

Steuerliche Begünstigung

Sanieren – Steuern sparen – Fördergelder erhalten



Einleitung

Allgemeine Informationen

Der Markt Bad Abbach hat es sich zum Ziel gesetzt, mehr Fokus auf das Thema Sanierung zu legen sowie Eigentümerinnen und Eigentümer bei den Prozessen mehr zu begleiten.

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) von 2011 und die entwickelten Maßnahmen thematisieren insbesondere den Altort Bad Abbachs. Eine wichtige Rolle spielt dort die Revitalisierung von Leerständen sowie die Erneuerung veralteter Bausubstanz. Viel liegt dabei in privater Hand. Um Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Sanierung und Aufwertung ihrer Bausubstanz zu unterstützen, wurden einige Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten entwickelt, darunter ein kommunales Förderprogramm (ab Januar 2026), verschiedene Informationsmaterialien und –veranstaltungen sowie die Einführung einer Sanierungsberatung (ab Januar 2026) und eines Marktmanagements (ab Oktober 2025).

Weitere Informationen dazu werden frühzeitig im Rathaus und auf der Website (www.bad-abbach.de) veröffentlicht.

Die vorliegende Broschüre soll Ihnen ergänzend Hilfestellung und Information geben, vor allem in Hinblick auf die unter Umständen greifenden Möglichkeiten der **steuerlichen Begünstigung** von Investitionsleistungen für Sanierungen und Modernisierungen.

Blick über Marktgemeinde

Bildquelle: Markt Bad Abbach



Einleitung

Allgemeine Informationen

Für Eigentümerinnen und Eigentümer mit Gebäuden im Sanierungsgebiet gibt es verschiedene Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten. Grundsätzlich können alle Eigentümerinnen und Eigentümer

Fördermittel für die Sanierung der eigenen Gebäude beantragen.

Folgende Fördermöglichkeiten können abgerufen werden.

- Energieberatung des Landkreises Kelheim
- Zuschüsse und Kredite durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), die Städtebauförderung und die Wohnraumförderung
- Kommunales Förderprogramm der Städtebauförderung im Markt Bad Abbach (ab Januar 2026)
- Steuerliche Abschreibungen nach § 35c EStG
- Erhöhte Absetzungen und Sonderabschreibungen nach §§ 7h, 10f und 11a (EStG)

Unter bestimmten Umständen sind mehrere Fördermöglichkeiten auch kombinierbar. Für detaillierte Informationen zu den Förderbedingungen und Programmen können Sie sich an das Marktmanagement Bad Abbach wenden.



Blick in den Innenort

Bildquelle: Markt Bad Abbach

Steuerliche Begünstigung

Allgemeine Informationen

Zielsetzung

Durch die steuerliche Begünstigung können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an der eigenen Immobilie **steuerlich begünstigt** werden.

Rechtliche Grundlage



§§ 7h 10f, 11a Einkommenssteuergesetz (EStG):

Bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten werden steuerlich begünstigt. Voraussetzung ist der Abschluss einer Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung mit der Gemeinde vor Baubeginn und eine Bescheinigung durch die Gemeinde nach Abschluss der Maßnahme.

<http://www.gesetze-im-internet.de/estg/index.html>



§ 177 Baugesetzbuch (BauGB):

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Missständen, zur Behebung von Mängeln sowie Maßnahmen, die der Erhaltung oder Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden dienen, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben können.

<https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/index.html>



Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a EStG:

<http://www.gesetze->

[bayern.de/Content/Document/BayVV_61_03_04_17_02_01_F_1_018](http://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVV_61_03_04_17_02_01_F_1_018)

Voraussetzungen

Zur Abrufung der steuerlichen Begünstigung müssen zwei Voraussetzungen erfüllt sein:

- Lage der Immobilie in einem förmlich festgelegten **Sanierungsgebiet**, in Kern- oder Erweiterungszone (siehe rechts)
- Durchführung einer begünstigten Maßnahme (nach §177 BauGB)
 - **Modernisierung** (Maßnahmen, die dafür sorgen, dass das Gebäude den „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht“)
 - **Instandhaltung** (Behebung von Mängeln, die das Straßen- und Ortsbild oder die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes erheblich beeinträchtigen)

Sanierungsgebiet



Eigene Wohnzwecke vs. Erzielung von Einkünften

Dabei sind zwei Arten von zu sanierenden oder modernisierenden Immobilien zu unterscheiden:

- Nutzung zu **eigenen Wohnzwecken**: Bei der Eigennutzung wird zusätzlich unterschieden zwischen Eigennutzung als Wohnraum und Eigennutzung für den eigenen Betrieb. Dabei ist eine Kombination aus Abschreibungsformen möglich. Nutzen Sie beispielsweise das 1. Obergeschoss selbst, können sie Investitionen hierfür über 10 Jahre zu je 9 % abschreiben. Haben Sie eine weitere Wohnung im Erdgeschoss vermietet, können Sie die Investitionen dafür über 12 Jahre zu insgesamt 100 % abschreiben.
- Nutzung zur **Erzielung von Einkünften**

Hinweis:

Die steuerliche Begünstigung ist keine Unterstützungszahlung oder ein Kredit, sondern sorgt dafür, dass die Höhe des jährlich zu versteuernden Einkommen verringert wird. Die Berechnung der Höhe der steuerlichen Begünstigung ist vom individuell festgelegten Steuersatz des Steuerpflichtigen abhängig und bemisst sich dabei nach dem jährlichen Bruttoeinkommen. Erhalten Sie sonstige Fördermittel für das Sanierungsvorhaben, so wird der steuerlich absetzbare Betrag um diese reduziert.

Beispielrechnung

Wichtig: Die steuerliche Begünstigung ist stark von den individuellen Gegebenheiten abhängig, u.a. dem zu versteuernden Einkommen, dem Einkommenssteuersatz und den Sanierungskosten.

Beispiel:

zu versteuerndes Einkommen von 45.000 Euro

Einkommenssteuersatz: 25 %

Sanierungskosten laut Bescheinigung 100.000 Euro

	Nutzung zu eigenen Wohnzwecken Abschreibung nach § 10f EStG	Nutzung zur Erzielung von Einkünften Abschreibung nach § 7h EStG
Mögliche erhöhte steuerliche Abschreibung	9 % auf 10 Jahre = 90 % nach 10 Jahren	9 % auf 8 Jahre + 7 % auf 4 Jahre = 100 % nach 12 Jahren
Steuerersparnis jährlich	-9.000 € zu versteuerndes Einkommen = 2.250 € Steuerersparnis jährlich	-9.000 € zu versteuerndes Einkommen = 2.250 € Steuerersparnis jährlich (Jahre 1 – 8)
		-7.000 € zu versteuerndes Einkommen = 1.750 € Steuerersparnis jährlich (Jahre 9 – 12)
Steuerersparnis gesamt	-90.000 € zu versteuerndes Einkommen (nach 10 Jahren) = 22.500 € Steuerersparnis	-100.000€ zu versteuerndes Einkommen (nach 12 Jahren) = 25.000 € Steuerersparnis

Ablaufplan



Beratungstermin mit Marktmanagement

Klärung der Rahmenbedingungen der geplanten Maßnahmen sowie möglichen Förderungen mit Marktmanagement. Klärung von Fragen mit Fachleuten, insbesondere Steuerberater)



Antragstellung

Beantragung einer Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung beim Markt. Nach Prüfung des Antrags durch den Markt schließt er mit dem Bauherrn eine Vereinbarung ab.



Umsetzungsphase

ERST JETZT: Baubeginn und Umsetzung der Maßnahmen erst nach Abschluss der Vereinbarung, ansonsten sind Maßnahmen nicht bescheinigungs-fähig. Währenddessen: Dokumentation der Maßnahmen und Aufbewahrung von Originalbelegen.



Beantragung der Bescheinigung

Erst nach Fertigstellung der Maßnahmen Beantragung der Bescheinigung beim Markt. Überprüfung des Antrags durch den Markt, ggf. Korrekturen und Rücksprachen. Danach Ausstellung der Bescheinigung durch den Markt.



Steuerliche Begünstigung

Bauherr kann die umgesetzten Maßnahmen nun (mit Bescheinigung) beim Finanzamt steuerlich geltend machen.

Hinweis:

Die Erläuterungen bieten keine Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Bitte wenden Sie sich bei Fragen und in speziellen Fällen an Ihren Steuerberater.



Markt Bad Abbach
Raiffeisenstraße 72
93077 Bad Abbach

Tel.: 09405 - 9590 - 0

info@bad-abbach.de
www.bad-abbach.de

Marktmanagement Bad Abbach
Am Markt 22 (Seiteneingang)
93077 Bad Abbach

Tel.: 0151 – 42022541

joachim.haering@bad-abbach.de



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



**STÄDTBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden

**Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr**

