



Förderprogramm Lebendige Zentren (Städtebaulicher Denkmalschutz)
Altstadtsanierung 2.0
Informationen zum Sanierungsgebiet „Denkmalgebiet Altstadt“

Informationsblatt 3: STEUERLICHE FÖRDERUNG IN SANIERUNGSGEBIETEN

Eigentümerinnen und Eigentümer in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten haben die Möglichkeit, Herstellungskosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen; entsprechend den Vorgaben des Einkommenssteuergesetzes (EStG) 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 Eigentümerinnen und Eigentümer zur Verfügung steht bzw. gewollt ist.

RECHTSGRUNDLAGE

Die lineare AfA für - außerhalb von Sanierungsgebieten gelegene Wohngebäude - beträgt 2%. Die Abschreibung erstreckt sich somit über einen Zeitraum von 50 Jahren. Bei Wohngebäuden, die vor 1925 erbaut wurden, sind 2,5% über 40 Jahre absetzbar.

Für gewerblich genutzte Gebäude beträgt die AfA 3%.

Die Abschreibung von Gebäuden in Sanierungsgebieten ist höher. Die AfA für Gebäude erfolgt über einen Zeitraum von 12 Jahren. Sie ist in § 7h EStG geregelt. In den ersten acht Jahren können bis zu 9% der Herstellungskosten und in den darauf folgenden vier Jahren bis zu 7% abgesetzt werden (insgesamt somit 100%). Das erste Jahr beginnt mit dem Herstellungsjahr. Zu den Herstellungskosten zählen auch die notwendigen Baunebenkosten (z.B. Genehmigungs- und Prüfungsgebühren, Ingenieurhonorare). Die AfA gilt auch für Gebäudeteile, Eigentumswohnungen oder für Räume im Teileigentum. Das Gebäude muss innerhalb des durch Satzung festgelegten Gebietes liegen. Die Herstellungskosten für Neubau, die Anschaffungskosten (Grundstückskaufpreis) und die eventuelle Förderung im Rahmen der Sanierung (Zuschüsse) sind nicht absetzbar.

Die Abschreibung für Herstellungskosten für selbst genutzte Gebäude ist in § 10f EStG geregelt. Der oder die Steuerpflichtige kann seine Aufwendungen im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9% wie Sonderausgaben abziehen.

Im § 11a EStG wird die Sonderbehandlung vom Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten gesetzlich geregelt. Hiernach kann der Erhaltungsaufwand für Maßnahmen (§ 177 BauGB) an Gebäuden auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden.

BESCHEINIGUNG DUCH DIE STADT ALSFELD

Steuerpflichtige Eigentümer und Eigentümerinnen können die Kosten beim zuständigen Finanzamt nur durch Vorlage einer Bescheinigung der Stadt Alsfeld geltend machen. Die Bescheinigung ist zwingend an eine schriftliche Vereinbarung zwischen Stadt Alsfeld und Steuerpflichtige/n gebunden. Grundlage dieser Modernisierungsvereinbarung („Null-Vereinbarung“) nach §§ 148 und 177 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Einordnung der Maßnahme in die Ziele und Zwecke der Sanierung. Diese sind im Rahmenplan oder in einem ähnlichen Handlungskonzept festgelegt. Der bzw. die Steuerpflichtige verpflichtet sich zur Durchführung von vorher festgelegten Maßnahmen. Die Gebäudesanierung muss dabei umfassend (d.h. abschließend) sein sowie den rechtlichen und fachlichen Erfordernissen entsprechen. Die Gestaltung der Fassade und des Daches muss in Abstimmung (Einvernehmen) mit der Stadt Alsfeld erfolgen. Die Vergabeart von Bauleistungen, Baufristen und Baustandards können gegebenenfalls in der Vereinbarung durch die Stadt Alsfeld vorgegeben werden.

Eigenleistungen (Arbeitszeit) des bzw. der Steuerpflichtigen können nicht bescheinigt werden! Laufende Instandhaltungsmaßnahmen sind genauso wie sogenannte Luxusmodernisierungen nicht steuerlich begünstigt. Für die Bescheinigung sind alle Rechnungen im Original und gegebenenfalls die



bauordnungsrechtlichen Abnahmeprotokolle unverzüglich nach Herstellung zur Prüfung der Stadt Alsfeld vorzulegen.

Da die Vereinbarung einen städtebaulichen Vertrag darstellt, ist ein Magistratsbeschluss erforderlich. Die Richtlinien des Landes zur Städtebauförderung finden bei der Vereinbarung entsprechende Berücksichtigung. Bereits vor Unterzeichnung der Vereinbarung begonnene oder abgeschlossene Maßnahmen können nicht durch die Stadt Alsfeld bescheinigt werden. Nach Löschung des Sanierungsvermerkes im Grundbuch bzw. Entlassung aus dem Sanierungsgebiet nach § 163 BauGB ist eine Vereinbarung über die AfA nicht mehr möglich. Die Bescheinigung kann je nach Satzung der Stadt Alsfeld gebührenpflichtig sein.

Die geprüften Kosten werden gegenüber dem Finanzamt auf einem gesetzlich vorgegebenem Formular insgesamt für die §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) zusammen bescheinigt.

DENKMALGESCHÜTZTE GEBÄUDE

Herstellungskosten bei Kulturdenkmälern nach Hessischem Denkmalschutzgesetz sind entsprechend § 7i EStG ebenfalls erhöht steuerlich absetzbar (analog zu § 7h EStG). Ist das Gebäude sowohl Baudenkmal als auch im Sanierungsgebiet liegend, kann der/die steuerpflichtige Eigentümer bzw. Eigentümerin entscheiden, nach welchem Paragraphen die Herstellungskosten abzusetzen sind. Fällt die Entscheidung auf die AfA nach § 7i EStG, ist die Bescheinigung durch die Denkmalbehörde auszustellen.

Kontakt: Denkmalpflege Vogelsbergkreis

Der Kreisausschuss - Amt für Bauen und Umwelt

Goldhelg 20

36341 Lauterbach

Bernhard Hofmann

Tel.: 06641 977-462

Fax: 06641 977-461

E-Mail: [bauaufsicht \(at\) vogelsbergkreis.de](mailto:bauaufsicht(at)vogelsbergkreis.de)

Internet: www.vogelsbergkreis.de

STEUERLICHE BERATUNG DES EIGENTÜMERS BZW: DER EIGENTÜMERIN

Die steuerrechtliche Beratung des/der steuerpflichtigen Eigentümers bzw. Eigentümerin erfolgt ausschließlich durch einen Steuerberater, eine Steuerberaterin bzw. das zuständige Finanzamt. Die Stadt Alsfeld und der Sanierungsträger können keine rechtsverbindlichen Auskünfte oder steuerlichen Berechnungen durchführen. Den Eigentümern und Eigentümerinnen wird eine ausführliche Beratung durch ihren Steuerberater bzw. Ihre Steuerberaterin oder vergleichbare Institutionen dringend empfohlen. Danach sollte ein formloser Antrag bei der Stadt Alsfeld auf steuerliche Förderung (sogenannte „Null-Vereinbarung“) gestellt werden.

Kontakt: Finanzamt Alsfeld-Lauterbach

In der Rambach 11

36304 Alsfeld

Tel: 06631 790-0

Faxd: 06631 790-555

E-Mail: poststelle@fa-al.hessen.de

Internet: <https://service.hessen.de/html/Finanzamt-Alsfeld-Lauterbach>

GESETZESTEXT: www.gesetze-im-internet.de/estg