

***Exkurs: Steuerbegünstigungen und staatliche Zulagen zur Bauförderung***

Nachfolgend erfolgt ein Exkurs zu im Einzelfall möglichen Steuerbegünstigungen und staatliche Zulagen zur Bauförderung. Einzelheiten ergeben sich aus den entsprechenden Gesetzestexten. Daneben kann der Bau oder Kauf, aber auch die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden durch günstige Kredite der KfW-Förderbank gefördert werden. Informationen zu den Förderprogrammen finden Sie im Internet unter [www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de). Diese Auflistung ist nicht abschließend.

**Steuerliche Vergünstigungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten gemäß § 7h Einkommensteuergesetz (EStG)**

Baumaßnahmen an Gebäuden in Sanierungsgebieten werden über erhöhte Absetzungen für Abnutzung (AfA) bei Mietwohngebäuden oder den Abzug von Sonderausgaben bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden steuerlich gefördert. Durch Minderung bei der Einkommensteuer kann sich in der Folge eine Steuerersparnis ergeben.

Abweichend von der AfA nach § 7 EStG in Höhe von 2 bzw. 2,5 % kann erhöhte AfA bis zu 9 % im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren sowie bis zu 7 % in den folgenden 4 Jahren abgesetzt werden.

Begünstigt sind Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) bei einem in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich gelegenen Gebäude. Auf vorgenannte Maßnahmen entfallende Anschaffungskosten sind begünstigt, soweit diese Maßnahmen nach dem Abschluss eines Kaufvertrages durchgeführt werden (Sanierungsmaßnahmen im Rahmen von Erwerbermodellen); nicht begünstigt ist der auf das vorhandene Gebäude entfallende Kaufpreis.

Nicht begünstigt ist auch der Abriss und Neubau eines Gebäudes. Begünstigt werden zur Einkünfteerzielung genutzte (z. B. vermietete) Gebäude; zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude können nach § 10f EStG gefördert werden.

Bedingungen für die Inanspruchnahme der erhöhten Absetzungen sind, dass vor Beginn der Baumaßnahmen das Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB) von der Gemeinde festgelegt wurde, der Modernisierungs- oder Instandhaltungsvertrag oder die freiwillige Vereinbarung mit der Gemeinde abgeschlossen wird und die Voraussetzungen durch eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde (Sanierungsbescheinigung) nachgewiesen werden.