

Abschreibungsmöglichkeiten in Sanierungsgebieten und für Baudenkmäler

Regierungsrat Harald Baur, Finanzamt Landsberg am Lech

Der Vortrag stellt allgemein die rechtlichen Rahmenbedingungen dar und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Er entfaltet keinerlei Verbindlichkeit und ersetzt insbesondere keine individuelle Beratung durch einen Vertreter der steuerberatenden Berufe.

Rechtsgrundlagen

Die steuerlichen Förderinstrumente für Sanierungsgebiete und Baudenkmäler sind im Einkommensteuergesetz (EStG) verankert:

Eigene Wohnzwecke

- Keine Einkunftszielungsabsicht
- Aufwendungen sind grds. nicht abzugsfähig

Vermietung

- Einkunftszielungsabsicht
- Aufwendungen sind grds. abzugsfähig

Betriebsvermögen

- Einkunftszielungsabsicht
- Aufwendungen sind grds. abzugsfähig

§ 10f EStG

§ 7h bzw. 7i EStG

§ 7h bzw 7i EStG

Voraussetzungen des § 7h EStG

- Natürliche oder juristische Person ist in Deutschland steuerpflichtig und hält eine im **Sanierungsgebiet** belegene Immobilie im Privat- oder Betriebsvermögen.
- Der Steuerbürger nimmt während der Geltungsdauer der Sanierungssatzung Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen vor, die mit der Stadt abgesprochen sind.
- Maßnahmen müssen durch die Stadt bescheinigt werden:
 - Der Antrag ist objektbezogen: mehrere Objekte erfordern mehrere Bescheinigungen.
 - Die Bescheinigung wird erst nach Abschluss der Baumaßnahmen ausgestellt und muss dem Finanzamt vorgelegt werden.

Nach § 7h EStG begünstigte Maßnahmen

- Begünstigt sind Maßnahmen mit denen am Gebäude Missstände beseitigt oder Mängel behoben werden.
- Was Missstände oder Mängel sind, bestimmt sich nach den in § 177 Baugesetzbuch festgelegten Definitionen und den Zielsetzungen der Sanierungssatzung.
- Nach § 177 Baugesetzbuch liegen Missstände insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.
- Mängel liegen insbesondere vor, wenn Schäden an der Bausubstanz vorhanden sind, die die Nutzung des Gebäudes oder das Stadtbild beeinträchtigen.

Nach § 7h EStG begünstigte Maßnahmen

- Inwieweit ein Bedarf an Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen besteht, ist unter dem Gesichtspunkt der Zielsetzungen der Sanierungssatzung zu beurteilen.
- Welche Baumaßnahmen im Einzelnen begünstigt sein können, sind mit der zuständigen städtischen Stelle bzw. dem von dieser beauftragten Sanierungsträger zu besprechen.
- Regelmäßig sind folgende Maßnahmen begünstigt:
 - Erneuerung von Fenstern und Fassaden
 - Dacherneuerung
 - Energetische Sanierung
 - Einbau oder Erneuerung von Bädern
 - Einbau bzw. Erneuerung der Heizungsanlage
 - usw.

Nach § 7h EStG nicht begünstigte Maßnahmen

- Alle Maßnahmen die über das Ziel der Modernisierung / Instandsetzung des Gebäudes hinausgehen und eher den persönlichen Bedürfnissen oder wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers/der Eigentümerin dienen sind nicht begünstigt.
- Dazu gehören vor allem Umbauten oder Ausbauten des Gebäudes, mit denen vor allem höhere Einnahmen erzielt werden sollen.
- Zum Beispiel:
 - Dachgeschossausbau
 - Neubau / Anbau
 - erstmaliger Anbau eines Balkons
 - Umnutzung des Gebäudes (es sei den, das Gebäude ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr nutzbar bzw. soll nach der Sanierungssatzung eine andere Nutzung erhalten – der Ausnahmetatbestand ist von der Stadt zu bescheinigen)
 - Sanierung über das Satzungsziel hinaus:
 - Einbau von Schwimmbad oder Sauna
 - Kamin oder Kachelofen
 - Photovoltaikanlage

Steuerbegünstigung

- Bemessungsgrundlage = Aufwendungen der Maßnahme
- Zuschüsse aus Sanierungs- und Entwicklungsförderungsmitteln (sind in der Bescheinigung der Stadt mit aufzuführen) mindern die Bemessungsgrundlage
- Jahr 1 – 8: Abschreibung von bis zu 9 %
- Jahr 9 – 12: Abschreibung von bis zu 7 %
- Werden die Abschreibungen nicht vollständig verbraucht, wird der Restwert entsprechend der „normalen“ Gebäudeabschreibung – im Regelfall 2 oder 2,5 % - ab dem 13. Jahr berücksichtigt.

Voraussetzungen des § 7i EStG

- Natürliche oder juristische Person ist in Deutschland steuerpflichtig und hält ein durch die zuständige Behörde als **Baudenkmal eingestufte Immobilie** im Privat- oder Betriebsvermögen (Kaufvorgang muss abgeschlossen sein).
- Bei einem Gebäude oder Gebäudeteil, das für sich allein nicht die Voraussetzungen für ein Baudenkmal erfüllt, aber Teil einer **Gebäudegruppe/Gesamtanlage** ist, die nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften als Einheit geschützt ist, können die erhöhten Absetzungen von den Herstellungskosten für Baumaßnahmen vorgenommen werden, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußereren Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe oder Gesamtanlage erforderlich sind.
- Die geplanten Sanierungsmaßnahmen müssen mit der nach Landesrecht zuständigen Behörde (in Bayern: Landesamt für Denkmalpflege) abgestimmt, von dieser genehmigt sein und bescheinigt werden.
- Die Bescheinigung wird nach Abschluss der Baumaßnahmen ausgestellt und muss dem Finanzamt zwingend vorgelegt werden.

Nach § 7i EStG begünstigte Maßnahmen

- Aufwendungen die nach Art und Umfang der Erhaltung der Eigenschaften und historischen Substanz des Baudenkmals dienen.
- Aufwendungen die zu seiner sinnvollen Nutzung des Baudenkmals erforderlich sind.
- Eine sinnvolle Nutzung ist nur anzunehmen, wenn das Gebäude in der Weise genutzt wird, dass die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf Dauer gewährleistet ist.
- Die Investitionen müssen begründet und für den Erhalt der Immobilie notwendig sein.
- Veränderungen der Gebäudenutzung dürfen die denkmalrechtlichen Eigenschaften des Gebäudes nicht grundsätzlich verändern.

Steuerbegünstigung

- Bemessungsgrundlage = Aufwendungen der Maßnahme
- Zuschüsse der für Denkmalschutz zuständigen Behörden (sind in der Bescheinigung mit aufzuführen) mindern die Bemessungsgrundlage
- Jahr 1 – 8: Abschreibung von bis zu 9 %
- Jahr 9 – 12: Abschreibung von bis zu 7 %
- Werden die Abschreibungen nicht vollständig verbraucht, wird der Restwert entsprechend der „normalen“ Gebäudeabschreibung – im Regelfall 2 oder 2,5 % - ab dem 13. Jahr berücksichtigt.

Voraussetzungen des § 10f EStG

- Grundsätzlich gelten die zu § 7h bzw. 7i EStG gemachten Ausführungen.
- Abweichend davon gilt:
 - Die Steuerbegünstigung kann auch für Erhaltungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.
 - Eigentümer kann nur eine natürliche Person sein.
 - Die Immobilie kann nur im Privatvermögen sein.
 - Die Immobilie muss zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden.
 - Je Steuerbürger kann die Steuerbegünstigung nur einmal in Anspruch genommen werden.
 - Bei zusammenveranlagten Steuerbürgern kann die Steuerbegünstigung für zwei Immobilien in Anspruch genommen werden.

Steuerbegünstigung

- Bemessungsgrundlage = Aufwendungen der Maßnahme
- Zuschüsse aus Sanierungs- und Entwicklungsförderungsmitteln oder durch die Denkmalbehörde (sind in der Bescheinigung mit aufzuführen) mindern die Bemessungsgrundlage
- Jahr 1 – 10: Sonderausgaben von bis zu 9 %
- Bei Erhaltungsmaßnahmen wahlweise auch gleichmäßige Verteilung auf zwei bis fünf Jahre (§ 11a bzw. 11b EStG)
- Sonderausgaben können nicht vorgetragen werden und wirken sich steuerlich nur aus, wenn positive Einkünfte zur Verrechnung vorhanden sind.
- Die Aufwendungen können nicht als Handwerkerleistungen nach § 35a EStG zum Abzug gebracht werden.



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit !

Ergänzung zum Vortrag

- Weitere Informationsmöglichkeiten:
 - Broschüre „Steuertipps für Haus und Grund“ des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (Randziffern 250 – 259 und 270 – 273, <https://www.lfst.bayern.de/steuerinfos/zielgruppen/haus-und-grund>)
 - Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat und für Wohnen, Bau und Verkehr vom 30.09.2025
- Frage: Kann bei einem Wechsel des Objekts vom Privatvermögen in das Betriebsvermögen oder umgekehrt die steuerliche Förderung weiterhin in Anspruch genommen werden?

Aus R 7h Absatz 2 Einkommensteuerrichtlinien lässt sich ableiten, dass bei einem Wechsel vom Betriebsvermögen ins Privatvermögen und umgekehrt die Sonderabschreibung weiterhin in Anspruch genommen werden kann. Sich aus der Einlage oder Entnahme ergebende Mehr- oder Minderungen der Bemessungsgrundlage sind dann der „normalen“ Abschreibung zuzuordnen.