400 JAHRE
Friedrichstadt
Die Holländerstadt seit 1621

JUNI // 2022

Sonderabschreibungen in Sanierungsgebieten

bei Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten



INFORMATIONEN

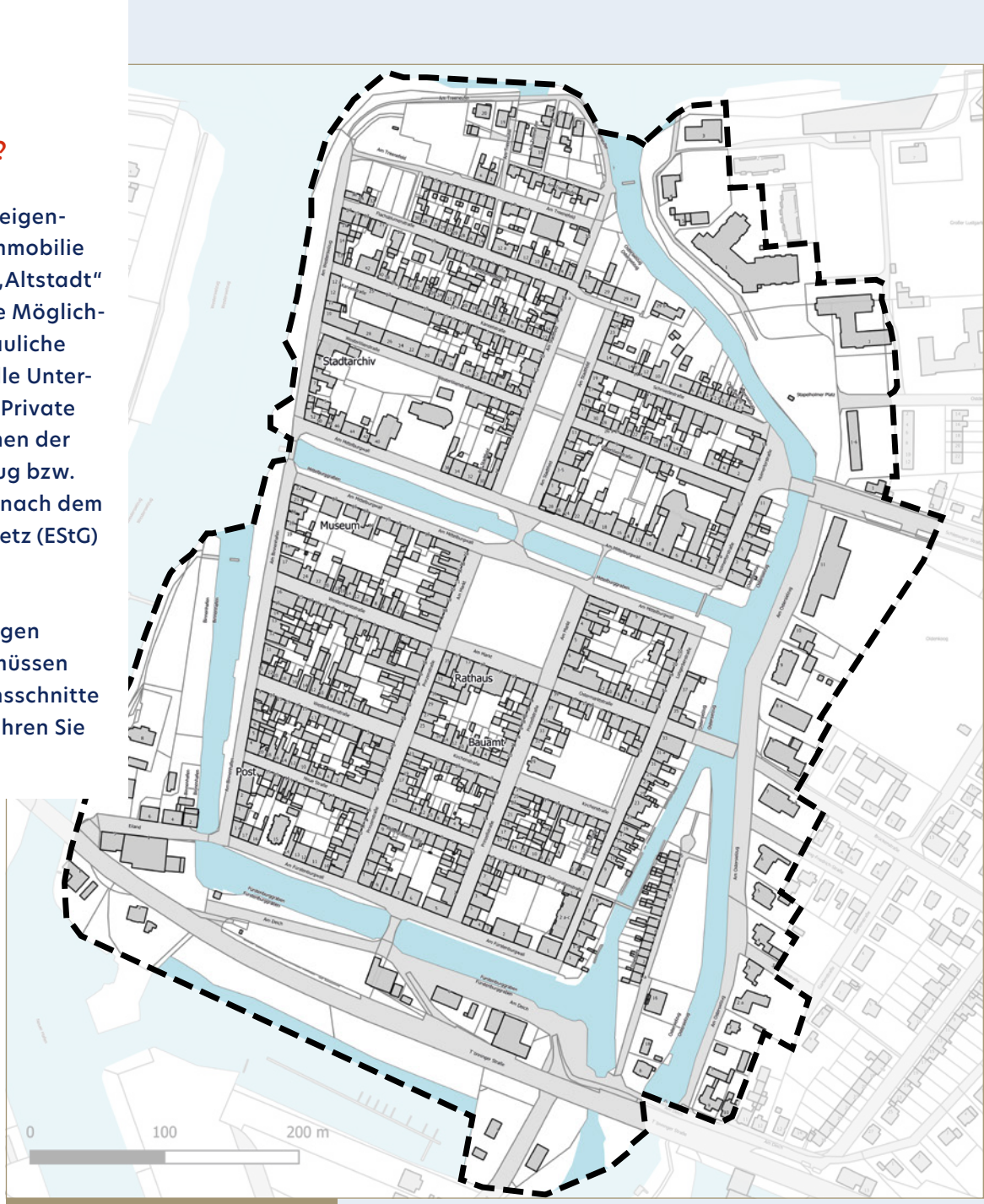
für Haus- und Wohnungseigentümer*innen

Alle Foto-Quellen: Pixabay GmbH

WORUM GEHT ES?

Haus- und Wohnungseigentümer*innen, deren Immobilie im Sanierungsgebiet „Altstadt“ gelegen ist, haben die Möglichkeit, für bestimmte bauliche Maßnahmen finanzielle Unterstützung zu erhalten. Private Investitionen im Rahmen der Gebäudemodernisierug bzw. -instandsetzung sind nach dem Einkommenssteuergesetz (EStG) steuerlich absetzbar.

Welche Voraussetzungen dafür gegeben sein müssen und welche Verfahrensschnitte einzuhalten sind, erfahren Sie in diesem Faltblatt.



Sanierungsgebiet „Altstadt“

Quelle: FORUM Huebner, Karsten und Partner, plan-werkStadt - büro für stadtplanung und beratung (Kartengrundlage: ALKIS-Daten Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein 2018)

Steuervorteil im Sanierungsgebiet

§ 7h EStG für Vermieter*innen	§ 10f EStG für Eigennutzer*innen	§ 11a EStG für Erhaltungsaufwand
▪ der/die Steuerpflichtige kann im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzen ▪ insgesamt 100 % der Herstellungskosten sind steuerlich absetzbar, Laufzeit **12 Jahre** ▪ Voraussetzung: Eigentümer*in bewohnt das Gebäude *nicht* selbst	▪ der/die Steuerpflichtige kann im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Jahren jeweils bis zu 9 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzen ▪ insgesamt 90 % der Herstellungskosten sind steuerlich absetzbar, Laufzeit **10 Jahre** ▪ Voraussetzung: Eigentümer*in bewohnt das Gebäude selbst	▪ der/die Steuerpflichtige kann Erhaltungsaufwand für Maßnahmen an einem Gebäude auf **2 bis 5 Jahre** gleichmäßig verteilen und absetzen ▪ gemeint sind Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen (z. B. Farbanstrich der Fassade, Fenster) ▪ Voraussetzung: Eigentümer*in bewohnt das Gebäude *nicht* selbst

DIE WICHTIGSTEN VORAUSSETZUNGEN

- Das zu sanierende Objekt muss in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet gelegen sein.
- Die Bescheinigung kann erteilt werden für ein Gebäude, Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, Eigentumswohnungen oder im Teileigentum stehende Räume.
- 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.
- Abstimmung mit der Denkmalpflege über die vorgesehenen Baumaßnahmen sind erforderlich.
- Vorgaben der Ortgestaltungssatzung vom 19.12.2019 sind einzuhalten.
- Landesverordnung über den Denkmalbereich „Historischer Stadtkern Friedrichstadt“ vom 01.12.2017 ist zu beachten.
- Abklärung mit dem Kreisbauamt, ob es sich ggf. um baugenehmigungspflichtige Vorhaben handelt.
- Die steuerliche Begünstigung setzt voraus, dass **vor Beginn der Maßnahmen** zwischen dem Eigentümer und der Stadt Friedrichstadt eine Modernisierungsvereinbarung geschlossen wurde.
- Mit den Maßnahmen darf vor Abschluss der Vereinbarung nicht begonnen werden.

VERFAHRENSABLAUF

1

Informieren Sie sich genau und holen Sie sich Unterstützung!

Sprechen Sie sich im Vorfeld der Maßnahme mit kompetenten Fachleuten (Steuerberatung, Architekturbüro usw.) und dem für Sie zuständigen Finanzamt ab.

Informationen erhalten Sie auch beim Amt Nordsee-Treene oder dem Sanierungsträger BIG Städtebau GmbH.

2

Schließen Sie eine Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt ab!

Die erforderlichen Unterlagen erhalten Sie beim Amt oder dem Sanierungsträger. Neben der Modernisierungsvereinbarung ist eine Auflistung der geplanten Maßnahmen einzureichen. Abstimmung mit der Denkmalpflege über die vorgesehenen Baumaßnahmen.





3

Beginnen Sie mit der Maßnahme erst nach der Gegenzeichnung!

Die Stadt Friedrichstadt/das Amt Nordsee-Treene prüft Ihre Unterlagen, schickt abschließend die gegengezeichnete Modernisierungsvereinbarung an Sie zurück. Danach können Sie mit der Umsetzung der Maßnahmen beginnen.

4

Baumaßnahmen fertig? Beantragen Sie jetzt die Bescheinigung!

Bitte reichen Sie nach Abschluss der Maßnahmen folgende Unterlagen schriftlich bei der Stadt Friedrichstadt/Amt Nordsee-Treene ein:

- Antrag auf Bescheinigung
- Kostenaufstellung gemäß Vordruck
- Originalrechnungen





Bei den Ausführungen handelt es sich um **allgemeine Hinweise**. Diese können eine umfassende steuerrechtliche Beratung nicht ersetzen. Insoweit sind **zusätzliche Erkundigungen** beim zuständigen Finanzamt oder bei Steuerfachleuten einzuholen.
Die Stadt Friedrichstadt übernimmt keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere zu steuerrechtlichen Fragen und haftet nicht für den Eintritt bestimmter steuerlicher oder finanzieller Auswirkungen.

Weitere Informationen enthalten die Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7, 10 f und 11 a EStG in der Bekanntmachung des Finanzministeriums der Landesregierung Schleswig-Holstein vom 30.07.2015, Amtsblatt SH 2015, 1004 und vom 19.08.2015, Amtsblatt SH 2015, 1058.

DIE WICHTIGSTEN RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch
(BauGB)

Einkommensteuergesetz
(EStG)

Bescheinigungsrichtlinien
für die Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a EStG

HINWEIS
Gesetzliche Grundlagen mit QR Code und Hinweis, keine Haftung

KONTAKT

400 JAHRE Friedrichstadt
Die Holländerstadt seit 1621

Amt Nordsee-Treene
Fachbereich Zentrale Dienste
Stabstelle Friedrichstadt (Außenstelle)
– Allg. kommunalrechtliche Angelegenheiten –
Schulweg 19 // 25866 Mildstedt
Frau F. Postel
Telefon 04841 992-724 // Telefax 04841 992-755
E-Mail f.postel@amt-nordsee-treene.de

BIG-BAU
PROJEKT- UND STADTENTWICKLUNG

Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Friedrichstadt
BIG Städtebau GmbH – ein Unternehmen der BIG-BAU
Eckernförder Straße 212 // 24119 Kronshagen
Frau Sigrid.Nieswandt
Telefon 0431 5468-420 // Mobil 0171 1278356
E-Mail sigrid.nieswandt@big-bau.de

FÖRDERHINWEIS
Das Projekt Zentrum wird im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz" anteilig aus Mitteln der Stadterneuerung des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein gefördert.

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

SH Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport

400 JAHRE Friedrichstadt
Die Holländerstadt seit 1621

BIG-BAU
PROJEKT- UND STADTENTWICKLUNG

Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Friedrichstadt
BIG Städtebau GmbH
– ein Unternehmen der BIG-BAU