

## Steuerrechtl. Betrachtung priv. Mod-Maßnahmen – Gegenüberstellung

EStG	BauGB
<p><b><u>Instandsetzung:</u></b>            § 7h Abs. 1 <b>S. 1</b> EStG:            Herstellungskosten für <b>Instandsetzungsmaßnahmen</b> i.S.d. § 177 BauGB</p> <p>(Instandsetzung i.S.d. § 177 BauGB ist auf die Behebung von Mängeln zur Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes des Gebäudes gerichtet, die nur die weitere Nutzung des bisherigen Bestandes in der bisherigen Weise ermöglichen soll.)</p>	<p>Instandsetzung sind Maßnahmen, die auf die Beseitigung von <b>Mängeln</b> ausgerichtet sind, wenn diese Mängel gem.</p> <p><b>§ 177 Abs. 3 Nr. 1</b> die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigen oder</p> <p><b>§ 177 Abs. 3 Nr. 2</b> die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigen oder</p> <p><b>§ 177 Abs. 3 Nr. 3</b> zur Erneuerungsbedürftigkeit der baulichen Anlage führen und die bauliche Anlage wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.</p>
<p><b><u>Modernisierung:</u></b>            § 7h Abs. 1 <b>S.1</b> EStG:            Herstellungskosten für <b>Modernisierungsmaßnahmen</b> i.S.d. § 177 BauGB</p> <p>(Ebenso schließt eine Modernisierung i.S.d. § 177 BauGB nur Maßnahmen zur Beseitigung von Missständen ein, die den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes beeinträchtigen.)</p>	<p>Modernisierung i.S.d. <b>§ 177 Abs. 2</b> sind Maßnahmen zur Beseitigung von <b>Missständen</b>, die den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes beeinträchtigen, wenn das Gebäude nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.</p>
<p><b>Hinweis:</b> Erhebliche bauliche Änderungen eines Gebäudes wie dessen Ausbau, Umbau oder Erweiterung stellen nach der Rechtsprechung des BVerwG <sup>1</sup> und BFH <sup>2</sup> weder eine Instandsetzung noch eine Modernisierung dar, weil Maßnahmen dieser Art nicht der Wiederherstellung eines vormals gegebenen, sondern der erstmaligen Herstellung eines neuen Zustandes dienen.</p>	
<p>§ 7h Abs. 1 <b>S. 2</b> EStG:            Herstellungskosten für <b>darüber hinausgehende („andere“)</b> Maßnahmen, die der <u>Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung</u> eines Gebäudes i.S.d. Satzes 1 dienen, das wegen seiner <u>geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung</u> erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer <u>neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen</u> gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat.</p>	<p><b>§ 177 Abs. 3 Nr. 2</b> die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigen oder</p> <p><b>§ 177 Abs. 3 Nr. 3</b> zur Erneuerungsbedürftigkeit der baulichen Anlage führen und die bauliche Anlage wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.</p>

<sup>1</sup> BVerwG 8. Senat; Beschluss vom 27.08.1996, 8 B 165/96

<sup>2</sup> BFH 10. Senat; Urteil vom 02.09.2008, X R 7/07

## Zusammenstellung von Vorschriften zum Erfahrungsaustausch am 05.10.2016 in Mainz

### § 164a Abs. 3 BauGB „Einsatz von Städtebauförderungsmitteln“

(3) <sup>1</sup>Städtebauförderungsmittel können für **Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177** eingesetzt werden. <sup>2</sup>Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt dies auch für entsprechende Maßnahmen, zu deren Durchführung sich **der Eigentümer gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet** hat, sowie für **darüber hinausgehende Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung** eines Gebäudes dienen, das wegen seiner **geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung** erhalten bleiben soll.

### § 177 Abs. 1, 2, 3 und 4 BauGB „Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot“

(1) <sup>1</sup>Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Missstände oder Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, kann die Gemeinde die **Beseitigung der Missstände durch ein Modernisierungsgebot und die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot anordnen**. <sup>2</sup>Zur Beseitigung der Missstände und zur Behebung der Mängel ist der Eigentümer der baulichen Anlage verpflichtet. <sup>3</sup>In dem Bescheid, durch den die Modernisierung oder Instandsetzung angeordnet wird, sind die zu beseitigenden Missstände oder zu behebbenden Mängel zu bezeichnen und eine angemessene Frist für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zu bestimmen.

(2) **Missstände** liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

(3) <sup>1</sup>**Mängel** liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter

1. die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
2. die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
3. die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.

<sup>2</sup>Kann die Behebung der Mängel einer baulichen Anlage nach landesrechtlichen Vorschriften auch aus Gründen des Schutzes und der Erhaltung von Baudenkmalern verlangt werden, darf das Instandsetzungsgebot nur mit Zustimmung der zuständigen Landesbehörde erlassen werden. <sup>3</sup>In dem Bescheid über den Erlass des Instandsetzungsgebots sind die auch aus Gründen des Denkmalschutzes gebotenen Instandsetzungsmaßnahmen besonders zu bezeichnen.

(4) <sup>1</sup>Der Eigentümer hat die Kosten der von der Gemeinde angeordneten Maßnahmen insoweit zu tragen, als er sie durch eigene oder fremde Mittel decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus Erträgen der baulichen Anlage aufbringen kann. <sup>2</sup>Sind dem Eigentümer Kosten entstanden, die er nicht zu tragen hat, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit nicht eine andere Stelle einen Zuschuss zu ihrer Deckung gewährt. <sup>3</sup>Dies gilt nicht, wenn der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften verpflichtet ist, die Kosten selbst zu tragen, oder wenn er Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war. <sup>4</sup>Die Gemeinde kann mit dem Eigentümer den Kostenerstattungsbetrag unter Verzicht auf eine Berechnung im Einzelfall als Pauschale in Höhe eines bestimmten Vomhundertsatzes der Modernisierungs- oder Instandsetzungskosten vereinbaren.

### § 7h Abs. 1 EStG „Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen“

(1) <sup>1</sup>Bei einem im Inland belegenem Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Absatz 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen. <sup>2</sup>Satz 1 ist entsprechend anzuwenden auf Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes im Sinne des Satzes 1 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. <sup>3</sup>Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und in den folgenden elf Jahren auch für Anschaffungskosten in Anspruch nehmen, die auf Maßnahmen im Sinne der Sätze 1 und 2 entfallen, soweit diese nach dem rechtswirksamen Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrags oder eines gleichstehenden Rechtsakts durchgeführt worden sind. <sup>4</sup>Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckt sind. <sup>5</sup>Nach Ablauf des Begünstigungszeitraums ist ein Restwert den Herstellungs- oder Anschaffungskosten des Gebäudes oder dem an deren Stelle tretenden Wert hinzuzurechnen; die weiteren Absetzungen für Abnutzung sind einheitlich für das gesamte Gebäude nach dem sich hiernach ergebenden Betrag und dem für das Gebäude maßgebenden Prozentsatz zu bemessen.

### VV-StBauE vom 22.03.2011, MinBl. 2011, S. 118

#### 8.4.1 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude

8.4.1.1 Die Gemeinde kann die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude im Sinne des § 177 BauGB durch die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages fördern bzw. im Gebotsfalle entsprechende Entschädigungen leisten. Voraussetzung für eine Förderung ist gemäß § 164a Abs. 3 Satz 1 BauGB der Erlass eines

Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebots nach § 177 BauGB durch die Gemeinde, dem die ADD vorher schriftlich zugestimmt hat, oder gemäß § 164a Abs. 3 Satz 2 BauGB eine vertragliche Verpflichtung des Eigentümers gegenüber der Gemeinde zur Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen (Modernisierungsvereinbarung).

8.4.1.2 Gefördert werden **wohnraumwirksame Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zum Herrichten von Gebäuden** und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen und Gewerbe einschließlich technologieorientierter Nutzungen. Erneuerungsbedingte Aufstockungen und Erweiterungen können im angemessenen Verhältnis zum bisherigen Bestand einbezogen werden (i. d. R. weniger als die Hälfte der bisherigen Nutzfläche nach DIN 277). Bei besonders kostenintensiven Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind Bedarf und Wirtschaftlichkeit durch entsprechende Unterlagen nachzuweisen.

Gefördert werden können auch bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der äußeren Gestalt der Gebäude im Sinne einer Stadtbildaufwertung.

Nicht gefördert werden kann die Instandhaltung (Unterhaltung), es sei denn, sie ist Teil einer umfassenden Modernisierung und Instandsetzung.

8.4.1.3 Die Kosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebäudewertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner städtebaulichen Bedeutung und Funktion vertretbar sein und dürfen voraussichtlich nicht mehr als die Kosten eines vergleichbaren Neubaus betragen. Bei Gebäuden von **geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung** sowie bei Gebäuden von strukturpolitischer, konversionsbedingter oder technologieorientierter Bedeutung können auch entsprechend **notwendige Mehrkosten** einbezogen werden; die Kosten dürfen dann grundsätzlich das Eineinhalbfache der Kosten eines vergleichbaren Neubaus nicht überschreiten.