

Erhöhte steuerliche Abschreibung im Sanierungsgebiet

Bedeutung AfA für Eigentümer:

- Eigentümer in förmlich festgelegten
 Sanierungsgebieten haben die Möglichkeit,
 Herstellungskosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erhöht abzuschreiben.
- Diese Absetzung für Abnutzung (AfA) ist ein wichtiges Förderinstrument und dient zum Anreiz von notwendigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, auch wenn keine direkte Förderung (Zuschuss) für den Eigentümer zur Verfügung steht





Exkurs: Steuervorteil im Sanierungsgebiet

§ 7h EStG

- der Steuerpflichtige kann im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten für Modernisierungsund Instandsetzungsmaßnahmen absetzen
- insgesamt 100 % der
 Herstellungskosten, Laufzeit 12 Jahre
- Voraussetzung: Eigentümer bewohnt das Gebäude nicht selbst

§ 10f EStG

- der Steuerpflichtige kann im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Jahren jeweils bis zu 9 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzen
- insgesamt 90 % der Herstellungskosten, Laufzeit 10 Jahre
- Voraussetzung: Eigentümer bewohnt das Gebäude selbst

§ 11a EStG

- der Steuerpflichtige kann Erhaltungsaufwand für Maßnahmen an einem Gebäude auf 2 bis 5 Jahre gleichmäßig verteilen und absetzen
- gemeint sind Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen (z.B. Farbanstrich der Fassade, Fenster)
- Voraussetzung: Eigentümer bewohnt das Gebäude nicht selbst

für Vermieter

für Eigennutzer

für Erhaltungsaufwand



Exkurs: Steuervorteil im Sanierungsgebiet // Beispielrechnung (selbst wohnend)

Ausgangslage

- Modernisierungs- /Instandsetzungskosten: 50.000 €
- Einkommen 50.000 € p.a.
- persönlicher Steuersatz 35 %

Abschreibungsgrundlage:

§ 10f EStG (eigenes Wohnhaus → über 10 Jahre, 90 % Sonderabschreibung)

Rechnung Einkommensteuer

ohne Sonderabschreibung: 17.500 € (35 % von 50.000 €)

mit Sonderabschreibung: 50.000 € - 4.500 € = 45.500 € *0,35 → 15.925 €

Steuerersparnis Jahr 1-10: 1.575 € p.a.

Steuerersparnis gesamt (über 10 Jahre): 15.750 €



Exkurs: Steuervorteil im Sanierungsgebiet // Beispielrechnung (nicht selbst wohnend)

Ausgangslage

- Modernisierungs- /Instandsetzungskosten: 50.000 €
- Einkommen 50.000 € p.a.
- persönlicher Steuersatz 35 %

Abschreibungsgrundlage:

§ 7h EStG (vermietetes Wohnhaus → über 12 Jahre, 100 % Sonderabschreibung)

Rechnung Einkommensteuer

ohne Sonderabschreibung: 17.500 € (35 % von 50.000 €)

mit Sonderabschreibung: 50.000 € - 4.500 € = 45.500 € *0,35 → 15.925 € (ersten 8 Jahre)

50.000 € - 3.500 € = 46.500 € *0,35 → 16.275 € (letzten 4 Jahre)

Steuerersparnis Jahr 1-8: 1.575 € p.a. Steuerersparnis Jahr 9-12: 1.225 € p.a.

Steuerersparnis gesamt (über 12 Jahre): 17.500 €



Exkurs: Steuervorteil im Sanierungsgebiet // notwendige Schritte

1. Eigentümer:

stellt Antrag mit Kostenschätzungen und Maßnahmenbeschreibung bei der Stadt

2. Stadt:

BIG prüft den Antrag und erarbeitet einen **Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag**; Stadt und Eigentümer schließen Vertrag ab

vor Beginn der Maßnahmen

nach Durchführung der Maßnahmen

3. Eigentümer:

legt die **Rechnungsunterlagen** bei der Stadt vor; BIG prüft die Rechnungen und die ordnungsgemäße Durchführung vor Ort

4. Stadt:

erstellt die Bescheinigung gem. Bescheinigungsrichtlinien des Landes

Eigentümer:

legt den Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag, die Originalrechnungen und die Bescheinigung der Stadt beim zuständigen Finanzamt zur Wahrnehmung der steuerlichen Sonderabschreibung vor



Weitere Fördermöglichkeiten

KfW 442 "Solarstrom für Elektroautos"

Kredit

Zuschuss

KfW 270 "Erneuerbare Energien – Standard"

- Die Förderung hat am <u>26.09.2023</u> gestartet
- Antragstellung online über die KfW-Förderbank
- Gefördert wird nur ein Gesamtpaket aus Ladestation, PV-Anlage und Batteriespeicher
- Maximaler Zuschuss: 10.200 Euro
- Voraussetzung: Ein E-Auto muss vorhanden oder bestellt sein

Weitere Informationen unter "www.kfw.de"

für Eigentümer mit selbstgenutzten Wohnimmobilien

- Kredit-Förderung für u.a. PV-Anlagen mit Batteriespeicher, einschließlich der zugehörigen Kosten für Planung, Projektierung und Installation
- Kredit ab 4,72% effektiver Jahreszins
- Kredithöhe: bis zu 100 % Ihrer Investitionskosten

Weitere Informationen unter "www.kfw.de"

für Privatpersonen, Unternehmen und öffentliche Einrichtungen

Informationen zu Förderprogrammen für Hauseigentümer unter Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen (www.klimaschutz-niedersachsen.de)



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!