



Welche Maßnahmen sind förderfähig?

- Da es sich um förmlich festgelegte Sanierungsgebiete nach §142 BauGB handelt, sind fast alle baulichen Missstände (teilweise auch Freiflächen) einkommensteuerlich erhöht abschreibbar.

Einkommensteuerlicher Anreiz für Eigentümer

- **§ 7h EStG** Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten
 - 8 Jahre 9 % und 4 Jahre 7 % jährlich (100 %) auf die anerkannten Kosten der Modernisierung und Instandsetzung
- **§ 10f EStG** Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude in Sanierungsgebieten
 - 10 Jahre 9 % jährlich (90 %) auf die anerkannten Kosten der Modernisierung und Instandsetzung
- Rechtsgrundlagen
 - EStG, Bescheinigungsrichtlinien des Landes Niedersachsen
- Grundsätzliches
 - Grundsätzlich alle Gebäude im Sanierungsgebiet
 - Anerkannt sind alle baulichen Investitionen, die grundsätzlich im Sinne der Sanierungsziele sind und vor Baubeginn mit der Stadt Damme vertraglich abgestimmt wurden.

Beispiel Mitfinanzierung Modernisierung durch steuerliche Sonderabschreibung

- Modernisierungs- / Instandsetzungskosten: 100.000 €
 - Einkommen p. a. 50.000 €
 - Persönlicher Steuersatz 35%
 - § 10 f EStG (**selbstgenutztes Wohnhaus**, → über 10 Jahre a´9 %= 90 % Sonderabschreibung)
- Einkommensteuer
 - Ohne Sonderabschreibung: 17.500 €
 - Mit Sonderabschreibung: $50.000 \text{ €} - 9.000 \text{ €} = 41.000 \text{ €} * 0,35 \Rightarrow 14.350 \text{ €}$
 - Steuerersparnis Jahr 1-9: **3.150 €** p. a.
 - **Steuerersparnis über 10 Jahre: € 31.500**
- **Hinweis:** von Gemeinden bescheinigte Maßnahmen sind von Finanzämtern grundsätzlich zu akzeptieren (Urteil vom 22.10.2014 – X R 15/13, BFH)

Beispiel steuerliche Sonderabschreibung

- Modernisierungs- / Instandsetzungskosten: 100.000 €
 - Einkommen p. a. 50.000 €
 - Persönlicher Steuersatz 35%
 - § 7h EStG (**vermietetes Wohnhaus**, → über 12 Jahre 100 % Sonderabschreibung)
- Einkommensteuer
 - Ohne Sonderabschreibung: 17.500 €
 - Mit Sonderabschreibung: $50.000 \text{ €} - 9.000 \text{ €} = 41.000 \text{ €} \cdot 0,35 \Rightarrow 14.350 \text{ €}$
 - Steuerersparnis Jahr 1-8: **3.150 €** p. a. , Jahr 9-12: **2.450 €** p.a.
 - Steuerersparnis über 12 Jahre: **35.000 €**
- **Hinweis:** von Gemeinden bescheinigte Maßnahmen sind von Finanzämtern grundsätzlich zu akzeptieren (Urteil vom 22.10.2014 – X R 15/13, BFH)