

Unverbindliche Rechenbeispiele für Gebäudesanierungen

ELR förderfähig, wenn vor Baujahr 1970	Förder-Satz	Höchst-Beihilfe
Abbruch altes Gebäude (Baureifmachung)	30%	100.000 €
Neubau in einer Baulücke (ggf. nach Abbruch)	30%	20.000 € *1
Umbau (Stall, Dachboden o.ä) zu Wohnraum	30%	50.000 € *1
Anbau o. Aufstocken mit Wohnungen	30%	20.000 € *1
Wohnungsmodernisierung	30%	20.000 € *1

*1 Der Höchstbetrag gilt je Wohnung !!

1. Beispiel: Abbruch altes Gebäude + Neubau mit 2 Wohnungen

	Kosten	ELR-Beihilfe	
Abbruch altes Gebäude	45.000 €	30%	13.500 €
Neubau mit 2 Wohnungen	300.000 €	2 * 20 T€	40.000 €
Gesamt-Investition / ELR-Beihilfe	345.000 €		53.500 €
ELR-Beihilfe	-53.500 €		
Effektive Belastung	291.500 €		

Steuer-Ersparnis bei vorherigem Abschluss eines "Sanierungsvertrages" mit der Gemeinde - durch Sonder-Abschreibungen

	Sonder-Afa/Jahr	individueller Steuersatz (*2)	Steuer-Einsparung/ Jahr
In den ersten 8 Jahren = 9% Afa	26.235 €	25%	6.559 €
in 4 weiteren Jahren = 7% Afa	20.405 €	25%	5.101 €

Gesamt-Investition		345.000 €
./. ELR-Beihilfe	53.500 €	
./. Steuerersparnis in den ersten 8 Jahren	52.470 €	
./. Steuerersparnis in weiteren 4 Jahren	20.405 €	
Summe von Beihilfe + Steuer-Ersparnis	126.375 €	-126.375 €
Effektiv-Belastung		218.625 €

***2 Hinweis:** Die Höhe der Steuer-Ersparnis hängt von IHREM individuellen Steuersatz ab!
Dies ist nur ein BEISPIEL. Nehmen Sie ggf. Kontakt mit Ihrem Steuerberater auf.

2. Beispiel: Sanierung einer Wohnung (Vermietung)			
Sanierung Wohnung	Kosten	ELR-Beihilfe	
	100.000 €	max.	20.000 €
Gesamt-Investition / ELR-Beihilfe	100.000 €		20.000 €
ELR-Beihilfe	-20.000 €		
Effektive Belastung	80.000 €		
Steuer-Ersparnis bei vorherigem Abschluss eines "Sanierungsvertrages" mit der Gemeinde - durch Sonder-Abschreibungen			
	Sonder-Afa/Jahr	individueller Steuersatz (*2)	Steuer-Einsparung/Jahr
In den ersten 8 Jahren = 9% Afa	7.200 €	25%	1.800 €
in 4 weiteren Jahren = 7% Afa	5.600 €	25%	1.400 €
Gesamt-Investition			100.000 €
./. ELR-Beihilfe		20.000 €	
./. Steuerersparnis in den ersten 8 Jahren		14.400 €	
./. Steuerersparnis in weiteren 4 Jahren		5.600 €	
Summe von Beihilfe + Steuer-Ersparnis		40.000 €	-40.000 €
Effektiv-Belastung			60.000 €

***2 Hinweis:** Die Höhe der Steuer-Ersparnis hängt von IHREM individuellen Steuersatz ab!
Dies ist nur ein BEISPIEL. Nehmen Sie ggf. Kontakt mit Ihrem Steuerberater auf.

3. Beispiel: Sanierung einer Wohnung (Eigennutzung)			
Sanierung Wohnung	Kosten	ELR-Beihilfe	
	100.000 €	max.	20.000 €
Gesamt-Investition / ELR-Beihilfe	100.000 €		20.000 €
ELR-Beihilfe	-20.000 €		
Effektive Belastung	80.000 €		
Steuer-Ersparnis bei vorherigem Abschluss eines "Sanierungsvertrages" mit der Gemeinde - durch Sonder-Abschreibungen			
	Sonder-Afa/Jahr	individueller Steuersatz (*2)	Steuer-Einsparung/Jahr
10 Jahre lang = 9% Afa	7.200 €	25%	1.800 €
Gesamt-Investition			100.000 €
./. ELR-Beihilfe		20.000 €	
./. Steuerersparnis in 10 Jahren		18.000 €	
Summe von Beihilfe + Steuer-Ersparnis		38.000 €	-38.000 €
Effektiv-Belastung			62.000 €

***2 Hinweis:** Die Höhe der Steuer-Ersparnis hängt von IHREM individuellen Steuersatz ab!
Dies ist nur ein BEISPIEL. Nehmen Sie ggf. Kontakt mit Ihrem Steuerberater auf.

4. Beispiel: Umbau einer Scheune in eine Wohnung (Umnutzung)

Sanierung Wohnung	Kosten	ELR-Beihilfe	
	150.000 €	30%	45.000 €
Gesamt-Investition / ELR-Beihilfe	150.000 €		45.000 €
ELR-Beihilfe	-45.000 €		
Effektive Belastung	105.000 €		
<u>Steuer-Ersparnis</u> bei vorherigem Abschluss eines "Sanierungsvertrages" mit der Gemeinde - durch Sonder-Abschreibungen			
	Sonder-Afa/Jahr	individueller Steuersatz (*2)	Steuer-Einsparung/Jahr
In den ersten 8 Jahren = 9% Afa	9.450 €	25%	2.363 €
in 4 weiteren Jahren = 7% Afa	7.350 €	25%	1.838 €
Gesamt-Investition			150.000 €
./. ELR-Beihilfe		45.000 €	
./. Steuerersparnis in den ersten 8 Jahren		18.900 €	
./. Steuerersparnis in weiteren 4 Jahren		7.350 €	
Summe von Beihilfe + Steuer-Ersparnis		71.250 €	-71.250 €
Effektiv-Belastung			78.750 €

***2 Hinweis:** Die Höhe der Steuer-Ersparnis hängt von IHREM individuellen Steuersatz ab!
Dies ist nur ein BEISPIEL. Nehmen Sie ggf. Kontakt mit Ihrem Steuerberater auf.