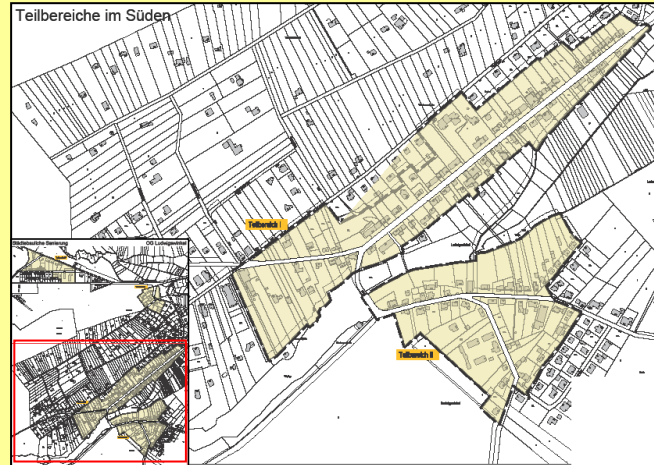
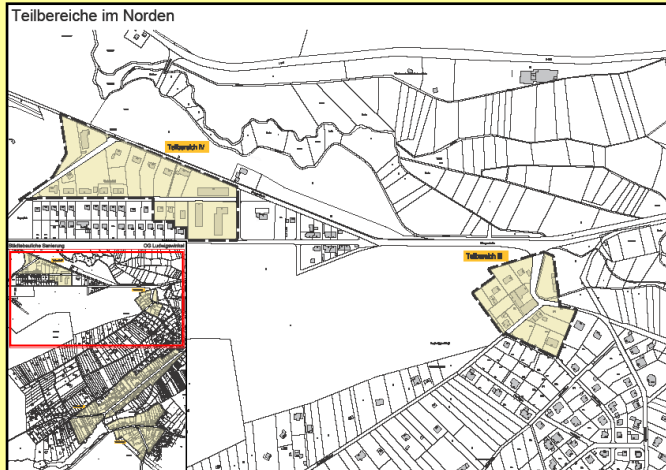


Geltungsbereich des Sanierungsgebietes OG Ludwigswinkel

Ludwigswinkel



Vorteil

Möglichkeit der steuerlich erhöhten Abschreibung von Baukosten im Sanierungsgebiet. Grundlage dafür ist die Bescheinigung der Gemeinde, dass die durchgeführten Maßnahmen den Sanierungszielen der Gemeinde entsprechen. Die Bescheinigung kann im Rahmen der Steuererklärung beim Finanzamt eingereicht werden. Bei der erhöhten Abschreibung wird in zwei Fälle unterschieden: Eigennutzung und Vermietung/nicht Eigennutzung. Nach der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen gibt es eine fachliche Abnahmebescheinigung

Die Verbandsgemeinde stellt der Ortsgemeinde eine Bescheinigung zur Berechtigung der erhöhten Abschreibung über das Objekt aus. Diese Bescheinigung dient dann als Vorlage beim Finanzamt.

Hinweis

Eine vom zuständigen Finanzamt verbindliche Auskunft über die steuerliche Anerkennung und Abschreibung- vor Beginn der Maßnahme- ist kostenpflichtig. Ggf. wird sogar die o.a. Auskunft vom zuständigen Finanzamt nicht bearbeitet.

Finanzierungsmöglichkeiten mit erhöhter Abschreibung von privaten Baumaßnahmen über die städtebauliche Sanierung

Planungsbüro Wolf Kaiserslautern
E-Mail: planungsbuero-wolf@t-online.de
Telefon: 06 31 / 36 05 80 - 0

Die Sanierung

Das vereinfachte Sanierungsverfahren zielt auf umfangreiche Renovierung / Sanierung und Modernisierung ab.

Beispiele dafür sind:

- Modernisierung von Heizinstalltionen, Sanitäreanlagen, Fenstern, Fassaden, Elektroinstalltionen, Dächern und Dämmung
- Umbau
- Funktionsverbesserung des Grundrisses

Ziele der Sanierung für private Bauherren

- Modernisierung / Instandsetzung private Gebäude im Sanierungsgebiet
- Behebung von Gestaltungsmängeln

Erhöhte Abschreibung Einkommenssteuererminderung bei Eigennutzung

nach §10 EStG (Einkommenssteuergesetz) Investitionskosten innerhalb von 10 Jahren zu 90 % steuerlich absetzbar.

Berechnungsbeispiel 1

§ 10 EStG- Steuersatz 26 %

Gesamtinvestition **50.000€**

Angenommen regelmäßige Abschreibung von 9 % in den ersten 10 Jahren

$50.000€ \times 9\% = 4.500€ / \text{Jahr}$

Angenommen ein Steuersatz von 26 %

$4.500€ \times 26\% = 1.170€ / \text{Jahr}$

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung von $1.170€ \times 10 \text{ Jahre} = 11.700€$

Gesamtsteuerersparnis 11.700€

Tatsächliche Investition 38.300€

Erhöhte Abschreibung- Einkommenssteuererminderung bei Vermietung / Fremdnutzung § 7h EStG.

Investitionskosten innerhalb von 12 Jahren zu 100 % steuerlich absetzbar. In den ersten 8 Jahren sind dies jeweils 9 % und in den letzten 4 Jahren jeweils 7 %.

Berechnungsbeispiel 2

§ 7h EStG (Steuersatz 26 %)

Gesamtinvestition **50.000€**

Abschreibung in den ersten 8 Jahren 9 %

$50.000€ \times 9\% = 4.500€ / \text{Jahr}$

Angenommen ein Steuersatz von 26 %

$4.500€ \times 26\% = 1.170€ / \text{Jahr}$

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung

$1.170€ \times 8 \text{ Jahre} = 9.360€$

Für die letzten 4 Jahre werden 7%/Jahr gewährt

$50.000€ \times 7\% = 3.500€ / \text{Jahr}$

Angenommen ein Steuersatz von 26 %

$3.500€ \times 26\% = 910€ / \text{Jahr}$

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung

$910€ \times 4 \text{ Jahre} = 3.640€$

Gesamtsteuerersparnis 13.000€

Tatsächliche Investition 37.000€

Die steuerliche Begünstigung über “Städtebauliche Sanierung“ ist kombinierbar mit der Förderung über die “Dorferneuerung“.

Grundlage ist, dass die Modernisierungsvereinbarung (Vertrag) zwischen Gemeinde und privaten Eigentümern auf Basis von § 177 BauGB abgeschlossen wurde. Diese Vereinbarung regelt den Umgang der Modernisierungsmaßnahmen und erhält Angaben zu den Modernisierungskosten. Nach Abschluss der Arbeiten reicht der Bauherr die Rechnungen bei der Gemeinde ein. Diese prüft die Rechnungen und stellt eine Bescheinigung für das Finanzamt aus.

Erhöhte Abschreibung- Einkommenssteuererminderung bei Vermietung / Fremdnutzung § 7h EStG kombinierbar mit Dorferneuerungszuschüssen (DE-Programm Rheinland-Pfalz).

Investitionskosten innerhalb von 12 Jahren zu 100 % steuerlich absetzbar. In den ersten 8 Jahren sind dies jeweils 9 % und in den letzten 4 Jahren jeweils 7 %.

Berechnungsbeispiel 3

§ 7h EStG (Steuersatz 26 %)

Gesamtinvestition **50.000€**

Zuschuss Dorferneuerung **10.000€**

(über Kreis) 20 %

Restbetrag **40.000€**

Abschreibung in den ersten 8 Jahren 9 %

$40.000€ \times 9\% = 3.600€ / \text{Jahr}$

Angenommen ein Steuersatz von 26 %

$3.600€ \times 26\% = 936€ / \text{Jahr}$

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung

$936€ \times 8 \text{ Jahre} = 7.488€$

Für die letzten 4 Jahre werden 7%/Jahr gewährt

$40.000€ \times 7\% = 2.800€ / \text{Jahr}$

Angenommen ein Steuersatz von 26 %

$2.800€ \times 26\% = 728€ / \text{Jahr}$

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung

$728€ \times 4 \text{ Jahre} = 2.912€$

Gesamtsteuerersparnis 10.400€

Zuschuss Dorferneuerung 10.000€

Tatsächliche Investition 29.600€

WICHTIG !!!

Vor Beginn der Modernisierungsarbeiten müssen diese mit der Gemeinde abgesprochen worden sein! Erst dann kann angefangen werden zu bauen. Rechnungen die vor der Modernisierungsvereinbarung datiert sind, können nicht mehr anerkannt werden!