

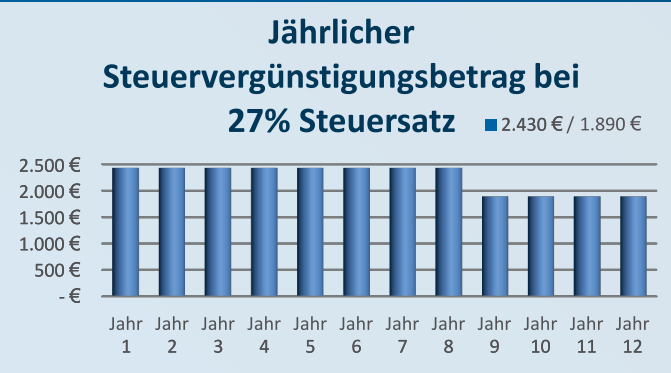


Bei vermieteten Gebäuden:

Für eine Steuerbegünstigung nach § 7h EStG ist § 177 BauGB zu beachten. Geltendmachung innerhalb der ersten 8 Jahre zu jeweils 9%, in den folgenden vier Jahren zu jeweils 7%.

Beispielrechnung bei einem Steuersatz von 27%:

Investieren Sie beispielsweise 100.000 € bei einem Steuersatz von 27 %, dann sind pro Jahr 9.000 € / 7.000 € der Kosten anrechenbar. Voraussichtliche Steuerersparnis über die Gesamtlaufzeit in Höhe von 27.000 €.

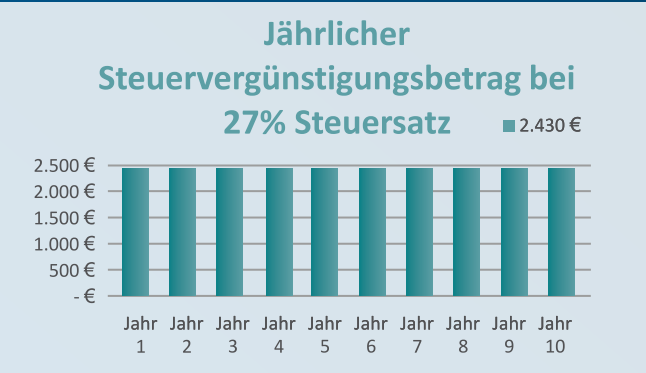


Zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäuden:

Für eine Steuerbegünstigung nach § 10f EStG müssen die Voraussetzungen des § 7h oder § 7i EStG vorliegen. Geltendmachung innerhalb von 10 Jahren zu jeweils 9%.

Beispielrechnung bei einem Steuersatz von 27%:

Investieren Sie beispielsweise 100.000 € bei einem Steuersatz von 27%, dann sind pro Jahr 9.000 € der Kosten anrechenbar. Voraussichtliche Steuerersparnis über die Gesamtlaufzeit in Höhe von 24.300 €.



Einsicht auf die einzelnen Sanierungsgebiete gibt es hier:
Homepage der Stadt St. Wendel:
www.sankt-wendel.de/rathaus/stadtentwicklung/

Ihre Ansprechpartner / Impressum:

Bauamt - Bauverwaltung
Marienstraße 20
66606 St. Wendel
Telefon: 0 68 51 - 809 1924
E-Mail: bauamt@sankt-wendel.de

Bauamt - Stadtentwicklung und Stadtplanung
Marienstraße 20
66606 St. Wendel
Telefon: 0 68 51 - 809 1942
E-Mail: stadtentwicklung@sankt-wendel.de

Bildquellen: Kreisstadt St. Wendel / Fotograf J. Bonenberger
3. Auflage / Stand 03_2023

St. Wendel

Vorwort



Der Ablauf



Steuervergünstigungen bei vermieteten Gebäuden



Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,

gemeinsam haben wir mit Ihnen ein Stadtentwicklungskonzept für ein „St. Wendel der Zukunft“ erstellt.

In dem Konzept sind vielfältige Anregungen definiert, wie sich unsere Stadt bis zum Jahr 2030 entwickeln soll. Ziel war es, Ihre Interessen und Vorstellungen aufzunehmen, abzubilden und umzusetzen. Denn nicht nur für Besucher und Touristen, sondern auch für uns St. Wendeler ist ein attraktives Erscheinungsbild der Innenstadt sowie der Stadtteile die Grundlage für eine hohe Freizeit- und Lebensqualität.

Während unserer gemeinsamen Treffen wurde oft nach Möglichkeiten zur Unterstützung von Investitionen an privaten oder ortsbildprägenden Gebäuden gefragt. Nun ist es für Sie möglich über die Ausweisung von Sanierungsgebieten bei der Modernisierung Ihrer Immobilie finanziell entlastet zu werden. Denn umfassende Maßnahmen an Gebäuden, die innerhalb eines Sanierungsgebietes liegen, bieten den Eigentümern besondere steuerliche Vorteile.

Mit diesem Faltblatt möchten wir Sie über die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten informieren.

Ihr

Peter Klär
Bürgermeister

1. Das Sanierungsobjekt muss sich innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes befinden
2. Bescheinigungsfähig sind ausschließlich Maßnahmen, die im Rahmen einer umfassenden Gebäudemodernisierung oder -sanierung erfolgen. Einzelmaßnahmen oder reine Instandsetzungsmaßnahmen sind nicht bescheinigungsfähig.
3. Vorabstimmung der geplanten Sanierungsmaßnahmen mit der Stadt bzw. dem Landesdenkmalamt bei denkmalgeschützten Immobilien (Erläuterung der umfassenden Maßnahmen, Abstimmung mit den Vorgaben der Modernisierungsrichtlinie und des jeweils gültigen Gestaltungsleitfadens, Kostenvoranschläge)
4. Schriftliche Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Stadt bzw. bei Einzeldenkmälern mit dem Landesdenkmalamt **vor** Beginn der Baumaßnahme (**nicht nachträglich**)
Mitzubringen sind:
 - Planungsunterlagen und Kostenermittlung (nach DIN 276 durch Architekten oder eigene Kostenzusammenstellungen anhand von Unternehmerangeboten)
 - Textliche Beschreibung der vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen
 - Aktuelle Fotos vom Gebäude (innen und außen), die den Sanierungsbedarf belegen
 - Grundbuchauszug und Lageplan
5. Durchführung der Sanierung

6. Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung bei der Stadt bzw. Landesdenkmalamt mit Vorlage von Plänen, Originalschlussrechnungen, Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung
7. Bescheinigung durch die Stadt bzw. das Landesdenkmalamt
8. Vorlage der Bescheinigung beim Finanzamt mit der Steuererklärung

Bei vermieteten Gebäuden:

Eine Förderung nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) greift für Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs (siehe unten) ebenso auch für Herstellungskosten im Rahmen von Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll.

Nach § 177 BauGB:

- Missstände liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.
- Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter

1. die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
2. die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
3. die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.

Zum Beispiel stellen Ausbau, Umbau oder Erweiterung keine Modernisierung oder Instandsetzung dar.

Die Eigentümer können, sofern sie Bauherr sind, die genannten Voraussetzungen vorliegen und in Deutschland zur Einkommenssteuer veranlagt sind, ihre Investitionskosten steuerlich absetzen.



Alle Aussagen unter dem Vorbehalt der Bescheinigungsrichtlinie, aktuell gültiger Gesetze, tagesaktueller Urteile und Entwicklungen. Vorstehende Ausführungen sind rechtlich nicht verbindliche Erklärungen. Eine frühzeitige inhaltliche Abstimmung und Einzelfallprüfung mit dem Bauamt der Kreisstadt St. Wendel bzw. dem Landesdenkmalamt ist erforderlich. Eine vorherige steuerliche Abstimmung wird empfohlen.