

Steuerliche Bescheinigung nach §§ 7h, 10f EStG

Leitfaden Bauträgermodell



Zeitlicher Ablauf

1. Bauträger erwirbt zu sanierendes Gebäude
2. Bauträger plant Sanierung und schließt Vereinbarung mit Sanierungsträger
3. Teilungserklärung
4. Kaufverträge mit Erwerbern (Gegenstand Altbau + Sanierung)
5. Bauträger führt Sanierung durch (auf eigene Rechnung)
6. Eigentumsübertragung nach Abschluss der Baumaßnahmen
7. Bauträger beantragt Bescheinigung für Erwerber

Die Vorschrift des § 7 h EStG will nicht den Erwerb einer Bestandsimmobilie begünstigen, sondern lediglich die Modernisierung und Instandsetzung i.S. des § 177 BauGB. **Wer also eine Wohnung erwirbt, die bereits fertig modernisiert ist, erhält keinerlei Steuervergünstigungen.** Nur in dem besonderen Fall, in dem der Erwerber eine noch nicht modernisierte Wohnung kauft und mit dem Verkäufer vereinbart, dass dieser die Wohnung für ihn modernisiert, greift die Vergünstigung des § 7 h EStG auch für den Erwerber. In diesem Fall gelten jedoch zwei Besonderheiten:

1. Begünstigt sind nur die Kosten derjenigen Baumaßnahmen, die nach Abschluss des schuldrechtlichen Kaufvertrages durchgeführt werden.
2. Bemessungsgrundlage für die erhöhten Absetzungen sind in diesem Fall nicht die Baukosten, sondern derjenige Teil der Anschaffungskosten, der den begünstigten Modernisierungsmaßnahmen zuzuordnen ist.

Quelle ([Steuerliche Grundlagen - Erwerb vom Bauträger - EMPAGI GROUP \(empagi-audenkmal.com\)](https://www.empagi-audenkmal.com))

Bescheinigung

Beantragung nach Abschluss der Baumaßnahmen bzw. Abnahme durch Erwerber

Bauträger tritt als Vertreter der – neuen – Eigentümer auf

Die Bescheinigung enthält die vom Bauträger nachgewiesenen Baukosten, diese werden auf die jeweiligen Eigentumseinheiten aufgeteilt.

Die Ausstellung der Bescheinigung ist gebührenpflichtig!

Bei den obenstehenden 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 Stadterneuerung Hof GmbH übernimmt keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere zu steuerrechtlichen Fragen und haftet nicht für den Eintritt bestimmter steuerlicher oder finanzieller Auswirkungen