

## Merkblatt der Stadt Wörrstadt

### **Steuervorteile bei Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Stadtkern“ (Förderprogramm „Nachhaltige Stadt – Wachstum und nachhaltige Entwicklung“)**

Stand Juli 2021

Wir freuen uns über Ihr Interesse, Ihre Immobilie im „Stadtkern“ zu sanieren. Mit diesem Merkblatt möchten wir Sie in Ihrer Entscheidung unterstützen.

Um das Stadtbild zu erhalten, greifen bei Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden im Stadtkern besondere Steuervorteile. Das wollen wir Ihnen an dieser Stelle erläutern.

Der räumliche Geltungsbereich ist gemeinsam mit dem Land Rheinland-Pfalz als Sanierungsgebiet „Stadtkern“ definiert. Ein Plan mit der Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist beigelegt. Wer in diesem Gebiet eine Immobilie modernisiert oder instand setzt, kann unter bestimmten Voraussetzungen die dabei anfallenden Sanierungskosten steuerlich geltend machen. Dies umfasst sowohl Bau-, als auch Planungskosten.

#### **Wie hoch sind die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten?**

Alle anrechenbaren Sanierungskosten können Sie über mehrere Jahre beim Finanzamt steuerlich geltend machen. Im Einkommenssteuergesetz wird dabei zwischen vermieteten und eigengenutzten Immobilien unterschieden.

Vermietete Immobilie (§ 7 h EStG): Im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren können jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des §177 des Baugesetzbuchs abgesetzt werden.

Selbst genutzte Immobilie (§ 10 f EStG): Entsprechende Aufwendungen können im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 Prozent wie Sonderausgaben abgezogen werden.

Beispiel: Sie haben anrechenbare Sanierungskosten in Höhe von 100.000 Euro.

Dann verringert sich Ihr zu versteuerndes Einkommen bei einer vermieteten Immobilie acht Jahre lang um 9.000 Euro und vier Jahre lang um 7.000 Euro. Bei einer eigengenutzten Immobilie verringert sich Ihr zu versteuerndes Einkommen zehn Jahre lang um 9.000 Euro.

## **Welche Voraussetzungen müssen dafür erfüllt sein?**

- Sie beseitigen an Ihrer Immobilie Missstände und/oder Mängel.
- Ihre Sanierungsmaßnahmen entsprechen den städtischen Sanierungszielen und -zwecken (vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Wörrstadt)
- Sie schließen vor Baubeginn mit der Stadt Wörrstadt einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.
- Sie führen die Sanierungsarbeiten im Zeitraum der Gültigkeit der Sanierungssatzung (bis 31.12.2026) durch.
- Sie belegen die entstandenen Kosten durch Vorlage der Originalrechnungen und Zahlungsnachweise.

## **Weiteres Verfahren zur Anerkennung der Sanierungskosten beim Finanzamt**

Sie schließen mit der Stadt Wörrstadt einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Inanspruchnahme der steuerlichen Sonderabschreibungen. Hierin ist die Höhe der abschreibungsfähigen Kosten festgesetzt. Nach Abschluss der Maßnahme weisen Sie die entstandenen Kosten anhand von Originalbelegen und Zahlungsbelegen nach. Nach Prüfung erhalten Sie von der Stadt eine Bescheinigung, die Sie zusammen mit der Einkommensteuererklärung beim Finanzamt einreichen, das dann über die steuerliche Zuordnung entscheidet.

## **Ein Anspruch auf die Gewährung der steuerlichen Sonderabschreibungen besteht nicht.**

Bei unserem Sanierungsbüro, Fa. MAP-Consult GmbH (Tel. 06841 92055-80, Email: [s.loesch@map-consult.de](mailto:s.loesch@map-consult.de)), erhalten Sie ein Antragsformular sowie – bei Bedarf – eine ausführliche Beratung zur Antragstellung.

Wenn Sie darüber hinaus auch von weiteren Förderangeboten profitieren wollen, lesen Sie unser Merkblatt für die Beantragung von Zuschüssen im Rahmen des Förderprogrammes „Nachhaltige Stadt – Wachstum und nachhaltige Erneuerung“

Wir wünschen Ihnen mit Ihrer neuen Immobilie viel Freude und hoffen, dass Sie sich in unserem Stadtkern wohlfühlen werden!

### **Wichtig:**

*Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass die Hinweise auf ggfls. mögliche Steuervorteile nur Anregungen zur Überprüfung der steuerlichen Folgen sind. Die steuerliche Behandlung durch das für Sie zuständige Finanzamt orientiert sich an Ihrer individuellen, steuerlichen Situation. Bei steuerlichen Fragen wenden Sie sich bitte an einen Steuerberater.*