

## Steuerliche Fördermöglichkeiten bei Sanierungsmaßnahmen



23. November 2022

## Agenda

1. Der Ausgangsfall: Einkünfte aus Vermietung
  
2. Exkurs:
  - Sonderabschreibung bei Mietwohnungsneubau
  - Haushaltsnahe Handwerkerleistungen
  
3. Erhöhte Abschreibungen von Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
  - bei Gebäuden, die der Einkünfterzielung dienen
  - Gebäude, die eigenen Wohnzwecken dienen
  - Bauten, die weder der Einkünfterzielung noch eigenen Wohnzwecken dienen

## Der Ausgangsfall

### Einkünfte aus Vermietung:

Mieteinnahmen:	Kaltmiete	6.000 €
	Umlagen	2.400 €

### ./. Werbungskosten:

#### Generalsanierung

2 % von 90.000 € für 7 Monate 1.050 €

Erhaltungsaufwendungen 500 €

Finanzierungskosten 2.000 €

Grundsteuer 200 €

Heizung 1.000 €

Wasser/Abwasser 400 €

Hausversicherungen 300 €

Hausbeleuchtung 100 €

Müllabfuhr 100 €

## Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

### 1. Objekt: Musterhobelstraße 10, 90541 Nürnberg

#### Einnahmen-Überschuss-Rechnung

##### Einnahmen

Miete für Wohnungen	6.000	
Einnahmen aus Umlagen	<u>2.400</u>	
<b>Summe der Einnahmen</b>		<b>8.400</b>

##### Werbungskosten

Absetzung für Abnutzung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2a EStG aus 2021 für 7 Monate 2,00 % von 90.000		1.050
Darlehenszinsen		2.000
Voll abzuziehende Erhaltungsaufwendungen, die direkt zugeordnet werden können		500
Grundsteuer		200
Heizung		1.000
Wasserversorgung		400
Hausversicherungen		300
Hausbeleuchtung		100
Müllabfuhr		<u>100</u>
<b>Summe der Werbungskosten</b>		<b>5.650</b>

#### Einkünfte aus der Einnahmen-Überschuss-Rechnung des Objekts

100,00 % der Einkünfte entfallen auf den Ehemann		2.750
--	--	-------

# Steuerliche Fördermöglichkeiten bei Sanierungsmaßnahmen

2021

Anleitung vorhanden



Name / Gemeinschaft		<b>Musterholz</b>		<b>Anlage V</b>	
Vorname		<b>Max</b>		<input checked="" type="checkbox"/> ZUR Einkommensteuererklärung	
Steuernummer		<b>258/123/45656</b>		<input type="checkbox"/> ZUR Feststellungserklärung	
ifd. Nr. der Anlage		<b>1</b>		Diese Anlage ist bei Zusammenveranlagung von Ehegatten / Lebenspartnern gemeinsam auszufüllen.	
<b>Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung</b> (Bei ausländischen Einkünften: Anlage AUS beachten)					
<b>Einkünfte aus dem bebauten Grundstück</b>					
Lage des Grundstücks / der Eigentumswohnung				Angekauft am	
Straße, Hausnummer				Fertig gestellt am	
<b>Musterhobelstraße 10</b>				Verkauft / Übertragen am	
Postleitzahl Ort				00 53	
Einzelwert-Aktienzeichen (ohne Sonderzeichen)					
Das in Zeile 4 bezeichnete Objekt wird ganz oder teilweise					
als Ferienwohnung genutzt		1 = Ja 2 = Nein		kurzfristig vermietet	
61		2		63	
				1 = Ja 2 = Nein	
				an Angehörige zu Wohnzwecken vermietet	
				62	
				1 = Ja 2 = Nein	
Gesamtwohnfläche		davon eigengenutzt oder unentgeltlich an Dritte überlassener Wohnraum		davon als Ferienwohnung genutzter Wohnraum	
54		55		56	
m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss		1. Obergeschoss		2. Obergeschoss	
weitere Geschosse		EUR		EUR	
Mieteinnahmen für Wohnungen (ohne Umlagen)		€		€	
01		6.000			
für andere Räume (ohne Umlagen / Umsatzsteuer)		€		€	
02					
Einnahmen für an Angehörige zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen (ohne Umlagen)		€		€	
03					
<b>Umlagen, verrechnet mit Erstattungen</b> (z. B. Wassergeld, Flu- u. Kellerbeleuchtung, Müllabfuhr, Zentralheizung usw.)					
auf die Zeilen 9 und 11 entfallen		04		2.400	
auf die Zeile 12 entfallen		05			
Verrechnete Mieten für frühere Jahre / verrechnete Mietkautionen / auf das Kalenderjahr entfallende Mietvorauszahlungen aus Baukostenzuschüssen		06			
Einnahmen aus Vermietung von Garagen, Werbeflächen, Grund und Boden für Kloske usw.		07			
Verrechnete Umsatzsteuer		09			
Vom Finanzamt erstattete und ggf. verrechnete Umsatzsteuer		10			
Öffentliche Zuschüsse nach dem Wohnraumförderungsgesetz oder zu Erhaltungsaufwendungen, Aufwendungszuschüsse, Guthabenzinsen aus Bausparverträgen und sonstige Einnahmen davon entfallen auf eigengenutzte oder unentgeltlich an Dritte überlassene Wohnungen lt. Zeile 6		Gesamtbeitrag		€	
		-		€	
		=		08	
Summe der Einnahmen				8.400	
Summe der Werbungskosten (Übertrag aus Zeile 51)				5.650	
Überschuss (zu übertragen nach Zeile 24)				2.750	
Zurechnung des Betrags aus Zeile 23		20		2.750	
		21			
Die Eintragungen in den Zeilen 25 bis 32 sind nur in der ersten Anlage V vorzunehmen.					
<b>Anteile an Einkünften</b> aus					
(Gemeinschaft, Finanzamt) und Steuernummer		stpl. Person / Ehepartner / Person A / Gesellschaft		Ehefrau / Person B	
1. Grundstockgemeinschaft		856		857	
2. Grundstockgemeinschaft		858		859	
allen weiteren Grundstockgemeinschaften		854		855	
geschlossenen Immobilienfonds		874		875	
Gesellschaften / Gemeinschaften / ähnlichen Modellen i. S. d. § 19b EStG					

2021AnIV101

2021AnIV101



# Steuerliche Fördermöglichkeiten bei Sanierungsmaßnahmen

Steueridentifizierung		2021	
Steueridentifizierung: Name und Vorname, Rd. Nr. der Anlage <b>258/123/45656   Musterholz, Max   Lfd. Nr. 1</b>			
<b>Andere Einkünfte</b>			
	abzgl. Person / Ehepartner / Person A / Gesellschaft EUR	Ehefrau / Person B EUR	
31	Einkünfte aus Untervermietung von gemieteten Räumen	866	867
32	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unbebauter Grundstücke, von anderem unbeweglichen Vermögen, von Sachinbegriffen sowie aus Überlassung von Rechten	852	853
<b>Werbungskosten</b>			
aus dem bebauten Grundstück in den Zeilen 4 und 5		Abzugsfähige Werbungskosten	
Nur ausfüllen, wenn die Aufwendungen für das Gebäude nur teilweise Werbungskosten sind (siehe Anleitung zu den Zeilen 33 bis 52)		Ausgaben, die nicht mit Vermietungskosten zusammenhängen, wurden durch direkte Zuordnung ermittelt	
Gesamtbetrag		verhältnismäßig ermittelt	
EUR		EUR	
Absetzung für Abnutzung für Gebäude (ohne Beträge in den Zeilen 34 und 35)		%	
33	<input checked="" type="checkbox"/> linear <input type="checkbox"/> degressiv <b>2,00</b> % <input type="checkbox"/> vgl. 2020 <input checked="" type="checkbox"/> Eigen- <input type="checkbox"/> fremd-	30	<b>1.050</b>
34	Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau nach § 7b EStG	70	
35	Erhöhte Absetzungen nach den §§ 7h, 7i EStG, Schutzbaugesetz	31	
36	Absetzung für Abnutzung für bewegliche Wirtschaftsgüter	60	
Schuldzinsen (ohne Tilgungsbeträge)			
37	<b>Darlehenszinsen</b>	33	<b>2.000</b>
Geldbeschaffungskosten (z. B. Schätz-, Noten-, Grundbuchgebühren)		34	
38	Renten, dauernde Lasten	35	
39			
40	2021 voll abzulehrende Erhaltungsaufwendungen, die direkt zugeordnet werden können	<input checked="" type="checkbox"/>	36 <b>500</b>
41	verhältnismäßig zugeordnet werden		37
Auf bis zu 5 Jahre zu verteilende Erhaltungsaufwendungen (§§ 11a, 11b EStG, § 82b EStDV)			
42	Gesamtaufwand 2021 EUR <b>57</b> davon 2021 abzuziehen	38	
43	zu berücksichtigender Anteil aus 2017	39	
44	aus 2018	40	
45	aus 2019	41	
46	aus 2020	42	
Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Wasserversorgung, Entwässerung, Hausbeleuchtung, Heizung, Warmwasser, Schornsteinreinigung, Hausversicherungen, Hauswart, Treppenreinigung, Fahrstuhl			
47	<b>siehe Ergänzung zur Anlage V</b>	52	<b>2.100</b>
48	Verwaltungskosten	48	
49	Nur bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung: an das Finanzamt gezahlte und ggf. verrechnete Umsatzsteuer	<input checked="" type="checkbox"/>	58
50	Sonstiges		49
51	<b>Summe der Werbungskosten</b> (zu übertragen nach Zeile 22)		<b>5.650</b>
52	Nur bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung: In Zeile 51 enthaltene abzulehbare Vorsteuerbeträge	59	
<b>Zusätzliche Angaben</b>			
53	2021 vereinnahmte oder bewilligte Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln zu den Anschaffungs- / Herstellungskosten (z. B. gesonderter Aufstellung)	abzgl. Person / Ehepartner / Person A	Ehefrau / Person B
		€	€

2021AnIV102

2021AnIV102

## Berechnung der Einkommensteuer, des Solidaritätszuschlags und der Kirchensteuer

### Besteuerungsgrundlagen

#### Berechnung des zu versteuernden Einkommens

	Ehemann	Ehefrau	Gesamt
Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit			
Bruttoarbeitslohn ohne begünstigte Versorgungsbezüge	45.500	24.000	
- Werbungskosten ggf. Arbeitnehmer-Pauschbetrag	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	
Einkünfte ohne begünstigte Versorgungsbezüge	44.500	23.000	
Einkünfte	44.500	23.000	67.500
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	2.750	0	2.750
<b>Summe/Gesamtbetrag der Einkünfte</b>	<u>47.250</u>	<u>23.000</u>	<u>70.250</u>
- Höchstbetrag der Vorsorgeaufwendungen			11.795
- abzugsfähige Kirchensteuer			529
- Spenden und Beiträge			<u>400</u>
<b>Einkommen/zu versteuerndes Einkommen</b>			<u>57.526</u>

### Berechnung der Steuer

Tarifliche Einkommensteuer lt. Splittingtarif			9.438
- Steuerermäßigung nach § 35a EStG			<u>160</u>
<b>Festzusetzende Einkommensteuer</b>			<u>9.278</u>

### Abrechnung

Festzusetzende Einkommensteuer	9.278,00		
- Steuerabzug vom Lohn	<u>8.988,00</u>		
Einkommensteuernachzahlung		290,00	
Festzusetzender Solidaritätszuschlag	0,00		
Erstattung Solidaritätszuschlag		<u>0,00</u>	
<b>Nachzahlung</b>			<u>290,00</u>
Festzusetzende Kirchensteuer		365,44	
- Steuerabzug vom Lohn		<u>528,72</u>	
<b>Kirchensteuererstattung</b>			<u>163,28</u>
<b>Gesamtnachzahlung</b>			<u>126,72</u>

## Berechnung der Einkommensteuer, des Solidaritätszuschlags und der Kirchensteuer

### Besteuerungsgrundlagen

#### Berechnung des zu versteuernden Einkommens

	Ehemann	Ehefrau	Gesamt
Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit			
Bruttoarbeitslohn ohne begünstigte Versorgungsbezüge	45.500	24.000	
- Werbungskosten ggf. Arbeitnehmer-Pauschbetrag	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	
Einkünfte ohne begünstigte Versorgungsbezüge	44.500	23.000	
Einkünfte	44.500	23.000	67.500
<b>Summe/Gesamtbetrag der Einkünfte</b>	<b>44.500</b>	<b>23.000</b>	<b>67.500</b>
- Höchstbetrag der Vorsorgeaufwendungen			11.795
- abzugsfähige Kirchensteuer			529
- Spenden und Beiträge			<u>400</u>
<b>Einkommen/zu versteuerndes Einkommen</b>			<b>54.776</b>

### Berechnung der Steuer

Tarifliche Einkommensteuer lt. Splittingtarif		8.624
- Steuerermäßigung nach § 35a EStG		<u>160</u>
<b>Festzusetzende Einkommensteuer</b>		<b>8.464</b>

### Abrechnung

Festzusetzende Einkommensteuer	8.464,00		
- Steuerabzug vom Lohn	<u>8.988,00</u>		
<b>Einkommensteuererstattung</b>		524,00	
Festzusetzender Solidaritätszuschlag	0,00		
Erstattung Solidaritätszuschlag		<u>0,00</u>	
<b>Erstattung</b>			<b>524,00</b>
Festzusetzende Kirchensteuer		308,16	
- Steuerabzug vom Lohn		<u>528,72</u>	
<b>Kirchensteuererstattung</b>			<b>220,56</b>
<b>Gesamterstattung</b>			<b>744,56</b>



## Lineare Abschreibung § 7 Abs. 4 EStG

- Wirtschaftsgebäude (Gebäude im Betriebsvermögen, die nicht Wohnzwecken dienen) für die der Bauantrag nach dem 31.03.1985 gestellt worden ist
  - **AfA-Satz: 3 %**
- Sonstige Gebäude mit Fertigstellung nach dem 31.12.1924
  - **AfA-Satz: 2 % (50 Jahre)**
- Historische Gebäude mit Fertigstellung vor dem 01.01.1925
  - **AfA-Satz: 2,5 % (40 Jahre)**

## Und welche Absetzungsmöglichkeiten gibt es für eigengenutzte oder unentgeltlich an Angehörige überlassene Wohnungen?

- ✓ bei Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ermäßigt sich die tarifliche Einkommensteuer um 20 % der Aufwendungen
- ✓ der Abzug kommt nur für Arbeitskosten in Betracht und sofern die Zahlung auf das Konto des Leistungserbringers erbracht worden ist
- ✓ höchstens 20 % von 6.000 € = 1.200 € pro Jahr

## Sonderabschreibung bei Mietwohnungsneubau nach § 7b EStG

- jährlich bis zu 5 % Sonderabschreibung zusätzlich zur jährlichen linearen Abschreibung von 2 %
- Zeitraum: 4 Jahre

### Voraussetzungen:

- Anschaffung oder Herstellung neuer Wohnungen in neuen oder bestehenden Gebäuden
- Entgeltliche Vermietung zu fremden Wohnzwecken im Jahr der Anschaffung und in den folgenden neun Jahren
- Gilt nur für Bauvorhaben deren Bauantrag oder Bauanzeige nach dem 31.08.2018 und vor dem 01.01.2022 gestellt wurde
- Baukosten dürfen 3.000 € pro Quadratmeter nicht überschreiten
- förderfähige Bemessungsgrundlage begrenzt auf maximal 2.000 € je Quadratmeter Wohnfläche
- Keine Begrenzung des Fördergebiets auf das Inland, wenn die aus der Vermietung erzielten Einkünfte im Inland der Besteuerung unterliegen

Letztmalige Inanspruchnahme der Sonderabschreibung im Jahr 2026, auch wenn die vier Jahre noch nicht abgelaufen sind!

## Erhöhte Abschreibungen von Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen:

### 1. Gebäude, die der Einkünfteerzielung dienen:

<b>§ 7h EStG</b>	Gebäude in Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsbereichen
	<ul style="list-style-type: none"><li>◦ im Jahr der Fertigstellung: 9 %</li><li>◦ 7 Jahre: 9 %</li><li>◦ 4 Jahre: 7 %</li></ul>

<b>§ 7i EStG</b>	Baudenkmale
	<ul style="list-style-type: none"><li>◦ im Jahr der Fertigstellung: 9 %</li><li>◦ 7 Jahre: 9 %</li><li>◦ 4 Jahre: 7 %</li></ul>

### 2. Gebäude, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden:

<b>§ 10f EStG</b>	Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
	<ul style="list-style-type: none"><li>◦ im Jahr der Fertigstellung: 9 %</li><li>◦ 9 Jahre: 9 %</li></ul>

### 3. Bauten, die weder der Einkünfteerzielung noch eigenen Wohnzwecken dienen:

<b>§ 10g EStG</b>	eigene schutzwürdige Kulturgüter
	<ul style="list-style-type: none"><li>◦ im Jahr der Fertigstellung: 9 %</li><li>◦ 9 Jahre: 9 %</li></ul>

## Erhöhte Absetzungen nach § 7 h EStG:

### Voraussetzungen:

1. Die steuerliche Begünstigung setzt voraus, dass
  - vor Beginn der Maßnahme zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde eine Modernisierungsvereinbarung geschlossen wurde (Regelfall)oder
  - den baulichen Maßnahmen entweder ein
    - Modernisierungsgebot (Anordnung zur Beseitigung von Missständen) oder
    - Instandsetzungsgebot (Anordnung zur Behebung von Mängeln) zu Grunde liegt
2. Nach Durchführung der Baumaßnahme muss die Ausstellung einer Bescheinigung von der Eigentümerin oder dem Eigentümer (oder einer bevollmächtigten Vertretung) schriftlich bei der Gemeinde beantragt werden.



## 3. Die Bescheinigung kann erteilt werden für ein:

- Gebäude
- Gebäudeteile, die selbstständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind
- Eigentumswohnungen
- im Teileigentum stehende Räume

## 4. Bescheinigungsfähig sind

- Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinn des § 177 BauGB zur Beseitigung von Missständen und zur Behebung von Mängeln sowie
- Maßnahmen, die der Erhaltung oder Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden dienen, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen.

## 5. Die bescheinigungsfähigen Kosten der Maßnahmen sind durch Vorlage der Originalrechnungen sowie einer nachvollziehbaren Kostenaufstellung mit Plänen nachzuweisen.

## 6. Sofern Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln für die Maßnahme bewilligt wurden, sind diese ebenfalls aufzuführen. Die gewährten Zuschüsse mindern die Bemessungsgrundlage für die erhöhte Absetzung.

## 7. Im Jahr der Fertigstellung kann die volle Jahresabschreibung geltend gemacht werden.

## Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen:

1. Aufwendungen für den Erwerb der Immobilie (Kaufpreis, Grunderwerbssteuer, Anwaltshonorar, Notargebühren, Kosten für Grundstücksvermessung, Grundbucheintrag, Erschließung)
2. Finanzierungs- und Geldbeschaffungskosten, Zinsen, Damnum (Disagio), Bereitstellungsgebühren
3. Kosten für Maßnahmen außerhalb des Gebäudes wie Außen- und Gartenanlagen, Kinderspielplätze, Stellplätze/Carports und Garagenanlagen
4. Gebühren, zum Beispiel für den Kanalanschluss und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstücks wie Strom, Gas, Wärme und Wasser
5. Ausbaukosten, die über einen angemessenen Standard hinausgehen (Luxusaufwendungen)
6. Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände (z.B. Möbel, Regale, Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten)
7. Reparatur- und Wartungskosten (z.B. für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen)
8. Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen für während der Bauzeit eintretende Schäden (z.B. Bauwesenversicherung)

9. Wert der eigenen Arbeitsleistung und Leistungen unentgeltlich Beschäftigter (z. B. Familienangehörige, Nachbarschaftshilfe, etc.)
10. Aufwendungen für die ausschließliche Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung, z. B. An- oder Ausbauten etwa des Dachgeschosses zur Erweiterung der Nutzfläche
11. Kosten für Gebäudeabbrüche bzw. Gebäudeteilabbrüche

Bei den aufgeführten Beispielen handelt sich um keine abschließende Aufzählung!

## Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

### 1. Objekt: Musterhobelstraße 10, 90541 Nürnberg

#### Einnahmen-Überschuss-Rechnung

##### Einnahmen

Miete für Wohnungen	6.000	
Einnahmen aus Umlagen	2.400	
<b>Summe der Einnahmen</b>		<b>8.400</b>

##### Werbungskosten

Erhöhte Absetzung nach § 7h EStG aus 2021 9,00 % von 90.000		8.100
Darlehenszinsen		2.000
Voll abzuziehende Erhaltungsaufwendungen, die direkt zugeordnet werden können		500
Grundsteuer		200
Heizung		1.000
Wasserversorgung		400
Hausversicherungen		300
Hausbeleuchtung		100
Müllabfuhr		100
<b>Summe der Werbungskosten</b>		<b>12.700</b>

#### Einkünfte aus der Einnahmen-Überschuss-Rechnung des Objekts

100,00 % der Einkünfte entfallen auf den Ehemann		-4.300
--	--	--------

## Berechnung der Einkommensteuer, des Solidaritätszuschlags und der Kirchensteuer

### Besteuerungsgrundlagen

#### Berechnung des zu versteuernden Einkommens

	Ehemann	Ehefrau	Gesamt
Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit			
Bruttoarbeitslohn ohne begünstigte Versorgungsbezüge	45.500	24.000	
- Werbungskosten ggf. Arbeitnehmer-Pauschbetrag	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	
Einkünfte ohne begünstigte Versorgungsbezüge	44.500	23.000	
Einkünfte	44.500	23.000	67.500
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	-4.300	0	-4.300
	<u>40.200</u>	<u>23.000</u>	<u>63.200</u>
<b>Summe/Gesamtbetrag der Einkünfte</b>			<b>63.200</b>
- Höchstbetrag der Vorsorgeaufwendungen			11.795
- abzugsfähige Kirchensteuer			529
- Spenden und Beiträge			<u>400</u>
<b>Einkommen/zu versteuerndes Einkommen</b>			<b>50.476</b>

### Berechnung der Steuer

Tarifliche Einkommensteuer lt. Splittingtarif		7.386
- Steuerermäßigung nach § 35a EStG		<u>160</u>
<b>Festzusetzende Einkommensteuer</b>		<b>7.226</b>

### Abrechnung

Festzusetzende Einkommensteuer	7.226,00		
- Steuerabzug vom Lohn	<u>8.988,00</u>		
Einkommensteuererstattung		1.762,00	
Festzusetzender Solidaritätszuschlag	0,00		
Erstattung Solidaritätszuschlag		<u>0,00</u>	
<b>Erstattung</b>			<b>1.762,00</b>
Festzusetzende Kirchensteuer		221,12	
- Steuerabzug vom Lohn		<u>528,72</u>	
<b>Kirchensteuererstattung</b>			<b>307,60</b>
<b>Gesamterstattung</b>			<b>2.069,60</b>



## Gesamtsteuerersparnis:

8 Jahre x 2.196,32 €                      17.570,56 €

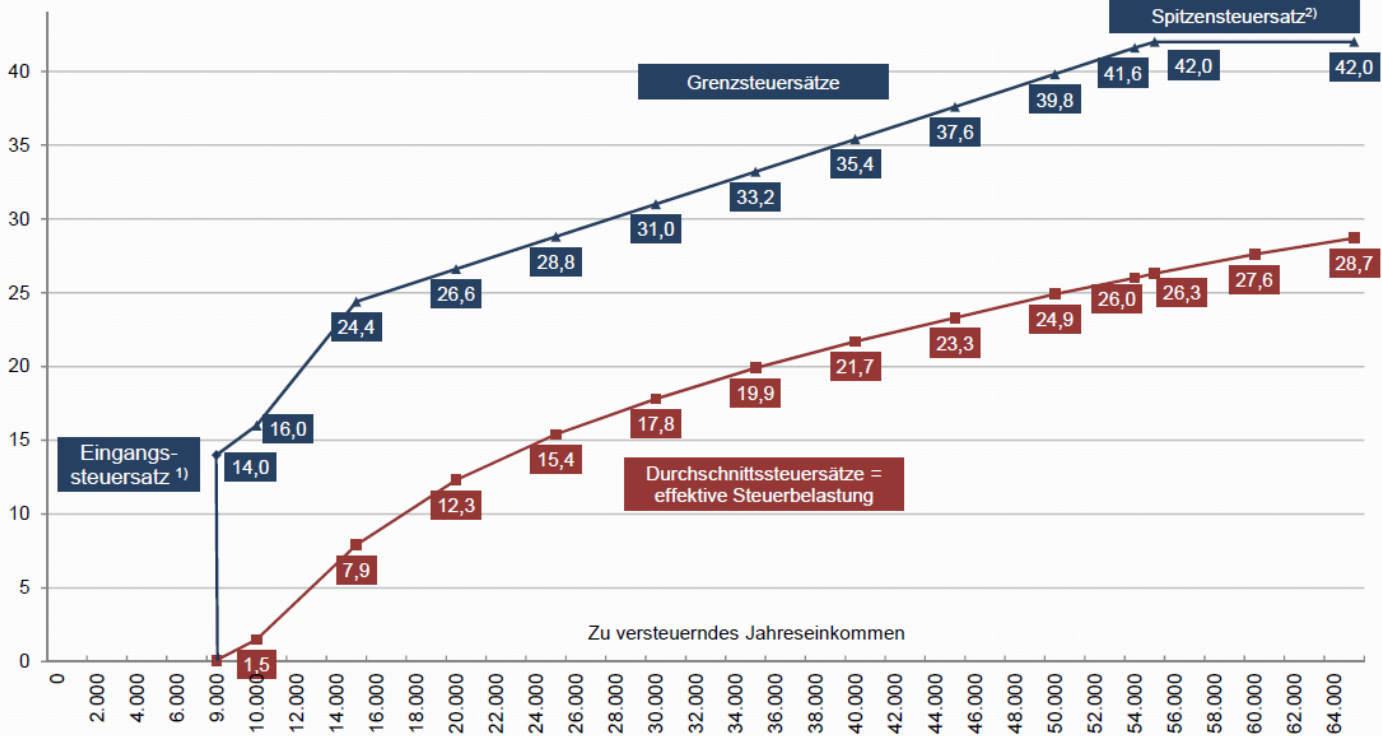
4 Jahre x 1.646,16 €                      6.584,64 €

**24.155,20 €**

# Steuerliche Fördermöglichkeiten bei Sanierungsmaßnahmen

## ■ Grenz- und Durchschnittssteuersätze 2018

in % des zu versteuernden Jahreseinkommens, ohne Solidaritätszuschlag



1) Der Eingangssteuersatz greift ab einem Jahreseinkommen von 9.000 Euro

2) Der Spitzensteuersatz beginnt ab einem (zu versteuernden) Jahreseinkommen von 54.950 Euro.

Quelle: Eigene Darstellung nach: Bundesfinanzministerium (2018): Grenz- und Durchschnittsbelastung nach Tarif 2018



## Erhöhte Absetzungen nach § 7i EStG: „Baudenkmale“

### Bemessungsgrundlage:

- Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind
- nachträgliche Anschaffungskosten, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind

### Die zuständige Denkmalschutzbehörde hat zu überprüfen und zu bescheinigen:

1. ob das Gebäude oder der Gebäudeteil nach den landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist
2. ob die Baumaßnahmen nach Art und Umfang
  - a) zur Erhaltung des Gebäudes oder Gebäudeteils als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind
  - b) bei einem Gebäude, das Teil einer geschützten Gesamtanlage oder Gebäudegruppe ist, zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes notwendig sind

Zuschüsse der Denkmalbehörde mindern die Bemessungsgrundlage für die erhöhte AfA.

## Erhöhte Absetzungen nach § 7i EStG: „Baudenkmale“

### Nicht begünstigt sind:

- Erwerbskaufpreis des Baudenkmals
- Baulich selbstständige Anlagen, die nicht Teil des Denkmals sind
- Neubaumaßnahmen

### Begünstigt sind:

- Umgestaltung des Innenhofs
- Aufwendungen für unselbstständige Gebäudeteile, wie z. B. Kellergewölbe, Treppenhäuser, Fassaden, Decken, Fenster
- Teile einer Gebäudegruppe oder Gesamtanlage, die nach den landesrechtlichen Vorschriften als Einheit geschützt sind (Ensembleschutz)

## Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

### 1. Objekt: Musterhobelstraße 10, 90541 Nürnberg

#### Einnahmen-Überschuss-Rechnung

##### Einnahmen

Miete für Wohnungen	6.000	
Einnahmen aus Umlagen	2.400	
<b>Summe der Einnahmen</b>		<b>8.400</b>

##### Werbungskosten

Erhöhte Absetzung nach § 7i EStG aus 2021 9,00 % von 90.000		8.100
Darlehenszinsen		2.000
Voll abzuziehende Erhaltungsaufwendungen, die direkt zugeordnet werden können		500
Grundsteuer		200
Heizung		1.000
Wasserversorgung		400
Hausversicherungen		300
Hausbeleuchtung		100
Müllabfuhr		100
<b>Summe der Werbungskosten</b>		<b>12.700</b>

#### Einkünfte aus der Einnahmen-Überschuss-Rechnung des Objekts

100,00 % der Einkünfte entfallen auf den Ehemann		-4.300
--	--	--------



## Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude gemäß § 10f EStG

### Maßnahmen im Sinne dieser Vorschrift sind:

- Alternative 1**      Baumaßnahmen an Baudenkmalen
- Alternative 2**      Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich
- Alternative 3**      Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, wenn sich der Eigentümer zur Modernisierung gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat

### Voraussetzungen:

- Nutzung zu eigenen Wohnzwecken
- natürliche Person, die die Aufwendungen geltend macht, muss Eigentümer oder wirtschaftlicher Eigentümer des Gebäudes sein

### Begrenzung:

- Steuervergünstigung auf ein Objekt beschränkt (bei Ehegatten zwei Objekte)
- Anschaffungskosten sind nicht begünstigt

### Antrags- und Bescheinigungsverfahren:

- für Baudenkmale                      siehe § 7i EStG
- für Sanierungsmaßnahmen        siehe § 7h EStG

## Ermittlung der Abzugsbeträge zur Förderung des Wohneigentums

### Objekt 1

### 90541 Nürnberg, Musterhobelstraße 10

#### Abzugsbetrag nach § 10f EStG

Erhöhter Abzug nach § 10f EStG 9,00 % von 90.000 aus 2021	8.100	
Erhöhter Abzug gesamt		8.100
<b>Abzugsfähiger Gesamtbetrag</b>		<b>8.100</b>
100,00 % des Abzugsbetrags entfallen auf den Ehemann		8.100

# Steuerliche Fördermöglichkeiten bei Sanierungsmaßnahmen



2021

1	Name	Musterholz		<b>Anlage FW</b>	
2	Vorname	Max		Diese Anlage ist bei Zusammenveranlagung von Ehepartnern / Lebenspartnern gemeinsam auszufüllen.	
3	Steuernummer	258/123/45656			
<b>Förderung des Wohneigentums</b>					
4	Lage der Wohnung (Ort, Straße, Hausnummer)	90541 Nürnberg, Musterhobelstraße 10		<input type="checkbox"/>	Im Ferien- oder Wochenendgebiet belegen
5	Eigentümer (Namen, ggf. Miteigentumsanteile)			<input type="checkbox"/>	Zum Dauerwohnen baurechtlich zugelassen
6	<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus / Eigentumswohnung	<input type="checkbox"/> Anderes Haus mit Wohnungen	<input type="checkbox"/> davon eigen- genutzt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Ausbau / Erweiterung einer eigen genutzten Wohnung
7	Kaufvertrag vom	Bauantrag gestellt am	Baubeginn am	Angekauft am	Fertig gestellt am
8	Eigen genutzt ab	Nutzfläche des Hauses		m <sup>2</sup>	
9	<input type="checkbox"/> Der Abzugsbetrag wird für ein Folgeobjekt beansprucht.	Fläche der Wohnung / Erweiterung / des Anbaus		m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> davon eigenbetriebl. / berufl. genutzt od. vermietet
10	<input type="checkbox"/> Für das Objekt lt. Zeile 4 wurde ein Antrag auf Eigenheimzulage gestellt.	Für folgende Objekte wurden bereits Abzugsbeträge / erhöhte Absetzungen beansprucht:			
<b>Abzugsbetrag nach § 10f EStG</b>					<b>46</b>
11	Bei Bauantrag / Einreichung der Baunutzungen vor dem 1.1. 2004:	<input type="checkbox"/> wie Vorjahr	Fertig gestellt 2021	€	Abzugsbetrag bis zu 10 % = 71
12	Bei Bauantrag / Einreichung der Baunutzungen nach dem 31.12. 2003:	<input type="checkbox"/> wie Vorjahr	Fertig gestellt 2021	€	Abzugsbetrag bis zu 9 % = 69
					<b>8.100</b>
<b>Abzugsbetrag nach § 10e EStG</b>					
13	bei Kaufvertrag / Bauantrag / Herstellungsbeginn vor dem 1.1.1996, wenn kein Antrag auf Eigenheimzulage gestellt wird	<input type="checkbox"/> Abzugsbetrag wie 2020	<input type="checkbox"/> Abzugsbetrag nach besonderer Berechnung	20	
14	Nachholung von Abzugsbeträgen nach besonderer Berechnung (nachträgliche Anschaffungs- / Herstellungskosten, noch nicht in Anspruch genommene Abzugsbeträge)		€	2021 werden in Anspruch genommen	29
<b>Steuerermäßigung für Kinder</b>					
15	Antrag auf Steuerermäßigung nach § 34f Abs. 2 und 3 EStG:	Im Begünstigungszeitraum gehörte(n)	Anzahl	<input type="checkbox"/>	Kind(er) auf Dauer zum Haushalt (vgl. „Anlage(n) Kind“).
<b>Zusätzliche Angaben</b>					
16	2021 vereinnahmte oder bewilligte Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln zu den Anschaffungs- / Herstellungskosten (lt. gesonderter Erläuterung)				

Ermittlung der Abzugsbeträge <

> Berechnung der Einkünfte

## Berechnung der Einkommensteuer, des Solidaritätszuschlags und der Kirchensteuer

### Besteuerungsgrundlagen

#### Berechnung des zu versteuernden Einkommens

	Ehemann	Ehefrau	Gesamt
Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit			
Bruttoarbeitslohn ohne begünstigte Versorgungsbezüge	45.500	24.000	
- Werbungskosten ggf. Arbeitnehmer-Pauschbetrag	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	
Einkünfte ohne begünstigte Versorgungsbezüge	44.500	23.000	
Einkünfte	44.500	23.000	67.500
<b>Summe/Gesamtbetrag der Einkünfte</b>	<u>44.500</u>	<u>23.000</u>	<u>67.500</u>
- Höchstbetrag der Vorsorgeaufwendungen			11.795
- abzugsfähige Kirchensteuer			529
- Spenden und Beiträge			400
- Förderung Wohneigentum			<u>8.100</u>
<b>Einkommen/zu versteuerndes Einkommen</b>			<u>46.676</u>

### Berechnung der Steuer

Tarifliche Einkommensteuer lt. Splittingtarif			6.324
- Steuerermäßigung nach § 35a EStG			<u>160</u>
<b>Festzusetzende Einkommensteuer</b>			<u>6.164</u>

### Abrechnung

Festzusetzende Einkommensteuer	6.164,00		
- Steuerabzug vom Lohn	<u>8.988,00</u>		
<b>Einkommensteuererstattung</b>		2.824,00	
Festzusetzender Solidaritätszuschlag	0,00		
Erstattung Solidaritätszuschlag		<u>0,00</u>	
<b>Erstattung</b>			<u>2.824,00</u>
Festzusetzende Kirchensteuer		146,88	
- Steuerabzug vom Lohn		<u>528,72</u>	
<b>Kirchensteuererstattung</b>			<u>381,84</u>
<b>Gesamterstattung</b>			<u>3.205,84</u>

## Gesamtsteuerersparnis:

10 Jahre x 2.461,28 €

24.612,80 €



## Schutzwürdige Kulturgüter, die weder der Einkünfteerzielung noch eigenen Wohnzwecken dienen § 10g EStG:

### Begünstigte Kulturgüter:

- Gebäude oder Gebäudeteile, die nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal sind
- Gebäude oder Gebäudeteile, die Teil einer nach landesrechtlichen Vorschriften als Einheit geschützten Gebäudegruppe oder Gesamtanlage sind
- Gartenanlagen und Baudenkmale, die nach den landesrechtlichen Vorschriften unter Schutz gestellt werden
- Bewegliche Kulturgüter, wie z. B. Mobiliar, Kunstgegenstände, Kunstsammlungen, Bibliotheken und Archive, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt



die der Öffentlichkeit oder der wissenschaftlichen Forschung in einem den Verhältnissen entsprechenden Umfang zugänglich gemacht werden

## **Schutzwürdige Kulturgüter, die weder der Einkünfteerzielung noch eigenen Wohnzwecken dienen § 10g EStG:**

### **Können als Sonderausgaben abgezogen werden, wenn:**

1. sie öffentliche oder private Zuwendungen oder etwaige aus den Kulturgütern erzielte Einnahmen übersteigen
2. das Kulturgut in einem den Verhältnissen entsprechenden Umfang der wissenschaftlichen Forschung oder der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird

### **Die zuständige Behörde hat zu überprüfen und zu bescheinigen:**

1. ob die Maßnahme an einem Kulturgut durchgeführt wurde
2. ob die Maßnahmen erforderlich waren und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde erfolgten
3. Höhe der begünstigten Aufwendungen
4. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

# Steuerliche Fördermöglichkeiten bei Sanierungsmaßnahmen



2021

## Anlage Sonstiges

Diese Anlage ist bei Zusammenveranlagung von Ehegatten / Lebenspartnern gemeinsam zu füllen.

1	Name	Musterholz	
2	Vorname	Max und Michaela	
3	Steuernummer	258/123/45656	
<b>Sonstige Angaben und Anträge</b>			
<b>Steuerermäßigung bei Belastung mit Erbschaftsteuer</b>			<b>18</b>
4	Ich beantrage eine Steuerermäßigung, weil in dieser Steuererklärung Einkünfte erklärt worden sind, die als Erwerb von Todes wegen ab 2017 der Erbschaftsteuer unterliegen haben (lt. gesonderter Aufstellung).		185 <input type="checkbox"/> 1 = Ja
<b>Steuerbegünstigung für schutzwürdige Kulturgüter</b>			Abzugsbetrag EUR
5	Steuerbegünstigung nach § 10g EStG für schutzwürdige Kulturgüter, die weder zur Einkunfts-erzielung noch zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden		151 <input type="checkbox"/> 8.100 ,-
<b>Spendenvortrag</b>			
6	Es wurde ein verbleibender Spendenvortrag nach § 10b EStG zum 31.12.2020 festgestellt.		stpfl. Person / Ehemann / Person A <input type="checkbox"/> 1 = Ja Ehefrau / Person B <input type="checkbox"/> 1 = Ja
<b>Verlustabzug</b>			
7	Es wurde ein verbleibender Verlustvortrag nach § 10d EStG zum 31.12.2020 festgestellt.		stpfl. Person / Ehemann / Person A <input type="checkbox"/> 1 = Ja Ehefrau / Person B <input type="checkbox"/> 1 = Ja
8	<b>Antrag auf Beschränkung des Verlustrücktrags nach 2020</b> Von den nicht ausgeglichenen negativen Einkünften 2021 soll folgender Gesamtbetrag nach 2020 zurückgetragen werden		800 <input type="checkbox"/> EUR ,-      801 <input type="checkbox"/> EUR ,-
<b>Negative Einkünfte mit Bezug zu Drittstaaten</b>			
9	Es wurden verbleibende negative Einkünfte nach § 2a Abs. 1 Satz 5 EStG zum 31.12.2020 festgestellt.		stpfl. Person / Ehemann / Person A <input type="checkbox"/> 1 = Ja Ehefrau / Person B <input type="checkbox"/> 1 = Ja
<b>Freibetrag für bestandsgeschützte Alt-Anteile an Investmentfonds</b>			
10	Es wurde ein verbleibender Freibetrag für bestandsgeschützte Alt-Anteile an Investmentfonds nach § 56 Abs. 6 Satz 2 InvStG zum 31.12.2020 festgestellt.		stpfl. Person / Ehemann / Person A <input type="checkbox"/> 1 = Ja Ehefrau / Person B <input type="checkbox"/> 1 = Ja
<b>Antrag zur Aufteilung der Abzugsbeträge bei Einzelveranlagung von Ehegatten / Lebenspartnern</b>			
11	Laut übereinstimmendem Antrag sind die Sonderausgaben, außergewöhnlichen Belastungen, die Steuerermäßigung für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienstleistungen und Handwerkerleistungen sowie die Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden je zur Hälfte aufzuteilen. (Der Antrag auf Aufteilung in einem anderen Verhältnis als je zur Hälfte – des Freibetrages zur Abgeltung eines Sonderbedarfs bei Berufsausbildung eines gemeinsamen volljährigen Kindes ist in Zeile 64 der Anlage Kind.		222 <input type="checkbox"/> 1 = Ja

## Bescheinigungsbehörde:

Für Maßnahmen gemäß §§ 7h, 10f, 11a EStG



**Gemeindebehörde**

Für Maßnahmen an Baudenkmalen  
§§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG



**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**  
**Hofgraben 4**  
**80539 München**

**BAUER**

Steuerberater  
Wirtschaftsprüfer

Wir beraten und steuern. Kompetent.

Bei den vorstehenden Ausführungen handelt es sich um allgemeine Hinweise. Diese können eine umfassende steuerliche Beratung nicht ersetzen. Insoweit sind zusätzliche Erkundigungen beim zuständigen Finanzamt oder bei Angehörigen der steuerberatenden Berufe einzuholen.

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**