

## **Altstadt-Sanierung Moringen:**

### **Steuerliche Förderung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen.**

Durch den Rats-Beschluss von 11.11.2004 ist mit Wirkung von 14.12.2004 die Sanierungssatzung „Altstadt Moringen“ in Kraft getreten. Ein Großteil der Gebäude im Kernstadtbereich Moringen (Lange Straße und näheres Umfeld) wurde damit zum Sanierungsgebiet erklärt.

Neben der direkten Förderung durch Zuschüsse ergeben sich verschiedene weitere steuerlichen Förderungsmöglichkeiten durch die Regelungen in den §§ 7h, 10f und 11 a EStG.

Dabei sind die folgenden 4 Fälle zu unterscheiden:

#### **1. Grundlegende Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen an zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude (§ 10 f Abs. 1 EStG).**

Die Baumaßnahmen können mit jeweils 9 % der Baukosten pro Jahr, insgesamt 10 Jahre lang, als Sonderausgaben abgesetzt werden (maximal 90 % der gesamten Baukosten).

**Voraussetzung** ist eine Bescheinigung der Gemeinde, dass die Baumaßnahme den Sanierungsrichtlinien entsprechend ausgeführt wurde. Für die Baumaßnahmen darf daneben keine weitere Förderung durch die Eigenheimzulage in Anspruch genommen werden, bestehende (Alt-)förderungen durch die Eigenheimzulage sind hier aber nicht steuerschädlich.

#### **2. Erhaltungsmaßnahmen an zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude (§ 10 f Abs. 2 EStG).**

Die Erhaltungsmaßnahmen können mit jeweils 9 % der Kosten pro Jahr, insgesamt 10 Jahre lang, als Sonderausgaben abgesetzt werden (maximal 90 % der Erhaltungskosten).

**Voraussetzung** ist wieder eine Bescheinigung der Gemeinde, dass die Erhaltungsmaßnahme den Sanierungsrichtlinien entsprechend ausgeführt wurde.

#### **Beispiel:**

##### **Dachneueindeckung, Kosten 10.000,00 EUR in 2005.**

Für den Zeitraum 2005 bis 2014 können jeweils 900,00 als Sonderausgaben bei der Einkommensteuererklärung steuerlich geltend gemacht werden.

Dipl.-Kfm. Bernd Kaudel

Mannenstraße 24  
37186 Moringen

Tel.: 0 55 54/99 56 83  
Fax: 0 55 54/99 56 96

eMail: [info@stb-kaudel.de](mailto:info@stb-kaudel.de)  
<http://www.stb-kaudel.de>

**Volksbank Solling e.G.**  
Kto.: 131 580 01  
BLZ: 262 616 93

**Kreissparkasse Northeim**  
Kto.: 47 092  
BLZ: 262 500 01

UST.ID.NR. DE 814154807

**3. Grundlegende Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden die an fremde Dritte vermietet sind oder selbst für den eigenen Betrieb genutzt werden**  
(§ 7 h EStG).

Die Baumaßnahmen können mit jeweils mit 9 % der Baukosten in den ersten 8 Jahren und jeweils mit 7 % im 9-12 Jahr als steuerliche Sonderabschreibungen geltend gemacht werden, d.h. 100 % Abschreibung nach 12 Jahren.

**Voraussetzung** ist wieder eine Bescheinigung der Gemeinde, dass die Baumaßnahme den Sanierungsrichtlinien entsprechend ausgeführt wurde.

**4. Verteilung von Erhaltungsmaßnahmen gleichmäßig über 2 bis 5 Jahren an Gebäuden die an fremde dritte vermietet sind oder selbst für den eigenen Betrieb genutzt werden**  
(§ 11a EStG).

Grundsätzlich sind die Erhaltungsmaßnahmen im Ausgabezeitpunkt Betriebsausgabe oder Werbungskosten. Bei größeren Erhaltungsmaßnahmen kann die Verteilung über mehrere Jahre aber sinnvoll sein, um über die Verteilung höhere Steuern zu sparen.

**Beispiel:**

**Dachneueindeckung**, Kosten 10.000,00 Euro in 2005.

Soweit aus dem Gebäude z.B. 15.000,00 EUR als einzige Einnahmen in 2005 erwirtschaftet werden, ist es sinnvoll den Erhaltungsaufwand über 2 Jahre zu verteilen, weil sich in 2005 z.B. ein höherer Erhaltungsaufwand als 5.000,00 EUR (50 %) nicht steuermindernd auswirken würde.

Dipl.-Kfm. Bernd Kaudel

Mannenstraße 24  
37186 Moringen

Tel.: 0 55 54/99 56 83  
Fax: 0 55 54/99 56 96

eMail: [info@stb-kaudel.de](mailto:info@stb-kaudel.de)  
<http://www.stb-kaudel.de>

**Volksbank Solling e.G.**  
Kto.: 131 580 01  
BLZ: 262 616 93

**Kreissparkasse Northeim**  
Kto.: 47 092  
BLZ: 262 500 01

UST.ID.NR. DE 814154807

**Grundsätzlich gilt für alle Fälle:**

Die zuständige Gemeinde hat zur Ausstellung der Bescheinigung folgendes zu prüfen:

- a. Liegt das Gebäude im festgelegten Sanierungsgebiet.
- b. Sind die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des BauGB (Sanierungssatzung) oder § 7h Abs. 1 S. 2 EStG durchgeführt worden.
- c. Die Höhe der Aufwendungen/Baukosten in festzustellen.
- d. Soweit Zuschüsse von der zuständigen Behörde für die Maßnahmen bewilligt worden sind.

Die Unterscheidung zwischen Baukosten als Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen (Herstellungskosten) und reinen Erhaltungsmaßnahmen fällt im Steuerrecht inzwischen ganze Bücher und kann nicht anhand in Kurzdarstellung erläutert werden.

Gern stehe ich Ihnen für weitergehende Informationen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl. Kfm. Bernd Kaudel  
- Steuerberater -

**Dipl.-Kfm. Bernd Kaudel**

Mannenstraße 24  
37186 Moringen

Tel.: 0 55 54/99 56 83  
Fax: 0 55 54/99 56 96

eMail: [info@stb-kaudel.de](mailto:info@stb-kaudel.de)  
<http://www.stb-kaudel.de>

**Volksbank Solling e.G.**  
Kto.: 131 580 01  
BLZ: 262 616 93

**Kreissparkasse Northeim**  
Kto.: 47 092  
BLZ: 262 500 01

UST.ID.NR. DE 814154807