

Steuervorteil bei

ORTSKERN- SANIERUNG

*Sanierungsgebiet
in Ortsgemeinde?*

ja!

*Modernisierungen
absetzbar?*

*Instandsetzung
Kosten?*

*individueller
Steuerstz*

STEUERLICHE ABSCHREIBUNG



Modernisierung
& Instandsetzung

Ortskernsanierung ABSETZUNG STEUER

Wenn Ihr Gebäude in einem von der Ortsgemeinde förmlich festgelegten und räumlich abgegrenzten Sanierungsgebiet liegt, können Sie als Eigentümer im Falle einer Modernisierung und Instandsetzung dieses bestehenden Gebäudes die Möglichkeiten einer erhöhten steuerlichen Abschreibung nach § 7h Einkommenssteuergesetz nut-

zen. Voraussetzung: Sie entrichten Einkommenssteuer in Deutschland. Dabei können Sie Ihre Investitionskosten innerhalb von 12 Jahren steuerlich absetzen – und zwar in den ersten acht Jahren zu jeweils 9 % und in den letzten vier Jahren zu jeweils 7 %. Folgende Berechnung zeigt Ihnen den enormen Steuervorteil an zwei Beispielen auf:

Individueller Steuersatz	27 %	42 %
Gesamtinvestition	50.000 €	50.000 €
Berechnung der steuerlichen Entlastung für <u>die ersten acht Jahre</u>	Anrechenbar sind pro Jahr 9 % der Gesamtinvestition (50.000 €) = 4.500 € Multipliziert mit individuellem Steuersatz ergibt:	
	Steuerentlastung von 1.215 € / Jahr 9.720 € insgesamt	Steuerentlastung von 1.890 € / Jahr 15.120 € insgesamt
Berechnung der steuerlichen Entlastung für <u>die letzten vier Jahre</u>	Anrechenbar sind pro Jahr 7 % der Gesamtinvestition (50.000 €) = 3.500 € Multipliziert mit individuellem Steuersatz ergibt:	
	Steuerentlastung von 945 € / Jahr 3.780 € insgesamt	Steuerentlastung von 1.470 € / Jahr 5.880 € insgesamt
Gesamtsteuerersparnis	13.500 €	21.000 €
Tatsächliche Investition	36.500 €	29.000 €

Grundlage für die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung ist der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung nach § 177 Baugesetzbuch zwischen Ihnen als privatem Eigentümer des Gebäudes und der Ortsgemeinde.

Diese Modernisierungsvereinbarung regelt die Art und den Umfang der von Ihnen beabsichtigten Sanierungsmaßnahme und erhält die Angabe über die Ihnen voraussichtlich entstehenden Modernisierungskosten, die Sie auf Basis einer Kostenermittlung Ihres Architekten oder Kostenvoranschlägen von Firmen zusammenstellen.

Ganz wichtig: Die Modernisierungsvereinbarung muss vor dem Beginn Ihrer Arbeiten abgeschlossen werden.

Deshalb immer zuerst mit der Gemeinde abstimmen, dann erst anfangen zu bauen!

Nach Durchführung und Abschluss der Modernisierungs-/Sanierungsarbeiten reichen Sie als Bauherr (= Grundstückseigentümer) die gesammelten Rechnungen bei der Orts-/Verbandsgemeinde ein.

Die Orts-/Verbandsgemeinde prüft die Rechnungen und stellt Ihnen eine Bescheinigung aus, dass die durchgeführten Maßnahmen den Sanierungszielen der Ortsgemeinde in diesem Sanierungsgebiet entsprechen. Diese Bescheinigung können Sie dann im Rahmen Ihrer jährlichen Steuererklärung beim Finanzamt einreichen.