

# INFORMATIONSBLATT

## 1.2 STEUERLICHE ABSCHREIBUNGEN

### **Besondere steuerliche Abschreibungen in Sanierungsgebieten nach § 7 h Einkommensteuergesetz (EStG)**

im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und den folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 %

Bei Gebäuden, die in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen, werden **zwei Arten** von Baumaßnahmen steuerlich begünstigt:

- Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB).  
Das sind Maßnahmen, die die Stadt Flensburg zur Beseitigung von Missständen oder zur Behebung von Mängeln durch ein förmliches Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot angeordnet hat und zu deren Durchführung der Eigentümer dementsprechend rechtlich verpflichtet ist. Freiwillige Maßnahmen werden hier steuerlich nicht berücksichtigt.
- Herstellungskosten für freiwillige Maßnahmen können unter den folgenden 3 Voraussetzungen steuerlich begünstigt sein:
  1. die Maßnahmen müssen der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen,
  2. das Gebäude soll wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben,
  3. **vor Beginn der Baumaßnahmen** verpflichten sich die Eigentümer gegenüber der Stadt Flensburg durch einen **öffentlich-rechtlichen Vertrag** bestimmte Maßnahmen durchzuführen.  
Eine bloße Absprache mit der Stadt Flensburg oder dem Sanierungsträger reicht hier nicht aus! Die fehlende vertragliche Vereinbarung kann nicht durch die Erteilung einer Baugenehmigung oder den Genehmigungsbescheid nach den §§ 144, 145 BauGB ersetzt werden.

#### **Hinweise:**

- Laufende Instandhaltungskosten sind steuerlich nicht begünstigt.
- Aufwendungen für neue Gebäudeteile zur Erweiterung der Nutzfläche, z. B. Anbauten oder Erweiterungen, können nicht bescheinigt werden.

Flensburg, 2007