



steudata StBG mbH, Heestweg 16, 22143 Hamburg

*S-Immobilien*gesellschaft Holstein mbH & Co. KG
z. Hd. Herrn Udo Schwarzburg
Hagenstraße 19

23843 Bad Oldesloe

Heestweg 16
22143 Hamburg

Tel.: 040 / 220 13 38
Fax: 040 / 22 40 82

info@steudata.de www.steudata.de

Hamburg, den 08. Juni 2023

Sehr geehrter Herr Schwarzburg,

vielen Dank für die bereits geführten Gespräche und erteilten Auskünfte. Nachfolgend finden Sie, wie besprochen, unsere Ausführungen zu den folgenden Sachverhalten:

- I. Steuerliche Würdigung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten
- II. Vorschläge zur Darstellung der steuerlichen Vorteile im Exposé
- III. Steuerliche Risikohinweise

I. Steuerliche Würdigung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten:

Abschreibung (Kapitalanlage):

Eine der wichtigsten steuerlichen Vergünstigungen für Immobilieneigentümer bei der Erzielung von Einkünften ist die Möglichkeit der Abschreibung. In Sanierungsgebieten können Immobilieneigentümer meist höhere Abschreibungssätze geltend machen als in anderen Gebieten. Neben der regulären Abschreibung i.H.v. 3 % (gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2a EStG; Fertigstellung nach dem 31. Dezember 2022) der Anschaffungskosten des Gebäudes kann eine zusätzliche Sonderabschreibung i.H.v. 9 % über 8 Jahre und 7 % über 4 Jahre (gem. § 7h EStG) der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten in Anspruch genommen werden. Diese erhöhte Abschreibung ermöglicht es, die Kosten für die Sanierung innerhalb der ersten 12 Jahre steuerlich vollumfänglich (100 %) geltend zu machen und somit die steuerliche Belastung zu reduzieren.

Sonderausgaben (Eigennutzung):

Eine zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wohnung bietet grundsätzlich beschränkte steuerliche Vorteile. In Sanierungsgebieten hingegen sind die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten als Sonderausgaben zu berücksichtigen. Der Sonderausgabenabzug ermöglicht es, diese Kosten innerhalb der ersten 10 Jahre steuerlich vollumfänglich (100 %) geltend zu machen und erhöht somit die Attraktivität einer Investition in einem Sanierungsgebiet.



Abschluss des obligatorischen Erwerbsvertrags:

Zur Berücksichtigung der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten mit erhöhter Abschreibung oder als Sonderausgaben muss der Abschluss eines rechtswirksamen obligatorischen Erwerbsvertrags zeitlich vor der Sanierung liegen. Ein notarielles Kaufangebot ist hierbei nicht ausreichend. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die schon vor der Entstehung der Erwerbsverpflichtung durchgeführt werden, sind somit für die erhöhte Abschreibung nicht zu berücksichtigen und erhöhen lediglich die Bemessungsgrundlage für die reguläre Abschreibung i.H.v. 3 % (gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2a EStG; Fertigstellung nach dem 31. Dezember 2022). Somit ist festzuhalten, dass grundsätzlich erst gekauft und danach saniert werden sollte.

Herstellung eines neuen Gebäudes:

Die vorstehenden steuerlichen Vorteile sind grundsätzlich anzuwenden, sobald die Maßnahmen nicht zu der Herstellung eines neuen Gebäudes führen. Besonders problematisch ist der Fall, in dem das Gebäude bereits existiert, aber beispielsweise an der Stelle eines bisher ungenutzten Dachbodens eine neue Wohnung entsteht.

Kaufpreisaufteilung:

Zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Abschreibungen von Gebäuden ist es grundsätzlich erforderlich, den Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück auf die Bestandsimmobilie, die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten sowie den nicht abnutzbaren Grund und Boden aufzuteilen. Diese Aufteilung ist in den Kaufvertrag mit aufzunehmen. Hierbei ist die Aufteilung durch einen Steuerberater oder Gutachter empfehlenswert.

II. Vorschläge zur Darstellung der steuerlichen Vorteile im Exposé:

Im Folgenden handelt es sich um eine beispielhafte Darstellungen der steuerlichen Auswirkungen:

DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK:

Anlagentyp:	Immobilie im Sanierungsgebiet
Lage:	Hafenwestseite in Neustadt in Holstein
Abschreibung: (Kapitalanlage*)	Erhöhte Abschreibung gem. § 7h EStG. 9 % über 8 Jahre und 7 % über 4 Jahre & Lineare Abschreibung gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2a EStG. 3 % linear über 33,33 Jahre
oder	
Sonderausgaben: (Eigennutzung**)	Aufwendungen als Sonderausgaben abziehen gem. § 10 f EStG. 9 % über 10 Jahre

* Erzielung von Einkünften

**Zu eigenen Wohnzwecken



Zur steuerlichen Beratung können Sie sich gerne jederzeit an die folgende

Steuerberatungskanzlei wenden:

*Dr. Kai Scharff
Steuerberater
steudata Steuerberatungsgesellschaft mbH
Heestweg 16
22143 Hamburg
Tel: 040 220 13 38
Fax: 040 22 40 82
scharff@steudata.de
www.steudata.de*

III. Steuerliche Risikohinweise:

Eine einzelfallbezogene, individuelle rechtliche und steuerliche Beratung kann durch diese abstrakte, rechtliche und steuerliche Darstellung auf keinen Fall ersetzt werden. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um keine steuerliche Beratung.

Es ist dringend anzuraten, im Zusammenhang mit einer Immobilie und allen damit auftretenden Fragestellungen (z. B. Erwerb, Besitz, Veräußerung, Anerkennung von Aufwendungen, Abschreibungen oder Sonderausgaben) eine steuerrechtliche Beratung in Anspruch zu nehmen.

Ein möglicherweise durch den Erwerber der Immobilie beabsichtigter Steuervorteil ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall, insbesondere der konkreten Einkommenssituation. Eine Änderung der Einkommensverhältnisse kann somit erhebliche Auswirkungen auf die individuellen Steuervorteile haben. Über die Höhe der möglichen Steuervorteile kann daher keine Aussage getroffen werden.

Etwaige Steuervorteile stellen keine verbindlichen Werte, sondern nur Prognosen dar, die einer abschließenden Festsetzung durch die jeweils zuständigen Finanzämter bedürfen. Eine Haftung für den Eintritt der Prognose wird nicht übernommen.

Die Entwicklung des geltenden Rechts unterliegt einem stetigen Wandel. Daher kann der zum Zeitpunkt des Immobilienerwerbs geltende Rechtsstand sich während der gesamten Besitzdauer des Erwerbers ändern. Rückwirkende Gesetzesänderungen oder geänderte Gesetzesauslegungen können nicht ausgeschlossen werden. Die Zurverfügungstellung dieses



Dokumentes führt zu keiner Haftung gegenüber dem Empfänger oder Dritten.

Eine Veräußerung einer Immobilie kann steuerpflichtig sein, abhängig von bspw. der Nutzung und Haltedauer des Objektes. Ob eine Steuerpflicht vorliegt, wird durch das jeweils zuständige Finanzamt beurteilt und festgesetzt. Ein Verkaufserlös, der unter dem selbst gezahlten Kaufpreis liegt, kann einen steuerlichen Gewinn darstellen.

Die Inhalte der Beispielberechnung basieren auf einem Wissensstand zum Zeitpunkt der Erstellung und stellen eine Prognose dar, die mit mehreren stark vereinfachten Variablen rechnet, die in der Zukunft anders ausfallen können. Die angeführten Sonderausgaben, Werbungskosten sowie die Bemessungsgrundlage für die steuerliche Abschreibung und die dargestellten steuerlichen Ergebnisse der Anlage stehen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die jeweilige Finanzbehörde. Die wirtschaftliche Situation des Erwerbers ist für die Höhe der steuerlichen Auswirkungen der Investition maßgebend. Beachten Sie bitte, dass die vorliegende Beispielrechnung nicht für jede Einkommenssituation und Einkommenskombination Gültigkeit hat. Überprüfen Sie deshalb mit einem Steuerberater auf Basis der aktuellen Steuergesetzgebung die für Ihre Einkommenssituation gültigen relevanten Vorschriften. Die Einkommenssteuer wird auf Basis der in 2023 gültigen Steuertabelle berechnet. Für alle Folgejahre wird ebenfalls die zum jetzigen Zeitpunkt gültige Steuertabelle als Prognosegrundlage genutzt. Aus Vereinfachungsgründen wird der Gesamtbetrag der Einkünfte dem zu versteuernden Einkommen gleichgestellt.

Die Kirchensteuer wird pauschal prozentual wie angegeben berechnet. Es erfolgt keine Berücksichtigung von regionalen Sonderregelungen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gern zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Dr. Kai Scharff
Steuerberater