

**Informationsveranstaltung**  
des Markt Mömbris und der Teilnehmergeinschaft



Dorferneuerung  
Schimborn  
*Wir gestalten Zukunft!*



**„Städtebauliches Sanierungsgebiet  
Schimborn –  
Tipps aus steuerlicher Sicht“**

**Matthias Henneberger**  
Steuerberater / Dipl.-Hdl.

---

Informationsveranstaltung Dorferneuerung – Steuertipps bei Sanierung  
Markt Mömbris – OT Schimborn – 21.11.2016  
**Matthias Henneberger, Steuerberater / Dipl.-Hdl.**

1

**Matthias Henneberger**  
**Kurzvorstellung**

- Partner bei  
HENNEBERGER und Partner – Steuerberater
- Langjährige Erfahrung in der Beratung  
Denkmalschutz- und Sanierungsgebiets-Immobilien
- Kanzlei in ehemaligem US-Hospital  
Konversionsfläche (allerdings Denkmalschutz)
- Wohne im Altort von Randersacker

---

Informationsveranstaltung Dorferneuerung – Steuertipps bei Sanierung  
Markt Mömbris – OT Schimborn – 21.11.2016  
**Matthias Henneberger, Steuerberater / Dipl.-Hdl.**

2

## Dorferneuerung - Steuertipps

### Kurzüberblick

- Inhaltliche Schwerpunkte:
  - Steuerliche Rahmenbedingungen
  - Sondervorschriften bei Sanierung
  - Beispielsrechnung für den steuerliche Wirkung
- Möglichkeit zu Fragen und Diskussion
- Handout:  
[www.henneberger-partner.de](http://www.henneberger-partner.de)  
=> Download Bereich (unten)

Informationsveranstaltung Dorferneuerung – Steuertipps bei Sanierung  
Markt Mömbris – OT Schimborn – 21.11.2016  
Matthias Henneberger, Steuerberater / Dipl.-Hdl.

3

## Allgemeine nutzungsabhängige Folgen (Eigennutzung/Vermietung)

Grundregel des deutschen Steuerrechts:  
Abzug von Ausgaben nur dann, wenn  
Einnahmen versteuert werden

- Einkünfte aus „Vermietung und Verpachtung“

aber...

- Dienstleistungen / Handwerker im Haushalt
- Steuerbegünstigung für eigenen Wohnraum  
in Baudenkmal oder in Sanierungsgebieten

Informationsveranstaltung Dorferneuerung – Steuertipps bei Sanierung  
Markt Mömbris – OT Schimborn – 21.11.2016  
Matthias Henneberger, Steuerberater / Dipl.-Hdl.

4

## Steuerliche Rahmenbedingungen

### „normale Immobilie“

- Eigennutzung
  - keine steuerlichen Auswirkungen (Anschaffung / „Bau“)
  - Reparaturaufwendungen haushaltsnahe Dienstleistungen
    - nur „Löhne“
    - starke Beschränkungen (max 1.200 €/p.a., d.h. Lohnsumme 6.000 €)
  - Verkauf steuerfrei
    - ✓ ausschließlich selbstgenutzt oder
    - ✓ letzten drei Jahre selbstgenutzt oder
    - ✓ nach 10 Jahren

Informationsveranstaltung Dorferneuerung – Steuertipps bei Sanierung  
Markt Mömbris – OT Schimborn – 21.11.2016  
Matthias Henneberger, Steuerberater / Dipl.-Hdl.

5

## Steuerliche Rahmenbedingungen

### „normale Immobilie“

- Vermietung
  - Abschreibung (Anschaffung / „Bau“)
    - Wohngebäude „Neubau“ 2% p.a.
    - Wohngebäude vor 1.1.1925 2,5% p.a.
  - Reparaturaufwendungen
    - Vollständig abzugsfähig
    - Verteilbarkeit auf bis zu 5 Jahre
  - ACHTUNG
    - „Generalsanierung“ => Abschreibung
    - „Anschaffungsnaher Herstellungsaufwand“ (15% in 3Jahren) => dto.
- Verkauf steuerfrei nach 10 Jahren

Informationsveranstaltung Dorferneuerung – Steuertipps bei Sanierung  
Markt Mömbris – OT Schimborn – 21.11.2016  
Matthias Henneberger, Steuerberater / Dipl.-Hdl.

6

## Steuerliche Förderung bei Sanierung

Einkommensteuerliche Sondervorschriften für Abschreibungen

- Erhöhte Abschreibung bei Gebäuden mit Denkmalschutz
  - Vermietung § 7i EStG
  - Eigennutzung § 10f EStG
  
- Erhöhte Abschreibung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten
  - Vermietung § 7h EStG
  - Eigennutzung § 10f EStG

Informationsveranstaltung Dorferneuerung – Steuertipps bei Sanierung  
Markt Mömbris – OT Schimborn – 21.11.2016  
Matthias Henneberger, Steuerberater / Dipl.-Hdl.

7

## Steuerliche Förderung bei Sanierung

Wie hoch ist die Sonderabschreibung?

- Vermietung
  - 8 Jahre 9% / 4 Jahre 7%
  - 100% des Aufwands innerhalb 12 Jahre  
statt 2% auf 50 Jahren
  
- Eigennutzung
  - 10 Jahre 9%
  - 90% des Aufwands innerhalb 10 Jahren  
statt 0% ...

Informationsveranstaltung Dorferneuerung – Steuertipps bei Sanierung  
Markt Mömbris – OT Schimborn – 21.11.2016  
Matthias Henneberger, Steuerberater / Dipl.-Hdl.

8

## Steuerliche Förderung

### Voraussetzungen

- Ihr Haus muss entweder
  - ✓ inländisches Baudenkmal,  
*Recherche z.B. Bayernviewer Denkmal*
  - ✓ Einzelgebäude mit städtebaulicher Bedeutung sein oder
  - ✓ in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen  
=> da sind Sie heute richtig
  
- Bei Eigennutzung:
  - ✓ Einmal im Leben (Eheleute zweimal)

Informationsveranstaltung Dorferneuerung – Steuertipps bei Sanierung  
Markt Mömbris – OT Schimborn – 21.11.2016  
**Matthias Henneberger, Steuerberater / Dipl.-Hdl.**

9

## Steuerliche Förderung

### Voraussetzungen

- Denkmalschutz  
Abstimmung mit Denkmalbehörde,...
  
- Maßnahme im förmlichen Sanierungsgebiet
  - Schriftliche Vereinbarung mit der Gemeindeverwaltung
  - Maßnahme selbst durchgeführt (≠ Kauf nach Sanierung)
  - Zuschüsse von Kosten abziehen  
(„Am Besten sind die Kosten, die gar nicht erst entstehen“)
  - Bescheinigung der Gemeinde über Sanierungsmaßnahme

Informationsveranstaltung Dorferneuerung – Steuertipps bei Sanierung  
Markt Mömbris – OT Schimborn – 21.11.2016  
**Matthias Henneberger, Steuerberater / Dipl.-Hdl.**

10

## Beispielsrechnung

### Musterbürger

Annahmen:

33 % Einkommensteuer

entspricht dem Grenzsteuersatz eines Alleinstehenden  
mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen von ca.  
33.000 €

oder eines Ehepaars mit einem gemeinsamen zu  
versteuernden Einkommen ca. 66.000 €

Informationsveranstaltung Dorferneuerung – Steuertipps bei Sanierung  
Markt Mömbris – OT Schimborn – 21.11.2016  
Matthias Henneberger, Steuerberater / Dipl.-Hdl.

11

## Beispielsrechnung

### Sanierung Elternhaus

#### Vorhaben

Eigene Wohnung	150m <sup>2</sup>	75%
Einliegerwohnung	50m <sup>2</sup>	25%
Gesamtwohnfläche	200m <sup>2</sup>	100%

Informationsveranstaltung Dorferneuerung – Steuertipps bei Sanierung  
Markt Mömbris – OT Schimborn – 21.11.2016  
Matthias Henneberger, Steuerberater / Dipl.-Hdl.

12

<b>Beispielsrechnung</b>	
<b>Sanierungsumfang</b>	
<b>Sanierungskosten</b>	
Anerkannte Sanierung	€ 200.000,-
Sonstige Renovierung	€ 12.000,- (davon € 3.000,- Lohnanteil)
<small>Informationsveranstaltung Dorferneuerung – Steuertipps bei Sanierung Markt Mömbris – OT Schimborn – 21.11.2016 Matthias Henneberger, Steuerberater / Dipl.-Hdl.</small>	
<small>13</small>	

<b>Beispielsrechnung</b>	
<b>Sanierung Einliegerwohnung</b>	
<b>Sanierungskosten</b>	
<b>Sonderabschreibung §7i EStG</b>	
25% von 200.000,-	€ 50.000,- (Bemessungsgrundlage)
Jahre 1 – 8 9%	€ 4.500,-
Jahre 9 – 12 7%	€ 3.500,-
<b>Erhaltungsaufwand</b>	
25% von 12.000,-	€ 3.000,-
Beispiel: Verteilung auf 5 Jahre	Jahre 1-5 € 600,-
<small>Informationsveranstaltung Dorferneuerung – Steuertipps bei Sanierung Markt Mömbris – OT Schimborn – 21.11.2016 Matthias Henneberger, Steuerberater / Dipl.-Hdl.</small>	
<small>14</small>	

<b>Beispielsrechnung</b>	
<b>Sanierung Eigene Wohnung</b>	
<b>Sanierungskosten</b>	
<b>Sonderabschreibung §10f EStG</b>	
75% von 200.000,- €	150.000,- (Bemessungsgrundlage)
Jahre 1 – 10 9% €	13.500,- (wie Sonderausgaben)
<b>Handwerkerleistung</b>	
75% von 3.000,- (Lohn!) €	2.250,-
Steuerersparnis 20%	€ 600,-
Informationsveranstaltung Dorferneuerung – Steuertipps bei Sanierung Markt Mömbris – OT Schimborn – 21.11.2016 Matthias Henneberger, Steuerberater / Dipl.-Hdl.	

15

<b>Beispielsrechnung</b>				
<b>Steuereffekt der Sanierung - Einliegerwohnung</b>				
	Sonder-AfA	sonst.Rep.	Auswirkung	Steuerersparnis
Jahr 1	4.500,00 €	600,00 €	- 5.100,00 €	- 1.683,00 €
Jahr 2	4.500,00 €	600,00 €	- 5.100,00 €	- 1.683,00 €
Jahr 3	4.500,00 €	600,00 €	- 5.100,00 €	- 1.683,00 €
Jahr 4	4.500,00 €	600,00 €	- 5.100,00 €	- 1.683,00 €
Jahr 5	4.500,00 €	600,00 €	- 5.100,00 €	- 1.683,00 €
Jahr 6	4.500,00 €		- 4.500,00 €	- 1.485,00 €
Jahr 7	4.500,00 €		- 4.500,00 €	- 1.485,00 €
Jahr 8	4.500,00 €		- 4.500,00 €	- 1.485,00 €
Jahr 9	3.500,00 €		- 3.500,00 €	- 1.155,00 €
Jahr 10	3.500,00 €		- 3.500,00 €	- 1.155,00 €
Jahr 11	3.500,00 €		- 3.500,00 €	- 1.155,00 €
Jahr 12	3.500,00 €		- 3.500,00 €	- 1.155,00 €
				<b>- 17.490,00 €</b>
Informationsveranstaltung Dorferneuerung – Steuertipps bei Sanierung Markt Mömbris – OT Schimborn – 21.11.2016 Matthias Henneberger, Steuerberater / Dipl.-Hdl.				

16



<b>Beispielsrechnung</b>				
<b>Steuereffekt der Sanierung – Eigene Wohnung</b>				
	Sonder-AfA	Auswirkung	Steuerersparnis	Handwerker
Jahr 1	13.500,00 €	- 13.500,00 €	- 4.455,00 €	- 450,00 €
Jahr 2	13.500,00 €	- 13.500,00 €	- 4.455,00 €	
Jahr 3	13.500,00 €	- 13.500,00 €	- 4.455,00 €	
Jahr 4	13.500,00 €	- 13.500,00 €	- 4.455,00 €	
Jahr 5	13.500,00 €	- 13.500,00 €	- 4.455,00 €	
Jahr 6	13.500,00 €	- 13.500,00 €	- 4.455,00 €	
Jahr 7	13.500,00 €	- 13.500,00 €	- 4.455,00 €	
Jahr 8	13.500,00 €	- 13.500,00 €	- 4.455,00 €	
Jahr 9	13.500,00 €	- 13.500,00 €	- 4.455,00 €	
Jahr 10	13.500,00 €	- 13.500,00 €	- 4.455,00 €	
				- 45.000,00 €

Informationsveranstaltung Dorferneuerung – Steuertipps bei Sanierung  
Markt Mömbris – OT Schimborn – 21.11.2016  
Matthias Henneberger, Steuerberater / Dipl.-Hdl.

17

<b>Beispielsrechnung</b>	
<b>Steuereffekt der Sanierung – Fazit</b>	
<b>Gesamtsteuereffekt</b>	
Eigene Wohnung	€ 45.000,-
Einliegerwohnung	€ <u>17.490,-</u>
Innerhalb 12 Jahren	€ 62.490,-
<i>Ohne Sanierung</i>	
Eigene Wohnung	€ 1.200,- (max. Handwerker)
Einliegerwohnung	€ <u>17.490,-</u>
Innerhalb 50 Jahren	€ 18.690,-

Informationsveranstaltung Dorferneuerung – Steuertipps bei Sanierung  
Markt Mömbris – OT Schimborn – 21.11.2016  
Matthias Henneberger, Steuerberater / Dipl.-Hdl.

18

## Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

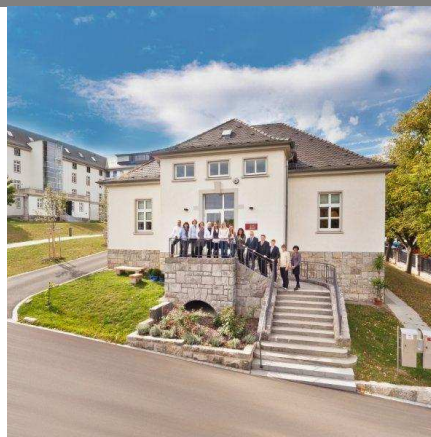
Informationsveranstaltung Dorferneuerung – Steuertipps bei Sanierung  
Markt Mömbris – OT Schimborn – 21.11.2016  
Matthias Henneberger, Steuerberater / Dipl.-Hdl.

19

## Weitergehende Informationen jederzeit bei mir und jedem Steuerberater

**HENNEBERGER und Partner - Steuerberater**  
Matthias Henneberger, StB / Dipl.-Hdl.  
Mariannahillstraße 6A  
97074 Würzburg  
0931-359205-0 Fax 359205-233  
m.henneberger@henneberger-partner.de  
**www.henneberger-partner.de**

oder  
Steuerberatersuchservice [www.stbk-nuernberg.de](http://www.stbk-nuernberg.de)



Informationsveranstaltung Dorferneuerung – Steuertipps bei Sanierung  
Markt Mömbris – OT Schimborn – 21.11.2016  
Matthias Henneberger, Steuerberater / Dipl.-Hdl.

20