



krüger

STEUERBERATER

Erhöhte Absetzung  
bei Gebäuden in  
Sanierungsgebieten

19.03.2026  
Aschaffenburg

**Vortragfolien von Steuerberaterin  
Anna-Lena Krüger**  
- Es gilt das gesprochene Wort -

# Inhaltsverzeichnis

1. Steuerliche Förderung im Sanierungsgebiet
  - 1.1 Lageplan Sanierungsgebiet
2. Erhöhte Abschreibung bei vermieteten Grundstücken § 7h EStG
  - 2.1 Bemessungsgrundlage
  - 2.2 Beispiel erhöhte Abschreibung bei Vermietung und Verpachtung
3. Erhaltungsaufwand Gebäude in Sanierungsgebieten §11a EStG
4. Abschreibung bei eigengenutzten Grundstücken § 10f EStG
  - 4.1 Bemessungsgrundlage
  - 4.2 Beispiel Abschreibung in der Einkommensteuererklärung
5. Abschreibung bei Baudenkmalen §7i EStG
6. Auswirkungen in der Einkommensteuer
  - 6.1 Vergleich Abschreibungen §7h EstG und §10 f EstG
  - 6.2 Formularstellen Einkommensteuererklärung
  - 6.3 Vergleich der Abschreibungssätze

# 1. Steuerliche Förderung im Sanierungsgebiet

Erweiterung Sanierungsgebiet durch Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

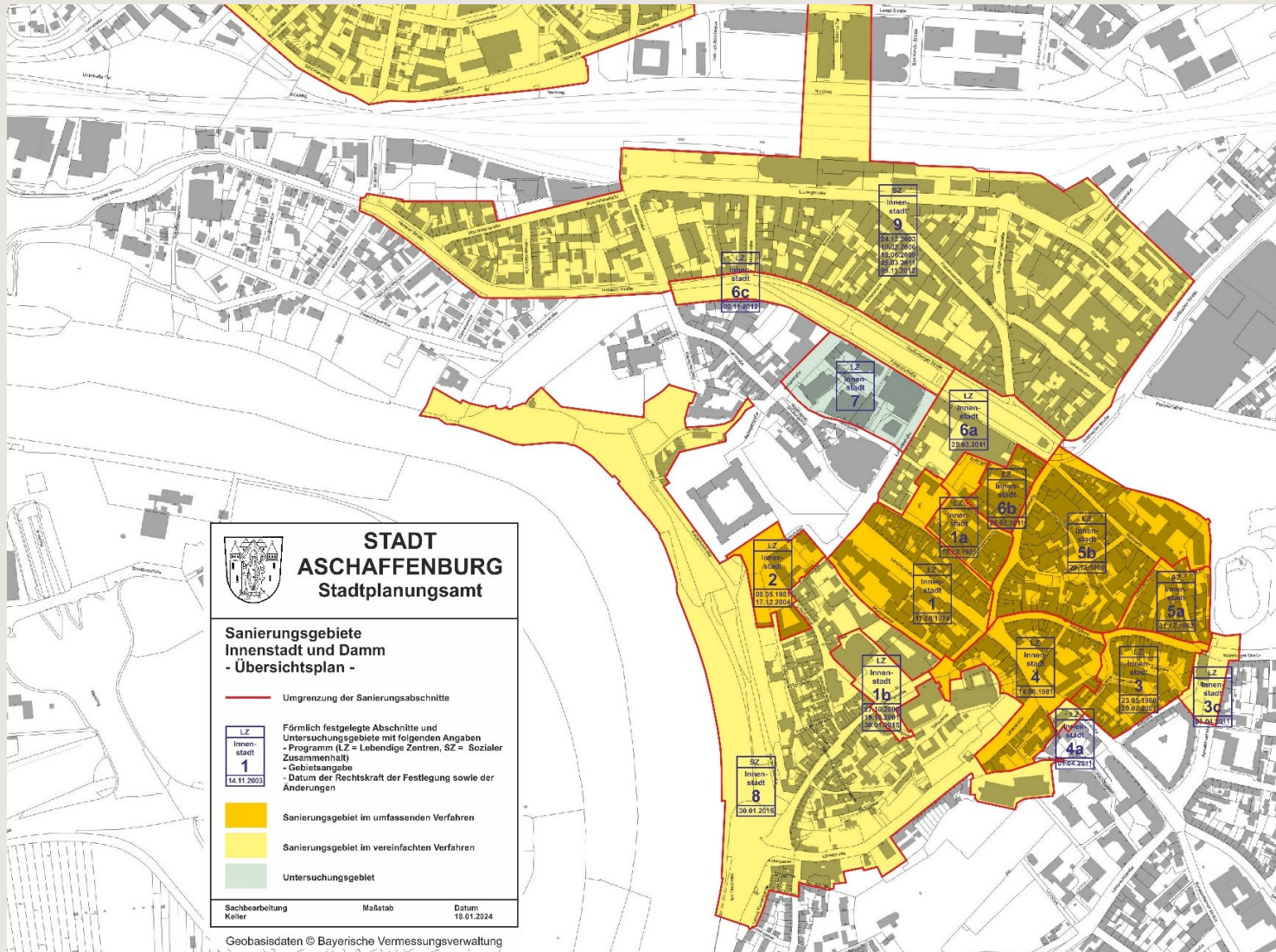
Möglicher Progressionsvorteil durch Minderung des zu versteuernden Einkommens in Form von erhöhten Betriebsausgaben / Werbungskosten oder Sonderausgaben

Eine Kostenerstattung oder sonstige Förderung seitens der Stadt Aschaffenburg gibt es nicht

Sowohl für vermietete Immobilien als auch für eigengenutzte Immobilien

- Minderung des zu versteuernden Einkommens und damit der Steuerlast
- Liquiditätsvorteil durch niedrigere Steuerbelastung bei fremdüblicher Vermietung

# 1.1 Lageplan Sanierungsgebiete

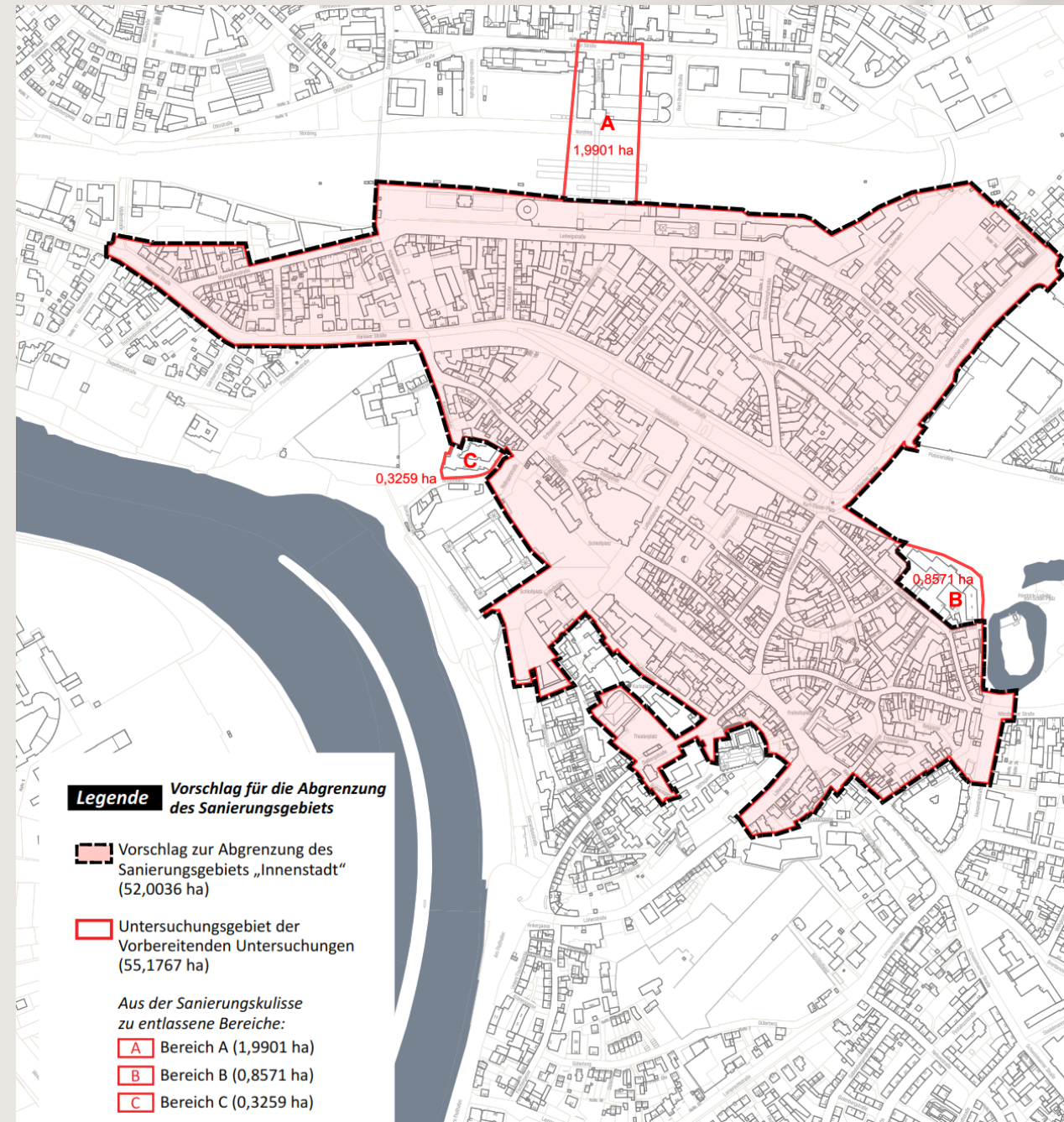


Aktuelle  
Sanierungsgebiete in der  
Innenstadt

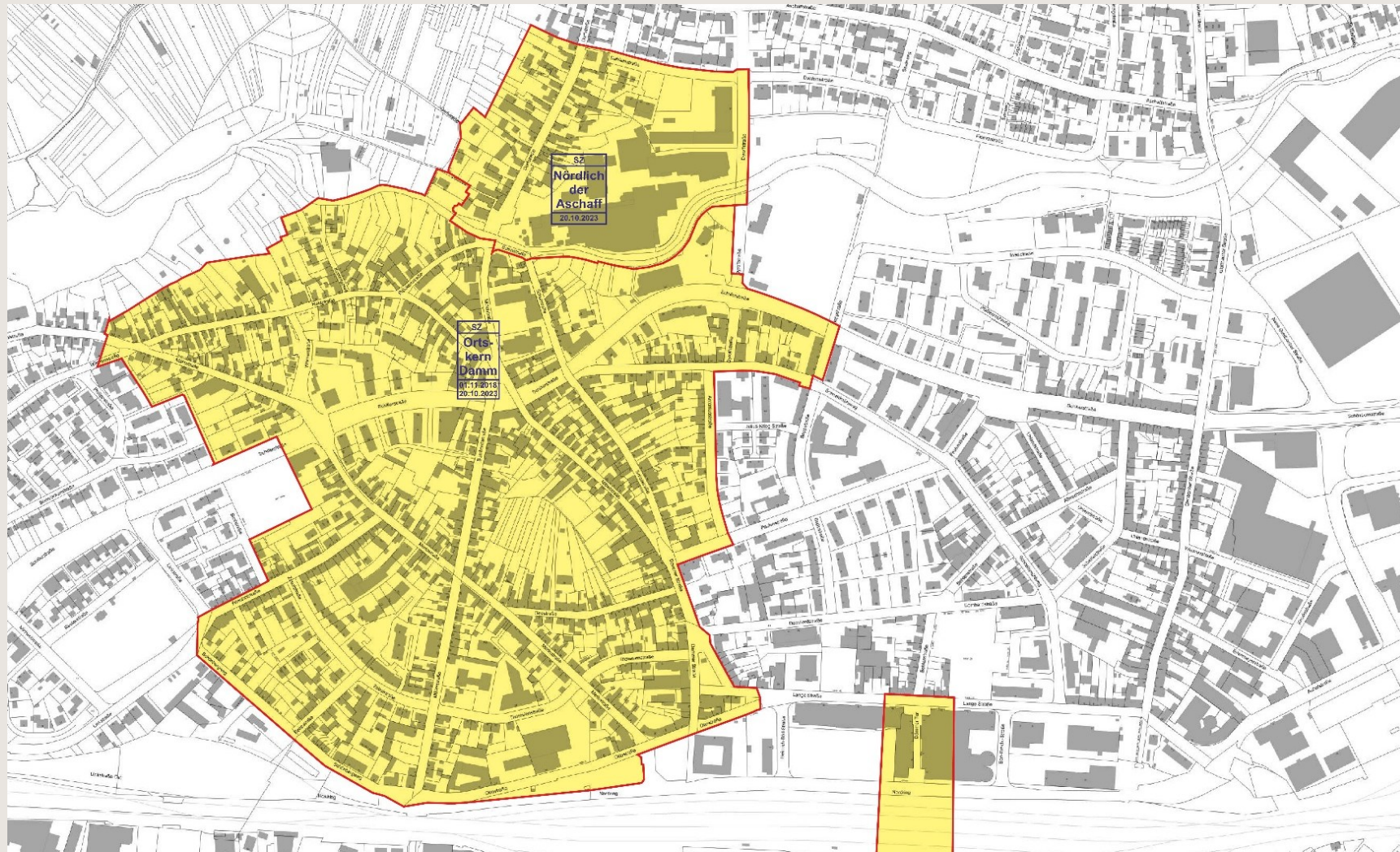
# 1.1 Lageplan Sanierungsgebiete

Zukünftig geplanter Zuschnitt des Sanierungsgebietes „Innenstadt“

(aktuelles Sanierungsgebiet 8 „Oberstadt-Mainufer“ bleibt bestehen)

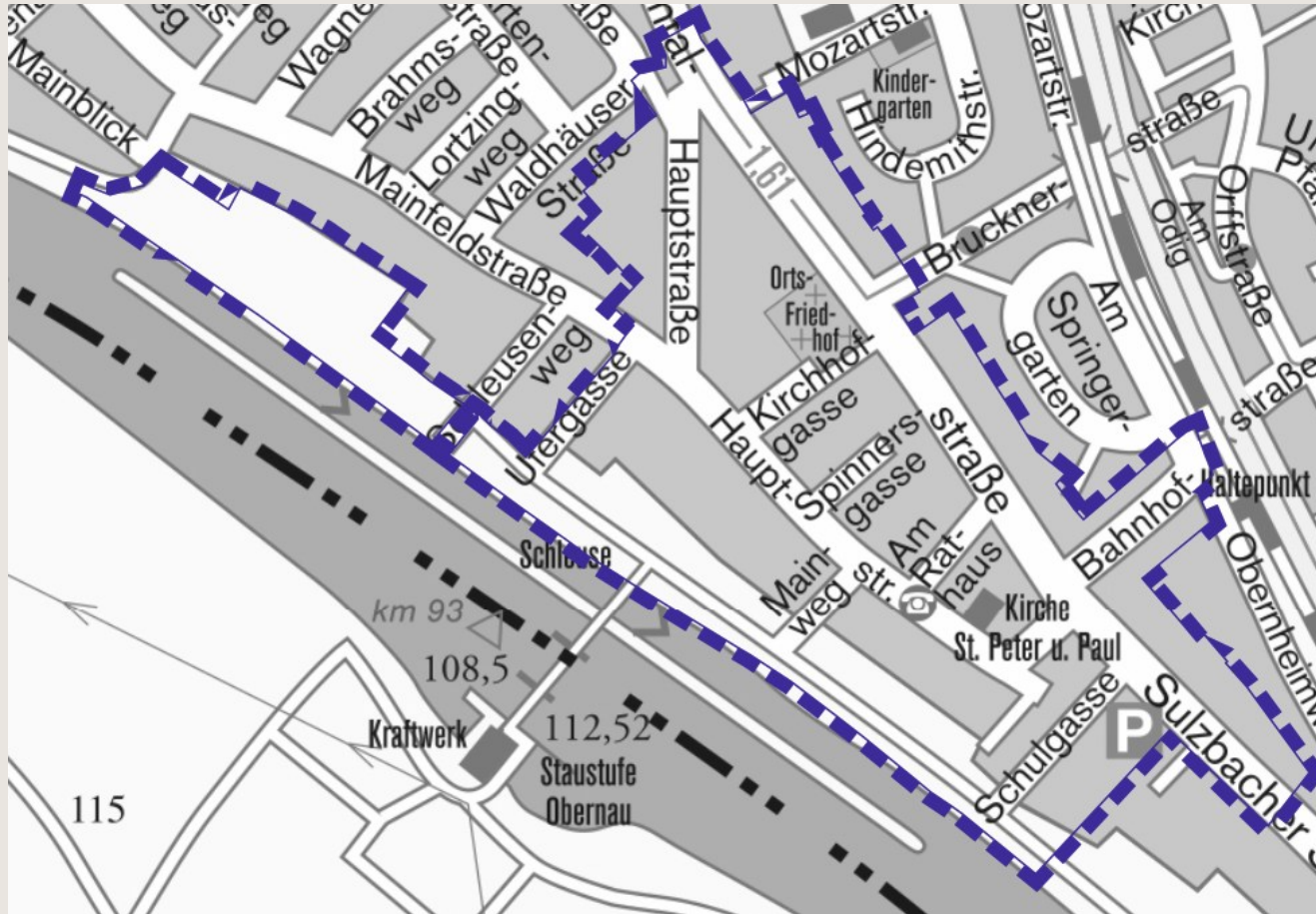


# 1.1 Lageplan Sanierungsgebiete



Sanierungsgebiete im Stadtteil „Damm“

# 1.1 Lageplan Sanierungsgebiete



Sanierungsgebiet im Stadtteil „Obernau“

## 2. Erhöhte Abschreibung bei vermieteten Grundstücken § 7h EStG

Erhöhte Betriebsausgaben oder Werbungskosten für fremdüblich vermietete Gebäude.

### Voraussetzungen:

- Inländische Gebäude
- Im von der Stadt Aschaffenburg festgelegten Sanierungsgebiet
- Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen lt. §177 Baugesetzbuch (Verpflichtung zur Durchführung, ggf. angeordnet durch die Stadt)
- Herstellungskosten zur Erhaltung, Erneuerung oder funktionsgerechten Verwendung, wenn gegenüber der Stadt aufgrund geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, eine Verpflichtung zur Modernisierung besteht
- Bescheinigung über die begünstigten Aufwendungen durch das Amt für Stadtplanung und Klimamanagement der Stadt Aschaffenburg. Zur Ausstellung der Bescheinigung werden die Originalrechnungen benötigt und müssen der Gemeinde vorgelegt werden.

Nicht begünstigt sind der Erwerb oder ein Neubau (Prüfung durch das Finanzamt), sowie über die Bescheinigung der Gemeinde hinausgehenden Maßnahmen (freiwillige Mehrkosten).

Zu beachten ist, dass eine erhöhte Abschreibung (Betriebsausgaben oder Werbungskosten) die folgenden Begünstigungen ausschließen:

- §35a Abs. 3 EStG – Handwerkerleistungen
- §35c EStG – Energetische Sanierung

## 2.1 Bemessungsgrundlage

- Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Oder

- Herstellungs- oder Anschaffungskosten der verpflichtenden Modernisierungsmaßnahmen

- Abzüglich öffentlicher Zuschüsse (evtl. Regierung von Unterfranken, kein Zuschuss der Stadt Aschaffenburg)
- Brutto bei der umsatzsteuerfreien Vermietung (z.B. langfristige Vermietung von Wohnraum oder Nutzung der Kleinunternehmerregelung §19 UStG)
- Netto bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung (kurzfristige Beherbergung von Fremden) oder Optierung zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung (§9 UStG)

## 2.1 Beispiel erhöhte Abschreibung bei Vermietung und Verpachtung

Rechtwirksamer Erwerb des begünstigten Gebäudes im Jahr 2026

Fertigstellung	01. Januar 2026
Anschaffungskosten insgesamt	250.000 €
davon Grund- und Boden	200.000 €
Davon Bestandsgebäude	50.000 €
Sanierungskosten	350.000 €

## Erhöhte Abschreibung gemäß §7h EStG

---

Bemessungsgrundlage	350.000 €
9 % von 350.000 € (Jahre 01 bis 08)	p.a. 31.500 €
7 % von 350.000 € (Jahre 09 bis 12)	p.a. 24.500 €

---

## Lineare Abschreibung nach §7 Abs. 4 Nr.1 oder Nr. 2 Buchstabe a) EStG

---

Bemessungsgrundlage lineare AfA	50.000 €
- 3 % von 50.000 € (Jahre 01 bis 33) bei Wirtschaftsgebäuden im Betriebsvermögen	p.a. 1.500 €
- 2,5 % von 50.000 € (Jahre 01 bis 33) bei Vermietung zu Wohnzwecken und Fertigstellung nach dem 31.12.2022, <i>zwischen dem 01.01.1925 und 31.12.2022 nur 2 %</i>	p.a. 1.250 €

---

Wenn in den 11 Jahren nach den begünstigten Baumaßnahmen nicht die volle erhöhte Abschreibung geltend gemacht wurde, ist der verbleibende Wert nach Ablauf des Begünstigungszeitraumes dem Restbuchwert der regulären Abschreibung zuzurechnen (z.B. bei Veräußerung). Bei bestehender Vermietung wird der Rest somit gleichmäßig auf die verbleibende Nutzungsdauer verteilt

### 3. Erhaltungsaufwand Gebäude in Sanierungsgebieten §11a EStG

Die Voraussetzungen für das Objekt und die zu qualifizierenden Baumaßnahmen sind identisch mit denen für die erhöhte Abschreibung nach §7h EStG.

Zu unterscheiden sind die Aufwendungen für die Modernisierung und Instandsetzung (erstmalige ordentliche Nutzung nach Erwerb) und die Erhaltungsaufwendungen (Renovierung einer Bestandsimmobilie).

Die einzelnen Aufwendungen sind im Zuge der Steuererklärung zu prüfen und entsprechend als Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwand zu deklarieren.

#### Herstellungskosten sind:

- Herstellung des Gebäudes, erstmaliger Putz und Fassadenanstrich
- Erweiterungen wie z.B. ein Anbau oder Ausbau des Dachgeschosses
- Standarderhöhung in 3 der Kernbereiche (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster)
- Instandhaltung und Modernisierung innerhalb der ersten 3 Jahre nach entgeltlichem Erwerb wenn über 15% der ursprünglichen Anschaffungskosten

Erhaltungsaufwendungen bei einer Bestandsimmobilie sind:

- Austausch von Fenster, Türen, Erneuerung der Heizung wenn keine Standarderhöhung zu verzeichnen ist.
- Schönheitsreparaturen wie neuer Boden, neue Wandfarbe

Nicht durch Zuschüsse gedeckte Erhaltungsaufwendungen können auf 2 bis 5 Jahre gleichmäßig verteilt werden.

## 4. Abschreibung bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden §10f EStG

Zusätzlicher Sonderausgabenabzug der Sanierungsmaßnahmen im Zuge der Wohneigentumsförderung

### Voraussetzungen:

- Zu eigenen Wohnzwecken genutztes Objekt (auch bei Unentgeltlicher-Überlassung)
- Inländische Gebäude
- Im von der Stadt Aschaffenburg festgelegten Sanierungsgebiet (oder bei Baudenkmalen siehe Punkt 5)
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen lt. §177 Baugesetzbuch (Verpflichtung zur Durchführung, ggf. angeordnet durch die Stadt)
- Herstellungskosten zur Erhaltung, Erneuerung oder funktionsgerechten Verwendung, wenn gegenüber der Stadt aufgrund geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, eine Verpflichtung zur Modernisierung besteht
- Bescheinigung über die begünstigten Aufwendungen durch das Amt für Stadtplanung und Klimamanagement der Stadt Aschaffenburg. Zur Ausstellung der Bescheinigung werden die Originalrechnungen benötigt und müssen dem Amt vorgelegt werden

Aufwendungen die bereits im Zuge der Bayerischen Eigenheimzulage (Zuschuss bis Ende 2020) angesetzt wurden, können nicht berücksichtigt werden.

Nicht begünstigt ist weiterhin der Erwerb der Immobilie oder ein Neubau (Prüfung durch das Finanzamt), sowie über die Bescheinigung des Amtes hinausgehenden Maßnahmen (freiwillige Mehrkosten).

Insgesamt als Förderung des Wohneigentums können 90 % der Sanierungskosten über eine Laufzeit von 10 Jahren angesetzt werden. Die Erhaltungsaufwendungen können ebenfalls im Rahmen dieser Vorschrift zu 90% geltend gemacht werden.

Ein gleichzeitiger Ansatz im Zuge der Steuerermäßigung nach:

- §35a Abs. 3 EStG – Handwerkerleistungen
- §35c EStG – Energetische Sanierung

ist nicht möglich. Durch Zuschüsse geförderte Maßnahmen sind nicht zusätzlich im Rahmen dieser Vorschrift abzugsfähig.

Die Abzugsbeträge können nur für ein Gebäude in Anspruch genommen werden. Bei einer Zusammenveranlagung von Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartner kann jeder Ehegatte diesen Sonderausgabenabzug geltend machen. Die Baumaßnahmen sind nicht beschränkt.

## 4.1 Bemessungsgrundlage

- Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Oder

- Herstellungs- oder Anschaffungskosten der verpflichtenden Modernisierung nach §177 Baugesetzbuch
- Abzüglich öffentlicher Zuschüsse (evtl. Regierung von Unterfranken, kein Zuschuss der Verwaltungsgemeinde)
- Es sind immer die Bruttobeträge zu berücksichtigen, da bei der Eigennutzung grundsätzlich kein Vorsteuerabzug möglich ist

## 4.2 Beispiel Abschreibung in der Einkommensteuererklärung

Rechtswirksamer Erwerb des begünstigten Gebäudes im Jahr 2026

Fertigstellung		01. Januar 2026
Anschaffungskosten insgesamt		250.000 €
davon Grund- und Boden		200.000 €
Davon Bestandsgebäude		50.000 €
Sanierungskosten		350.000 €

## Sonderausgabenabzug Abschreibung §10f EStG

---

Bemessungsgrundlage erhöhte Abschreibung

350.000 €

9 % von 350.000 € (Jahre 01 bis 10)

p.a. 31.500 €

Keine Abschreibung der Anschaffungskosten nach §7 EStG, da zu eigenen Wohnzwecken genutzt und somit keine reguläre Einkunftserzielungsabsicht.

Nach dem Ablauf von 10 Jahren können insgesamt 90 % in Abzug gebracht werden.  
Vollabzug im ersten Jahr (auch bei Erwerb am 01. Dezember).

Verluste sind nicht vortragsfähig.

Bei nur anteiliger Eigennutzung ist der Sonderausgabenabzug anteilig zu kürzen.

# 5. Abschreibung bei Baudenkmalen §7i EStG

Erhöhte Betriebsausgaben oder Werbungskosten für Denkmalschütze vermietete Gebäude

## Voraussetzungen:

- Inländische Gebäude oder Gebäudeteile (nicht nur zu Wohnzwecken dienend)
- Von der Unteren Denkmalschutzbehörde anerkannte Bauten laut den Vorschriften der Bayerischen Landesregierung
- Baumaßnahmen die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal gelten oder die zur sinnvollen Nutzung erforderlich sind
- Sinnvolle Nutzung nur wenn Erhaltung der schützenswerten Substanz auf Dauer gewährleistet ist
- Verpflichtende Modernisierungsmaßnahmen nach §177 Baugesetzbuch sind **nicht** auf Baudenkmale anzuwenden
- Bescheinigung über die begünstigten Aufwendungen durch das Denkmalschutzamt Aschaffenburg. Zur Ausstellung der Bescheinigung werden die Originalrechnungen benötigt und müssen dem Denkmalschutzamt vorgelegt werden.

## Beispiel Erhöhte Abschreibung Baudenkmale nach §7i EStG

Fertigstellung	01. Januar 2026
Anschaffungskosten insgesamt	250.000 €
davon Grund- und Boden	200.000 €
davon Bestandsgebäude	50.000 €
Sanierungskosten	350.000 €
<hr/>	
Bemessungsgrundlage der bescheinigten Baumaßnahmen	350.000 €
9 % von 350.000 € (Jahre 2026 bis 2033)	p.a. 31.500 €
7 % von 350.000 € (Jahre 2034 bis 2037)	p.a. 24.500 €

## Lineare Abschreibung nach §7 Abs. 4 Nr. 1 oder Nr. 2 Buchstabe a) EStG

Bemessungsgrundlage lineare AfA	50.000 €
- 3 % von 50.000 € (Jahre 01 bis 33) bei Wirtschaftsgebäuden im Betriebsvermögen	p.a. 1.500 €
- 2,5 % von 50.000 € (Jahre 01 bis 33) bei Vermietung zu Wohnzwecken und Fertigstellung nach dem 31.12.2022, zwischen dem 01.01.1925 und 31.12.2022 nur 2 %	p.a. 1.250 €

Wie bei §7h EStG wird ein verbleibender Wert dem Restbuchwert der regulären Abschreibung hinzugerechnet (z.B. bei Veräußerung).

Die Vorschriften des §10f EStG für die zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude im Sanierungsgebiet sind auch auf Gebäude anzuwenden, bei denen es sich um ein Baudenkmal handelt.

# 6. Sonderausgabenabzug Abschreibung §10f EStG

## 6.1 Vergleich Abschreibungen §7h & §7i EStG und 10f EStG

Die nachfolgenden Varianten beziehen sich auf die o.g. Fallbeispiele bei Sanierungskosten in Höhe von 350.000 €. Die Zahlen werden gerundet dargestellt und anhand der Einkommensteuertabelle 2025 berechnet.

### I. Vergleich Steuerersparnis Vermietung mit und ohne Sonder-Abschreibung

	<b>Variante 1</b>	<b>Variante 2</b>	<b>Variante 3</b>	<b>Variante 4</b>
	Einzel- veranlagung	Einzel- veranlagung	Zusammen- veranlagung	Zusammen- veranlagung
Bruttoeinkommen	35.000 €	70.000 €	55.000 €	120.000 €
Vermietungseinkünfte	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €
Abschreibung				
2,5 % von 50.000 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €
2,5 % von 350.000 €	8.750 €	8.750 €	8.750 €	8.750 €
<b>Einkommen</b>	<b>45.000 €</b>	<b>80.000 €</b>	<b>65.000 €</b>	<b>130.000 €</b>

## Im ersten Jahr der Vermietung mit erhöhter Abschreibung

Einkommen	45.000 €	80.000 €	65.000 €	130.000 €
Steuerbelastung ohne §7h EStG	8.960 €	22.688 €	10.050 €	32.820 €
Erhöhte AfA §7h EStG	31.500 €	31.500 €	31.500 €	31.500 €
<i>Einkommen</i>	<i>13.500 €</i>	<i>48.500 €</i>	<i>33.500 €</i>	<i>98.500 €</i>
Steuerbelastung abzgl. Erhöhter AfA	215 €	10.165 €	1.706 €	20.852 €
<b>Steuerersparnis</b>	<b>8.745 €</b>	<b>12.523 €</b>	<b>8.344 €</b>	<b>11.968 €</b>

## II. Vergleich Eigennutzung mit und ohne Sonderabschreibung

	<b>Variante 1</b>	<b>Variante 2</b>	<b>Variante 3</b>	<b>Variante 4</b>
	Einzelveranlagung	Einzelveranlagung	Zusammenveranl.	Zusammenveranl.
Bruttoeinkommen	35.000 €	70.000 €	55.000 €	120.000 €
Steuerbelastung	5.770 €	18.490 €	7.210 €	28.830 €
Sonderausgaben §10f	31.500 €	31.500 €	31.500 €	31.500 €
<i>Einkommen</i>	3.500 €	38.500 €	23.500 €	88.500 €
Steuer abzgl. §10f	/	6.845 €	/	17.420 €
<b>Steuerersparnis</b>	<b>5.770 €</b>	<b>11.645 €</b>	<b>7.210 €</b>	<b>11.410 €</b>

## 6.2 Formularstellen Einkommensteuererklärung

- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind in der Einkommensteuererklärung über die Anlage V zu erfassen. Die erhöhte Abschreibung laut §7h oder §7i EStG wird hierrüber in Abzug gebracht.
- Der Sonderausgabenabzug nach §10f EStG ist über die Anlage FW zu beantragen.
- Ein Antrag auf Herabsetzung der Steuervorauszahlungen oder auf Lohnsteuerermäßigung kann elektronisch über ELSTER gestellt werden.

## 6.3 Vergleich der Abschreibungssätze

Vermietete Immobilie nach §7h und §7i EStG

8 Jahre jeweils 9 % =	72 %
4 Jahre jeweils 7 % =	28 %
Summe nach 12 Jahren	100 %

Eigengenutzte Immobilie nach §10f EStG

10 Jahre jeweils 9 % = 90 %

Baumaßnahmen müssen vor Beginn mit dem Amt für Stadtplanung und Klimamanagement und ggf. einem Steuerberater abgeklärt werden.



krüger

STEUERBERATER

## Steuerberater Anna-Lena Krüger



Hüttenwiesenweg 3, 63869 Heigenbrücken



Telefon: 06020/979 222 0



E-Mail: [info@steuerberater-krueger.com](mailto:info@steuerberater-krueger.com)



Homepage: [www.steuerberater-krueger.com](http://www.steuerberater-krueger.com)