

## 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	2.400	
<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		100
<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



**Anlage V**  
 zur Einkommensteuererklärung  
 zur Feststellungserklärung

Diese Anlage ist bei Zusammenveranlagung von Ehegatten / Lebenspartnern gemeinsam auszufüllen.

**1 Musterholz**  
 Vorname  
**2 Max**

**3 Steuernummer 258/123/45656** ifd. Nr. der Anlage **1**

**Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung**  
 (Bei ausländischen Einkünften: Anlage AUS beachten)

**Einkünfte aus dem bebauten Grundstück** **25**

Lage des Grundstücks / der Eigentumswohnung  
 Straße, Hausnummer  
**4 Musterhobelstraße 10**

Postleitzahl Ort  
**5 90541 Nürnberg**

Einzelwert-Abschreiben (ohne Sonderzeichen)  
**6 00** **53**

Das in Zeile 4 bezeichnete Objekt wird ganz oder teilweise  
**7 als Ferienwohnung genutzt** **61 2** 1 = Ja 2 = Nein **kurzfristig vermietet** **63 2** 1 = Ja 2 = Nein **an Angehörige zu Wohnzwecken vermietet** **62 2** 1 = Ja 2 = Nein

**8 Gesamtwohnfläche** **54** m<sup>2</sup> davon eigengenutzt oder unentgeltlich an Dritte überlassener Wohnraum **55** m<sup>2</sup> davon als Ferienwohnung genutzter Wohnraum **56** m<sup>2</sup>

Mietinnahmen für Wohnungen (ohne Umlagen)	Erdgeschoss		1. Obergeschoss		2. Obergeschoss		weitere Geschosse		EUR
	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup>	
<b>9</b>									<b>01 6.000</b>
<b>10 für andere Räume (ohne Umlagen / Umsatzsteuer)</b>									<b>02</b>
<b>11 Einnahmen für an Angehörige zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen (ohne Umlagen)</b>									<b>03</b>

**12 Umlagen, verrechnet mit Erstattungen** (z. B. Wassergeld, Flur- u. Kellerbeleuchtung, Müllabfuhr, Zentralheizung usw.)

**13 auf die Zeilen 9 und 11 entfallen** **04 2.400**

**14 auf die Zeile 12 entfallen** **05**

**15 Vereinnahmte Mieten für frühere Jahre / verrechnete Mietkautionen / auf das Kalenderjahr entfallende Mietvorauszahlungen aus Baukostenzuschüssen** **06**

**16 Einnahmen aus Vermietung von Garagen, Werbeflächen, Grund und Boden für Kloske usw.** **07**

**17 Vereinnahmte Umsatzsteuer** **08**

**18 Vom Finanzamt erstattete und ggf. verrechnete Umsatzsteuer** **09**

**19 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 8** **10**

**20** Gesamtbetrag **EUR** **08**

**21 Summe der Einnahmen** **8.400**

**22 Summe der Werbungskosten (Übertrag aus Zeile 51)** **5.650**

**23 Überschuss (zu übertragen nach Zeile 24)** **2.750**

**24 Zurechnung des Betrags aus Zeile 23** **20 2.750** **21**

stpfl. Person / Ehegatten / Person A / Gesellschaft EUR Ehefrau / Person B EUR

**Die Eintragungen in den Zeilen 25 bis 32 sind nur in der ersten Anlage V vorzunehmen.**

**Anteile an Einkünften** aus

	aus	stpfl. Person / Ehegatten / Person A / Gesellschaft EUR	Ehefrau / Person B EUR
<b>25 1. Grundstücksgemeinschaft</b>	<b>856</b>		<b>857</b>
<b>26 2. Grundstücksgemeinschaft</b>	<b>858</b>		<b>859</b>
<b>27 allen weiteren Grundstücksgemeinschaften</b>	<b>854</b>		<b>855</b>
<b>28 geschlossenen Immobilienfonds</b>	<b>874</b>		<b>875</b>
<b>29 Gesellschaften / Gemeinschaften / ähnlichen Modellen, S. d. § 19b EStG</b>			

2021AnIV101

2021AnIV101

# Steuerliche Fördermöglichkeiten bei Sanierungsmaßnahmen

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

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
		-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	1.000	1.000	
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
<b>Summe/Gesamtbetrag der Einkünfte</b>	<b>40.200</b>	<b>23.000</b>	<b>63.200</b>
- Höchstbetrag der Vorsorgeaufwendungen			11.795
- abzugsfähige Kirchensteuer			529
- Spenden und Beiträge			400
<b>Einkommen/zu versteuerndes Einkommen</b>			<b>50.476</b>

### Berechnung der Steuer

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

### Abrechnung

Festzusetzende Einkommensteuer	7.226,00		
- Steuerabzug vom Lohn	8.988,00		
<b>Einkommensteuererstattung</b>		1.762,00	
Festzusetzender Solidaritätszuschlag	0,00		
Erstattung Solidaritätszuschlag		0,00	
<b>Erstattung</b>			<b>1.762,00</b>
Festzusetzende Kirchensteuer		221,12	
- Steuerabzug vom Lohn		528,72	
<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 €

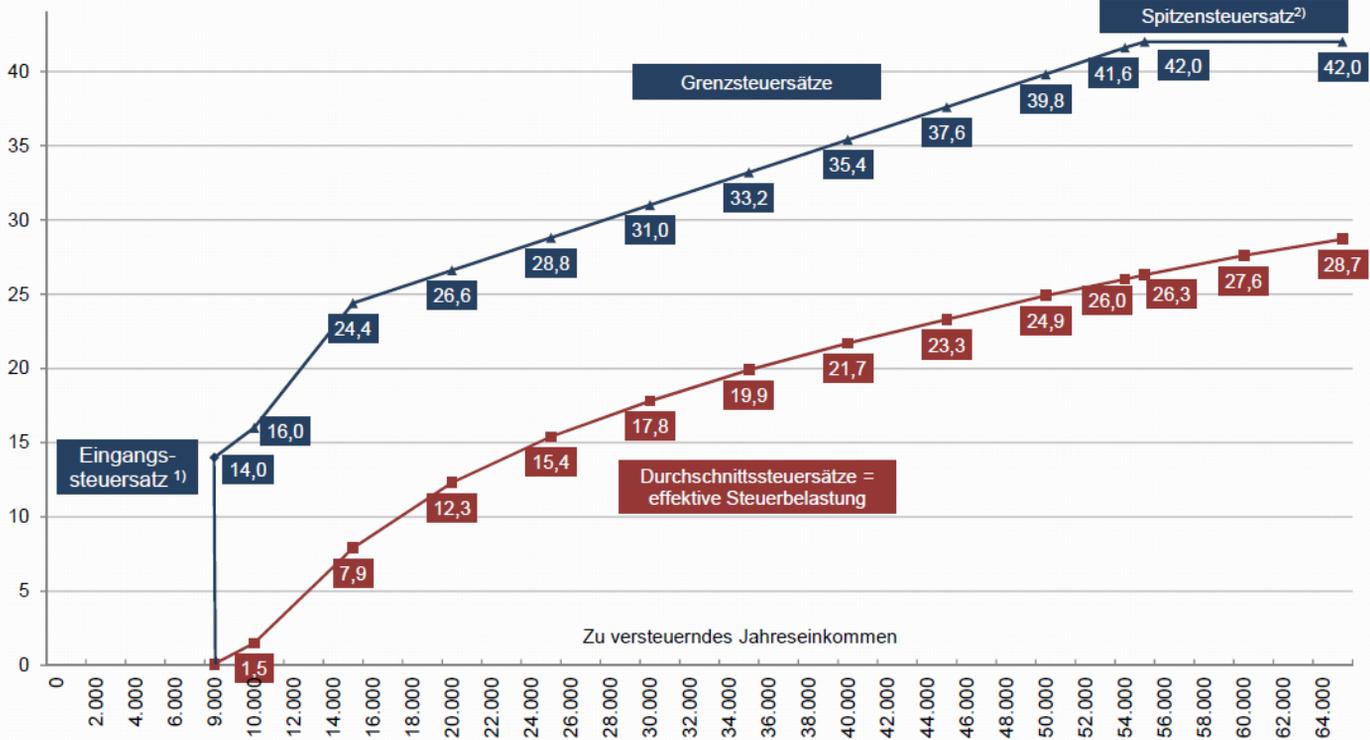
4 Jahre x 1.646,16 €                      6.584,64 €

**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	<u>2.400</u>	
<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		<u>100</u>
<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

Anleitung  
verfügen



2021

Name  **Musterholz**

Vorname  **Max**

Steuernummer  **258/123/45656**

**Anlage FW**  
Diese Anlage ist bei Zusammenveranlagung von Ehegatten / Lebenspartnern gemeinsam auszufüllen.

## Förderung des Wohneigentums

Lage der Wohnung (Ort, Straße, Hausnummer)  **90541 Nürnberg, Musterhobelstraße 10**

Eigentümer (Namen, ggf. Miteigentumsanteile)

Im Ferien- oder Wochenendgebiet belegen  
 Zum Dauerwohnen baurechtlich zugelassen

Einfamilienhaus / Eigentumswohnung  Anderes Haus mit  Wohnungen  davon eigen- genutzt  Anzahl   
 Ausbau / Erweiterung einer eigen genutzten Wohnung

Kaufvertrag vom  Bauantrag gestellt am  Baubeginn am  Angeschafft am  Fertig gestellt am

Eigen genutzt ab

Nutzfläche des Hauses  m<sup>2</sup>

Der Abzugsbetrag wird für ein Folgeobjekt beansprucht.  Fläche der Wohnung / Erweiterung / des Anbaus  m<sup>2</sup> davon eigenbetrieblich / berufl. genutzt od. vermietet  m<sup>2</sup>

Für folgende Objekte wurden bereits Abzugsbeträge / erhöhte Absetzungen beansprucht:

Für das Objekt lt. Zeile 4 wurde ein Antrag auf Eigenheimzulage gestellt.

### Abzugsbetrag nach § 10f EStG

46

		Fertig gestellt 2021	EUR
Bei Bauantrag / Einreichung der Bauunterlagen vor dem 1.1.2004:	<input type="checkbox"/> wie Vorjahr	<input type="text"/>	Abzugsbetrag bis zu 10 % = 71
Bei Bauantrag / Einreichung der Bauunterlagen nach dem 31.12.2003:	<input type="checkbox"/> wie Vorjahr	<b>90.000</b>	Abzugsbetrag bis zu 9 % = 69 <b>8.100</b>

### Abzugsbetrag nach § 10e EStG

bei Kaufvertrag / Bauantrag / Herstellungsbeginn vor dem 1.1.1996, wenn kein Antrag auf Eigenheimzulage gestellt wird

Abzugsbetrag wie 2020  Abzugsbetrag nach besonderer Berechnung  20

Nachholung von Abzugsbeträgen nach besonderer Berechnung (nachträgliche Anschaffungs- / Herstellungskosten, noch nicht in Anspruch genommene Abzugsbeträge)  € 2021 werden in Anspruch genommen  29

### Steuerermäßigung für Kinder

bei Inanspruchnahme eines Abzugsbetrags nach § 10e Abs. 1 bis 5 EStG

Antrag auf Steuerermäßigung nach § 34f Abs. 2 und 3 EStG:  Im Begünstigungszeitraum  Anzahl  Kind(er) auf Dauer zum Haushalt (vgl. „Anlage(n) Kind“).

### Zusätzliche Angaben

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>
Einkommen/zu versteuerndes Einkommen			46.676

### Berechnung der Steuer

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

### Abrechnung

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

## 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

1	Name <b>Musterholz</b>	<b>Anlage Sonstiges</b>	
2	Vorname <b>Max und Michaela</b>	Diese Anlage ist bei Zusammenveranlagung von Ehegatten / Lebenspartnern gemeinsam zu erfüllen.	
3	Steuernummer <b>258/123/45656</b>		
<b>Sonstige Angaben und Anträge</b>			
<b>Steuerermäßigung bei Belastung mit Erbschaftsteuer</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>			
5	Steuerbegünstigung nach § 10g EStG für schutzwürdige Kulturgüter, die weder zur Einkunfts-erzielung noch zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden	151	Abzugsbetrag EUR <b>8.100</b> ,-
<b>Spendenvortrag</b>			
6	Es wurde ein verbleibender Spendenvortrag nach § 10b EStG zum 31.12.2020 festgestellt.	stpl. 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.	stpl. Person / Ehemann / Person A <input type="checkbox"/> 1 = Ja	Ehefrau / Person B <input type="checkbox"/> 1 = Ja
<b>Antrag auf Beschränkung des Verlustrücktrags nach 2020</b>			
8	Von den nicht ausgeglichenen negativen Einkünften 2021 soll folgender Gesamtbetrag nach 2020 zurückgetragen werden	800 EUR <input type="checkbox"/> ,-	801 EUR <input type="checkbox"/> ,-
<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.	stpl. 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.	stpl. 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.		222 <input type="checkbox"/> 1 = Ja
(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.			

## 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!**