

Steuerliche Abschreibung in Sanierungsgebieten

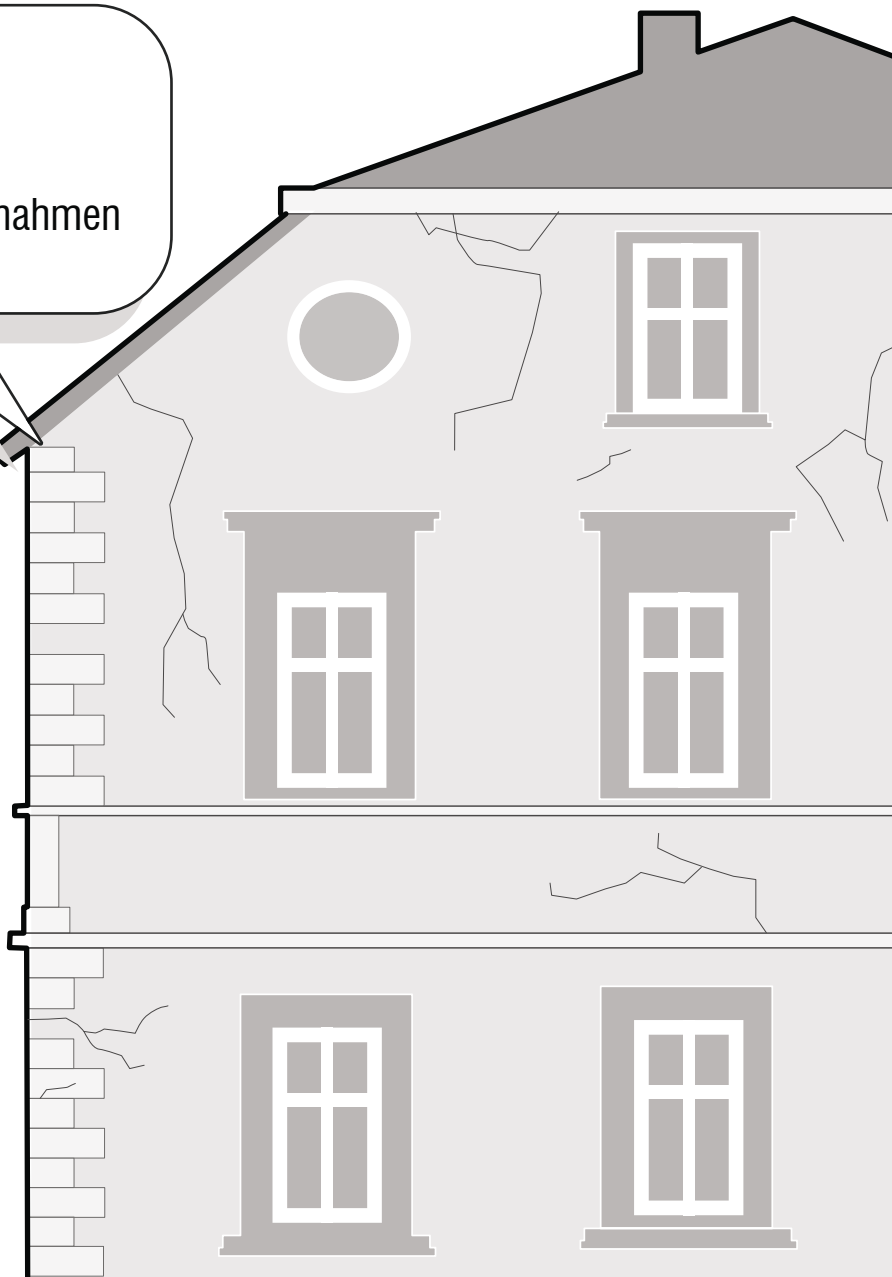
Hilfestellung für Eigentümer zur Sanierungsvereinbarung und zum
Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung

in der Gemeinde Mehlmeisel

Mai 2024

Liegt Ihr Grundstück im Sanierungsgebiet?

Nutzen Sie die Möglichkeit,
Kosten für Sanierungsmaßnahmen
steuerlich abzuschreiben!



INHALT

- E** I. Einleitung
- S** II. Sanierungsvereinbarung
 - Übersicht
 - Kommentierung Formular
- AN** III. Antrag auf Ausstellung der Bescheinigung
 - Übersicht
 - Kommentierung Formular
- AU** IV. Ausstellung der Bescheinigung
 - Übersicht
 - Kommentierung Formular


I. Einleitung

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet können Eigentümer nach §§ 7h, 10f und 11a EStG die **Bau- und Planungskosten für bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erhöht steuerlich abschreiben**. Abhängig von Eigennutzung bzw. Vermietung können über 10 bzw. 12 Jahre verteilt **90% bzw. 100% der oben genannten Kosten** steuerlich geltend gemacht werden. Dafür sind in dem unten dargestellten Verfahrensablauf besonders zwei Formulare wichtig: die **„Sanierungsvereinbarung“** und die **„Bescheinigung der Maßnahme“** bzw. der **„Antrag auf Bescheinigung der Maßnahme“**. Die Funktion der Formulare ist auf den folgenden Seiten genauer erklärt sowie an einzelnen Stellen mit Kommentaren ergänzt.

Die folgenden Seiten gelten als Hilfestellung. **Zum Ausfüllen benutzen Sie bitte die Musterformulare von Ihrer Gemeindeverwaltung**. Falls Sie weitere Fragen haben sollten, wenden Sie sich an die Verwaltung Ihrer Gemeinde.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beratung durch die Gemeinde keinesfalls die steuerrechtliche Beratung durch einen Steuerberater Ihrer Wahl ersetzt.

ÜBERSICHT VERFAHRENSABLAUF (rot hinterlegt hier erläuterte Formulare)

1 Prüfen, ob das Grundstück im Sanierungsgebiet liegt 


2 Formlose schriftliche Information an Gemeinde über Sanierungsvorhaben 


3 Einreichen des **Antrags auf eine „Sanierungsvereinbarung“** an die Gemeinde durch den Eigentümer: 

- **Maßnahmen-/ Baubeschreibung**,
detailliert, mit Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte, prüffähig vermaßt), Fotos, etc.


- **Kostenaufstellung**


- **Sonderfall energetische Sanierung:**
Berechnung des maximalen Einsparpotenzials, hier muss ein Energieberater (z.B. Architekt) unterstützen

4 Bewertung der Gemeinde, ob Vorhaben im Sinne der Beseitigung städtebaulicher Missstände (§177 BauGB) sind 

5 „Sanierungsvereinbarung“ ausgestellt durch die Gemeinde 

6 Durchführung der Maßnahme durch den Eigentümer 

↓ Dokumentation der Maßnahme durch den Eigentümer (Fotos / Rechnungen / Zahlungsbelege) 

7a Einreichen des **Antrags auf Ausstellung der Bescheinigung** durch den Eigentümer 

7b Prüfung / **Bescheinigung der Maßnahme** durch die Gemeinde 



Die Angaben sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann nicht übernommen werden. Die Gemeinde übernimmt keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere zu steuerrechtlichen Fragen und haftet nicht für den Eintritt bestimmter steuerlicher oder finanzieller Auswirkungen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir keine Steuerberatung durchführen können und sich die steuerliche Behandlung durch das für Sie zuständige Finanzamt an Ihrer individuellen steuerlichen Situation orientiert. Bei steuerlichen Fragen wenden Sie sich bitte an einen Steuerberater.

Grundlagen / weiterführende Informationen:

BauGB (Baugesetzbuch): <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>

EStG (Einkommensteuergesetz): <https://www.gesetze-im-internet.de/estg/>

EStGBeschr §§ 7h, 10f und 11a (Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes): https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVV_61_03_04_17_02_01_F_1018

Um welche Art von Maßnahmen geht es? (siehe auch Nr. 3 in den EStGBeschR §§ 7h, 10f und 11a)

Bei der Beseitigung städtebaulicher Missstände und Behebung von Mängeln wird zwischen Modernisierungsmaßnahmen und Instandsetzung unterschieden (nicht jedes Zurückbleiben hinter den heutigen Anforderungen begründet dabei einen Missstand).

Modernisierung: Das Gebäude entspricht nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Weiteren Maßstab bilden ergänzend die in I-ISEK und VU beschriebenen Ziele der Sanierung (z.B. Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion).

Instandsetzung: Durch nachträgliche Verschlechterung des Gebäudes (Abnutzung, Alterung, Witterung, Einwirkung Dritter) ist die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes erheblich beeinträchtigt, oder das Gebäude beeinträchtigt erheblich das Straßen- und Ortsbild.

Städtebauliche, geschichtliche oder künstlerische Bedeutung: Es werden Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes mit derartiger Bedeutung vorgenommen. Dieses muss kein Baudenkmal sein.


Welche Aufwendungen sind nicht bescheinigungsfähig für die steuerliche Abschreibung?

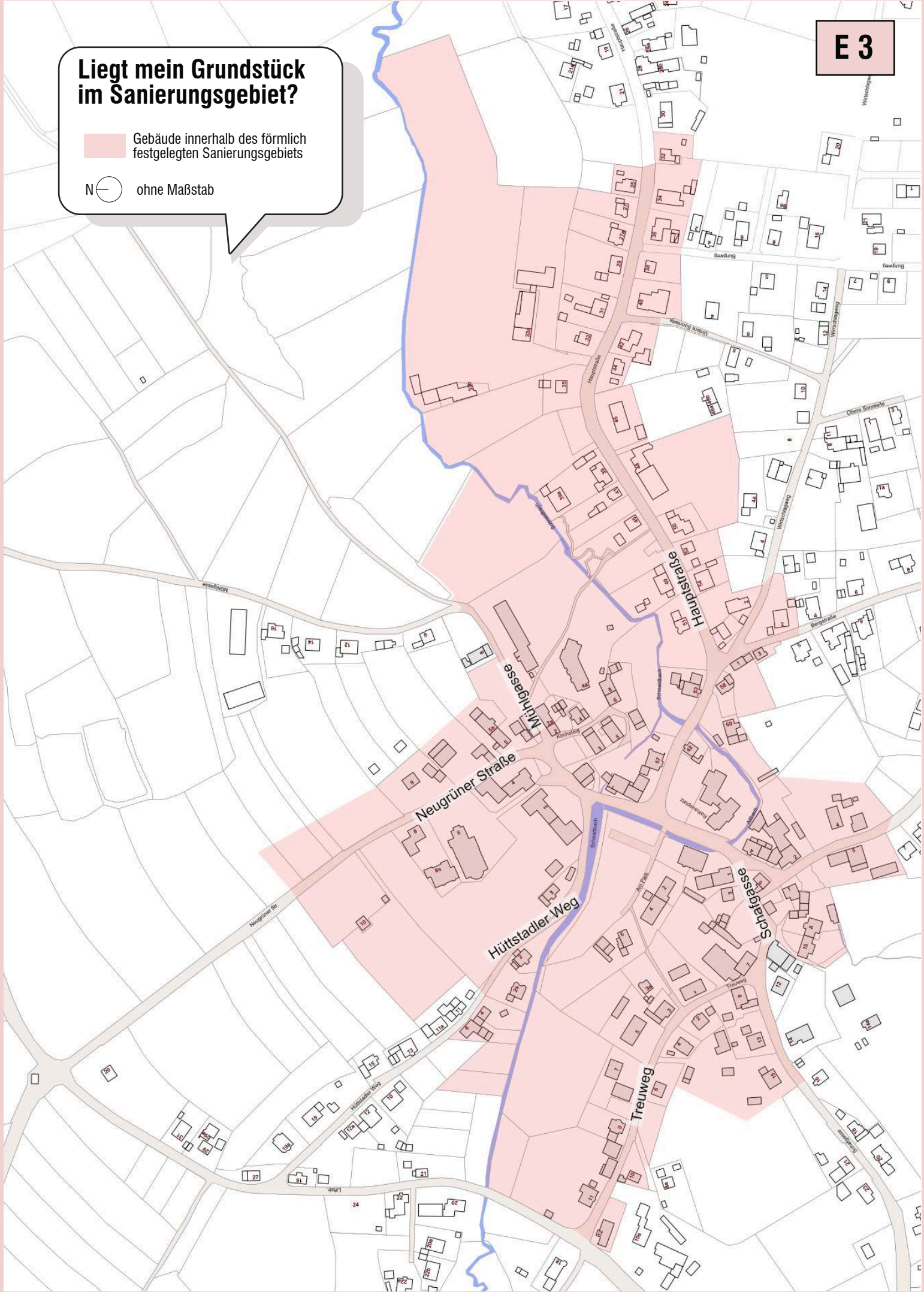
Inwieweit die im Sinne des § 7h EStG nicht begünstigten Aufwendungen ggf. anderweitig steuerlich geltend gemacht werden können, sollten Sie mit einer Steuerfachkraft oder dem Finanzamt abklären.

- Aufwendungen für den Erwerb der Immobilie (Kaufpreis, Grunderwerbssteuer, Anwaltshonorar, Notargebühren, Kosten für Grundstücksvermessung, Grundbucheintrag, Erschließung)
- Finanzierungs- und Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren, Zinsen
- Maßnahmen außerhalb des Gebäudes (z.B. Außen- und Gartenanlagen, Stellplätze / Carports (Auch Ablöse), Garagenanlagen)
- Ausschließliche Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung (An- oder Ausbauten zur Erweiterung der Nutzfläche, Ausbau des Dachgeschosses)
- Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen für während der Bauzeit eintretende Schäden (z. B. Bauwesenversicherung)
- Gebühren (z.B. für den Kanalanschluss und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstückes wie Strom, Gas, Wärme und Wasser)
- Reparatur- und Wartungskosten (z.B. für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen)
- Wert der eigenen Arbeitsleistung und Leistungen unentgeltlich Beschäftigter (z.B. Familienangehörige, Nachbarschaftshilfe, etc.)
- Maßnahmen, die über die allgemeinen baulichen Anforderungen hinausgehen: „Luxusmodernisierung“ (z.B. Einbau eines offenen Kamins oder eines Kachelofens, wenn bereits eine Heizungsanlage vorhanden ist, oder von Schwimmbecken, Sauna, Bar, Wandmosaiken, Plastiken, Fresken u. ä., sofern sie nicht zur historischen Ausstattung des Gebäudes gehören)
- Kosten für (bewegliche) Einrichtungsgegenstände (z. B. Möbel, Regale, Lampen, Lautsprecher, Rundfunkanlagen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten, Markisen, Ausstellungsvitrinen, Waschmaschinen, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind und Einbaumöbel, hierzu gehören z. B. Küchenmöbel und Einbauschränke)
- Gebäudeabbrüche / Gebäudeteilabbrüche
- Neuerrichtung von Balkonen und Terrassen

Liegt mein Grundstück im Sanierungsgebiet?

 Gebäude innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets

 ohne Maßstab



II. Sanierungsvereinbarung

AUSSCHNITT AUS DER ÜBERSICHT ZUM VERFAHRENSABLAUF (rot hinterlegt betreffendes Formular)

3 Einreichen des **Antrags auf eine „Sanierungsvereinbarung“** an die Gemeinde durch den Eigentümer:



- **Maßnahmen-/ Baubeschreibung**,
detailliert, mit Zeichnungen (Grundrisse,
Schnitte, prüffähig vermaßt), Fotos, etc.

- **Kostenaufstellung**

- **Sonderfall energetische Sanierung:**
Berechnung des maximalen
Einsparpotenzials, hier muss ein
Energieberater (z.B. Architekt) unterstützen

4 Bewertung der Gemeinde, ob
Vorhaben im Sinne der
Beseitigung städtebaulicher
Missstände (§177 BauGB) sind



5 „Sanierungsvereinbarung“
ausgestellt durch die Gemeinde



Die Angaben sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann nicht übernommen werden. Die Gemeinde übernimmt keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere zu steuerrechtlichen Fragen und haftet nicht für den Eintritt bestimmter steuerlicher oder finanzieller Auswirkungen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir keine Steuerberatung durchführen können und sich die steuerliche Behandlung durch das für Sie zuständige Finanzamt an Ihrer individuellen steuerlichen Situation orientiert. Bei steuerlichen Fragen wenden Sie sich bitte an einen Steuerberater.

Grundlagen / weiterführende Informationen:

BauGB (Baugesetzbuch): <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>

ESTG (Einkommensteuergesetz): <https://www.gesetze-im-internet.de/estg/>

ESTGBeschr §§ 7h, 10f und 11a (Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes):
https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVV_61_03_04_17_02_01_F_1018

Wofür braucht es die „Sanierungsvereinbarung“?

„Sanierungsvereinbarung“ = „Vereinbarung über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen“

Die Sanierungsvereinbarung ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen Eigentümer (oder dessen bevollmächtigter Vertreter) und Gemeinde darüber, dass die beabsichtigten Maßnahmen den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierung entsprechen und innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen.

Die Vereinbarung ist Voraussetzung, um die Sanierungsmaßnahmen später für eine steuerliche Abschreibung bescheinigen lassen zu können. Achtung: Baumaßnahmen, die vor Abschluss der Vereinbarung begonnen wurden, können nicht bescheinigt werden.

Vereinbarung

über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

i. S. d. § 177 BauGB bzw. von Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines erhaltenswerten Gebäudes in Sanierungsgebieten gemäß §§ 7 h, 10 f, 11 a Einkommenssteuergesetz

zwischen

der Gemeinde (nachstehend „Gemeinde“ genannt) _____,

vertreten durch _____

und dem Grundstückseigentümer (nachstehend „Eigentümer“ genannt) _____

wird folgende Vereinbarung über

- Maßnahmen i. S. d. § 7h EstG (Maßnahmen an Gebäuden in Sanierungsgebieten) oder
- Maßnahmen i. S. d. § 10f EstG (Maßnahmen an für eigene Wohnzwecke genutzten Gebäuden in Sanierungsgebieten) oder
- Erhaltungsmaßnahmen, die nach § 11a EStG abzugsfähig sind (gilt entsprechend für § 10f EStG)

Was sind Maßnahmen i.S.d. § 7h EstG?

Die Regelungen des § 7h EstG umfassen die Möglichkeiten steuerlicher Abschreibung für **vermietete Gebäude** in Sanierungsgebieten. Damit können **Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % sowie in den folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 % steuerlich abgeschrieben werden.**

An dieser Stelle ist also ein Kreuz zu setzen, wenn Sie das betreffende Gebäude/Wohnung, an dem Sie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vornehmen wollen, vermieten. ➔

Was sind Maßnahmen i.S.d. § 10f EstG?

Die Regelungen des § 10f EstG umfassen die Möglichkeiten steuerlicher Abschreibung für **selbst genutzte Gebäude** in Sanierungsgebieten. Hier können **Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den 9 folgenden Jahren jeweils bis zu 9 % steuerlich abgeschrieben werden.**

An dieser Stelle ist also ein Kreuz zu setzen, wenn Sie das betreffende Gebäude/Wohnung, an dem Sie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vornehmen wollen, selbst nutzen oder Dritten unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen.

Was sind Maßnahmen i.S.d. § 11a EstG?

Die Regelungen des § 11a EstG umfassen die Sonderbehandlung vom Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten. Damit kann der **Erhaltungsaufwand für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf 2 bis 5 Jahre gleichmäßig verteilt werden.**

Achtung: bei eigengenutzten Gebäuden / Wohnungen gilt der Erhaltungsaufwand immer im Sinne des § 10f EstG !

Was ist der Unterschied zwischen Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand?

Erhaltungsaufwand entsteht, wenn am Gebäude etwas bereits Vorhandenes instandgesetzt oder modernisiert wird (z.B. Austausch von Fenstern und Türen, der Heizungsanlage, Neueindeckung des Daches, Erneuerung der Elektroinstallationen, nachträglicher Kabelanschluss, Renovierung des Badezimmers (Erneuerung der Fliesen, Erneuerung der Badewanne, des Waschbeckens), neuer Fußbodenbelag).

Herstellungskosten entstehen wenn etwas bisher nicht Vorhandenes in das Gebäude eingefügt wird oder eine wesentliche Verbesserung der Ausgangslage durch die Maßnahmen erreicht wird.

Überblick		
Art der Aufwendung	Eigennutzung	Vermietung
Herstellungskosten	§ 7h EstG	§ 7h EstG
	10 Jahre lang Abzug von 9 %	8 Jahre lang Abzug von 9 %, danach 4 Jahre 7 %
Erhaltungsaufwand	10 Jahre lang Abzug von 9 %	§ 11a EstG gleichmäßige Verteilung auf 2 bis 5 Jahre

Angaben ohne Gewähr. Bei der Differenzierung zwischen Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand wird empfohlen, eine steuerrechtliche Beratung hinzuzuziehen.

Vereinbarung

über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

i. S. d. § 177 BauGB bzw. von Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines erhaltenswerten Gebäudes in Sanierungsgebieten gemäß §§ 7 h, 10 f, 11 a Einkommenssteuergesetz

zwischen

der Gemeinde (nachstehend „Gemeinde“ genannt) _____,

vertreten durch _____.

und dem Grundstückseigentümer (nachstehend „Eigentümer“ genannt) _____,

_____.

wird folgende Vereinbarung über

Maßnahmen i. S. d. § 7h EstG (Maßnahmen an Gebäuden in Sanierungsgebieten) oder

Maßnahmen i. S. d. § 10f EstG (Maßnahmen an für eigene Wohnzwecke genutzten Gebäuden in Sanierungsgebieten) oder

Erhaltungsmaßnahmen, die nach § 11a EStG abzugsfähig sind (gilt entsprechend für § 10f EStG)

geschlossen:

1. Zweck der Vereinbarung

1.1. Diese Vereinbarung ist die Grundvoraussetzung für eine spätere Bescheinigung der Gemeinde zur Anwendung des §§ 7h, 10f, 11a des Einkommenssteuergesetzes (EStG) zur Vorlage bei den Finanzbehörden.

1.2. Vor Abschluss der Vereinbarung begonnene Maßnahmen können nicht bescheinigt werden.

2. Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Erhaltungsmaßnahmen

Der Eigentümer des im Sanierungsgebiet „_____“ gelegenen

Grundstückes (Anschrift und Flurstücksnummer) _____

verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde zur Durchführung folgender Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bzw. Erhaltungsmaßnahmen, die folgend im Einzelnen aufgeführt sind und die Ziele für das Sanierungsgebiet und der Gestaltungsfibel berücksichtigen.

Maßnahmen: _____

Vergleiche auch: erläuternde Anlagen (Bestandspläne des Objekts, Pläne mit Eintragungen aller geplanten Maßnahmen, Auflistung aller geplanten Maßnahmen, Fotos vom Gebäude und von allen relevanten Räumen) die zum Bestandteil der Vereinbarung erklärt werden.

3. Durchführung

3.1. Die Durchführung der Maßnahmen wird nach Vorliegen der sanierungsrechtlichen und - soweit erforderlich - bau- und denkmalschutzrechtlichen Genehmigung voraussichtlich in der Zeit von _____ bis _____ erfolgen.

Der Eigentümer und die von ihm beauftragten Dritten werden hierbei sämtliche Festsetzungen, Bedingungen und Auflagen der Genehmigungen beachten und einhalten.

3.2. Der Eigentümer verpflichtet sich, die vertragsgegenständlichen Maßnahmen in Übereinstimmung mit den Zielen und Zwecken der Sanierung nach den anerkannten Regeln der Baukunst durchzuführen.

4. Auskunfts- und Anzeigepflichten

4.1. Baubeginn und Fertigstellung der Maßnahmen sind der Gemeinde mitzuteilen. Zudem wird der Eigentümer die Gemeinde über alle Umstände, die für die Durchführung des Vertrages von Interesse sind, unterrichten und ihr auf Verlangen Auskunft über den Stand der Maßnahmen geben sowie Einsicht in die Unterlagen gewähren.

4.2. Projektänderungen und Abweichungen von den vereinbarten Maßnahmen sind der Gemeinde vor ihrer Realisierung anzuzeigen und bedürfen deren schriftlicher Einwilligung.

4.3. Die Gemeinde ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahmen vor Ort zu überprüfen.

4.4. Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn einer der Vertragspartner die ihm auf Grund dieses Vertrages obliegenden Hauptleistungspflichten schuldhaft nicht erfüllt oder der Eigentümer oder seine Beauftragten gegenüber der Stadt unrichtige Angaben gemacht haben oder der Eigentümer die ihm obliegenden Maßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt und entgegen einer Aufforderung der Stadt nicht binnen angemessener Frist nachgeholt, ergänzt oder nachgebessert hat.

5. Ausstellen der Bescheinigung

5.1. Nach Abschluss der Maßnahmen beantragt der Eigentümer die Ausstellung der Bescheinigung schriftlich auf dem dafür vorgesehenen Formular (Anlage 1) und legt eine nachvollziehbare Kostenaufstellung mit Plänen sowie die prüffähigen Originalbelege vor. Die Kostenübersicht muss aufzeigen, dass ausschließlich bescheinigungsfähige Kosten beinhaltet sind. Unvollständig oder nicht sachgerecht ausgefüllte Anträge können nicht bearbeitet werden.

5.2. Bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen wird die Gemeinde dem Eigentümer die vertragsgemäße Durchführung der vereinbarten Leistungen nach den jeweils gültigen Bescheinigungsrichtlinien des Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr und der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat bescheinigen.

5.3. Bescheinigt werden nur die Kosten für Modernisierungen und Instandsetzungen, die den allgemein üblichen Standard an Komfort und gesunde Wohnverhältnisse herstellen (keine „Luxusmodernisierungen“).

5.4. Die Bescheinigung begründet noch keinen Anspruch auf die Inanspruchnahme der steuerlichen Sonderabschreibung. Insoweit wird auf das eigenständige Prüfrecht der Finanzbehörden hingewiesen.

5.5. Bei unrichtigen Angaben des Antragstellers wird die Bescheinigung vollständig zurückgenommen.

5.6. Die Bescheinigung ist gemäß Kostengesetz gebührenpflichtig.

6. Haftung

6.1. Die Gemeinde führt keine steuerliche Beratung durch und übernimmt keine Haftung für den Eintritt bestimmter steuerlicher Auswirkungen, insbesondere nicht dafür, dass und in welcher Höhe die Finanzbehörden Kosten als steuerbegünstigt anerkennen.

7. Rechtsnachfolger

7.1. Ein Eigentümerwechsel ist gegenüber der Gemeinde anzuzeigen.

7.2. Falls der Rechtsnachfolger die erhöhten Absetzungen in Anspruch nehmen möchte, wird der Eigentümer den Rechtsnachfolger verpflichten, die ihm aus diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen und sie auch dessen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen. Die Gemeinde ist hierüber schriftlich in Kenntnis zu setzen.

8. Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

8.1. Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Vertragspartner verpflichten sich. Im Wege einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Bestimmungen zu ersetzen.

8.2. Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.

8.3. Änderung und Ergänzung dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieser Vereinbarung berühren, bedürfen der Schriftform.

Ort/ Datum

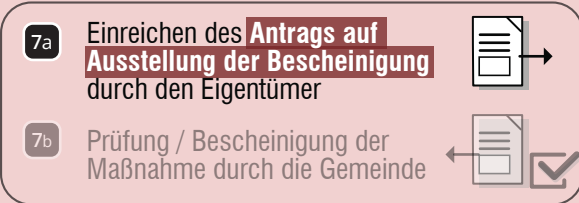
Ort/ Datum

Gemeinde

Eigentümer

III. Antrag auf Ausstellung der Bescheinigung

AUSSCHNITT AUS DER ÜBERSICHT ZUM VERFAHRENSABLAUF (rot hinterlegt betreffendes Formular)



Die Angaben sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann nicht übernommen werden. Die Gemeinde übernimmt keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere zu steuerrechtlichen Fragen und haftet nicht für den Eintritt bestimmter steuerlicher oder finanzieller Auswirkungen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir keine Steuerberatung durchführen können und sich die steuerliche Behandlung durch das für Sie zuständige Finanzamt an Ihrer individuellen steuerlichen Situation orientiert. Bei steuerlichen Fragen wenden Sie sich bitte an einen Steuerberater.

Grundlagen / weiterführende Informationen:

BauGB (Baugesetzbuch): <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>

ESTG (Einkommensteuergesetz): <https://www.gesetze-im-internet.de/estg/>

ESTGBeschr §§ 7h, 10f und 11a (Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes): https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVV_61_03_04_17_02_01_F_1018

Wofür braucht es die „Bescheinigung“?

„Bescheinigung“ = „Bescheinigung gemäß der §§ 7h, 10f, 11a des Einkommensteuergesetzes (ESTG)“

Die Bescheinigung für die abschreibungsfähigen Kosten der vorgenommenen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen dient als Nachweis für die Steuererklärung. Die Bescheinigung wird nach Prüfung des zuvor vom Eigentümer auszufüllenden Antrag (auf den folgenden Seiten erklärt) von der Gemeinde ausgestellt und wird vom Eigentümer mit der Einkommenssteuererklärung beim Finanzamt eingereicht. Zur Ausstellung der Bescheinigung sind mit dem Antrag u.a. zudem die Originalrechnungen und Zahlungsbelege der aufgelisteten Maßnahmen einzureichen.

Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß der §§ 7h, 10f, 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG)

Anlagen

- 1. Pläne Bestand
- 2. Pläne mit Eintragung der Maßnahmen
- 3. Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot oder Vereinbarung
- 4. Originalrechnungen (Schlussrechnungen)

Antragsteller

Name, Vorname: Telefonnummer:
Anschrift:
Wohnsitzfinanzbehörde: Steuernummer:

Eigentümer* sonstiger Berechtigter* Vertreter des Eigentümers oder eines sonstigen Bauberechtigten*
(Vollmachtsurkunde[n] ist/sind beigelegt)

1. Die Maßnahmen wurden durchgeführt an einem Gebäude (Gebäudeteil, der ein selbständiges unbewegliches Wirtschaftsgut ist, einer Eigentumswohnung oder im Teileigentum stehenden Räumen)

in einem Sanierungsgebiet in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich

Adresse des Objekts, bei einem Gebäudeteil zusätzlich genaue Beschreibung

Hier ankreuzen

2. Bezeichnung der Maßnahme:
in Übereinstimmung mit Anlage 2

3. Abschluss bei mehrjährigen Baumaßnahmen

Lfd. Nr.	Maßnahme	begonnen (Jahr)	beendet (Jahr)

3a. Wohn-/Nutzflächen

Vor Beginn der Baumaßnahmen: Wohnfläche qm, Nutzfläche qm.
Nach Beendigung der Baumaßnahmen: Wohnfläche qm, Nutzfläche qm.

* Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

4. Aufstellung der Kosten

Die Kosten sind nach Gewerken oder Bauteilen (zum Beispiel Einbau Zentralheizung) zu ordnen und laufend zu nummerieren. Skonti und sonstige Abzüge sind vom Rechnungsbetrag abzusetzen. Bei Bedarf weitere Blätter beifügen.

Lfd. Nr.	Rechnungsdatum	Kurzbezeichnung von Gewerk oder Bauteil	Abschluss der Maßnahme	Rechnungsbetrag	Zahlungsbetrag	Zahlungsdatum	In Position enthaltene Außenanlagen	Prüfvermerk
Übertrag								
Gesamt								

Wegen Insolvenz des Bauträgers ist die Vorlage der Schlussrechnung nicht möglich (Gutachten eines Bausachverständigen sowie Nachweis/Beleg für Insolvenz sind beifügt).

Antragsteller ist vorsteuerabzugsberechtigt

An die Finanzbehörde abgeführte Umsatzsteuer nach § 13b UStG: € (Nachweise sind beifügt)

5. Funktionsträgergebühren im Sinne des BMF-Schreibens vom 20. Oktober 2003 (BStBl. I S. 546)

Gebühren/Kosten für	Rechnungsdatum	Rechnungsbetrag	Zahlungsbetrag	Zahlungsdatum
Zinsen der Zwischen- und Endfinanzierung				
Vorauszahlung von Schuldzinsen				
Zinsfreistellungsgebühren				
Damnum, Disagio, Bearbeitungs- und Auszahlungsgebühren				
Kosten der Darlehenssicherung				
Garantie- und Bürgschaftsgebühren im Zusammenhang mit der Vermietung oder Finanzierung				
Gebühren im Zusammenhang mit der Zwischen- oder Endfinanzierung				
Gebühren für die Vermittlung des Objekts oder Eigenkapitals und des Treuhandauftrags				
Abschlussgebühren				
Courtage, Agio, Beratungs- und Bearbeitungsgebühren sowie Platzierungsgarantiegebühren				
Kosten der Konzeptionserstellung und Prospektprüfung				
Treuhandgebühren und Baubetreuungskosten				
Preissteigerungs-, Kosten- oder Vertragsdurchführungs-Garantiegebühren				

Gebühren/Kosten für	Rechnungsdatum	Rechnungsbetrag	Zahlungsbetrag	Zahlungsdatum
Vergütungen für Steuer- und Rechtsberatung				
Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen				
Sonstiges				

! In (eher seltenen) **Bauträgerfällen** gehören sogenannte Funktionsträgergebühren (Baubetreuungskosten) ebenfalls zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen. Diese sind dann in der oben dargestellten Tabelle einzutragen. Die Entscheidung, ob diese Aufwendungen z.B. den Herstellungs- oder Anschaffungskosten oder den sofort abziehbaren Werbungskosten zuzurechnen sind, obliegt dem Finanzamt.
Achtung: Als Bauträger gilt nur, wer eine entsprechende Erlaubnis nach Gewerbeordnung (GewO) innehat

6. Generalübernehmerverträge

ja nein

Wenn ja, dann

- a) Eigentümer* kauft nur die Sanierungsleistung (nur Kaufpreis angeben: Angaben zu Nrn. 4 und 5 sind nicht erforderlich).
- b) Gesamtkauf eines Grundstücks mit Sanierung (Angaben zu Nrn. 4 und 5 sind erforderlich).
- c) Kauf von Eigentumswohnung von einem Bauträger.

Liegt ein Tatbestand der Fallgruppen Buchst. b oder Buchst. c vor, sind lediglich die erklärten und dem Grunde nach vom Bauamt geprüften Kosten zu bescheinigen. Die Zuordnung dieser Aufwendungen zu den Anschaffungskosten des Grund und Bodens, den Anschaffungskosten des Altgebäudes oder den Anschaffungskosten im Sinne des § 7h Abs. 1 Satz 3 EStG, den Herstellungskosten oder Modernisierungsaufwendungen oder den sofort abzugsfähigen Werbungskosten/Betriebsausgaben nimmt die zuständige Finanzbehörde vor.

7. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Falls Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln (zum Beispiel Städtebauförderung) gewährt worden sind, bitte hier auflisten.

Zuschussgeber	Baumaßnahme	Datum der Bewilligung	Betrag in €	Datum der Auszahlung

Gesamt _____

Summe der Kosten (Nr. 4) _____

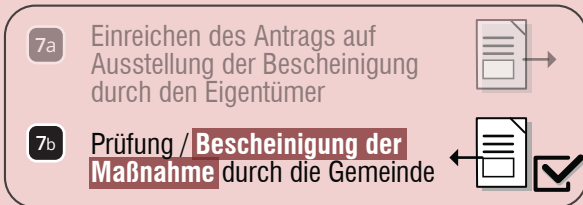
abzüglich Summe der Zuschüsse (Nr. 7) _____

Insgesamt _____

Ort, Datum _____ Unterschrift _____

IV. Ausstellung der Bescheinigung

AUSSCHNITT AUS DER ÜBERSICHT ZUM VERFAHRENSABLAUF (rot hinterlegt betreffendes Formular)



Die Angaben sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann nicht übernommen werden. Die Gemeinde übernimmt keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere zu steuerrechtlichen Fragen und haftet nicht für den Eintritt bestimmter steuerlicher oder finanzieller Auswirkungen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir keine Steuerberatung durchführen können und sich die steuerliche Behandlung durch das für Sie zuständige Finanzamt an Ihrer individuellen steuerlichen Situation orientiert. Bei steuerlichen Fragen wenden Sie sich bitte an einen Steuerberater.

Grundlagen / weiterführende Informationen:

BauGB (Baugesetzbuch): <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>

EStG (Einkommensteuergesetz): <https://www.gesetze-im-internet.de/estg/>

EStGBeschR §§ 7h, 10f und 11a (Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes): https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVW_61_03_04_17_02_01_F_1018

Wofür braucht es die „Bescheinigung“?

„**Bescheinigung**“ = „Bescheinigung gemäß der §§ 7h, 10f, 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG)“

Die Bescheinigung für die abschreibungsfähigen Kosten der vorgenommenen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen dient als Nachweis für die Steuererklärung. Die Bescheinigung wird nach Prüfung des zuvor vom Eigentümer auszufüllenden Antrag (auf den folgenden Seiten erklärt) von der Gemeinde ausgestellt und wird vom Eigentümer mit der Einkommenssteuererklärung beim Finanzamt eingereicht. Zur Ausstellung der Bescheinigung sind mit dem Antrag u.a. zudem die Originalrechnungen und Zahlungsbelege der aufgelisteten Maßnahmen einzureichen.

Muster für die **Ausstellung einer Bescheinigung** gemäß §§ 7h, 10f, 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG)

Anlagen

1. Pläne zur Rückgabe
2. Rechnungsaufstellung
3. Originalrechnungen (Schlussrechnungen)

Sehr geehrte

_____ (Bescheinigungsbehörde)
 bestätigt, dass das Gebäude oder der Gebäudeteil, der ein selbständiges unbewegliches Wirtschaftsgut ist, die Eigentumswohnung oder die im Teileigentum stehenden Räume

Adresse des Objekts, bei einem Gebäudeteil zusätzlich genaue Beschreibung

in einem durch Sanierungssatzung vom förmlich festgelegten Sanierungsgebiet belegen ist.

- in einem durch
- am rechtsverbindlich gewordene Rechtsverordnung der Landesregierung nach § 53 StBauFG oder
 - gemeindliche Satzung nach §§ 6 und 7 BauGB-MaßnahmenG vom
 - gemeindliche Satzung nach § 165 Abs. 6 BauGB
- förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich belegen ist.

Hier ankreuzen
+ Beschlussdatum

An dem Gebäude sind durchgeführt worden:

- Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB
- Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB
- Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner
 - geschichtlichen,
 - künstlerischen oder
 - städtebaulichen
 Bedeutung erhaltenswert ist.

Hier ankreuzen
(im Regelfall)

Bearbeitung durch die Gemeinde, nach Prüfung des Antrags auf Ausstellung der Bescheinigung

Der Durchführung der Maßnahme lag zugrunde:

- Modernisierungsgebot vom
- Instandsetzungsgebot vom
- eine Vereinbarung zwischen dem Antragsteller und der Gemeinde vom

Hier ankreuzen
+ Vereinbarungdatum

Die hieran in der Zeit vom bis durchgeführten Maßnahmen _____
_____ (konkrete Bezeichnung/Beschreibung der Baumaßnahme)
haben zu Aufwendungen von € einschließlich/ ohne Umsatzsteuer geführt.

Die Aufwendungen sind in dem anliegenden Verzeichnis der Kosten, das Bestandteil dieser Bescheinigung ist, gekennzeichnet. Die Kosten sind durch die Originalrechnungen nachgewiesen worden. Die Baumaßnahmen wurden vor Beginn mit der Gemeinde abgestimmt.

Die Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen, insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben, als Werbungskosten oder wie Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7h Abs. 1 Satz 3 EStG oder zu den Herstellungskosten, zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Kosten.

- Zu den bescheinigten Aufwendungen gehören Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren und/oder Gewinnaufschläge des Bauträgers, die Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten. Begünstigt ist nur der Anteil, der nach den Feststellungen der Finanzbehörden zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7h Abs. 1 Satz 3 EStG oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen.
- Zusätzlich gehören zu den begünstigten Aufwendungen, Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge des Bauträgers, die Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten. Davon ist jedoch nur der Anteil begünstigt, der nach den Feststellungen des Finanzamtes zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7h Abs. 1 Satz 3 EStG oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen.

In **Bauträgerfällen** gehören sogenannte Funktionsträgergebühren (Baubetreuungskosten) ebenfalls zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen. Die Entscheidung, ob diese Aufwendungen z.B. den Herstellungs- oder Anschaffungskosten oder den sofort abziehbaren Werbungskosten zuzurechnen sind, obliegt dem Finanzamt. Die Funktionsträgergebühren sind dem 5. Gliederungspunkt des Antrags auf Bescheinigung zu entnehmen.

In diesen Fällen ist der oben genannte Absatz anzukreuzen.

Werden Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge des Bauträgers, die Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungskosten nicht bescheinigt, ist der unten stehende Absatz anzukreuzen.

Bearbeitung durch die Gemeinde, nach Prüfung des Antrags auf Ausstellung der Bescheinigung

Für die durchgeführte Baumaßnahme _____
(konkrete Baumaßnahme/Beschreibung der Maßnahme) wurden aus öffentlichen Mitteln

Zuschüsse von insgesamt € gewährt, davon wurden
bewilligt € am, ausgezahlt € am
bewilligt € am, ausgezahlt € am

keine Zuschüsse gewährt.

Werden solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung bewilligt, wird diese entsprechend geändert und der Finanzbehörde Mitteilung hiervon gemacht. Im Übrigen bleibt der Empfänger/die Empfängerin verpflichtet, für die Maßnahme vereinnahmte oder bewilligte Zuschüsse aus öffentlicher Kasse in seiner/ihrer Steuererklärung der Finanzbehörde anzugeben, da sie zu einer Minderung der berücksichtigungsfähigen Aufwendungen führen.

Es liegt eine Nutzungserweiterung oder Umnutzung vor.
Aus folgenden Gründen ist sie ausnahmsweise förderfähig (vergleiche Nr. 3.2 der Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f, 11a des Einkommensteuergesetzes):

Ausnahmsweise können an **Gebäuden die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten werden sollen** neben den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auch andere Maßnahmen umgesetzt werden. Dazu muss das Gebäude kein Baudenkmal sein. Anhaltspunkte dazu geben das I-ISEK und die VU.

Ergänzende Bemerkungen:

Diese Bescheinigung dient zur Vorlage bei der Finanzbehörde und ist gebührenpflichtig.
Rechnung und Überweisungsformular liegen bei.

– Rechtsbehelfsbelehrung –

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bearbeitung durch die Gemeinde, nach Prüfung des Antrags auf Ausstellung der Bescheinigung

KONTAKT

Gemeinde Mehlmiesel
1. Bürgermeister Franz Tauber
Rathausplatz
95694 Mehlmiesel
Telefon: 09272 / 979-0
www.mehlmiesel.de

Stadtumbaumanagement
UmbauStadt PartGmbH
Dipl.- Ing. Herr Emge
M. Sc. Clemens Abert
B.Sc. Lorenz Brösch
Eislebener Str. 6
10789 Berlin
www.umbaustadt.de

Steuerliche Abschreibung in Sanierungsgebieten

Hilfestellung für Eigentümer zur Sanierungsvereinbarung und zum
Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung

in der Gemeinde Mehlmeisel

Mai 2024

UmbauStadt

Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur

Gestaltung im Rahmen des Stadtumbaumanagement für die vier Ochsenkopfgemeinden
Bischofsgrün, Fichtelberg, Mehlmeisel und Warmensteinach

