



Bundesverband
Lohnsteuerhilfvereine e.V.

Reinhardtstr. 23 · 10117 Berlin
Telefon 030 / 585 84 04 - 0
E-Mail info@bvl-verband.de

PRESSEINFORMATION

Presseinfo Juli 2017 – 2

Steuerliche Abschreibung von Immobilien auch für Selbstnutzer

Derjenige, der ein Baudenkmal oder ein Gebäude in einem Sanierungsgebiet modernisiert, kann die entsprechenden Baukosten steuerlich geltend machen. Im Fall der Vermietung können entsprechende Herstellungskosten schneller abgeschrieben werden. Bei Selbstnutzung können die Aufwendungen wie Sonderausgaben abgezogen werden.

„Voraussetzung für die Steuerbegünstigung ist, dass entsprechende Bescheinigungen der baurechtlich zuständigen Behörden vorliegen. Für Gebäude in Sanierungsgebieten muss der Steuerpflichtige Sanierungsaufgaben erfüllen oder mit der zuständigen Gemeindebehörde einen entsprechenden Vertrag abschließen“, erklärt Uwe Rauhöft, Geschäftsführer des Bundesverbandes Lohnsteuerhilfvereine (BVL) in Berlin. Nachträglich ist dies mit steuerlicher Wirkung nicht mehr möglich. Für Denkmäler muss die nach Landesrecht zuständige Behörde die Baumaßnahmen genehmigen und bestätigen, dass sie der Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Gebäudes dienen.

Steuerlich begünstigt sind dann die Kosten, für die die Gemeindebehörde eine sogenannte Bescheinigung nach § 7i, § 7h oder § 10f des Einkommensteuergesetzes erteilt.

Eigennutzer können im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den folgenden 9 Jahren jeweils 9 Prozent dieser begünstigten Baumaßnahmen in der Einkommensteuererklärung wie Sonderausgaben abziehen. Insgesamt werden somit 90 Prozent dieser Kosten steuerlich wirksam. Zu beachten ist aber, dass Eigennutzer diese Regelung nur für ein Gebäude in Anspruch nehmen können. Ehegatten können diese Regelung für zwei Gebäude beanspruchen, wenn die übrigen Voraussetzungen eingehalten sind.

Vermieter können zwar grundsätzlich sämtliche Kosten der Bau- und Sanierungsmaßnahmen steuerlich geltend machen. Handelt es sich um

Herstellungskosten, erfolgt die Abschreibung in der Regel über einen sehr langen Zeitraum. Liegen die Voraussetzungen für begünstigte Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet oder für ein Denkmal vor, können die Aufwendungen schneller berücksichtigt werden. Die von der zuständigen Gemeindebehörde bescheinigten Baumaßnahmen können im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren zu jeweils 9 Prozent steuerlich und in den folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 Prozent geltend gemacht werden. „In 12 Jahren können dann die gesamten Kosten steuerlich berücksichtigt werden anstatt wie die sonst üblich über 40 bis 50 Jahre“, erläutert Rauhöft.