

Merkblatt für Eigentümer

Bescheinigungsverfahren nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetzes (EStG)

Steuerliche Vergünstigungen von Investitionen im Sanierungsgebiet

Nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz (EStG) sind bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) steuerlich begünstigt. Damit haben Sie als Eigentümer im Sanierungsgebiet die Möglichkeit, die Ihnen entstandenen finanziellen Aufwendungen für sanierungszielgemäße Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen steuerlich geltend zu machen. Für diese Maßnahmen können Sie die **ersten** acht Jahre 9 % und in den darauffolgenden vier Jahren bis zu 7 % (also insgesamt 100 %) der Herstellungskosten steuerlich geltend machen.

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

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

1. Die Bescheinigung kann erteilt werden für:
 - Gebäude
 - Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind
 - Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume
2. Das zu sanierende Objekt muss in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet gelegen sein
3. Bescheinigungsfähig sind Modernisierungs- oder 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 Maßnahme zwischen dem Eigentümer und der Kommune eine Modernisierungsvereinbarung geschlossen wurde.
5. Nach Durchführung der Baumaßnahme muss die Ausstellung einer Bescheinigung schriftlich bei der Kommune beantragt werden.
6. Die bescheinigungsfähigen Kosten der Maßnahme 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 auszuführen.

Welche Aufwendungen sind bescheinigungsfähig?

- Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB. Dazu gehören insbesondere:
 - Baukosten für die den Sanierungszielen entsprechenden Baumaßnahmen (z. B. Einbau Zentralheizungsanlage, Fassaden- und Dachsanierung, Erneuerung der Elektro-, Sanitär-, Gasverteilungs- und Steigleitungen, Wärmedämmung),
 - Baunebenkosten (z. B. Architektenhonorare, Fachplanerhonorare, Holzschutzgutachten, Sach- und Haftpflichtversicherung, Bauleistungsversicherung),
 - Sondernutzungsgebühren (z. B. für Gerüstaufstellung),
 - Funktionsträgergebühren, d. h. Service-Leistungen Dritter (z. B. Vertriebsaufwendungen, Marketingkosten, Makler- und Baubetreuungskosten),
- Aufwendungen für Maßnahmen, zu deren Durchführung sich der Eigentümer gegenüber der Kommune verpflichtet hat und die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll.

Welche Aufwendungen sind nicht bescheinigungsfähig?

- Immobilienerwerb (Kaufpreis, Notargebühren, Grunderwerbsteuer u. ä.)
- Finanzierungs- und Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren, Zinsen, Damnum (Disagio)
- Errichtung von Neubauten und Garagengebäuden (Hofgaragen, Carports, Tiefgaragen)
- Aufwendungen für die ausschließliche Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung, z. B. neu geschaffene Bauteile/Räume bei vorhandenen Gebäuden bzw. Nutzflächenerweiterungen (Anbauten, Aufstockung, erstmaliger Dachgeschossausbau,

erstmaliger Souterrain-/Kellerausbau, erstmalige Anlage von Balkonen, Terrassen, Wintergärten u. ä.), Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes oder Gebäudeteils,

- Luxusaufwendungen (Kamine, Schwimmbad, Sauna, Bar u. ä.)
- Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände (z. B. Möbel, Einbauküchen, Lampen, Spiegel, Gardinenleisten u. ä.)
- Waschmaschinen, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind
- Wandmosaiken, Plastiken, Fresken u. ä., sofern sie nicht zur historischen Ausstattung des Gebäudes gehören
- Markisen, Ausstellungsvitrinen u. ä.
- Lautsprecher und Rundfunkanlagen (z. B. für Cafés, Gaststätten usw.)
- Aufzugsanlage, wenn die Errichtung bauordnungsrechtlich nicht gefordert ist
- Außenanlagen (Straßenzufahrten, Parkplätze, Wäscheplätze, Müllentsorgungsanlagen, Kinderspielplätze, Hofbefestigung, Grün- und Gartenanlagen, Einfriedungen)
- unentgeltliche Leistungen (z. B. Eigenleistungen, Nachbarschaftshilfe)
- Kosten für die Einrichtung von Telefon-, Internet- und TV-Anlagen
- Reparatur- und Wartungskosten (z.B. für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen)
- laufende Betriebskosten (Müllabfuhr, Straßenreinigung usw.)
- Gebühren, zum Beispiel für den Kanalanschluss und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstückes wie Strom, Gas, Wärme und Wasser
- Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen für während der Bauzeit eintretende Schäden (z. B. Bauwesenversicherung)

Was ist vor Baubeginn zu beachten?

Bescheinigungsfähig sind nur Maßnahmen, zu deren Durchführung sich der Eigentümer gegenüber der Kommune vor Beginn der Baumaßnahmen vertraglich verpflichtet hat.

Die beabsichtigten Modernisierungs-, Instandsetzungs- bzw. Erhaltungsmaßnahmen sind vor Baubeginn mit dem zuständigen Stadtplanungsamt der Kommune abzustimmen und die entsprechenden Genehmigungen einzuholen (sanierungsrechtliche Genehmigung, ggf. Baugenehmigung, denkmalrechtliche Genehmigung). Dazu hat der Eigentümer die baulichen Missstände und Mängel aufzulisten und die beabsichtigten Maßnahmen in einem Katalog darzustellen (ggf. mit Planzeichnungen und Erläuterungen). Parallel zum Genehmigungsverfahren

aber noch vor Baubeginn ist mit dem Stadtplanungsamt eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die nach §§ 7h, 10f bzw. 11a EStG bescheinigungsfähigen Maßnahmen und das Bescheinigungsverfahren abzuschließen.

Wichtig: Der Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit der Kommune ist die zwingende Voraussetzung zur späteren Bescheinigung. Eine vorliegende Sanierungs- oder Baugenehmigung kann die Vereinbarung nicht ersetzen. Auch für Maßnahmen, die ggf. keiner Baugenehmigung bedürfen, ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung erforderlich.

Nicht alle Maßnahmen, die in der Sanierungs- oder Baugenehmigung genehmigt wurden, sind bescheinigungsfähig. Die Sanierungs- oder Baugenehmigung einerseits und die steuerrechtliche Anerkennung andererseits sind eigenständige Rechtsinstrumente.

Baumaßnahmen, die ohne konkrete vertragliche Vereinbarung auf freiwilliger Grundlage durchgeführt werden, sind vom Begünstigungstatbestand ausgeschlossen. Nicht abgestimmte Maßnahmen als auch nicht anerkannte Aufwendungen sind damit nicht bescheinigungsfähig.

Wie verläuft das Bescheinigungsverfahren?

Der Baubeginn und die Endfertigstellung der Baumaßnahmen sind der Kommune schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen. Mitarbeiter der Kommune oder dessen Beauftragte werden sich vom Vollzug der Baumaßnahmen, ggf. durch Vor-Ort-Besichtigung oder Fotos überzeugen.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen kann der Eigentümer bis spätestens 3 Jahre nach förmlicher Aufhebung des Sanierungsgebietes einen schriftlichen formlosen Bescheinigungsantrag an die Kommune - richten. Der Eigentümer stellt der Kommune die zur Bescheinigung erforderlichen Unterlagen in geordneter Form zur Verfügung (Originalrechnungen, Zahlungsbelege, Aufstellungen etc.). Die Kommune prüft die Unterlagen und stellt unter Berücksichtigung eventueller Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln fest, in welcher Höhe tatsächliche Aufwendungen angefallen und bescheinigungsfähig sind. Im Ergebnis der Prüfung wird dem Eigentümer eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt ausgestellt.

Wichtig: Die Bescheinigung der Kommune ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen.

Welche Unterlagen sind für die Bescheinigung einzureichen?

- tabellarische Kostenaufstellung (eine Mustertabelle im Excel-Format wird von der Kommune zur Verfügung gestellt, Abgabe bitte schriftlich und elektronisch im Excel-Format),
- öffentlich-rechtliche Vereinbarung in Kopie
- alle Rechnungen im Original
- alle Zahlungsbelege (Kontoauszüge bzw. Quittungen bei Barzahlung)
- geschossweise Planzeichnungen, ggf. Fotos und Erläuterungen
- ggf. Vollmacht des Eigentümers für Bearbeitung des Antrags durch Hausverwaltung, Architekt oder Bauträger
- ggf. Zuwendungs- oder Förderbescheid beim Einsatz öffentlicher Mittel (Schlussbescheid mit Flächen- und Kostenberechnung)

Wichtig: Werden die Unterlagen unvollständig oder ungeordnet eingereicht, muss der Antrag wegen unzureichender Prüffähigkeit zurückgewiesen und neu aufgearbeitet werden. Die Beweis- und Mitwirkungslast der entstandenen Aufwendungen liegt beim Antragsteller.

Besondere Hinweise für Wohnungseigentümer

Sollte es bei einem Objekt mehrere (Wohnungs-) Eigentümer geben, wird die Gesamt-sanierungsmaßnahme geprüft, der festgestellte Sanierungsaufwand auf die durch den Kaufvertrag und die Teilungserklärung nachgewiesenen Miteigentumsanteile umgelegt und dann die Bescheinigungen für jeden einzelnen Antragsteller über den jeweiligen Teilbetrag ausgestellt. Grundlage für die Bescheinigung ist nicht der von Ihnen erbrachte Kaufpreis, sondern der prozentuale Anteil an den Bauleistungen für Ihren Miteigentumsanteil.

- Reichen Sie bitte als Nachweis des Miteigentumsanteils eine Kopie des Kaufvertrages ein. Im Regelfall beantragt der Bauträger bzw. Generalunternehmer für das gesamte Bauvorhaben die Bescheinigungen. Dafür benötigt er die Vollmacht der einzelnen Wohnungseigentümer.

Wichtig: Dem Erwerber einer Teileigentumseinheit können Kosten nur ab dem Zeitpunkt des Eigentumserwerbs bescheinigt (wichtig für den Eigentumserwerb während einer laufenden Baumaßnahme durch einen Bauträger). Entscheidend ist das Datum des Notarvertrags (nicht der

Zeitpunkt des Lasten-Nutzen-Wechsels). Liegt das Kaufdatum des Miteigentumsanteils nach dem Ende der durchgeführten Baumaßnahme, hat der Erwerber keine Möglichkeit, die Ausstellung einer Bescheinigung zu beantragen.

Hinweis

Die Angaben dieses Merkblattes sind als allgemeiner Hinweis zu verstehen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann von der Kommune nicht übernommen werden.