

# Kommunalpolitisches Bürgergespräch

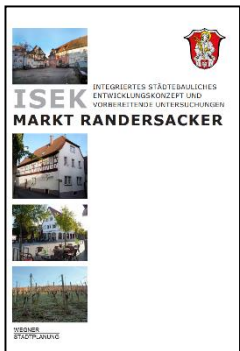
## Aktive Bürgerschaft / Ökologisch-Demokratische Partei



# „Städtebauliches Sanierungsgebiet Randersacker – Steuerliche Chancen für Sie alle“

Matthias Henneberger

Steuerberater / Dipl.-Hdl.



# Matthias Henneberger

## Kurzvorstellung

- Partner bei  
HENNEBERGER und Partner – Steuerberater
- Langjährige Erfahrung in der Beratung  
Denkmalschutz- und Sanierungsgebiets-Immobilien
- Kanzlei in ehemaligem US-Hospital  
Konversionsfläche (allerdings Denkmalschutz)
- Wohne im Altort von Randersacker

# Städtebauförderung - Steuertipps

## Kurzüberblick

- Inhaltliche Schwerpunkte:
  - Steuerliche Rahmenbedingungen
  - Sondervorschriften bei Sanierung
  - Beispielsrechnung für die steuerliche Wirkung
- Möglichkeit zu Fragen und Diskussion
- Handout:  
[www.oedp-randersacker.de/Sanierung-statt-Zersiedlung](http://www.oedp-randersacker.de/Sanierung-statt-Zersiedlung)  
=> Download dieser Folien

# Allgemeine nutzungsabhängige Folgen (Eigennutzung/Vermietung)

Grundregel des deutschen Steuerrechts:

Abzug von Ausgaben nur dann, wenn  
Einnahmen versteuert werden

➤ Einkünfte aus „Vermietung und Verpachtung“

aber...

➤ Dienstleistungen / Handwerker im Haushalt

➤ Steuerbegünstigung für eigenen Wohnraum  
in Baudenkmal oder in Sanierungsgebieten

# Steuerliche Rahmenbedingungen

## „normale Immobilie“

- Eigennutzung
  - keine steuerlichen Auswirkungen (Anschaffung / „Bau“)
  - Reparaturaufwendungen haushaltsnahe Dienstleistungen
    - nur „Löhne“
    - starke Beschränkungen (max 1.200 €/p.a., d.h. Lohnsumme 6.000 €)
- Verkauf steuerfrei
  - ✓ ausschließlich selbstgenutzt oder
  - ✓ letzten drei Jahre selbstgenutzt oder
  - ✓ nach 10 Jahren

# Steuerliche Rahmenbedingungen

## „normale Immobilie“

- Vermietung
  - Abschreibung (Anschaffung / „Bau“)
    - Wohngebäude „Neubau“ 2% p.a.
    - Wohngebäude vor 1.1.1925 2,5% p.a.
- Reparaturaufwendungen
  - Vollständig abzugsfähig
  - Verteilbarkeit auf bis zu 5 Jahre
  - ACHTUNG
    - „Generalsanierung“ => Abschreibung
    - „Anschaffungsnaher Herstellungsaufwand“ (15% in 3 Jahren) => dto.
- Verkauf steuerfrei nach 10 Jahren

# Steuerliche Förderung bei Sanierung

## Einkommensteuerliche Sondervorschriften für Abschreibungen

- Erhöhte Abschreibung bei Gebäuden mit Denkmalschutz
  - Vermietung § 7i EStG
  - Eigennutzung § 10f EStG
  
- Erhöhte Abschreibung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten
  - Vermietung § 7h EStG
  - Eigennutzung § 10f EStG

# Steuerliche Förderung bei Sanierung

Wie hoch ist die Sonderabschreibung?

- Vermietung
  - 8 Jahre 9% / 4 Jahre 7%
  - 100% des Aufwands innerhalb 12 Jahre statt 2% auf 50 Jahren
  
- Eigennutzung
  - 10 Jahre 9%
  - 90% des Aufwands innerhalb 10 Jahren statt 0% ...



# Steuerliche Förderung

## Voraussetzungen

- Ihr Haus muss entweder
  - ✓ inländisches Baudenkmal,  
*Recherche z.B. Bayernviewer Denkmal*
  - ✓ Einzelgebäude mit städtebaulicher Bedeutung sein oder
  - ✓ in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen  
=> darum geht es heute
  
- Bei Eigennutzung:
  - ✓ Einmal im Leben (Eheleute zweimal)

# Steuerliche Förderung

## Voraussetzungen

- Denkmalschutz  
Abstimmung mit Denkmalbehörde,...
- Maßnahme im förmlichen Sanierungsgebiet
  - Schriftliche Vereinbarung mit der Gemeindeverwaltung
  - Maßnahme selbst durchgeführt (≠ Kauf nach Sanierung)
  - Zuschüsse von Kosten abziehen  
(„Am Besten sind die Kosten, die gar nicht erst entstehen“)
  - Bescheinigung der Gemeinde über Sanierungsmaßnahme

# Beispielsrechnung

## Musterbürger

Annahmen:

33 % Einkommensteuer

entspricht dem Grenzsteuersatz eines Alleinstehenden mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen von ca. 35.000 €

oder eines Ehepaars mit einem gemeinsamen zu versteuernden Einkommen ca. 70.000 €

# Beispielsrechnung

## Sanierung Elternhaus

### Vorhaben

Eigene Wohnung	150m <sup>2</sup>	75%
Einliegerwohnung	50m <sup>2</sup>	25%
Gesamtwohnfläche	200m <sup>2</sup>	100%

# Beispielsrechnung

## Sanierungsumfang

### Sanierungskosten

Anerkannte Sanierung	€	200.000,-
Sonstige Renovierung	€	12.000,-
(davon € 3.000,- Lohnanteil)		

# Beispielsrechnung

## Sanierung Einliegerwohnung

### Sanierungskosten - Einliegerwohnung

#### Sonderabschreibung §7i EStG

25% von 200.000,- €      50.000,- (Bemessungsgrundlage)

Jahre 1 – 8    9%    €      4.500,-

Jahre 9 – 12   7%    €      3.500,-

#### Erhaltungsaufwand

25% von 12.000,- €      3.000,-

Beispiel: Verteilung auf 5 Jahre    Jahre 1-5    €      600,-

# Beispielsrechnung

## Sanierung Eigene Wohnung

### Sanierungskosten eigene Wohnung

#### Sonderabschreibung §10f EStG

75% von 200.000,- €      150.000,- (Bemessungsgrundlage)

Jahre 1 – 10    9%    €      je 13.500,- (wie Sonderausgaben)

#### Handwerkerleistung

75% von 3.000,- (nur Lohn!)      €      2.250,-

Steuerersparnis 20%      €      600,- (einmalig)

# Beispielsrechnung

## Steuereffekt der Sanierung - Einliegerwohnung

	Sonder-AfA	sonst. Rep.	Auswirkung	Steuerersparnis
Jahr 1	4.500,00 €	600,00 €	- 5.100,00 €	- 1.683,00 €
Jahr 2	4.500,00 €	600,00 €	- 5.100,00 €	- 1.683,00 €
Jahr 3	4.500,00 €	600,00 €	- 5.100,00 €	- 1.683,00 €
Jahr 4	4.500,00 €	600,00 €	- 5.100,00 €	- 1.683,00 €
Jahr 5	4.500,00 €	600,00 €	- 5.100,00 €	- 1.683,00 €
Jahr 6	4.500,00 €		- 4.500,00 €	- 1.485,00 €
Jahr 7	4.500,00 €		- 4.500,00 €	- 1.485,00 €
Jahr 8	4.500,00 €		- 4.500,00 €	- 1.485,00 €
Jahr 9	3.500,00 €		- 3.500,00 €	- 1.155,00 €
Jahr 10	3.500,00 €		- 3.500,00 €	- 1.155,00 €
Jahr 11	3.500,00 €		- 3.500,00 €	- 1.155,00 €
Jahr 12	3.500,00 €		- 3.500,00 €	- 1.155,00 €
				<b>- 17.490,00 €</b>



# Beispielsrechnung

## Steuereffekt der Sanierung – Eigene Wohnung

	Sonder-AfA	Auswirkung	Steuerersparnis	Handwerker
Jahr 1	13.500,00 €	- 13.500,00 €	- 4.455,00 €	- 450,00 €
Jahr 2	13.500,00 €	- 13.500,00 €	- 4.455,00 €	
Jahr 3	13.500,00 €	- 13.500,00 €	- 4.455,00 €	
Jahr 4	13.500,00 €	- 13.500,00 €	- 4.455,00 €	
Jahr 5	13.500,00 €	- 13.500,00 €	- 4.455,00 €	
Jahr 6	13.500,00 €	- 13.500,00 €	- 4.455,00 €	
Jahr 7	13.500,00 €	- 13.500,00 €	- 4.455,00 €	
Jahr 8	13.500,00 €	- 13.500,00 €	- 4.455,00 €	
Jahr 9	13.500,00 €	- 13.500,00 €	- 4.455,00 €	
Jahr 10	13.500,00 €	- 13.500,00 €	- 4.455,00 €	
				- 45.000,00 €

# Beispielsrechnung

## Steuereffekt der Sanierung – Fazit

### Gesamtsteuereffekt

Eigene Wohnung € 45.000,-

Einliegerwohnung € 17.490,-

Innerhalb 12 Jahren € 62.490,-

### *Ohne Sanierung*

*Eigene Wohnung € 1.200,- (max. Handwerker)*

*Einliegerwohnung € 17.490,-*

*Innerhalb 50 Jahren € 18.690,-*

**Herzlichen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**



# Weitergehende Informationen jederzeit bei jedem Steuerberater

## **HENNEBERGER und Partner - Steuerberater**

Matthias Henneberger, StB / Dipl.-Hdl.

Mariannahillstraße 6A

97074 Würzburg

0931-359205-0 Fax 359205-233

[m.henneberger@henneberger-partner.de](mailto:m.henneberger@henneberger-partner.de)

[www.henneberger-partner.de](http://www.henneberger-partner.de)

oder

Steuerberatersuchservice [www.stbk-nuernberg.de](http://www.stbk-nuernberg.de)

