

## Die Neuregelungen auf einen Blick

- Bestätigung der durch das HBegIG 2004 erfolgten Gesetzesänderung, durch die die erhöhten Absetzungen von  $10 \times 10\%$  auf  $8 \times 9\%$  und  $4 \times 7\%$  abgesenkt wurden.
- Fundstelle: BestG-HBegIG 2004 (BGBl. I 2011, 554; BStBl. I 2011, 310)

## § 7h

### Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsgebieten

idF des EStG v. 8.10.2009 (BGBl. I 2009, 3366; BStBl. I 2009, 1346),  
geändert durch BestG-HBegIG 2004 v. 5.4.2011 (BGBl. I 2011, 554; BStBl. I 2011, 310)

- (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.

(2) <sup>1</sup>Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde die Voraussetzungen des Absatzes 1 für das Gebäude und die Maßnahmen nachweist. <sup>2</sup>Sind 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 und 2 sind auf Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie auf Eigentumswohnungen und auf im Teileigentum stehende Räume entsprechend anzuwenden.

Autor und Mitherausgeber: Dr. Uwe **Clausen**, Rechtsanwalt,  
Fachanwalt für Steuerrecht, O&R Oppenhoff & Rädler AG, München

## Kompaktübersicht

---

- J 10-1 **Grundinformation:** Durch das BestG-HBeglG 2004 werden in § 7h Abs. 1 die Sätze 1 und 3 mit dem Inhalt wortgleich wiederholt, den sie durch das HBeglG 2004 erhalten haben (im Einzelnen s. J 10-2).
- J 10-2 **Rechtsentwicklung:** zur *Rechtsentwicklung bis 2003* s. § 7h Anm. 1.
- ▶ **HBeglG 2004 v. 29.12.2003** (BGBl. I 2003, 3076; BStBl. I 2004, 120): In Abs. 1 Sätze 1 und 3 wurden die erhöhten Absetzungen von 10 × 10 % auf 8 × 9 % sowie anschließend 4 × 7 % abgesenkt und damit der Abschreibungszeitraum von 10 auf 12 Jahre verlängert.
  - ▶ **BestG-HBeglG 2004 v. 5.4.2011** (BGBl. I 2011, 554; BStBl. I 2011, 310): Abs. 1 Sätze 1 und 3 wurden mit dem Wortlaut des HBeglG 2004 wiederholend neu gefasst und dabei die Schreibweise „vom Hundert“ durch die zwischenzeitlich gebräuchliche Schreibweise „Prozent“ ersetzt.
- J 10-3 **Zeitlicher Anwendungsbereich:** Die Änderungen durch das HBeglG 2004 sind gem. § 52 Abs. 23a idF des HBeglG 2004 erstmals für Moderni-

sierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen anzuwenden, mit denen nach dem 31.12.2003 begonnen worden ist. In Verbindung mit der am Tage nach der Verkündung des BestG-HBeglG 2004 geltenden Fassung des § 52 soll sichergestellt werden, dass die Änderungen durch das HBeglG 2004 von Anfang an fortlaufend anzuwenden sind (RegE, BTDrucks. 17/3632, 14).

**Grund der Änderung:** Die Änderungen in § 7h wurden erst im Vermittlungsverfahren des HBeglG 2004 in das Gesetzgebungsverfahren eingeführt. Damit sind diese Gesetzesänderungen nicht in formell verfassungsmäßiger Weise zustande gekommen. Denn der Vermittlungsausschuss hat kein eigenes Gesetzesinitiativrecht; vielmehr ist der Vermittlungsvorschlag inhaltlich und formal an den durch den Deutschen Bundestag vorgegebenen Rahmen gebunden. Das beim HBeglG 2004 gewählte Verfahren verletzt die verfassungsrechtlichen Rechte der Bundestagsabgeordneten aus Art. 38 Abs. 1 Satz 2 GG sowie den Grundsatz der Parlamentsöffentlichkeit nach Art. 42 Abs. 1 Satz 1 GG. Dies hat das BVerfG im Beschl. v. 8.12.2009 (2 BvR 758/07, NVwZ 2010, 634) zu § 45a Abs. 2 Satz 3 Personenbeförderungsgesetz) entschieden, der auf die gleiche Weise wie die Gesetzesänderungen in § 7h erst im Vermittlungsverfahren des HBeglG 2004 in das Gesetzgebungsverfahren eingeführt wurde. J 10-4

In dem entschiedenen Fall betreffend die Kürzung des Ausgleichsbetrags gem. § 45a Abs. 2 Satz 3 Personenbeförderungsgesetz hat das BVerfG aus der formellen Unvereinbarkeit mit dem Grundgesetz nicht die Nichtigkeit der Norm abgeleitet, „weil sonst dem gesetzgeberischen Konzept des Haushaltsbegleitgesetzes 2004 rückwirkend die Grundlage entzogen würde“. Vielmehr hat das BVerfG dem Gesetzgeber bis zum 30.6.2011 Zeit zur Heilung gegeben. Die Entscheidung des BVerfG hat die BReg. zum Anlass genommen, über den entschiedenen Fall hinaus in gleicher Weise in das Gesetzgebungsverfahren zum HBeglG 2004 eingeführte Normen in einem formell verfassungsgemäßen Verfahren zu bestätigen.

**Bedeutung der Änderung:** Nach Auffassung der BReg. werden durch die Bestätigung im Wege der wiederholenden Neufassung die Zweifel an der formellen Verfassungsmäßigkeit der Gesetzesänderungen durch das HBeglG 2004 ausgeräumt und insoweit Rechtssicherheit geschaffen. Nachdem das BVerfG die Nichtigkeit ausdrücklich verneint hat, wird dieses Ziel uE damit auch erreicht. J 10-5

