

Leitfaden für die steuerliche Begünstigung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Erhöhte steuerliche Abschreibung in Sanierungsgebieten gem. §§ 7 h, 10 f, 11 a und 52 Abs. 21 Satz 6 EStG, § 82 g EStDV.

Bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden, die Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB darstellen, sind in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsbereichen im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) steuerlich nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) begünstigt.

Für vermieteten Wohnraum können die begünstigten Sanierungs- und Herstellungsmaßnahmen die ersten acht Jahre 9% und in darauffolgenden vier Jahren bis zu 7% steuerlich geltend gemacht werden.

Für eigen genutzten Wohnraum können 9 % zehn Jahre wie Sonderausgaben angesetzt werden.

Die Gewährung einer Steuervergünstigung kann nur durch eine Bescheinigung der zuständigen Bescheinigungsbehörde erfolgen. Für die Sanierungsgebiete der Stadt Hof ist dies die Stadterneuerung Hof GmbH – Sanierungsträger der Stadt Hof.

Der Sanierungsträger hat die Vorprüfpflicht für das Finanzamt. Die zuständige Finanzbehörde hat dennoch die letztendliche Anerkennungsgewalt.

Hinweis:

Die nachfolgenden Ausführungen ersetzen keine umfassende steuerrechtliche Beratung! Die Informationen sollen Ihnen als erste Information dienen!

Weiterführende Informationen enthalten die Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7, 10 und 11a EStG in der Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern und der Finanzen vom 21.08.1998 (AllMBl Nr. 19/1998)

Die Rechtsnatur der Bescheinigung ist ein förmlicher, antragsgebundener Verwaltungsakt im Sinne des § 35 VwVfG. Es gelten die entsprechenden Bestimmungen des Verwaltungsverfahrensgesetzes.

Voraussetzungen:

Das Gebäude steht in einem Sanierungsgebiet, bzw. städtischen Entwicklungsbereich im Sinne von § 142,165 BauGB (siehe Grundbucheintrag).

Vor Beginn der Baumaßnahmen wurden diese durch eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung mit dem Sanierungsträger schriftlich abgestimmt und vereinbart, gem. § 177 BauGB. Es ist dringend darauf zu achten, dass vor Abschluss der Vereinbarung keine Arbeiten begonnen werden, da erst ab dem Datum der Unterschrift der Vereinbarung eine Bescheinigung erfolgen darf.

An dem Gebäude wurden Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne von § 177 BauGB durchgeführt.

Für die o. g. Arbeiten wurden (keine) Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsfördermitteln gewährt, diese sind gesondert aufzuführen.

d. h.:

1. Vor Baubeginn
 - a. Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Sanierungsträger der Stadt Hof (Stadterneuerung Hof, Unterkotzauer Weg 25, 95028 Hof, 09281-812-516).
 - b. Das Vorhaben bezüglich genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen beim Fachbereich Umwelt, Baurecht und Bauordnung melden.
 - c. Für Baudenkmäler wird die Vorgehensweise mit dem in der Stadt Hof zuständigen Amt für Denkmalpflege abgesprochen (gem. § 7i, 10f EStG).
 - d. Es muss eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung getroffen werden. Nutzen Sie dafür das hinterlegte „Antragsformular Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung“. Darin werden Ihre Kontaktdaten und alle geplanten Maßnahmen nach Wohneinheit und / oder Gewerken sortiert aufgelistet, z. B.
 2. OG Wohneinheit: Badezimmerrenovierung (Erneuerung der Fliesen, Einbau Badewanne / Dusche, etc.).
 Es ist eine detaillierte, tabellarische Auflistung bevorzugt, da diese die Grundlage für den späteren Antrag auf steuerliche Begünstigungen darstellt. Die zuständige Stelle berät Sie welche Maßnahmen baurechtlich anerkannt werden können.
2. Ein Blick in die Sanierungssatzung Ihres Wohnviertels informiert darüber, welche Ziele festgelegt sind und welche Ziele mit Ihrer geplanten Modernisierung übereinstimmen und so unter die EStG-Richtlinien fallen.
3. Während der Bauphase ist eine Änderung der Baumaßnahmen mit der zuständigen Stelle abzustimmen.
4. **Nach Abschluss** der Baumaßnahme:
 - a. „Antragsformular Steuerbescheinigung“ **vollständig** ausfüllen. (PDF-Download auf der Stadterneuerung Homepage/ Stadtsanierung)
 - b. Zusammenstellung der Aufwendungen nach der Anlage „Aufstellung der Kosten“
 - c. Geordnete Vorlage **aller Originalrechnungen** und Zahlungsbelege (Skonto, Boniabzüge müssen kenntlich gemacht sein). **Nicht lesbare Belege können nicht bescheinigt werden.**
 - d. Entsprechende Zuordnung der Belege und Zahlungsnachweise zu den Gewerken (lfd. Nummerierung) und Wohneinheiten, wenn in dem Objekt vermietete und eigengenutzte Wohnungen vorhanden sind. Siehe Antragsformular Anlage „Aufstellung der Kosten“
 - e. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln für die Maßnahme sind aufzuführen

- f. Bedenken Sie bei der Beantragung der Steuerbescheinigung, dass die Prüfung einige Zeit in Anspruch nimmt. Je zeitnaher Sie Ihre Unterlagen nach Beenden Ihrer Maßnahme einreichen, desto besser.

Verfahrensablauf:

- (1) Im Vorfeld der Maßnahme empfiehlt es sich mit kompetenten Fachleuten (Steuerberatung, Architekturbüro, Statiker, Gemeinde, Bauamt, usw.) das Projekt abzuklären.
- (2) Reichen Sie beim Sanierungsträger für die Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung folgende Unterlagen ein:
 - a. Antragsformular Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung (PDF-Download auf der Homepage der Stadterneuerung Hof / Stadtsanierung)
 - b. Auflistung aller geplanter Maßnahmen
 - c. Bestandspläne und aktuelle Fotos
 - d. Pläne mit Eintragungen der geplanten Maßnahmen
- (3) Der Sachbearbeiter setzt sich mit Ihnen in Verbindung wenn Fragen zu Ihrer geplanten Maßnahme auftauchen oder ein Ortstermin nötig ist.
- (4) Beginnen Sie die Maßnahme erst nach Bewilligung / Unterzeichnung der Modernisierungsvereinbarung! **Maßnahme die ohne Bewilligung begonnen worden sind, dürfen nicht bescheinigt werden!**
- (5) Prüfen Sie die Vereinbarung bei Posteingang. Vergleichen Sie die vereinbarten Maßnahmen mit den beantragten, nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen sind aus der Vereinbarung entfernt worden. Fragen Sie ggf. bei Ihrem zuständigen Sachbearbeiter nach wenn Unklarheiten über gestrichene Maßnahmen entstanden sind.
- (6) Baumaßnahme durchführen.
- (7) Änderungen der Baumaßnahmen während der Bautätigkeit sind mit dem Sanierungsträger vorher abzustimmen und ggf. in einem Zusatz in die Modernisierungsvereinbarung aufzunehmen. Sollte dies nicht gemacht werden kann keine Bescheinigung der Teilmaßnahme erfolgen.
- (8) Baumaßnahme fertiggestellt? Dann reichen Sie alle Unterlagen bei Ihrem Sanierungsträger ein (Antragsformular Steuerbescheinigung, Originalrechnungen und Zahlungsbelege mit Zahlungsinformation übersichtlich nach Datum sortiert und laufend nummeriert, Kostenaufstellung gem. Vordruck).
Beachten Sie, dass unvollständige oder unübersichtliche Unterlagen ohne Bescheinigung an Sie zurückgegeben werden.

Bescheinigungsfähige Aufwendungen / Baukosten

- Der Eigentümer muss nachweisen, welche Leistungen erbracht wurden und welches Entgelt dafür bezahlt wurde (Skonti-, Boniabzug). Für die Ausstellung einer Bescheinigung benötigt der Sanierungsträger **prüffähige und vollständige** Unterlagen.
- Die Unterlagen müssen Originalrechnungen / Kopien der Originalrechnungen (wenn die Originalbelege nicht mehr lesbar sind) sowie die entsprechenden Zahlungsbelege enthalten. Nicht lesbare Belege (z. B. Kassenbons) dürfen nicht bescheinigt werden.
- Die Unterlagen sind geordnet nach Gewerken und eindeutig den zu bescheinigenden Antragsobjekten (Mietwohnung, eigen genutzte Wohnung) zugeordnet (wichtig bei mehreren Bescheinigungen pro Objekt, z. B. eine Wohnung mit privatem Wohnzweck lt. §§ 10f/10g EStG) in Mappen oder Ordnern nach Datum sortiert einzureichen. Der Sanierungsträger behält sich vor, die

Unterlagen unbescheinigt zurück zu senden, wenn auf Grund unsortierter Belege eine zügige Bearbeitung nicht möglich erscheint.

- Bei Pauschalabrechnungen ist das Angebot mit den Einzelleistungen beizulegen. Es muss eine prüfbare Einsichtnahme der Einzelleistungen ermöglicht werden.
- Kassenzettel, z. B. von Bau- und Verbrauchermärkten können nur anerkannt werden, wenn **Menge, Preis, Datum und Artikelbeschreibung klar erkennbar sind**.
- Zuwendungen / Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln (kommunale Mittel, Landes- oder Bundesmittel), die für die Maßnahme erteilt wurden, sind anzugeben.
- Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen sind aus der Antragssumme herauszurechnen, separat aufzulisten und auf den jeweiligen Belegen kenntlich zu machen (gelber Textmarker).
- Umnutzungen, z. B. ehemalige Gaststätte in Wohneinheiten, muss gut begründet schriftlich dem Antrag beigelegt werden (Warum ist die vorhergehende Nutzung nicht mehr möglich?)

Nicht bescheinigungsfähig sind insbesondere:

- Aufwendungen für den Immobilienerwerb (Kaufpreis, Grunderwerbssteuer, Notargebühren, Grundstückvermessungsgebühren, Grundbucheintrag, Erschließung).
- Finanzierungs- und Geldbeschaffungskosten, Bereitstellunggebühren, Zinsen
- Teilweise Maßnahmen im Außenbereich
- Kosten für Neuerrichtung (Ausbau von Dachgeschossen, Neuerrichtung von Wirtschaftsgütern, etc.)
- Gebühren, zum Beispiel für den Kanalanschluss und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstückes wie Strom, Gas, Wärme und Wasser
- Bauträgerfälle abweichend!
- Ausbaurkosten, die über einen angemessenen Standard hinausgehen (sog. Luxussanierung), z. B. Kamin – Kachelofen, wenn bereits eine Heizung vorhanden ist. Sauna, Bar, Schwimmbaden, Klimaanlage, Videoklingelanlagen
- Wandmosaiken, Plastiken, Fresken u. ä., sofern sie nicht zur historischen Ausstattung des Gebäudes gehören oder zu einer Teilrekonstruktion in Absprache mit dem Sanierungsträger und dem Denkmalschutz gebraucht werden.
- Markisen, Ausstellungsvitrinen und ähnliche Betriebsausstattung (z. B. für Cafés, Gaststätten, etc.)
- Kosten für **bewegliche Einrichtungsgegenstände** (z. B. Möbel, Regale, **Lampen**, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten), Waschmaschinen, auch wenn diese mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind und Einbaumöbel (z. B. Einbau**küchen**, Regale, Schränke)
- Reparatur- und Wartungskosten (z. B. für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen)
- Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen für während der Bauzeit eintretende Schäden (z. B. Bauwesenversicherung)
- Wert der eigenen Arbeitsleistung und Leistungen unentgeltlicher Beschäftigter (z. B. Familienangehörige, Nachbarschaftshilfe, etc.)
- Aufwendungen für die ausschließliche Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung, z. B. An- oder Ausbauten etwa des Dachgeschosses zur Erweiterung der Nutzfläche

Diese Auflistung dient Ihrer Orientierung. Jedes Objekt wird bei einem Bescheinigungsantrag nach seinen speziellen Eigenschaften hin betrachtet, deshalb beraten Sie sich mit uns wenn Unsicherheiten bestehen.