

Chancen durch Ausweisung von Sanierungsgebieten

STEUERLICHE GRUNDLAGEN

Wie kommen Sanierungsgebiete zustande?

Rechtliche Grundlage hierfür ist das Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden sowie das Baugesetzbuch.

Die genannten Vorschriften ermöglichen den Gemeinden, in eigener Hoheit durch Satzung entsprechende Gebiete auszuweisen.

Für die Gemeinden ergibt sich also die Möglichkeit, bei entsprechenden Voraussetzungen Sanierungsgebiete auszuweisen. Die Ausweisungen ist jedoch auch mit Pflichten der Gemeinde verbunden.

Einige hiervon möchte ich mündlich darstellen.



Bescheinigungsrichtlinien Bayern

Ist ein Sanierungsgebiet ausgewiesen, kann die Gemeinde den Eigentümern zunächst eine Bescheinigung ausstellen, dass das jeweilige Grundstück im Sanierungsgebiet liegt und ist auch berechtigt und verpflichtet, bei der Durchführung von steuerlich begünstigten Maßnahmen die entsprechenden Kosten der Maßnahme dem Steuerpflichtigen amtlich zu bescheinigen.

Rechtliche Grundlage hierfür ist die Bescheinigungsrichtlinie Bayern.

Allein aus der Namensgebung ist ersichtlich, dass es sich um länderspezifische Richtlinien handelt, die von Bundesland zu Bundesland, ebenso wie Bauvorschriften, abweichen können.

Für den Steuerpflichtigen ist diese Bescheinigung ein sog. Grundlagenbescheid nach § 175 AO, d.h. das zuständige Finanzamt ist zunächst an die Feststellungen der Gemeinde gebunden. Insbesondere muss die Bescheinigung folgendes enthalten:

1. Ob das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich belegen ist
2. Ob Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S.d. § 7h I 1 EStG oder andere Maßnahmen i.S.d. § 7h I 2 EStG durchgeführt worden sind
3. In welcher Höhe Aufwendungen, die die Voraussetzungen der Nr. 2 erfüllen, angefallen sind
4. Inwieweit Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln durch eine für Sanierungsgebiete oder städtebauliche Entwicklungsbereiche zuständige Behörde bewilligt worden sind oder nach Ausstellung der Bescheinigung bewilligt werden.

In die Bescheinigung ist folgender Hinweis aufzunehmen:

„Diese Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen, insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben, als Werbungskosten oder wie Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7h I 3 EStG oder zu den Herstellungskosten, zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Kosten.“

Die Bescheinigung ist gebührenpflichtig.



Steuerliche Regelungen

Wie sich aus dem Hinweis in der Bescheinigung ergibt, ist die Zuordnung zum Betriebsvermögen oder dem Privatvermögen, welches entweder zur Einkunftserzielung oder zu eigenwohnlichen Zwecken nicht durch die Gemeinde, sondern durch das zuständige Finanzamt in Zusammenarbeit mit dem Steuerpflichtigen zu treffen.

- Betriebsvermögen

Ist das Objekt Teil eines Betriebsvermögens, dies kann bei Personengesellschaften auch sog. Sonderbetriebsvermögen sein, und zwar notwendiges oder gewillkürtes Betriebsvermögen, so ist die Vorschrift des § 7h EStG steuerrechtlich anzuwenden, während handelsrechtlich die Bestimmungen des HGB greifen.

Diese Sonderabschreibung beginnt im Jahr der Instandsetzung und beträgt 8 Jahre lang 9% der begünstigten Aufwendungen. Danach können für weitere 4 Jahre 7% als Abschreibung steuerlich geltend gemacht werden.

Zu welchem Zweck das Gebäude verwendet wird, also ob es Wohnzwecken oder anderen betrieblichen Zwecken dient, ist unerheblich.



- Privatvermögen

Dient das Objekt der Erzielung von Einkünften, ist ebenfalls § 7h EStG einschlägig, innerhalb von 12 Jahren können die kompletten begünstigten Aufwendungen als Werbungskosten in der jeweiligen Einkunftserzielungsart geltend gemacht werden.

Wird das Objekt zu eigenen Wohnzwecken genutzt, gilt hingegen § 10f.

Hier handelt es sich um eine Auffangnorm, soweit kein Betriebsvermögen und keine Einkunftserzielungsabsicht vorliegt. Die Steuerpflichtigen können hier die begünstigten Aufwendungen 10 Jahre lang zu 9% wie Sonderausgaben geltend machen, wenn die Voraussetzungen des § 7h EStG vorliegen. Dies gilt nur, soweit das Gebäude in den jeweiligen Kalenderjahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird.

Soweit es sich um reinen Erhaltungsaufwand bei begünstigten Maßnahmen handelt, kann dieser auf 2 bis 5 Jahre steuerlich gleichmäßig verteilt werden. Es handelt sich hierbei also um ein Wahlrecht. Wird das Gebäude während des Verteilungszeitraums veräußert, kann der noch nicht berücksichtigte Teil des Erhaltungsaufwands im Jahr der Veräußerung als Werbungskosten oder Betriebsausgabe berücksichtigt werden, wenn das Objekt zur Einkunftserzielung genutzt wird, egal ob betrieblich oder privat.



Aktuelle Überlegungen

Aufgrund der vorgenannten steuerlichen Regelungen können Objekte in Sanierungsgebieten für Investoren sehr interessant sein, und zwar unabhängig, ob es sich um Betriebe, institutionelle Investoren oder Privatinvestoren handelt.

In der Regel sollte eine Gemeinde daher wissen, welche Zielgruppen sie ansprechen will. Die Nachnutzung von brachliegenden Gebäuden oder Gebieten mit hohen Leerstandsquoten und Modernisierungsbedarf liegt im evidenten Interesse jeder Kommune. Ohne weiteren Flächenverbrauch und den teuren Aufbau neuer Infrastrukturen können hier Neuansiedlungen von Betrieben oder aber auch von Menschen, die in die Kommune ziehen wollen, ohne Einsatz von Eigenmitteln oder Vorfinanzierung von Infrastrukturen gefördert werden. Die Zielsetzung sollte also schon mit der Ausweisung des Sanierungsgebiets von der Kommune klar definiert sein. Ein aktuelles Beispiel ist die Förderung von Seniorenwohnungen in Sanierungsgebieten. Es gibt erfolgreiche Modelle, in denen z.B. 55-60-jährige Bürgerinnen und Bürger Häuser in Sanierungsgebieten aufkaufen und modernisieren, insbesondere auch energetisch, um einen Alterssitz in der Innenstadt mit kurzen Wegen z.B. zu Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten etc. zu haben. Durch die kurze Abschreibungsdauer können sie in ihrer aktiven Zeit die Aufwendungen steuerlich nutzen und haben gleichzeitig die Sicherheit im Alter, einen angemessenen, modernen und nach ihren Wünschen erneuerten Wohnraum nutzen zu können.

Der Neubau einer Seniorenwohnanlage hingegen verbraucht Flächen und ein Vielfaches an Baumaterial, welches mit hohem klimaschädlichem Aufwand hergestellt wird.

Viele weitere Nutzungen, auch im sozialen Bereich, sind denkbar und können Kommunen beleben und bereichern. Wenn ein ganzer Straßenzug oder ein Quartier durch die Sanierungen wieder interessant wird, hat das natürlich auf die Sozialstruktur ebenfalls eine bedeutende Wirkung, im Gegensatz zum Neuwohnungsbau sind nicht nur die Vermieter begünstigt, sondern auch die Eigennutzer, was einer Gentrifizierung vorbeugt.



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!



Quellen

- Einkommensteuergesetz
- Baugesetzbuch
- Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden
- Bescheinigungsrichtlinien Bayern

