

Sanierungsgebiet „Ortsmitte“

Sonderabschreibungen im Sanierungsgebiet

Bescheinigung gemäß § 7 h Einkommenssteuergesetz

Im Einkommensteuergesetz (EStG) sind in den §§ 7 h, 10 f und 11 a Abschreibungsmöglichkeiten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten verankert – auch für ein eigengenutztes Gebäude. Damit soll ein Investitionsanreiz für private Bauherrschaften gesetzt werden. Anhand dieses Informationsblattes erhalten Sie einen ersten Überblick über die Bedingungen der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten.

Für Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes gibt es grundsätzlich die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung nach §§ 7 i und 11 b EStG – unabhängig davon, ob sie in einem Sanierungsgebiet liegen oder nicht. Falls Sie Eigentümerin oder Eigentümer eines denkmalgeschützten Gebäudes sind, entscheiden Sie, ob Sie die Denkmal- oder Sanierungsabschreibung anwenden möchten.

❶ „Was sind die Voraussetzungen für erhöhte Abschreibungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden?“

Gemäß Einkommensteuergesetz (EStG) sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten steuerlich begünstigt. Um die steuerliche Begünstigung erhalten zu können, müssen sich die Eigentümerinnen und Eigentümer mit der Gemeinde vor Beginn der Maßnahmen einen Vertrag über die Umsetzung geschlossen haben. Die Maßnahmen müssen nach Abschluss von der Gemeinde bescheinigt werden.

- Das zu sanierende Objekt (Gebäude / Gebäudeteile / Eigentumswohnungen / im Teileigentum befindliche Räume) muss im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet liegen.
- Die geplanten Maßnahmen müssen den Zielen und Zwecken der Sanierungssatzung entsprechen und mit allen derzeit rechtskräftigen Satzungen der Gemeinde übereinstimmen.
- Vor der Erteilung von Auftrag oder dem Beginn der Maßnahmen ist eine Modernisierungsvereinbarung (Vertrag) mit der Gemeinde abzuschließen.

❷ „Wie hoch ist der steuerliche Vorteil?“

Dies hängt davon ab, ob Sie das Gebäude selbst nutzen oder nicht:

- Die Abschreibung beträgt bei vermieteten Immobilien in den ersten 8 Jahren jährlich 9 % und danach weitere 4 Jahre jeweils 7 % (§ 7 h EStG).
- Bei eigengenutzten Gebäuden können Sie über 10 Jahre jährlich 9 % der bescheinigungsfähigen Kosten absetzen (§ 10 f EStG).
- Bei vermieteten oder gewerblich genutzten Immobilien: Absetzung des Erhaltungsaufwandes gleichmäßig verteilt über 2 bis 5 Jahre (§ 11 a EStG).

❸ „Wann können steuerliche Abschreibungen vorgenommen werden?“

- Die Abschreibung beginnt im Jahr der Fertigstellung aller vertraglich vereinbarten Maßnahmen am Gebäude. Um möglichst frühzeitig in den Genuss der Abschreibungsvorteile zu kommen, sollten Sie auf eine zügige Umsetzung achten.
- Erfolgt die Durchführung in mehreren Abschnitten müssen diese jeweils in sich abgeschlossen und zueinander klar abgrenzbar sein. Bereits bei der Vertragsgestaltung sollte diesem Umstand Rechnung getragen werden.

4 „Was muss ich bei dem Ablauf des Verfahrens beachten?“

- Informieren Sie sich und lassen Sie sich vom Sanierungsträgerbüro, Ihrem Steuerberatungsbüro und dem Finanzamt beraten. Die Fachleute helfen Ihnen den voraussichtlichen Umfang der bescheinigungsfähigen Maßnahmen und Kosten zu ermitteln.
- Schließen Sie vor der Auftragsvergabe und vor dem Beginn der Baumaßnahmen eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung (Vertrag) mit der Gemeinde ab. Nur die hier genannten Maßnahmen können später bei der Bescheinigung berücksichtigt werden!
- Nach Abschluss der Maßnahmen reichen Sie die für die Bescheinigung erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde ein.
- Die Gemeinde prüft Ihren Antrag und schickt Ihnen abschließend die endgültige Bescheinigung für eine erhöhte steuerliche Abschreibung an Sie zurück.
- Legen Sie die Steuerbescheinigung bei Ihrem Finanzamt vor.

5 „Welche Maßnahmen sind bescheinigungsfähig?“

Begünstigt sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen. Das heißt: es handelt sich in erster Linie um Maßnahmen am Bestand unter Beibehalt der vorhandenen Nutzung. Hier sind Maßnahmen benannt, die bescheinigungsfähig sein können:

- Baukosten für Baumaßnahmen, die den Sanierungszielen entsprechen (z. B. Einbau Zentralheizungsanlage, Fassaden- und Dachsanierung, Austausch alter Fenster und Türen, Erneuerung der Sanitär- und Elektroinstallationen, Dämmmaßnahmen, altersgerechter Umbau, notwendiger Innenausbau ...)
- Baunebenkosten (z. B. Honorare für Architekturbüros und Fachplanungsbüros, Holzschutzgutachten, ...)
- Sondernutzungsgebühren (z. B. für Gerüstaufstellung)
- Material und Betriebskosten, Aufwendungen für Arbeitsgeräte

- Lohn- und Gehaltskosten für eigene Angestellte (Sonderfall).

Bitte beachten Sie: Nicht alle Maßnahmen, die im Rahmen der Städtebauförderung bezuschusst werden können, sind auch steuerrechtlich bescheinigungsfähig – und umgekehrt.

6 „Welche Unterlagen werden für eine Bescheinigung benötigt?“

Die tatsächlich erbrachten Leistungen und das gezahlte Entgelt sind schriftlich nachzuweisen. Die Unterlagen müssen vollständig und prüfbar sein. Am besten sortieren Sie die Originalrechnungen nach Gewerken und nach Datum.

Diese Unterlagen und Informationen sind wichtig:

- ausgefüllter und unterzeichneter Antrag auf Bescheinigung
- Modernisierungsvereinbarung (Vertrag mit der Gemeinde)
- Bestandspläne und Eintragungen der Maßnahmen
- Fotos des modernisierten Gebäudes und aller relevanten Räume
- Kostenaufstellung nach Gewerken, z. B. Dach, Fenster usw.
- Originalschlussrechnungen, im Einklang mit der Kostenaufstellung durchnummeriert, sortiert nach Gewerken (Abschlagsrechnungen und Kostenvoranschläge ersetzen keine Schlussrechnung)
- notwendige Angaben auf den Rechnungen: Bauvorhaben Artikel/Leistung, Menge, Preis, Zeitpunkt der Ausführung
- Kassenbelege mit erkennbarer Bezeichnung von Menge, Artikel, Preis und Zuordnung nach Gewerken
- bei Pauschalrechnungen: jeweiliges Originalangebot, das dem Pauschalpreis zu Grunde liegt, mit
- Einzelleistungen (Sonderfall)
- Skonti, Rabatte oder sonstige Abzüge mindern den geltend gemachten Rechnungsbetrag
- bei mehreren Bauteilen (z. B. Alt- und Neubau): Aufwendungen getrennt nach Bauteilen
- alle Zahlungsbelege (Kontoauszüge bzw. Quittungen bei Barzahlung) in Kopie
- ggf. Vollmacht des Eigentümers oder der Eigen-

tümerin für die Bearbeitung des Antrags durch Hausverwaltung, Architekt oder die Bauträgerschaft

- ggf. Zuwendungs- oder Förderbescheid beim Einsatz öffentlicher Mittel (Schlussbescheid mit Flächen- und Kostenabrechnung)
- ggf. Kopie des Kaufvertrags als Nachweis für Miteigentumsanteil
- Nachweis über angefallene Lohn- und Gehaltskosten für eigene Arbeitnehmerschaft (Sonderfall).

Da der später einzureichende Antrag detailliert auszufüllen ist, sollten Sie von Beginn an die Rechnungs- und Zahlungsinformationen in einer Tabelle niederschreiben. Sie erhalten eine digitale Datei von Ihrem Sanierungsträgerbüro mit der Sie die Erfassung vornehmen können.

Die Gemeinde erhebt zusätzlich Genehmigungs- und Prüfgebühren auf die Bearbeitung der Bescheinigung und nimmt die Arbeiten vor Ort in Augenschein.

7 „Welche Aufwendungen sind nicht bescheinigungsfähig?“

- Wert der eigenen Arbeitsleistung und unentgeltliche Beschäftigung,
- Grundstücksvermessungskosten, Kosten für einen Rechtsbeistand und Notariatskosten,
- Finanzierungskosten, Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren, Zinsen,
- Ablösung von Einstellplätzen, Kinderspielplätze, Außen- und Gartenanlagen,
- Kanalanschlussgebühren und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstückes,
- Kosten für Einrichtung von Telefon-, Internet- und TV-Anlagen,
- Luxusaufwendungen die über einen angemessenen Standard hinausgehen (z.B. Sauna, Bar, Schwimmbecken, künstlerische Elemente, offene Kamine u. ä. – es sei denn sie sind Bestandteil einer historischen Ausstattung),
- bewegliche Einrichtungsgegenstände, hierzu gehören z. B. auch Küchenmöbel, Waschmaschinen, Einbauschränke, Markisen, Lautsprecher und Rundfunkanlagen, Leuchten,
- Reparatur- und Wartungskosten,
- Anschaffungskosten für Geräte, Maschinen, Lei-

tern, Werkzeuge, usw.,

- Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen für während der Bauzeit eintretende Schäden (z.B. Bauwesenversicherung),
- Aufwendungen für die ausschließliche Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung (z. B. An- oder Ausbauten, Nutzungsänderung – s. a. Punkt 5),
- Kosten für Gebäudeabbrüche bzw. Gebäudeteilabbrüche, Neubaumaßnahmen.

Diese Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Bescheinigung wird von der Gemeinde auf Grundlage der Bescheinigungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg ausgestellt. Inwieweit nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen ggf. anderweitig steuerlich geltend gemacht werden können, sollten Sie mit Ihrem Steuerberatungsbüro oder dem Finanzamt abklären.

Umnutzungen (z. B. der Umbau einer Gewerbeeinheit zu Wohnraum) und Wohnraumerweiterungen (z. B. Dachausbau oder Anbau) können ausnahmsweise bescheinigungsfähig sein, wenn es sich um ein Gebäude handelt, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll. Diese Fälle sind sehr eng gefasst und sollten frühzeitig mit der Sanierungsstelle besprochen werden.

Hinweise

Die Angaben in diesem Informationsblatt sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinn kann nicht übernommen werden. Bitte holen Sie sich entsprechende fachliche Auskünfte bei Ihrem Steuerberatungsbüro.

Ihre Ansprechpartner

Sanierungsträger

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Kartäuserstraße 51a
79102 Freiburg
Herr Thomas Wirth
Telefon 0761 / 2928137-13
thomas.wirth@steg.de
www.steg.de

Gemeinde Nufringen

Hauptstraße 28
71154 Nufringen
Herr André Brogle
Telefon 07032 9680-35
a.brogle@nufringen.de

die **STEG**

 **Nufringen**