

Steuerbegünstigungen für Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach § 7h EStG oder § 10f EStG

Es handelt sich hierbei um eine nicht alltägliche und nicht ganz unkomplizierte Materie, die an dieser Stelle nicht in aller Ausführlichkeit dargestellt werden kann und soll, sondern lediglich als **Kurzinformation** dient. Um unliebsame Überraschungen zu vermeiden, sollte man vor Beginn der Maßnahme fachkundigen Rat einholen (z.B. von einem **Steuerberater**).

Nach den §§ 7h, 10f des Einkommensteuergesetzes (EStG) sind Aufwendungen für bestimmte **Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen** bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen begünstigt.

Bei zur Einkunftserzielung genutzten Gebäuden (z.B. Vermietung und Verpachtung) können nach § 7h EStG anstelle der üblichen linearen Absetzung für Abnutzung in den ersten acht Jahren jeweils 9 % als erhöhte Absetzung und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % der Aufwendungen für die begünstigte Baumaßnahme abgesetzt werden.

Bei einer Nutzung zu eigenen Wohnzwecken können die Aufwendungen nach § 10f EStG über einen Zeitraum von zehn Jahren mit 9 % jährlich wie Sonderausgaben abgezogen werden.

Die erhöhten Absetzungen bzw. der Sonderausgabenabzug können grundsätzlich erstmals in dem Veranlagungszeitraum in Anspruch genommen werden, in dem die begünstigte Baumaßnahme insgesamt fertig gestellt wird.

Nach § 7h Absatz 1 Satz 1 EStG werden Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB steuerlich gefördert. Laut Tz. 3.1 der Bescheinigungsrichtlinie zu § 7h EStG sind das entweder:

- Maßnahmen, die eine Gemeinde zur Beseitigung von Missständen durch ein Modernisierungsgebot und zur Behebung von Mängeln durch ein Instandsetzungsgebot anordnet
- oder
- Maßnahmen, die aufgrund einer vor Beginn der Baumaßnahme abgeschlossenen schriftlich festgehaltenen Vereinbarung zwischen Eigentümer und der Gemeinde durchgeführt worden sind.

Die Aufwendungen sind nur begünstigt, soweit sie nicht durch Zuschüsse gedeckt sind.

Wichtig: Mit der Sanierungsmaßnahme darf erst nach Erlass des Modernisierungs- oder Instandhaltungsgebots bzw. Unterzeichnung der Vereinbarung mit der Gemeinde begonnen werden! Vorher begonnene Maßnahmen können nicht gefördert werden!

Der Nachweis über das Vorliegen der Voraussetzungen muss durch eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde erbracht werden.

Das Finanzamt prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen, insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben, als Werbungskosten oder wie Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten oder Herstellungskosten, zum Erhaltungsaufwand oder zu den nichtabziehbaren Kosten.

Dem Finanzamt sind zur Prüfung insbesondere folgende Unterlagen vorzulegen:

- **Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde** gemäß § 7h, 10f EStG
- Rechnungen der Sanierungsmaßnahmen
- Unterlagen zu gegebenenfalls gewährten Zuschüssen

Im Einzelfall können gegebenenfalls auch noch weitere Unterlagen bzgl. der Sanierung angefordert werden.

Stand: 30.11.2021

Finanzamt Trier