

AK Erpfting – 4. Workshop Sanierungsgebiet Erpfting 30.10.2025 – Grundschule Erpfting



Teilnehmer

Teilnehmer: BürgerInnen Erpftings, Max Kuisel, Markus Salzinger, weitere Landsberger Stadträte

Organisation: Bauamt Landsberg

Annegret Michler (Stadtbaumeisterin bis 12/2025)

Maximilian Tobisch (Referatsleitung Stadtplanung)

Vortragende: Monika Feldmer-Metzger

Caroline Willy

Harald Baur

Inhalt

1	Begrüßung.....	2
2	Impulsvortrag – LebensRAUM anpassen. Wie ändert sich wohnen?.....	3
3	Sanierungsarchitektin für Erpfting – Caroline Willy.....	6
3.1	Aufgaben der Sanierungsarchitektin	6
3.2	Ganz wichtig VOR dem Start der Sanierung/einer Auftragsvergabe	7
4	(Steuerliche) Abschreibungsmöglichkeiten in Sanierungsgebieten und für Baudenkmäler.....	8
4.1	Abschreibungsmöglichkeiten nach §7h EStG.....	11
4.2	Abschreibungsmöglichkeiten nach §7i EStG	14
4.3	Abschreibungsmöglichkeiten nach §10f EStG.....	17
5	Diskussion und Fragen.....	20

AK Erpfting – 4. Workshop Sanierungsgebiet Erpfting 30.10.2025 – Grundschule Erpfting



1 Begrüßung

Stadtrat Salzinger begrüßt die Vortragenden, MitarbeiterInnen des Bauamts der Stadt Landsberg, die anwesenden Stadträte und BürgerInnen Erpftings

Stadtbaumeisterin Michler fasst zusammen, wie die Sanierungssatzung für den Altort Erpfting (https://www.landsberg.de/fileadmin/user_upload/download/Rathaus-Bauleitplanung/Sanierungsgebiet_Erpfting_Altort_Satzung_und_Begrueendung.pdf) für den Altort Erpfting in drei Workshops vom Bauamt der Stadt Landsberg mit den Erpftinger BürgerInnen entwickelt worden ist. Der vierte Workshop soll nun Anregungen zur Umsetzung geben und die rechtlichen Voraussetzungen (Sanierungsberatung ff.) sowie die steuerlichen Einsparmöglichkeiten vorstellen.

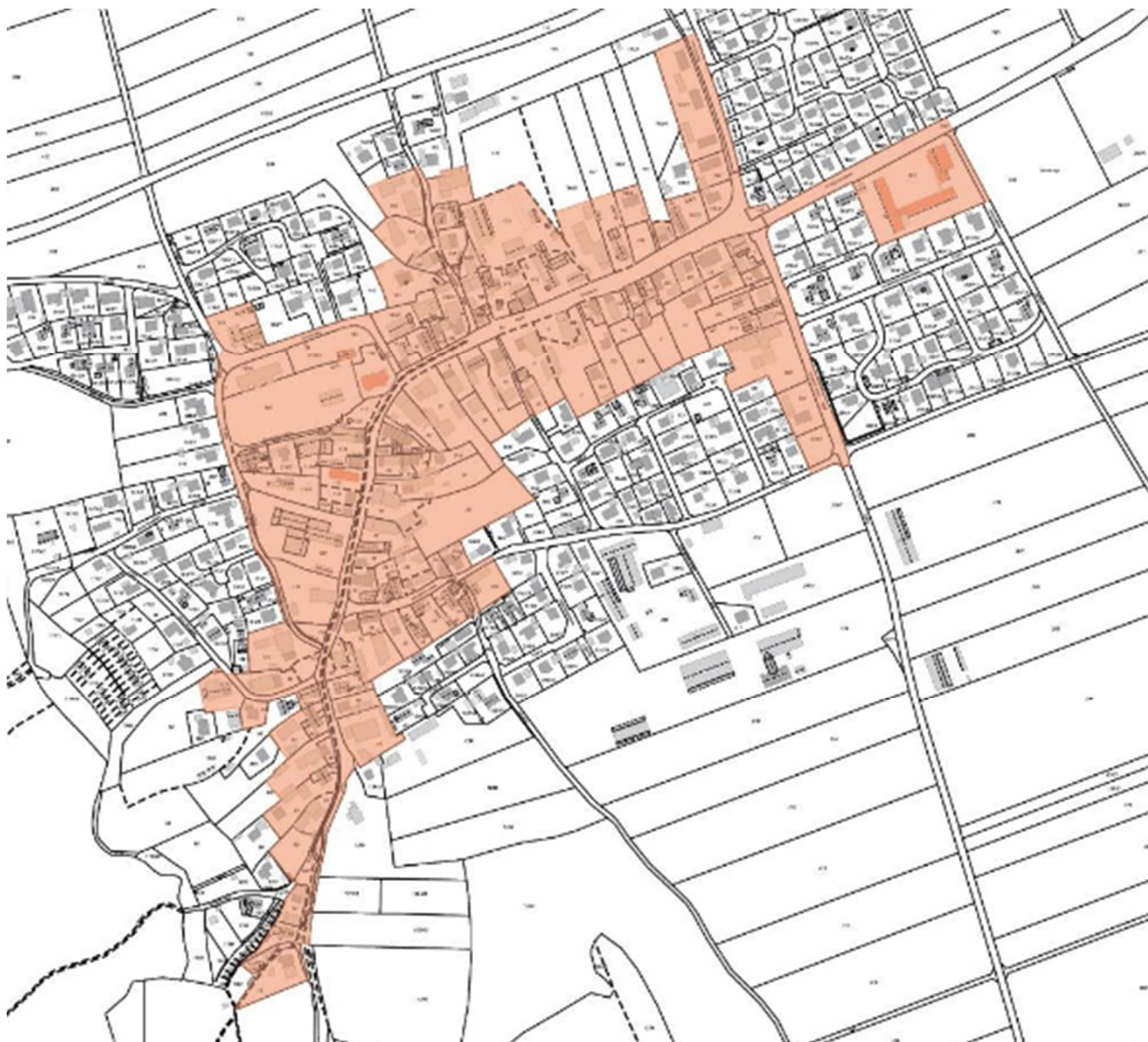


Abbildung 1: Umgriff Sanierungsgebiet Erpfting

Durch die Ausweisung des Sanierungsgebiets wird der das oben dargestellte Gebiet in die Förderkulisse der Städtebauförderung aufgenommen. Damit stehen Fördermittel von Bund und Land zur Verfügung. Vorab soll von der Sanierungsberatung (Architektin Caroline Willy) eine Gestaltungsleitfaden (≠ Gestaltungssatzung) erarbeitet werden. Hier sollen Anregungen zur Sanierung der dorftypischen Gebäude zusammengestellt werden.

2 Impulsvortrag – LebensRAUM anpassen. Wie ändert sich wohnen?

Den Vortrag hält die Wohn- und Architekturpsychologin Monika Feldmer-Metzger. Sie stellt den Menschen und seine Bedürfnisse in den Mittelpunkt der Gestaltung und Veränderung von Wohnraum.

WOHN- und ARCHITEKTURPSYCHOLOGIE



- Der Mensch mit seinen **Bedürfnissen** steht im Mittelpunkt.
- **Räume wirken immer ...** auf unsere Gefühle, Gedanken, Handlungen und unser Verhalten.
- **Anforderungen ans Wohnen ändern sich mit verschiedenen Lebensphasen.**
- **Mehr Natur ...** Stressregulierend; in der Wohnung oder als Ausblick
- **Wohnen ist wichtig für Lebensqualität & Zufriedenheit.**

ZIEL: MENSCHENGERECHTE LEBENSÄÄUME

Wichtig ist in ihren Augen, dass beim Bauen und Sanieren von Gebäuden auch an die Anpassung an Bedürfnisse in anderen Lebensphasen als der Bauphase mitgedacht werden.



AUTONOMIE

- Selbstbestimmtheit
- Privatsphäre
- Geborgenheit
- Erholung

&

GEMEINSCHAFT

- Nachbarschaft
- Hausgemeinschaft
- wirken sozialer Isolierung entgegen

Besonderes Augenmerk ist auf die sozialen Aspekte des Wohnens zu legen. Wobei Selbstbestimmtheit einen genauso hohen Stellenwert hat wie das Vorhandensein einer funktionierenden Gemeinschaft.

INNEN ENTWICKLUNG VOR AUSSEN ENTWICKLUNG

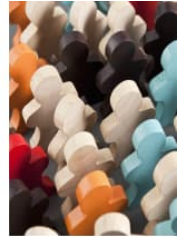
- **Wohnen in der Ortsmitte bietet eine vorhandene Infrastruktur, anstelle einer neuen Verkehrserschließung auf der grünen Wiese**
- **hilft so verwaiste Dorfkerne wiederzubeleben**
- **Orte so zu gestalten, dass sie identitätsstiftend & lebendig sind**
- **Nahversorgung - Schule - Kindergarten**
- **GEMEINSCHAFT & ZUSAMMENHALT FÖRDERN** durch Visionen & gemeinsame Ziele & Gemeinschaftsflächen
- **RÄUME schaffen, die für *alle* funktionieren, unabhängig von der Lebensphase oder Hintergrund – sozialen Zusammenhalt & Wohlbefinden**



Sie führt aus, dass insbesondere in großen Gebäuden oft viel Potential zur Schaffung neuen Wohnraums ohne kompletten Neubau vorhanden ist.

UNSICHTBARER WOHNRAUM

- jährlich könnten viele Wohnungen durch Aufstockungen, Umbauten und Ausbauten entstehen
- Wohnraum wird zu wenig an veränderte Lebenssituationen angepasst ...
Wohnbedürfnis nach Fläche geht im Alter zurück



Bei der Planung eines Familienhauses für das Alter bereits mitplanen!

Was mache ich mit dem Platz, der beim Auszug der Kinder zur Verfügung steht?

Was mache ich bei gesundheitlichen Einschränkungen?

- ... Nutzungsvervielfältigung von Zimmern (Multifunktionszimmer)
- ... Adaption von Räumen (Teilung oder Zusammenlegen)
- ... Wohnungsteilung (Position der Treppe ist entscheidend)

Erreicht werden können diese Ziele z.B. über die Möglichkeit flexibler Aufteilungen innerhalb des Gebäudes. Frau Feldmer-Metzger berichtet von drei funktionierenden Patentrezepten:

1. Flexibilität und Differenzierung
2. Wagnis von mehr Gemeinschaft
3. Inspiration zu ungewöhnlichen Wohnprojekten

Deshalb sollte in der Zukunft auf die folgenden Aspekte mehr geachtet werden:

WORAUF SOLLTE IN ZUKUNFT *mehr* GEACHTET WERDEN:

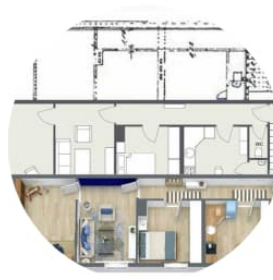
Natur im
Wohnungsbau



Begegnungs-
flächen



Flexible Grundrisse
Anpassbares Wohnen



Konzept-
wohnbau



**Wohnen ist ein Grundbedürfnis: Wohnqualität =
Lebensqualität**

3 Sanierungsarchitektin für Erpfting – Caroline Willy

Die Ausweisung des Sanierungsgebiets Erpfting hat zur Folge, dass die Untere Denkmalschutzbehörde im Bauamt der Stadt Landsberg Kapazitäten einer speziellen Sanierungsarchitektin gefördert bekommt. Für Erpfting wird das Caroline Willy sein.

3.1 Aufgaben der Sanierungsarchitektin

Frau Willy wird zu Beginn ihrer Arbeit einen Gestaltungsleitfaden erarbeiten. Dieser Leitfaden soll Ideen und Möglichkeiten für eine ensemble- und zeitgerechte Sanierung von Gebäuden und Freiflächen aufzeigen. Dieser Leitfaden ist keine Satzung – er hat nur beratenden und keinen vorschreibenden Charakter. Frau Willy war schon einige Male im Dorf, um Infos für diesen Leitfaden zu sammeln. Frau Willy kommt aus der Städtebauförderung und hat auch schon im Ministerium gearbeitet – ist also auf diesem Gebiet erfahren.

Erpfting - Gestaltungsleitfaden

 Gestaltungsleitfaden Erpfting		Inhalt beispielhaft Ortsbild - Geltungsbereich städtebauliche Merkmale Parzellenstruktur, Gebäudestruktur, Gebäudestellung, Nebengebäude Straßen und Plätze, Gassen und Wege, Grünstruktur Gärten und Höfe, Bachlauf
		Gebäudefeatures Außenwände und Fassaden Material, Konstruktion, Höhen, Proportion, Sockel, Putz Wandöffnungen und Wandeinschnitte Anordnung Wandöffnungen, Fenster und Türen, Tore Materialien, Sicht- und Sonnenschutz
		Dächer Konstruktion, Form, Materialien Dachausbau
		Anbauten Balkone, Lauben, Wintergärten Farbe und Material Putz, Holz Energetische Maßnahmen Möglichkeiten Solarnutzung Außenanlagen, private Freiflächen Einfriedungen, Höfe und Garten, befestigte und unbefestigte Flächen Barrierefreiheit Förderung + Steuervergünstigung

Die Kontaktaufnahme mit Frau Willy kann unkompliziert über nachfolgende Kontaktdaten erfolgen:

Sanierungsarchitektin:
 Caroline Willy Architektin
 Prinz-Ludwig-Str. 5
 86911 Dießen am Ammersee

T 0170-8188831
caroline.willy@gmx.de

Die Sanierungsarchitektin führt auch die Erstberatung der Interessenten für die Förderung nach Sanierungssatzung durch – der mögliche Gesamtaufwand pro Beratung liegt bei etwa 5 Stunden. Frau Willy kann Anstöße und Ideen vermitteln und Hinweise auf Fördermöglichkeiten und steuerliche Entlastung geben. Was Frau Willy NICHT macht:

- Planung des jeweiligen Projekts
- Förderberatung
- Steuerberatung

3.2 Ganz wichtig VOR dem Start der Sanierung/einer Auftragsvergabe

Um Förderungen zu bekommen oder von steuerlichen Entlastungen zu profitieren, sind im Vorfeld der Sanierung – zwingend vor der ersten Auftragsvergabe notwendig:

1. Inanspruchnahme einer Sanierungsberatung bei Frau Willy. Hier werden Sanierungswege besprochen und Möglichkeiten abgestimmt.
2. Abstimmung der geplanten Sanierungsmaßnahmen mit der „Unteren Denkmalschutzbehörde“ im Bauamt der Stadt Landsberg. Dabei muss eine Sanierungsvereinbarung mit dem Bauamt geschlossen werden. In diese Sanierungsvereinbarung wird die Untere Denkmalschutzbehörde auch ein zeitliches Ziel für die Umsetzung aufnehmen (voraussichtlich 1-2 Jahre). Kann die Frist nicht eingehalten werden, ist u.U. eine einmalige Verlängerung möglich.
3. Bestätigung der vereinbarungsgemäßen Durchführung der Sanierung NACH Abschluss der Maßnahmen durch das Bauamt der Stadt Landsberg.

Im Bauamt zuständig für die Belange der Unteren Denkmalschutzbehörde ist Katja Kaus, die Kontaktdaten von Frau Kaus lauten:



Email: bauaufsicht@landsberg.de oder Katja.Kaus@landsberg.de

Eine nachträgliche Einforderung von Vergünstigungen ohne Durchführung der vorgeschriebenen Vorarbeiten ist NICHT möglich.

4 (Steuerliche) Abschreibungsmöglichkeiten in Sanierungsgebieten und für Baudenkmäler

Auf diesen Vortrag von Regierungsrat Harald Baur vom Landsberger Finanzamt waren alle sehr gespannt. Herr Baur macht im Vorfeld deutlich, dass sein Vortrag Rechtsgrundlagen und Voraussetzungen für Abschreibungsmöglichkeiten bei Sanierungen aufzeigt, aber explizit KEINE steuerliche Beratung darstellt. Er empfiehlt, sich im Vorfeld auf JEDEN FALL mit dem eigenen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Auch er stellt vorab noch einmal klar, dass alle steuerlichen Vergünstigungen eine Sanierungsvereinbarung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (Bauamt Stadt Landsberg) voraussetzen und dass erst nach Abschluss und Prüfung der Maßnahme eine entsprechende Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt ausgestellt werden kann. Diese Bescheinigung ist für das Finanzamt die „Freigabe“ zum Einsetzen steuerlicher Förderungsinstrumente nach dem Einkommensteuergesetz (EstG).

Nachfolgend dargestellt sind die in der Sanierungssatzung vom 14.04.2025 dargestellten Sanierungsziele:

Ziele der Sanierung

In den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurden Ziele für die Sanierung innerhalb des Untersuchungsgebiets von Erpfting definiert, welche in der Dokumentation ausführlich beschrieben werden. Diese wurden basierend auf der durchgeführten Bestandsaufnahme und der intensiven Zusammenarbeit mit Bürgerinnen und Bürgern, der darauf aufbauenden Analyse und den bestehenden Entwicklungskonzepten der Stadt Landsberg am Lech – das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) mit Stand 20. Dezember 2022 sowie der Gesamtstrategie Landsberg am Lech 2035 mit Stand 24. Juli 2018 – abgeleitet und sind nachfolgend stichpunktartig aufgeführt:

1. Ortsbild und Denkmalschutz

- a) Erhalt ortsbildprägender Siedlungsstrukturen mit zeitgemäßer Interpretation des Denkmal- und Ensembleschutzes
- b) Identifizierung, Aktivierung sowie Weiterentwicklung von Leerstand und (untergenutzten) Potentialräumen
- c) Flächensparende, nachhaltige sowie bedarfsgerechte Schaffung von Wohnraum mit Fokus auf primär innerörtliche Entwicklung

2. Freiraum

- a) Ausbau und generationengerechte Weiterentwicklung der Spiel- und Bewegungsflächen
- b) Erhalt und Aufwertung der ortsbildprägenden Grünraumstrukturen und Gewässer
- c) Multifunktionale, klimabewusste Aufwertung öffentlicher Plätze hin zu Austausch- und Begegnungsorten

3. Mobilität

- a) Stärkung und Aufwertung der bestehenden Strukturen für den Fuß- und Radverkehr mit barrierefreiem Ausbau des ÖPNV-Netzes
- b) Ausbau der Infrastruktur für erneuerbare Energien und Breitband

4. Daseinsvorsorge und Infrastruktur

- a) Ausbau und Förderung der Infrastruktur zur Deckung des alltäglichen Bedarfs

Die Ziele wurden im Zuge des Einleitungsbeschlusses vom Stadtrat am 11. September 2024 einstimmig beschlossen.

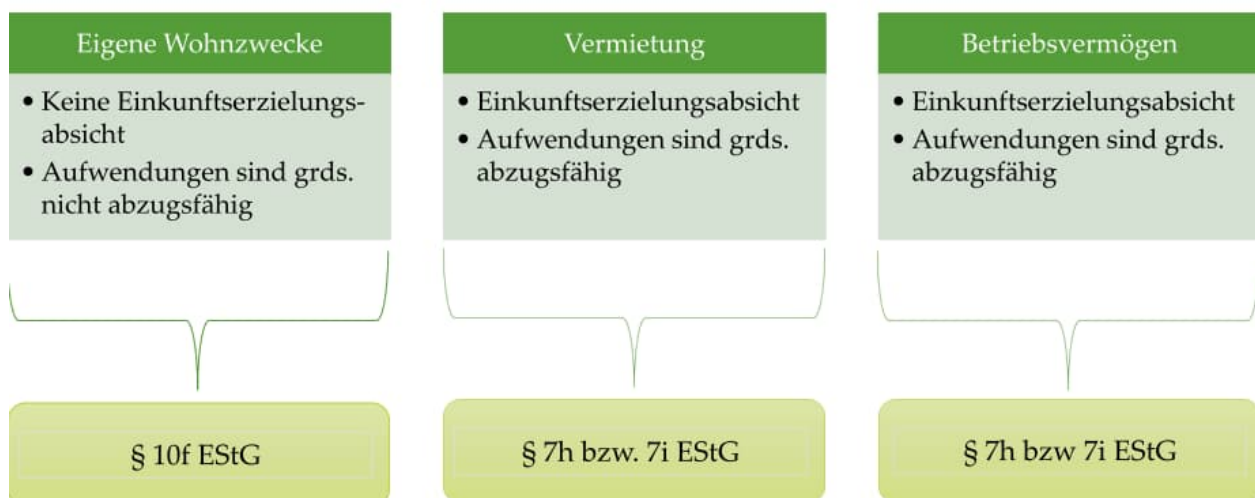
Abschreibungsmöglichkeiten in Sanierungsgebieten und für Baudenkmäler

Regierungsrat Harald Baur, Finanzamt Landsberg am Lech

Der Vortrag stellt allgemein die rechtlichen Rahmenbedingungen dar und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Er entfaltet keinerlei Verbindlichkeit und ersetzt insbesondere keine individuelle Beratung durch einen Vertreter der steuerberatenden Berufe.

Rechtsgrundlagen

Die steuerlichen Förderinstrumente für Sanierungsgebiete und Baudenkmäler sind im Einkommensteuergesetz (EStG) verankert:



Grundsätzlich finden sich im Einkommensteuergesetz zwei Paragraphen, die steuerliche Förderinstrumente für Sanierungsgebiete beinhalten (Gesetzestext kann unter <https://www.gesetze-im-internet.de/estg/EStG.pdf> abgerufen werden)

§ 7 EStG:

In diesem Paragraphen sind die Bereiche mit Gewinnerzielungsabsicht (Vermietung = Mietwohnraum/Betriebsvermögen) abgehandelt.

Frau Michler wirft an dieser Stelle ein, dass ein Sanierungsziel im Sanierungsgebiet Erpfting die explizit Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden zu Wohnraum ist. Heißt – wer seinen Stadel oder Stall in Wohnraum verwandelt, kann sich einen erklecklichen Teil davon von der Steuer bezahlen lassen (so dieser Wohnraum vermietet wird – also der Einkommenserzielung dienen soll).

§ 10f EStG:

In diesem Paragraphen wird der Bereich der „Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzten Baudenkmälern und Gebäuden in Sanierungsgebieten ...“ abgehandelt. Also der Bereich der privaten Nutzung von Gebäuden im Sanierungsgebiet.

4.1 Abschreibungsmöglichkeiten nach §7h EStG

Auszug aus dem Einkommensteuergesetz, Stand 07/2025

§ 7h Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

(1) ¹Bei einem im Inland belegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Absatz 4 bis 5a 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. ²Satz 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. ³Der 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. ⁴Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckt sind. ⁵Nach 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.

(1a) ¹Absatz 1 ist nicht anzuwenden, sofern Maßnahmen zur Herstellung eines neuen Gebäudes führen. ²Die Prüfung, ob Maßnahmen zur Herstellung eines neuen Gebäudes führen, obliegt der Finanzbehörde.

(2) ¹Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine nicht offensichtlich rechtswidrige Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde die Voraussetzungen des Absatzes 1 für das Gebäude und die Maßnahmen nachweist; die Bescheinigung hat die Höhe der Aufwendungen für die Maßnahmen nach Absatz 1 Satz 1 und 2 zu enthalten. ²Sind ihm Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln gewährt worden, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern.

(3) Die Absätze 1 bis 2 sind auf Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie auf Eigentumswohnungen und auf im Teileigentum stehende Räume entsprechend anzuwenden.

Voraussetzungen des § 7h EStG

- Natürliche oder juristische Person ist in Deutschland steuerpflichtig und hält eine im **Sanierungsgebiet** belegene Immobilie im Privat- oder Betriebsvermögen.
- Der Steuerbürger nimmt während der Geltungsdauer der Sanierungssatzung Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen vor, die mit der Stadt abgesprochen sind.
- **Maßnahmen müssen durch die Stadt bescheinigt werden:**
 - Der Antrag ist objektbezogen: mehrere Objekte erfordern mehrere Bescheinigungen.
 - Die Bescheinigung wird erst nach Abschluss der Baumaßnahmen ausgestellt und muss dem Finanzamt vorgelegt werden.

Nach § 7h EStG begünstigte Maßnahmen

- Begünstigt sind Maßnahmen mit denen am Gebäude Missstände beseitigt oder Mängel behoben werden.
- Was Missstände oder Mängel sind, bestimmt sich nach den in § 177 Baugesetzbuch festgelegten Definitionen und den Zielsetzungen der Sanierungssatzung.
- Nach § 177 Baugesetzbuch liegen Missstände insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.
- Mängel liegen insbesondere vor, wenn Schäden an der Bausubstanz vorhanden sind, die die Nutzung des Gebäudes oder das Stadtbild beeinträchtigen.

Nach § 7h EStG begünstigte Maßnahmen

- Inwieweit ein Bedarf an Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen besteht, ist unter dem Gesichtspunkt der Zielsetzungen der Sanierungssatzung zu beurteilen.
- Welche Baumaßnahmen im Einzelnen begünstigt sein können, sind mit der zuständigen städtischen Stelle bzw. dem von dieser beauftragten Sanierungsträger zu besprechen.
- Regelmäßig sind folgende Maßnahmen begünstigt:
 - Erneuerung von Fenstern und Fassaden
 - Dacherneuerung
 - Energetische Sanierung
 - Einbau oder Erneuerung von Bädern
 - Einbau bzw. Erneuerung der Heizungsanlage
 - usw.

Die in obenstehender Folie angesprochene „städtische Stelle“ ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Bauamt der Stadt Landsberg. Aktuell zuständig ist hier Frau Katja Kaus. Ihre Kontaktdaten finden sich im Kapitel 3.2 dieses Protokolls. Die jeweils begünstigten Maßnahmen werden in der Sanierungsvereinbarung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde festgehalten und in der nachfolgenden Bescheinigung für das Finanzamt aufgeführt.

Lt. Herrn Tobisch (Referatsleitung Stadtplanung im Bauamt der Stadt Landsberg) fallen im Sanierungsgebiet Altort Erpfting auch Maßnahmen zur Gebäudeumnutzung (Wandlung von ehemaligen Wirtschaftsgebäuden in Wohnraum) in die sogenannte „Förderkulisse“ – können also begünstigt werden.

Nach § 7h EStG nicht begünstigte Maßnahmen

- Alle Maßnahmen die über das Ziel der Modernisierung / Instandsetzung des Gebäudes hinausgehen und eher den persönlichen Bedürfnissen oder wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers/der Eigentümerin dienen sind nicht begünstigt.
- Dazu gehören vor allem Umbauten oder Ausbauten des Gebäudes, mit denen vor allem höhere Einnahmen erzielt werden sollen.
- Zum Beispiel:
 - Dachgeschossausbau
 - Neubau / Anbau
 - erstmaliger Anbau eines Balkons
 - Umnutzung des Gebäudes (es sei denn, das Gebäude ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr nutzbar bzw. soll nach der Sanierungssatzung eine andere Nutzung erhalten – der Ausnahmetatbestand ist von der Stadt zu bescheinigen)
 - Sanierung über das Satzungsziel hinaus:
 - Einbau von Schwimmbad oder Sauna
 - Kamin oder Kachelofen
 - Photovoltaikanlage

Steuerbegünstigung

- Bemessungsgrundlage = Aufwendungen der Maßnahme
- Zuschüsse aus Sanierungs- und Entwicklungsförderungsmitteln (sind in der Bescheinigung der Stadt mit aufzuführen) mindern die Bemessungsgrundlage
- Jahr 1 – 8: Abschreibung von bis zu 9 %
- Jahr 9 – 12: Abschreibung von bis zu 7 %
- Werden die Abschreibungen nicht vollständig verbraucht, wird der Restwert entsprechend der „normalen“ Gebäudeabschreibung – im Regelfall 2 oder 2,5 % - ab dem 13 Jahr berücksichtigt.

4.2 Abschreibungsmöglichkeiten nach §7i EStG

Auszug aus dem Einkommensteuergesetz, Stand 07/2025:

§ 7i Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen

(1) ¹Bei einem im Inland belegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Absatz 4 bis 5a 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 Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, absetzen. ²Eine sinnvolle Nutzung ist nur anzunehmen, wenn das Gebäude in der Weise genutzt wird, dass die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf die Dauer gewährleistet ist. ³Bei einem im Inland belegenen Gebäudeteil, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden. ⁴Bei einem im Inland belegenen Gebäude oder Gebäudeteil, das für sich allein nicht die Voraussetzungen für ein Baudenkmal erfüllt, aber Teil einer Gebäudegruppe oder Gesamtanlage ist, die nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften als Einheit geschützt ist, kann der Steuerpflichtige die erhöhten Absetzungen von den Herstellungskosten für Baumaßnahmen vornehmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe oder Gesamtanlage erforderlich sind. ⁵Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den folgenden elf Jahren auch für Anschaffungskosten in Anspruch nehmen, die auf Baumaßnahmen im Sinne der Sätze 1 bis 4 entfallen, soweit diese nach dem rechtswirksamen Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrags oder eines gleichstehenden Rechtsakts durchgeführt worden sind. ⁶Die Baumaßnahmen müssen in Abstimmung mit der in Absatz 2 bezeichneten Stelle durchgeführt worden sein. ⁷Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten nicht durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen gedeckt sind. ⁸§ 7h Absatz 1 Satz 5 ist entsprechend anzuwenden.

(2) ¹Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine nicht offensichtlich rechtswidrige Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen oder von der Landesregierung bestimmten Stelle die Voraussetzungen des Absatzes 1 für das Gebäude oder Gebäudeteil und für die Erforderlichkeit der Aufwendungen nachweist. ²Hat eine der für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörden ihm Zuschüsse gewährt, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern.

(3) § 7h Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden.

Der §7i gilt nicht nur für Einzeldenkmäler, sondern im Falle von Erpfting unter bestimmten Voraussetzungen auch für das „Ensemble“ das dem Ensembleschutz unterliegt. In diesem Fall ist das ganze Ensemble das „Baudenkmal“ im Sinne des §7i. Maßnahmen in Baudenkmalern müssen vorab auch mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt werden. Das Landesamt ist die der Unteren Denkmalschutzbehörde vorge-setzte Instanz.

Lt. Stadtbaumeisterin Michler können Maßnahmen im Ensemble sowohl über den §7h als auch über den §7i gefördert werden. Der Förderweg ist abhängig von Art und Gestaltung der Maßnahme.

Bemessungsgrundlage für die Förderung sind immer die sachbezogenen Aufwendungen für die Maßnahme – Eigenleistung kann nicht in Form fiktiver Löhne abgerechnet werden. Im Zusammenhang mit vermieteten Gebäuden kann das eingesetzte Material abgesetzt werden.

Voraussetzungen des § 7i EStG

- Natürliche oder juristische Person ist in Deutschland steuerpflichtig und hält ein durch die zuständige Behörde als **Baudenkmal eingestufte Immobilie** im Privat- oder Betriebsvermögen (Kaufvorgang muss abgeschlossen sein).
- Bei einem Gebäude oder Gebäudeteil, das für sich allein nicht die Voraussetzungen für ein Baudenkmal erfüllt, aber Teil einer **Gebäudegruppe/Gesamtanlage** ist, die nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften als Einheit geschützt ist, können die erhöhten Absetzungen von den Herstellungskosten für Baumaßnahmen vorgenommen werden, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe oder Gesamtanlage erforderlich sind.
- Die geplanten Sanierungsmaßnahmen müssen mit der nach Landesrecht zuständigen Behörde (in Bayern: Landesamt für Denkmalpflege) abgestimmt, von dieser genehmigt sein und bescheinigt werden.
- Die Bescheinigung wird nach Abschluss der Baumaßnahmen ausgestellt und muss dem Finanzamt zwingend vorgelegt werden.

Nach § 7i EStG begünstigte Maßnahmen

- Aufwendungen die nach Art und Umfang der Erhaltung der Eigenschaften und historischen Substanz des Baudenkmals dienen.
- Aufwendungen die zu seiner sinnvollen Nutzung des Baudenkmals erforderlich sind.
- Eine sinnvolle Nutzung ist nur anzunehmen, wenn das Gebäude in der Weise genutzt wird, dass die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf Dauer gewährleistet ist.
- Die Investitionen müssen begründet und für den Erhalt der Immobilie notwendig sein.
- Veränderungen der Gebäudenutzung dürfen die denkmalrechtlichen Eigenschaften des Gebäudes nicht grundsätzlich verändern.



Steuerbegünstigung

- Bemessungsgrundlage = Aufwendungen der Maßnahme
- Zuschüsse der für Denkmalschutz zuständigen Behörden (sind in der Bescheinigung mit aufzuführen) mindern die Bemessungsgrundlage
- Jahr 1 – 8: Abschreibung von bis zu 9 %
- Jahr 9 – 12: Abschreibung von bis zu 7 %
- Werden die Abschreibungen nicht vollständig verbraucht, wird der Restwert entsprechend der „normalen“ Gebäudeabschreibung – im Regelfall 2 oder 2,5 % - ab dem 13 Jahr berücksichtigt.

4.3 Abschreibungsmöglichkeiten nach §10f EStG

Im §10f EStG wird auf die Möglichkeiten der steuerlichen Absetzung bei selbstgenutzten Gebäuden eingegangen.

Auszug aus dem Einkommensteuergesetz, Stand 07/2025:

§ 10f Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

(1) ¹Der Steuerpflichtige kann Aufwendungen an einem eigenen Gebäude im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 Prozent wie Sonderausgaben abziehen, wenn die Voraussetzungen des § 7h oder des § 7i vorliegen. ²Dies gilt nur, soweit er das Gebäude in dem jeweiligen Kalenderjahr zu eigenen Wohnzwecken nutzt und die Aufwendungen nicht in die Bemessungsgrundlage nach § 10e oder dem Eigenheimzulagengesetz einbezogen hat. ³Für Zeiträume, für die der Steuerpflichtige erhöhte Absetzungen von Aufwendungen nach § 7h oder § 7i abgezogen hat, kann er für diese Aufwendungen keine Abzugsbeträge nach Satz 1 in Anspruch nehmen. ⁴Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn Teile einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen werden.

(2) ¹Der Steuerpflichtige kann Erhaltungsaufwand, der an einem eigenen Gebäude entsteht und nicht zu den Betriebsausgaben oder Werbungskosten gehört, im Kalenderjahr des Abschlusses der Maßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 Prozent wie Sonderausgaben abziehen, wenn die Voraussetzungen des § 11a Absatz 1 in Verbindung mit § 7h Absatz 2 oder des § 11b Satz 1 oder 2 in Verbindung mit § 7i Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 vorliegen. ²Dies gilt nur, soweit der Steuerpflichtige das Gebäude in dem jeweiligen Kalenderjahr zu eigenen Wohnzwecken nutzt und diese Aufwendungen nicht nach § 10e Absatz 6 oder § 10i abgezogen hat. ³Soweit der Steuerpflichtige das Gebäude während des Verteilungszeitraums zur Einkunftserzielung nutzt, ist der noch nicht berücksichtigte Teil des Erhaltungsaufwands im Jahr des Übergangs zur Einkunftserzielung wie Sonderausgaben abzuziehen. ⁴Absatz 1 Satz 4 ist entsprechend anzuwenden.

(3) ¹Die Abzugsbeträge nach den Absätzen 1 und 2 kann der Steuerpflichtige nur bei einem Gebäude in Anspruch nehmen. ²Ehegatten, bei denen die Voraussetzungen des § 26 Absatz 1 vorliegen, können die Abzugsbeträge nach den Absätzen 1 und 2 bei insgesamt zwei Gebäuden abziehen. ³Gebäuden im Sinne der Absätze 1 und 2 stehen Gebäude gleich, für die Abzugsbeträge nach § 52 Absatz 21 Satz 6 in Verbindung mit § 51 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe x oder Buchstabe y des Einkommensteuergesetzes 1987 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Februar 1987 (BGBl. I S. 657) in Anspruch genommen worden sind; Entsprechendes gilt für Abzugsbeträge nach § 52 Absatz 21 Satz 7.

(4) ¹Sind mehrere Steuerpflichtige Eigentümer eines Gebäudes, so ist Absatz 3 mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Anteil des Steuerpflichtigen an einem solchen Gebäude dem Gebäude gleichsteht. ²Erwirbt ein Miteigentümer, der für seinen Anteil bereits Abzugsbeträge nach Absatz 1 oder Absatz 2 abgezogen hat, einen Anteil an demselben Gebäude hinzu, kann er für danach von ihm durchgeführte Maßnahmen im Sinne der Absätze 1 oder 2 auch die Abzugsbeträge nach den Absätzen 1 und 2 in Anspruch nehmen, die auf den hinzuerworbenen Anteil entfallen. ³§ 10e Absatz 5 Satz 2 und 3 sowie Absatz 7 ist sinngemäß anzuwenden.

Voraussetzungen des § 10f EStG

- Grundsätzlich gelten die zu § 7h bzw. 7i EStG gemachten Ausführungen.
- Abweichend davon gilt:
 - Die Steuerbegünstigung kann auch für Erhaltungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.
 - Eigentümer kann nur eine natürliche Person sein.
 - Die Immobilie kann nur im Privatvermögen sein.
 - Die Immobilie muss zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden.
 - Je Steuerbürger kann die Steuerbegünstigung nur einmal in Anspruch genommen werden.
 - Bei zusammenveranlagten Steuerbürgern kann die Steuerbegünstigung für zwei Immobilien in Anspruch genommen werden.

Im Gegensatz zu den Paragraphen 7h und i ist im Rahmen des §10f kein Verlustvortrag möglich. Die Aufwendungen können also nur gegen die Steuerpflicht im laufenden Jahr gerechnet und nicht in die Zukunft verschoben werden. Zudem können nach §10f geförderte Aufwendungen nicht mehr nach §35a EStG (Handwerkerleistungen) abgesetzt werden.

Steuerbegünstigung

- Bemessungsgrundlage = Aufwendungen der Maßnahme
- Zuschüsse aus Sanierungs- und Entwicklungsförderungsmitteln oder durch die Denkmalbehörde (sind in der Bescheinigung mit aufzuführen) mindern die Bemessungsgrundlage
- Jahr 1 – 10: Sonderausgaben von bis zu 9 %
- Bei Erhaltungsmaßnahmen wahlweise auch gleichmäßige Verteilung auf zwei bis fünf Jahre (§ 11a bzw. 11b EStG)
- Sonderausgaben können nicht vorgetragen werden und wirken sich steuerlich nur aus, wenn positive Einkünfte zur Verrechnung vorhanden sind.
- Die Aufwendungen können nicht als Handwerkerleistungen nach § 35a EStG zum Abzug gebracht werden.

Ergänzung zum Vortrag

- Weitere Informationsmöglichkeiten:

- Broschüre „Steuertipps für Haus und Grund“ des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (Randziffern 250 – 259 und 270 – 273, <https://www.lfst.bayern.de/steuerinfos/zielgruppen/haus-und-grund>)
- Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat und für Wohnen, Bau und Verkehr vom 30.09.2025

- Frage: Kann bei einem Wechsel des Objekts vom Privatvermögen in das Betriebsvermögen oder umgekehrt die steuerliche Förderung weiterhin in Anspruch genommen werden?

Aus R 7h Absatz 2 Einkommensteuerrichtlinien lässt sich ableiten, dass bei einem Wechsel vom Betriebsvermögen ins Privatvermögen und umgekehrt die Sonderabschreibung weiterhin in Anspruch genommen werden kann. Sich aus der Einlage oder Entnahme ergebende Mehr- oder Minderungen der Bemessungsgrundlage sind dann der „normalen“ Abschreibung zuzuordnen.

Am Ende seines Vortrags betont Herr Baur erneut, dass das Finanzamt NICHT STEUERLICH BERATEN DARF und dass in jedem Fall ein Steuerberater hinzugezogen werden sollte.

5 Diskussion und Fragen

Im Anschluss an die Vorträge hatten die Anwesenden die Möglichkeit, ihre Fragen zu stellen. Im Laufe des Abends beantwortete Fragen sind bereits zu den entsprechenden Themen ins Protokoll aufgenommen.

5.1 Alte Schule Erpfting

Auch die Alte Schule Erpfting soll nach Möglichkeit in der Laufzeit der Sanierungssatzung grundsaniert werden. Man möchte, wenn entsprechende Förderprogramme aufgelegt werden, mit (vorhandenen?) Planungen antreten. Unklar ist, wer beim Stadtbauamt konkret für die Verfolgung dieser Maßnahme zuständig ist. Auf jeden Fall wird es Sinn machen, als Dorf Erpfting immer wieder dazu vorstellig zu werden.

5.2 Laufzeit der Sanierungssatzung

I.d.R. wird von einer Laufzeit der Sanierungssatzung von 15 Jahren ausgegangen. Sollte sich am Ende der Laufzeit zeigen, dass noch viele Aufgaben offen sind, ist unter Umständen eine Verlängerung möglich. Sie ist aber nicht zwingend vorgesehen!

5.3 Gestaltungsleitfaden

Der Gestaltungsleitfaden, den die Sanierungsarchitektin Caroline Willy erstellt, wird im Vorfeld mit dem Landesamt für Denkmalschutz abgestimmt. Somit ist davon auszugehen, dass es bei einer Ausführung der Sanierungsmaßnahmen entsprechend dieses Leitfadens keine weiteren Diskussionen mit dem Landesamt mehr geben wird.

Nachdem am Vortragsabend aber mit Sicherheit nicht alle Fragen gestellt sind, bittet Stadtbaumeisterin Michler um folgendes Vorgehen:

- Entsprechende Pressemitteilung in der Tageszeitung
- Kommunikation über den Verteiler des AK Erpfting
- Sammlung der Fragen über den AK Erpfting
- Senden Sie dazu ihre Fragen bitte bis 15.12.2025 an: ak-erpfting@mnet-online.de
- Die gesammelten Fragen werden dann in Form einer FAQ-Liste aufbereitet und vom Bauamt der Stadt Landsberg zur Verfügung gestellt
- Frau Michler bittet explizit, erst einmal von Einzelanrufen abzusehen und abzuwarten, bis die FAQ-Liste vorliegt und damit hoffentlich viele Fragen schon beantwortet sind

Protokoll: Silvia Schattner
AK Erpfting
Erpfting, 22.11.2025