



## Geltungsbereich des Sanierungsgebietes in Wachenheim im Zellertal



Unter der Ruh

Im Unterdorf

Im Bannzaun

Wachenheim

Flur 2

Flur 1

Flur 1

IV

Am Wigenberg

Wachenheim

III

Ober dem Harzheimer Weg

### Vorteil

Möglichkeit der steuerlich erhöhten Abschreibung von Baukosten im Sanierungsgebiet.

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 und Vermietung/nicht Eigennutzung.

Nach der Durchführung der Sanierungsmaßnah-

men gibt es eine fachliche Abnahmebescheinigung. Die Verbandsgemeinde stellt der Ortsgemeinde eine Bescheinigung zur 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.



**Finanzierungsmöglichkeiten mit erhöhter Abschreibung von privaten Baumaßnahmen über die städtebauliche Sanierung**

**Planungsbüro Wolf Kaiserslautern**

E-Mail : [planungsbuero-wolf@t-online.de](mailto:planungsbuero-wolf@t-online.de)

Telefon: 06371/3605800

**Wenn ihr Haus im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes 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 Heizinstallationen, 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 - Einkommenssteuerminderung 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

$$50.000 \text{ €} \times 9 \% = \mathbf{4.500 \text{ €/Jahr}}$$

Angenommen ein Steuersatz von 26 %

$$4.500 \text{ €} \times 26 \% = \mathbf{1.170 \text{ €/Jahr}}$$

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung von

$$1.170 \text{ €} \times 10 \text{ Jahre} = \mathbf{11.700 \text{ €}}$$

**Gesamtsteuerersparnis 11.700 €**

**Tatsächliche Investition 38.300 €**

#### Erhöhte Abschreibung - Einkommenssteuerminderung bei Vermietung/ Fremdnutzung § 7h EStG.

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

#### Berechnungsbeispiel 2

§7h EStG (Steuersatz 26%)

Gesamtinvestition **50.000 €**

Abschreibung in den ersten 8 Jahren 9%

$$50.000 \text{ €} \times 9 \% = \mathbf{4.500 \text{ €/Jahr}}$$

Angenommen ein Steuersatz von 26 %

$$4.500 \text{ €} \times 26 \% = \mathbf{1.170 \text{ €/Jahr}}$$

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung

$$1.170 \text{ €} \times 8 \text{ Jahre} = \mathbf{9.360 \text{ €}}$$

Für die letzten 4 Jahre werden 7%/Jahr gewährt

$$50.000 \text{ €} \times 7 \% = \mathbf{3.500 \text{ €/Jahr}}$$

Angenommen ein Steuersatz von 26 %

$$3.500 \text{ €/Jahr} \times 26 \% = \mathbf{910 \text{ €/Jahr}}$$

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung

$$910 \text{ €} \times 4 \text{ Jahre} = \mathbf{3.640 \text{ €}}$$

**Gesamtsteuerersparnis 13.000 €**

**Tatsächliche Investition 37.000 €**

#### Die steuerliche Begünstigung über die „Städtebauliche Sanierung“ ist kombinierbar mit der Förderung über die „Dorferneuerung“.

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.

#### Erhöhte Abschreibung - Einkommenssteuerminderung bei Vermietung/ Fremdnutzung § 7h EStG kombinierbar mit Dorferneuerungszuschüssen (DE-Programm Rheinland Pfalz).

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

#### Berechnungsbeispiel 3

§7h EStG (Steuersatz 26%)

Gesamtinvestition **50.000 €**

Zuschuss Dorferneuerung **10.000 €**

(über Kreis) 20 %

Restbetrag **40.000 €**

Abschreibung in den ersten 8 Jahren 9%

$$40.000 \text{ €} \times 9 \% = \mathbf{3.600 \text{ €/Jahr}}$$

Angenommen ein Steuersatz von 26 %

$$3.600 \text{ €} \times 26 \% = \mathbf{936 \text{ €/Jahr}}$$

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung

$$936 \text{ €} \times 8 \text{ Jahre} = \mathbf{7.488 \text{ €}}$$

Für die letzten 4 Jahre werden 7%/Jahr gewährt

$$40.000 \text{ €} \times 7 \% = \mathbf{2.800 \text{ €/Jahr}}$$

Angenommen ein Steuersatz von 26 %

$$2.800 \text{ €/Jahr} \times 26 \% = \mathbf{728 \text{ €/Jahr}}$$

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung

$$728 \text{ €} \times 4 \text{ Jahre} = \mathbf{2.912 \text{ €}}$$

**Gesamtsteuerersparnis 10.400 €**

**Zuschuss Dorferneuerung 10.000 €**

**Tatsächliche Investition 29.600 €**

### Wichtig!!!

**Vor Beginn der Modernisierungsarbeiten müssen diese mit der Gemeinde abgesprachen worden sein!**

**Erst dann kann angefangen werden zu bauen. Rechnungen die vor der Modernisierungsvereinbarung datiert sind, können nicht mehr anerkannt werden!**