

Sonderabschreibungen in Sanierungsgebieten bei Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten

Informationen für Haus und Wohnungseigentümer

Worum geht es?

Nach §§ 7 h, 10 f und 11 a Einkommensteuergesetz (EStG) sind bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) steuerlich begünstigt.

Um die erhöhten Absetzungen für derartige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Anspruch nehmen zu können, wird eine Bescheinigung der Stadt bzw. Gemeinde benötigt. Zur Erlangung dieser Bescheinigung ist **vor** Maßnahmenbeginn eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt bzw. Gemeinde abzuschließen.

Weitere Informationen hierzu enthalten die Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7 h, 10 f und 11 a EStG in der gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern und der Finanzen vom 21.08.1998 (A11MB1 Nr. 19/1998).

Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um allgemeine Hinweise. Diese können eine umfassende steuerrechtliche Beratung nicht ersetzen. Insoweit sind zusätzliche Erkundigungen beim zuständigen Finanzamt oder bei Steuerfachleuten einzuholen.

Die Stadt/Gemeinde übernimmt keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere zu steuerrechtlichen Fragen und haftet nicht für den Eintritt bestimmter steuerlicher oder finanzieller Auswirkungen.

Die wichtigsten Voraussetzungen

1. Die Bescheinigung kann erteilt werden für:
 - ein Gebäude
 - Gebäudeteile, die selbstständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind
 - Eigentumswohnungen
 - im Teileigentum stehende Räume.
2. Das zu sanierende Objekt muss in einem **förmlich festgelegten Sanierungsgebiet** gelegen sein.
3. Bescheinigungsfähig sind
 - **Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen** im Sinn des § 177 BauGB zur Beseitigung von Missständen und zur Behebung von Mängeln sowie

- Maßnahmen, die der **Erhaltung oder Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung** von Gebäuden dienen, die wegen ihrer **geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen** Bedeutung erhalten bleiben sollen
4. Die steuerliche Begünstigung setzt voraus, dass
 - **vor** Beginn der Maßnahmen zwischen dem Eigentümer und der Stadt/Gemeinde eine Modernisierungsvereinbarung geschlossen wurde (Regelfall) **oder**
 - den baulichen Maßnahmen entweder ein **Modernisierungsgebot** (Anordnung zur Beseitigung von Missständen) oder **Instandsetzungsgebot** (Anordnung zur Behebung von Mängeln) zu Grunde liegt.
 5. Nach Durchführung der Baumaßnahme muss die Ausstellung einer Bescheinigung von der Eigentümerin oder dem Eigentümer (oder einer bevollmächtigten Vertretung) schriftlich bei der Stadt/Gemeinde beantragt werden.
 6. Die bescheinigungsfähigen Kosten der Maßnahmen sind durch Vorlage der Originalrechnungen sowie einer nachvollziehbaren Kostenaufstellung mit Plänen nachzuweisen.
Sofern Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln für die Maßnahme bewilligt wurden, sind diese ebenfalls aufzuführen.
 7. Der Bescheid ist gebührenpflichtig (Bay. Kostengesetz/Kostenverzeichnis).

(Teil-)Maßnahmen, die ohne oder bereits vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung durchgeführt wurden, sind nicht vom Begünstigungstatbestand erfasst. Bitte kommen sie daher frühzeitig auf uns zu.

Eine fehlende vertragliche Vereinbarung wird nicht durch die Erteilung einer Baugenehmigung ersetzt.

Die bescheinigten Aufwendungen können steuerrechtlich nur berücksichtigt werden, wenn auch die weiteren steuerrechtlichen Voraussetzungen, die durch das zuständige Finanzamt geprüft werden, vorliegen.

Verfahrensablauf

1. Informieren Sie sich genau und holen Sie sich Unterstützung!

Sprechen Sie sich im Vorfeld der Maßnahmen mit kompetenten Fachleuten (Steuerberatung, Architekturbüro usw.) und dem für Sie zuständigen Finanzamt ab.

2. Schließen Sie eine Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt/Gemeinde ab!

Bitte reichen Sie **vor** Beginn der Maßnahme folgende Unterlagen bei der Stadt/Gemeinde ein:

- Ausgefüllte und unterzeichnete Modernisierungsvereinbarung (Schriftform erforderlich)
- Bestandspläne des Objektes
- Pläne mit Eintragungen zu den geplanten Maßnahmen
- Auflistung aller geplanten Maßnahmen

- Fotos des Gebäudes und aller relevanten Räume.

3. Beginnen Sie mit der Maßnahme erst nach der Gegenzeichnung!

Die Stadt/Gemeinde prüft Ihre Unterlagen, fordert eventuell weitere Unterlagen oder Überarbeitungen nach, führt bedarfsweise einen Ortstermin durch und schickt abschließend die gegengezeichnete Modernisierungsvereinbarung an Sie zurück. Danach können Sie mit der Durchführung der Maßnahmen beginnen.

Soweit einzelne Baumaßnahmen bereits durchgeführt wurden, kann eine Bescheinigung hierüber nicht mehr erteilt werden, Die nachträgliche Festlegung oder Verpflichtung reicht nicht aus. Kommen Sie also frühzeitig auf uns zu!

4. Baumaßnahmen fertig?

Beantragen Sie jetzt die Bescheinigung!

Bitte reichen Sie nach Abschluss der Maßnahmen folgende Unterlagen schriftlich bei der Stadt/Gemeinde ein:

- Ausgefüllten und unterzeichneten Antrag auf Bescheinigung
- Fotos des modernisierten Gebäudes und aller relevanten Räume
- Kostenaufstellung gem. Vordruck
- Originalrechnungen, im Einklang mit der Kostenaufstellung durchnummeriert, sortiert nach Gewerken

Die Fotos und die Kostenaufstellung werden schriftlich und digital eingereicht.

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen und deren Fundstellen

- *Baugesetzbuch (BauGB) <http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/index.html>*
- *Einkommenssteuergesetz (EStG) <http://www.gesetze-im-internet.de/estg/index.html>*
- *Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7 h, 10 f und 11 a des Einkommensteuergesetzes (EStG) <http://www.stmi.bayern.de/bauen/staedtebaufoerderung/vorschriften/>*

(Stand 06/2016)

Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen sind insbesondere:

1. **Aufwendungen für den Erwerb der Immobilie** (z.B. Kaufpreis, Grunderwerbssteuer, Anwaltshonorar, Notargebühren, Kosten für Grundstücksvermessung, Grundbucheintrag, Erschließung)
2. **Finanzierungs- und Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren, Zinsen, Damnum** (Disagio)

3. Kosten für Maßnahmen außerhalb des Gebäudes wie Außen- und Gartenanlagen, Kinderspielplätze, Stellplätze/Carports (auch Ablöse) und Garagenanlagen
4. Gebühren, zum Beispiel für den Kanalanschluss und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstückes wie Strom, Gas, Wärme und Wasser
5. Ausbaurkosten, die über einen angemessenen Standard hinausgehen (Luxusaufwendungen)
6. Kamin- und Kachelofen, wenn bereits eine Heizung vorhanden ist sowie Sauna, Bar, Schwimmbecken, Klimaanlage
7. Wandmosaiken, Plastiken, Fresken u. ä., sofern sie nicht zur historischen Ausstattung des Gebäudes gehören
8. Markisen, Ausstellungsvitrinen u. ä.
9. Lautsprecher und Rundfunkanlagen (z.B. für Cafés, Gaststätten usw.)
10. Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände (z.B. Möbel, Regale, Lampen, Lichteisten, Spiegel, Gardinenleisten)
11. Waschmaschinen, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind und Einbaumöbel, hierzu gehören z.B. Küchenmöbel und Einbauschränke
12. Reparatur- und Wartungskosten (z.B. für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen)
13. Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherung für während der Bauzeit eintretende Schäden (z.B. Bauwesenversicherung)
14. Wert der eigenen Arbeitsleistung und Leistungen unentgeltlich Beschäftigter (z.B. Familienangehörige, Nachbarschaftshilfe etc.)
15. Aufwendungen für die ausschließliche Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung , z.B. An-oder Ausbauten, etwa des Dachgeschosses zur Erweiterung der Nutzfläche; Nutzungsänderung Kosten für Gebäudeabbrüche bzw. Gebäudeteilabbrüche, Neubaumaßnahmen

Ausnahmen zu den Nummern 3. Und 15. Sind bei erhaltenswerten Gebäuden möglich

Inwieweit nicht bescheinigungsfähige Anwendungen ggf. anderweitig steuerlich geltend gemacht werden können, sollten Sie mit einer Steuerfachkraft oder dem Finanzamt abklären.

Nachweis der bescheinigungsfähigen Aufwendungen

Die Eigentümerin oder der Eigentümer müssen nachweisen, welche Leistungen erbracht wurden und welches Entgelt dafür gezahlt wurde. Für die Ausstellung der Bescheinigung benötigt die Stadt/Gemeinde **prüffähige und vollständige Unterlagen**, die folgenden Anforderungen genügen müssen:

1. **Die vollständigen Originalrechnungen sind nach Gewerken** zu ordnen und in Mappen oder Ordnern abgeheftet einzureichen. Mehrere Einzelrechnungen einer Firma sind nach Datum zu ordnen. Die Rechnungen sind fortlaufend durchnummerieren. Nachweise über die Auszahlung der Rechnungen (z. B. Kontoauszüge, Quittungen) sind ebenfalls beizufügen. Nicht anerkannt werden:
 - Rechnungspakete, in denen mehrere Rechnungen, Kassenzettel o.ä. zusammengefasst sind
 - Abschlagsrechnungen ohne die zugehörige Schlussrechnung mit genauer Auflistung der erbrachten Leistungen
 - Kostenvoranschläge
2. Bei **Pauschalrechnungen** ist das jeweilige Originalangebot, das dem Pauschalpreis zu Grunde liegt, mit den in nachprüfbarer Weise aufgliederten Einzelleistungen zur Einsichtnahme vorzulegen.
3. **Kassenzettel**, z.B. von Bau- und Verbrauchermärkten, können nur anerkannt werden, wenn Menge, Artikel, Datum und Preis eindeutig erkennbar sind.
4. Den Rechnungen ist eine Aufstellung beizufügen, die jede Einzelrechnung enthalten muss. In die Spalte „bezahlt am“ dürfen nur Beträge eingesetzt werden, die tatsächlich angefallen sind.
Skonto oder sonstige Abzüge sind kostenmindernd zu berücksichtigen.
Die Rechnungsbeträge sind in der Aufstellung als **Bruttobeträge** anzugeben.
Bitte reichen Sie die Kostenaufstellung zusätzlich in digitaler Form „als bearbeitbare Excel-Tabelle“ ein. Eine entsprechende Musterdatei kann von der Stadt/Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.
5. Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen sind **separat** aufzulisten.
6. **Zuwendungen** (Zuschüsse) aus öffentlichen Mitteln (kommunale Mittel, Landes- oder Bundesmittel), die der Bauherr für seine Maßnahme erhalten hat oder erhalten wird, sind anzugeben.
7. Alle Originalbelege werden nach der Prüfung zurückgegeben.

Für eine zügige Bearbeitung sind vollständige und prüfbare Unterlagen die Grundvoraussetzung. Nehmen Sie sich bitte Zeit bei der Antragsstellung.