

Steuervergünstigungen nach den §§ 7 h, 10 f und 11 a des Einkommensteuergesetzes (EStG) in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten/ städtebaulichen Entwicklungsbereichen

Voraussetzung:

- > Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bzw. städtebaulichen Entwicklungsbereich
- > Durchgeführte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch auf Grundlage der vom Eigentümer beantragten und von der Gemeinde erteilten sanierungsrechtlichen Genehmigung **und** der zwischen Gemeinde und Eigentümer **vor Beginn** der Bau- maßnahme abgeschlossenen steuerlichen Vereinbarung
- > Bescheinigung der Gemeinde (auf schriftlichen Antrag des Eigentümers), dass die durchgeführten Maßnahmen den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierung (§ 136 BauGB) oder Entwicklung (§ 165 BauGB) entsprechen.

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeit:

Förderfähige Aufwendungen durchgeführter Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

- ./ abzüglich Zuschüsse aus öffentlichen Kassen (z. B. erhaltene Städtebaufördermittel als Zuschuss)

= Steuerliche Bemessungsgrundlage



- 1.) Erhöhte Absetzungen (AfA) für Gebäude, die der Erzielung von Einkünften dienen (z. B. aus Gewerbebetrieb, aus Vermietung u. Verpachtung)
 - in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten (§ 7 h EStG):

erhöhte AfA bis zu 9% der förderfähigen Aufwendungen im Jahr der Sanierung und in den folgenden sieben Jahren sowie bis zu 7 % in den folgenden vier Jahren
- 2.) Sonderausgaben bei Gebäuden zu eigenen Wohnzwecken
 - in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten (§ 10 f EStG):

förderfähige Aufwendungen können wie Sonderausgaben zu 9 % pro Jahr für maximal 10 Jahre geltend gemacht werden
- 3.) Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand
 - in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten (§ 11 a EStG):

der Abzug von Betriebsausgaben und Werbungskosten kann gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre verteilt werden