99012067012000

Steuervergünstigung für Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

Heruntergeladen am 15.07.2025
https://fimportal.de/xzufi-services/344828957/L100001

Modul	Sachverhalt
Leistungsschlüssel	99012067012000
Leistungsbezeichnung I	Steuervergünstigung für Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
Leistungsbezeichnung II	
Typisierung	3 - Bundesaufsichtsverwaltung: Regelung
Quellredaktion	Hessen
Freigabestatus Katalog	unbestimmter Freigabestatus
Freigabestatus Bibliothek	fachlich freigegeben (silber)
Begriffe im Kontext	Steuer, Denkmalförderung,, Steuererleichterung, Bauen
Leistungstyp	Leistungsobjekt mit Verrichtung
Leistungsgruppierung	Baurecht (012)

Modul	Sachverhalt
Verrichtungskennung	Ausstellung (012)
SDG-Informationsbereich	Kauf und Verkauf von Immobilien, einschließlich aller Bedingungen und Pflichten im Zusammenhang mit der Besteuerung, dem Eigentum oder der Nutzung von Immobilien (auch als Zweitwohnsitz)
Lagen Portalverbund	Bauplanung (2050400), Steuern und Abgaben für Betriebe (2040200)
Einheitlicher Ansprechpartner	Nein
Fachlich freigegeben am	09.07.2021
Fachlich freigegen durch	Hessisches Ministerium der Finanzen
Handlungsgrundlage	https://www.gesetze-im-internet.de/estg/__7h.html https://www.gesetze-im-internet.de/estg/__10f.html https://www.gesetze-im-internet.de/estg/__11a.html https://www.gesetze-im-internet.de/estg/__7h.html https://www.gesetze-im-internet.de/estg/__10f.html https://www.gesetze-im-internet.de/estg/__11a.html
Teaser	Für die Sanierung von Gebäuden in Stadtkernen können Sie steuerliche Vergünstigungen geltend machen. Dazu erhalten Sie hier Informationen.
Volltext	Zur gezielten Förderung der Sanierung (insbesondere) von Stadtkernen werden auf Antrag öffentliche Förderungen in Form von Zuschüssen aus Sanierungs- oder Entwicklungsfördermitteln bewilligt. Neben dieser unmittelbaren Förderung wird die Erhaltung von Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsgebieten auch steuerlich begünstigt. Um die steuerlichen Vergünstigungen in Anspruch nehmen zu können, benötigen Sie eine spezielle Steuerbescheinigung, die dem Finanzamt vorzulegen ist. Diese Bescheinigung erhalten Sie auf Antrag von Ihrer zuständigen Gemeindebehörde. Die Bescheinigung wird von der Gemeindebehörde nur für Gebäude erteilt, die in einem förmlich festgelegten • Sanierungsgebiet oder

Modul	Sachverhalt
	• städtebaulichen Entwicklungsbereich belegen sind, an denen Baumaßnahmen durchgeführt werden, die • der Modernisierung- oder Instandsetzung (i. S. d. § 177 Baugesetzbuch) oder • der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat. In welcher Form Sie von der Steuervergünstigung profitieren, ist von der Nutzung des Gebäudes sowie der Art des Aufwandes abhängig: a. Nutzung zur Erzielung von Einkünften Herstellungsaufwand Erzielen Sie mit dem Gebäude Einkünfte (z. B. Gewerbebetrieb, freier Beruf, Vermietung und Verpachtung), können Sie erhöhte Abschreibungen in der Einkommensteuererklärung geltend machen. In den ersten 8 Jahren können Sie jeweils bis zu 9 Prozent sowie in den folgenden 4 Jahren bis zu 7 Prozent des Herstellungsaufwandes – je nach Einkunftsart als Betriebsausgaben oder Werbungskosten – steuerlich absetzen (§ 7h Einkommensteuergesetz - EStG). Erhaltungsaufwand Für Erhaltungsaufwand besteht ein Wahlrecht (§ 11a EStG). Sie können den Erhaltungsaufwand • entweder auf 2 - 5 Jahre gleichmäßig verteilen • oder im Zahlungs- bzw. Entstehungsjahr in voller Höhe abziehen. b. Nutzung zu eigenen Wohnzwecken Herstellungsaufwand

Modul	Sachverhalt
	Nutzen Sie das förderungswürdige Gebäude nicht zur Erzielung von Einkünften, sondern zu eigenen Wohnzwecken, können Sie die Aufwendungen an dem eigenen Gebäude wie Sonderausgaben abziehen und im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahmen sowie in den folgenden 9 Jahren jeweils bis zu 9 Prozent der Aufwendungen in der Einkommensteuererklärung geltend machen (§ 10f Abs. 1 EStG). Erhaltungsaufwand Erhaltungsaufwand können Sie auf 10 Jahre verteilt, bis zu 9 Prozent jährlich wie Sonderausgaben abziehen (§ 10f Abs. 2 EStG). Bitte beachten Sie: Wurden öffentliche Zuschüsse gewährt, so sind diese den begünstigten Aufwendungen gegenzurechnen.
Erforderliche Unterlagen	Der Einkommensteuererklärung ist die Steuerbescheinigung von der zuständigen Gemeindebehörde im Original beizufügen.
Voraussetzungen	
Kosten	Bei der Veranlagung zur Einkommensteuer entstehen keine besonderen Verfahrenskosten. Die Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde kann jedoch gebührenpflichtig sein.
Verfahrensablauf	Die steuerliche Förderung der Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen wird im Rahmen der Veranlagung zur Einkommensteuer gewährt. Das Finanzamt prüft bei der Durchführung der Veranlagung zur Einkommensteuer, ob die steuerrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung nach dem Einkommensteuergesetz erfüllt sind. Die erhöhten Absetzungen können erstmals in dem Veranlagungszeitraum berücksichtigt werden, in dem die begünstigte Baumaßnahme insgesamt fertiggestellt

Modul	Sachverhalt
	ist. Bei einer Baumaßnahme, die sich über mehrere Jahre erstreckt, ist deshalb die Fertigstellung der gesamten Maßnahme entscheidend. Hinweis: Arbeitnehmer können die Steuervergünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen vorab als Freibetrag im Lohnsteuerabzugsverfahren berücksichtigen lassen.
Bearbeitungsdauer	
Frist	Wenn Sie zur Abgabe einer Einkommensteuererklärung verpflichtet sind, ist diese von Ihnen grundsätzlich bis zum 31. Juli des Folgejahres beim Finanzamt einzureichen (z. B. für das Jahr 2021 bis zum 31. Juli 2022). Werden Sie von Angehörigen der steuerberatenden Berufe steuerlich beraten, müssen Sie Ihre Steuererklärungen erst bis zum letzten Tag des Februars des Zweitfolgejahres abgeben. Die für das Kalenderjahr 2019 grundsätzlich am 28. Februar 2021 ablaufende Frist für die Abgabe der Steuererklärungen für beratene Steuerpflichtige wurde gesetzlich um 6 Monate verlängert (bei beratenen Land- und Forstwirten mit abweichenden Wirtschaftsjahr wurde die grundsätzlich am 31. Juli 2021 ablaufende Abgabefrist um 5 Monate verlängert). Steuererklärungen für 2019 können daher in beratenen Fällen fristgerecht bis zum 31. August 2021 (bei beratenen Land- und Forstwirten mit abweichendem Wirtschaftsjahr bis zum 31. Dezember 2021) abgegeben werden. Für den Veranlagungszeitraum 2020 wurde die Frist zur Abgabe der Steuererklärungen generell für alle beratenen und nicht beratenen Steuerpflichtige um drei Monate verlängert. Steuerpflichtige, die ihre Erklärungen selbst erstellen, können ihre Steuererklärungen daher fristwahrend bis zum 31. Oktober 2021 (bei Land- und Forstwirten bis zum Ablauf des zehnten Monats, der auf den Schluss des im Kalenderjahr 2020 begonnenen Wirtschaftsjahrs folgt) abgeben. Beratene Steuerpflichtige können die Erklärungen fristgerecht bis zum 31. Mai 2022 (bei beratenen Land- und Forstwirten mit abweichendem Wirtschaftsjahr bis zum

Modul	Sachverhalt
	31. Oktober 2022) abgeben. Diese verlängerten Erklärungsfristen gelten nicht für Steuererklärungen, die auf Grund einer gesonderten Anordnung („Vorabanforderung“) bereits zu einem früheren Termin abzugeben sind. Falls keine Verpflichtung zur Abgabe einer Einkommensteuererklärung besteht, können Sie die Veranlagung innerhalb von 4 Jahren nach Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres beantragen (Beispiel: die freiwillige Veranlagung zur Einkommensteuer für das Jahr 2021 kann bis zum 31. Dezember 2025 beantragt werden). Anträge auf Berücksichtigung der Steuervergünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen im Lohnsteuerabzugsverfahren müssen bis spätestens 30. November des Jahres, für das der Freibetrag berücksichtigt werden soll, gestellt werden. Änderungen, die im Dezember eintreten, können somit erst im Lohnsteuerabzugsverfahren des folgenden Kalenderjahres berücksichtigt werden.
weiterführende Informationen	
Hinweise	
Rechtsbehelf	
Kurztext	Zur Sanierung (insbesondere) von Stadtkernen werden auf Antrag öffentliche Förderungen in Form von Zuschüssen aus Sanierungs- oder Entwicklungsfördermitteln bewilligt. Neben der Förderung können auch steuerliche Vergünstigungen können geltend gemacht werden. Eine spezielle Steuerbescheinigung muss dem Finanzmat vorgelegt werden. Die Steuervergünstigung ist abhängig von der Nutzung des Gebäudes sowie der Art des Aufwandes.
Ansprechpunkt	Haben Sie allgemeine Fragen rund um das Thema Steuern steht Ihnen die Servicehotline des Landes Hessen unter der kostenfreien Rufnummer 0800 522 533 5 (Montag bis Freitag jeweils in der Zeit von 8:00 bis 18:00 Uhr) zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass die Servicehotline keine steuerliche Beratung leisten darf. Des Weiteren ist es nicht möglich, auf konkrete Einzelfälle einzugehen. Bei Fragen zu Themen rund um

Modul	Sachverhalt
	Ihre persönliche Steuererklärung (z. B. Rückfragen zum Steuerbescheid) wenden Sie sich daher bitte an das für Sie zuständige Finanzamt. Dieses können Sie nachstehend ermitteln. https://verwaltungsportal.hessen.de/online-dienste/anwendungen/finanzamtssuche https://verwaltungsportal.hessen.de/online-dienste/anwendungen/finanzamtssuche
Zuständige Stelle	
Formulare	
Ursprungsportal	Steuervergünstigung für Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen, Tax relief for buildings in redevelopment areas and urban development areas