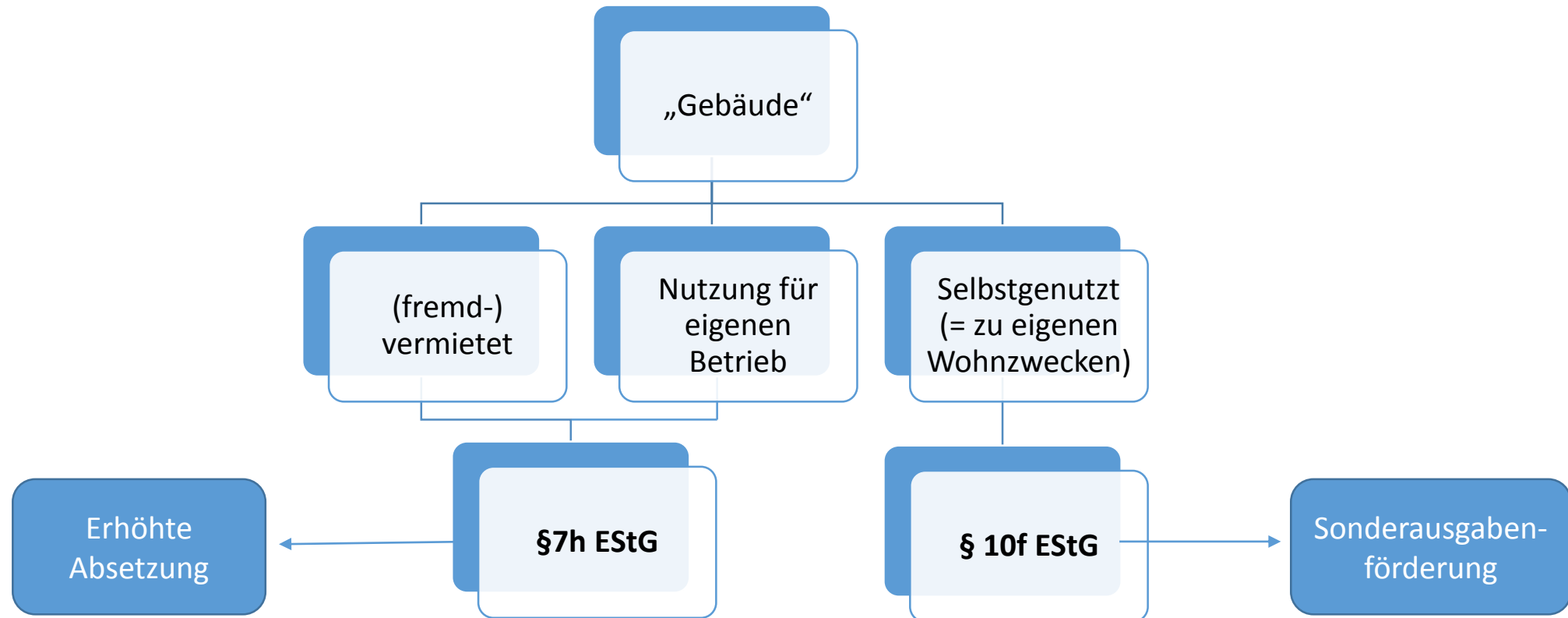


Steuerliche Aspekte zur Leerstandsoffensive in Sanierungsgebieten

Josefine Lutz, Steuerberaterin

12.03.2017

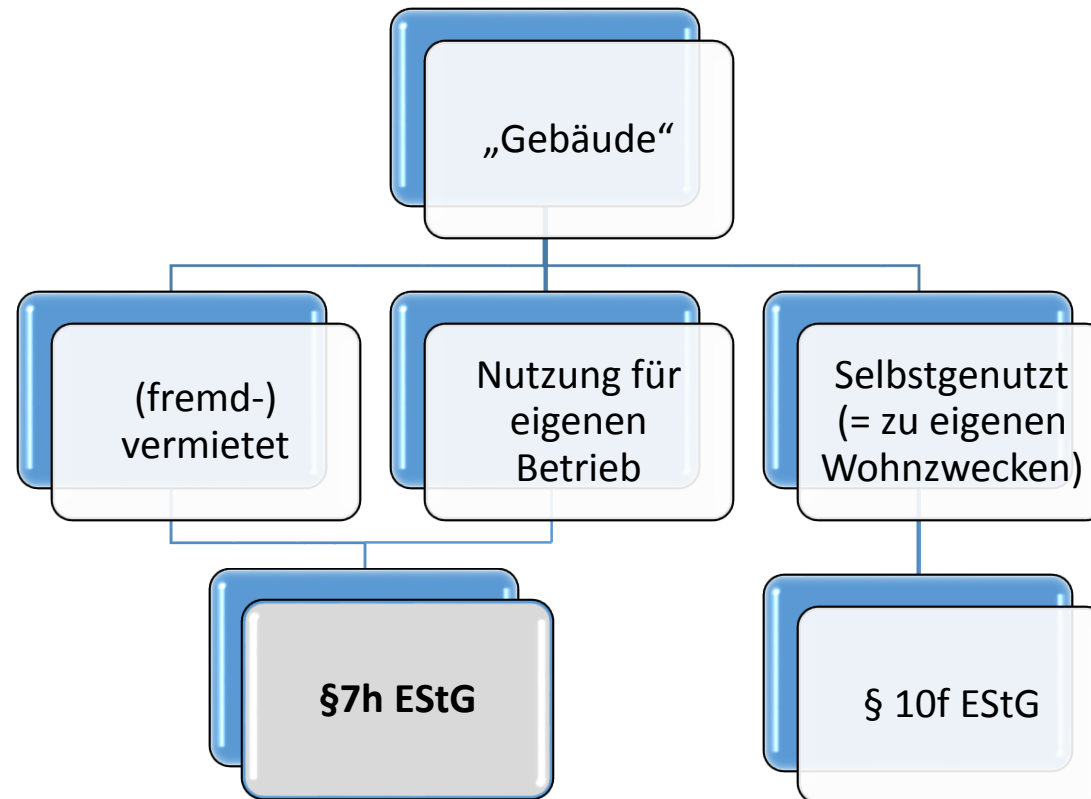
Steuerliche Vorteile in extra ausgewiesenen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten



Voraussetzungen für Förderung

1. Objekt muss in einem von der Gemeinde ausgewiesenen Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet liegen
2. Nur bestimmte Baumaßnahmen sind gefördert
3. Zuschüsse sind abzuziehen
4. Nutzung der Förderung erst ab Ende der Baumaßnahme

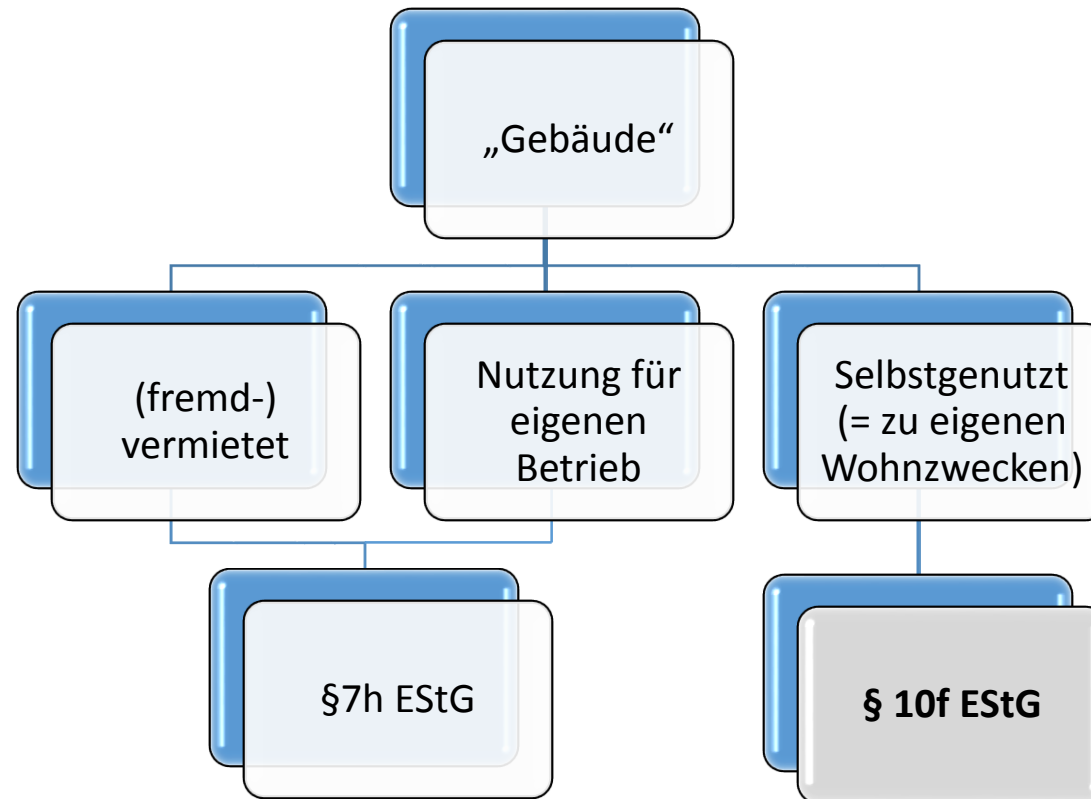
Höhe der Förderung §7 h: vermietete Gebäude



Höhe der Förderung §7 h: vermietete Gebäude

	Zeitraum	Abschreibungs- satz erhöhte Absetzungen %	Betrag Euro	Steuersatz	Mit Steuervergünstigung Erhöhte Absetzungen gemäß §7h EStG	Abschreibungs- satz ohne §7 h EStG 2%	Steuervorteil
1. Jahr	2016	9%	4.500,00	35%	1.575,00	350,00	
2. Jahr	2017	9%	4.500,00	35%	1.575,00	350,00	
3. Jahr	2018	9%	4.500,00	35%	1.575,00	350,00	
4. Jahr	2019	9%	4.500,00	35%	1.575,00	350,00	
5. Jahr	2020	9%	4.500,00	35%	1.575,00	350,00	
6. Jahr	2021	9%	4.500,00	35%	1.575,00	350,00	
7. Jahr	2022	9%	4.500,00	35%	1.575,00	350,00	
8. Jahr	2023	9%	4.500,00	35%	1.575,00	350,00	
9. Jahr	2024	7%	3.500,00	35%	1.225,00	350,00	
10. Jahr	2025	7%	3.500,00	35%	1.225,00	350,00	
11. Jahr	2026	7%	3.500,00	35%	1.225,00	350,00	
12. Jahr	2027	7%	3.500,00	35%	1.225,00	350,00	
		100 %	50.000,00		17.500,00	4.200,00	<u>13.300,00</u>

Höhe der Förderung §10f : selbstgenutzte Gebäude



Höhe der Förderung §10 f: selbstgenutzte Gebäude

	Zeitraum	Abschreibungs- satz erhöhte Absetzungen %	Betrag Euro	Steuersatz	Mit Steuervergünstigung gemäß §10f EStG	Keine Abschreibung, da selbstgenutzt	Steuervorteil eigene Wohnzwecke
1. Jahr	2016	9%	4.500,00	35%	1.575,00	0	
2. Jahr	2017	9%	4.500,00	35%	1.575,00	0	
3. Jahr	2018	9%	4.500,00	35%	1.575,00	0	
4. Jahr	2019	9%	4.500,00	35%	1.575,00	0	
5. Jahr	2020	9%	4.500,00	35%	1.575,00	0	
6. Jahr	2021	9%	4.500,00	35%	1.575,00	0	
7. Jahr	2022	9%	4.500,00	35%	1.575,00	0	
8. Jahr	2023	9%	4.500,00	35%	1.575,00	0	
9. Jahr	2024	9%	4.500,00	35%	1.575,00	0	
10. Jahr	2025	9%	4.500,00	35%	1.575,00	0	
		90 %	45.000,00		15.750,00	0,00	<u>15.750,00</u>

Beispiel

- Anschaffung eines Objekts im Sanierungsgebiet
- Gebäudewert 100.000 € als Anschaffungswert 01.01.2016
- Fördermäßige Maßnahmen, die von der Gemeinde bescheinigt wurden, nach Abzug von Zuschüssen: 50.000€
- Bezug des Objekts zum 01.07.2016
- Alle Baumaßnahmen waren bis dahin beendet
- Nettokaltmiete 400€ im Monat

Beispiel

- Vermietung mit Förderung §7h

Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

1. Objekt: Bayr. Str. Sanierungsgebiet 1.7.bezo, 91220 Schnaittach

Einnahmen-Überschuss-Rechnung

Einnahmen

Miete für Wohnungen

Miete Erdgeschoss

2.400

Einnahmen aus Umlagen

600

Summe der Einnahmen

3.000

Werbungskosten

Absetzung für Abnutzung
nach § 7 Abs. 4 Nr. 2a EStG
aus 2016 für 6 Monate
2,00 % von 100.000

1.000

Erhöhte Absetzung
nach § 7h EStG
aus 2016

Modernisierg i. Sinne 7h
9,00 % von 50.000

4.500

Zinsen 2 % v.100000

2.000

Alle angef, Nkosten

1.500

Summe der Werbungskosten

9.000

**Einkünfte aus der Einnahmen-Überschuss-Rechnung
des Objektes**

-6.000

Beispiel

- Vermietung ohne Förderung §7h

Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

2. Objekt: Bayr. Str. Sanierungsgebiet 1.7.bezo, 91220 Schnaittach

Einnahmen-Überschuss-Rechnung

Einnahmen

Miete für Wohnungen

Miete Erdgeschoss

2.400

Einnahmen aus Umlagen

600

Summe der Einnahmen

3.000

Werbungskosten

Absetzung für Abnutzung
nach § 7 Abs. 4 Nr. 2a EStG
aus 2016 für 6 Monate
2,00 % von 150.000

1.500

Zinsen 2% v.10000

2.000

alle angefallenen Nkosten

1.500

Summe der Werbungskosten

5.000

**Einkünfte aus der Einnahmen-Überschuss-Rechnung
des Objektes**

-2.000

Beispiel

- Selbstgenutzt mit Förderung §10f

Berechnung der Einkommensteuer, des Solidaritätszuschlags und der Kirchensteuer

Festsetzung und Abrechnung

	Einkommensteuer	Sol.-Zuschlag	Kirchensteuer	AN-Sparzulage
Festsetzung	10.650,00	585,75	406,16	0,00
- Steuerabzug vom Lohn	11.857,00	651,83	948,56	
Verbleibende Steuer	-1.207,00	-66,08	-542,40	
Erstattung	1.207,00	66,08	542,40	
Gesamterstattung	1.815,48			

Berechnung des zu versteuernden Einkommens

	Steuerpflichtiger	Ehefrau	Gesamt
Jahresarbeitslohn	41.067	37.813	
- Werbungskosten ggf. Arbeitnehmer-Pauschbetrag	1.000	1.299	
Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit	40.067	36.514	76.581
Summe/Gesamtbetrag der Einkünfte	40.067	36.514	76.581
- Höchstbetrag der Vorsorgeaufwendungen			11.897
- abzugsfähige Kirchensteuer			997
- Spenden und Beiträge			100
- Förderung Wohneigentum			4.500
Einkommen/zu versteuerndes Einkommen			59.087

Beispiel

- Selbstgenutzt ohne Förderung §10f

Berechnung der Einkommensteuer, des Solidaritätszuschlags und der Kirchensteuer

Festsetzung und Abrechnung

	Einkommensteuer	Sol.-Zuschlag	Kirchensteuer	AN-Sparzulage
Festsetzung	12.074,00	664,07	460,48	0,00
- Steuerabzug vom Lohn	11.857,00	651,83	948,56	
Verbleibende Steuer	217,00	12,24	-488,08	
Nachzahlung	217,00	12,24	0,00	
Erstattung	0,00	0,00	488,08	
Gesamterstattung	258,84			

Berechnung des zu versteuernden Einkommens

	Steuerpflichtiger	Ehefrau	Gesamt
Jahresarbeitslohn	41.067	37.813	
- Werbungskosten ggf. Arbeitnehmer-Pauschbetrag	1.000	1.299	
Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit	40.067	36.514	76.581
Summe/Gesamtbetrag der Einkünfte	40.067	36.514	76.581
- Höchstbetrag der Vorsorgeaufwendungen			11.897
- abzugsfähige Kirchensteuer			997
- Spenden und Beiträge			100
Einkommen/zu versteuerndes Einkommen	63.587		

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!