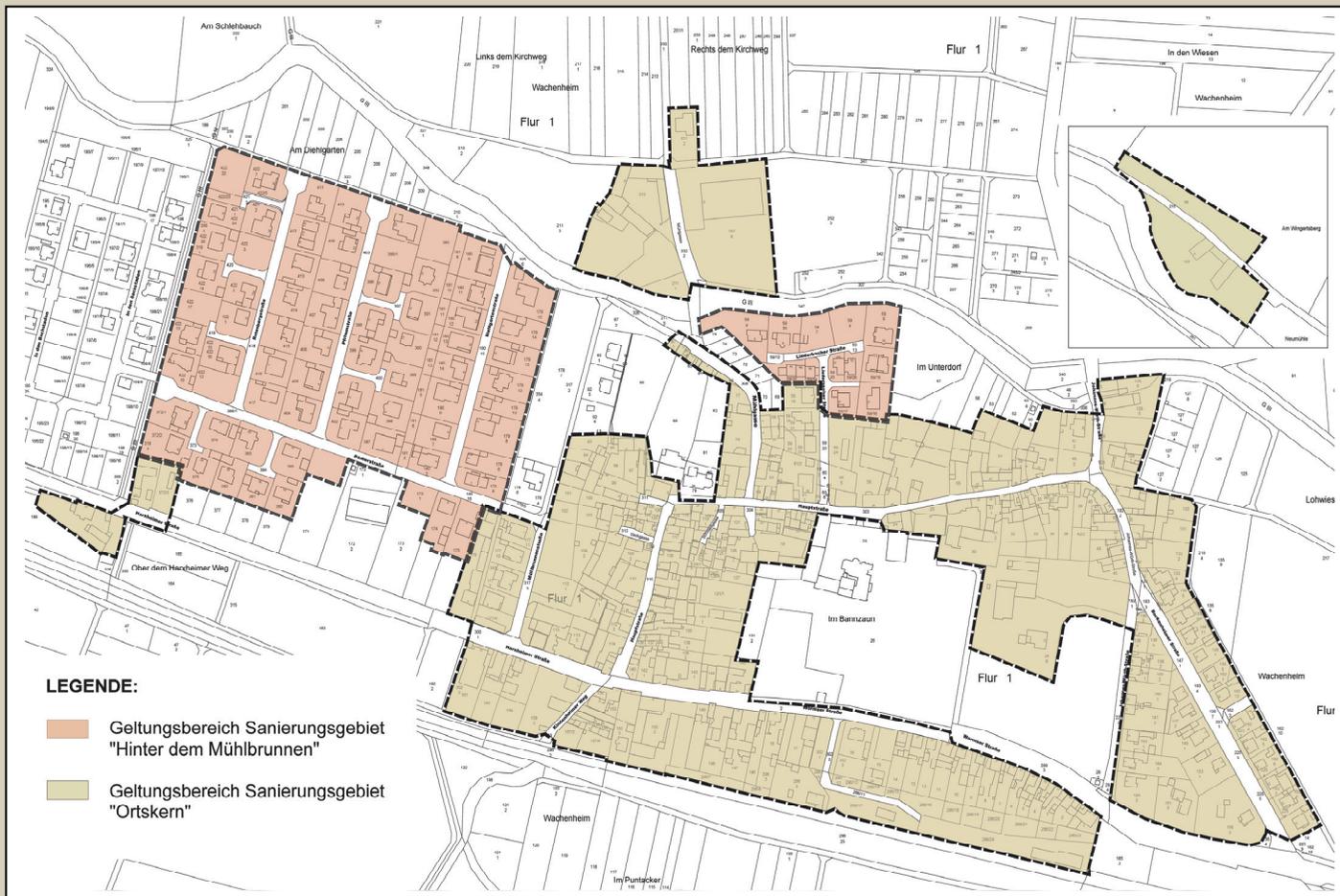


Finanzierungsmöglichkeiten mit erhöhter Abschreibung von privaten Baumaßnahmen über die städtebauliche Sanierung



Vorteil

Möglichkeit der steuerlich erhöhten Abschreibung von Baukosten in den Sanierungsgebieten.

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 u. Vermietung/nicht Eigennutzung. Nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen gibt es eine fachliche Abnahmebescheinigung. Die Verbandsgemeinde stellt im Auftrag der Ortsgemeinde dem Bauherren eine Bescheinigung zur Berechtigung der erhöhten Abschreibung über

Berechtigung der erhöhten Abschreibung 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. Ggf. wird sogar die o. a. Auskunft vom zuständigen Finanzamt nicht bearbeitet.

Planungsbüro Wolf Kaiserslautern

E-Mail : planungsbuero-wolf@t-online.de
Telefon : (0631) 3605800

Dieter Heinz, Ortsbürgermeister

Bürgerstunde : montags 18:30 Uhr bis 19:30 Uhr
Telefon : (06243) 223



Wenn ihr Haus im Geltungsbereich 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 Heizungsinstallationen, Sanitäranlagen, Elektroinstallationen, Fenstern, Fassaden, Dächern und Dämmungen
- Umbau
- Funktionsverbesserung des Grundrisses

Ziele der Sanierung für private Bauherren

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

Erhöhte Abschreibung - Einkommenssteuerminde- rung bei Eigennutzung nach

§ 10f EStG (Einkommenssteuergesetz)
Investitionskosten innerhalb von 10 Jahren zu 90% steuerlich absetzbar

Berechnungsbeispiel 1 § 10 EStG - Steuersatz 26%

Gesamtinvestition	50.000 €
Angenommen regelmäßige Abschreibung von 9% in den ersten 10 Jahren	
$50.000 \text{ €} \times 9 \%$	= 4.500 €/Jahr
Angenommen ein Steuersatz von 26 %	
$4.500 \text{ €} \times 26 \%$	= 1.170 €/Jahr
Ergibt eine steuerliche Entlastung von	
$1.170 \text{ €} \times 10 \text{ Jahre}$	= 11.700 €
Gesamtsteuerersparnis	11.700 €
Tatsächliche Investition	38.300 €

Erhöhte Abschreibung - Einkommenssteuerminde- rung bei Vermietung/ Fremdnutzung § 7h EStG.

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

Berechnungsbeispiel 2 § 7h EStG (Steuersatz 26%)

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

Die steuerliche Begünstigung über die „Städtebauliche Sanierung“ ist kombinierbar mit der Förderung über die „Dorferneuerung“. (Dorferneuerung", wenn die Voraussetzungen hierfür vorliegen (Bausubstanz vor 1945 errichtet), oder es ist kombinierbar mit KfW-Förderprogrammen).

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. Diese Prü-

fung kann auch durch einen Beauftragten der Ortsgemeinde wie den Dorfplaner erfolgen.

Erhöhte Abschreibung - Einkommenssteuerminde- rung bei Vermietung/ Fremdnutzung § 7h EStG kombinierbar mit Dorferneuerungszu- schüssen (DE-Programm Rheinland Pfalz).

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

Berechnungsbeispiel 3 § 7h EStG (Steuersatz 26%)

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

Wichtig!!!

Vor Beginn der Modernisierungsarbeiten müssen diese mit der Gemeinde abgesprochen worden sein! Erst dann dürfen Firmenbeauftragungen sowie (Bau-) Materiallieferungen erfolgen und es kann mit den Baumaßnahmen angefangen werden. Rechnungen, die vor der Modernisierungsvereinbarung datiert sind, können nicht mehr anerkannt werden!