

# Leitfaden für die steuerliche Begünstigung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

---

**Hinweis:**

**Bei den folgenden Ausführungen handelt es sich um allgemeine Hinweise. Die Stadterneuerung Hof GmbH übernimmt keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit und übernimmt keine Haftung bei bestimmten steuerlichen und finanziellen Auswirkungen. Eine umfassende steuerliche Beratung, z. B. beim Finanzamt oder beim Steuerberater kann dieser Leitfaden nicht ersetzen!**

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

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

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

Für eigengenutzten Wohnraum können 9 % über 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 der Fachbereich Stadtplanung.

Der Sanierungsträger, die Stadterneuerung Hof GmbH, hat die Vorprüfpflicht für das Finanzamt. Die letztendliche Anerkennungsgewalt liegt dennoch bei der zuständigen Finanzbehörde.

*Weiterführende Informationen enthalten die Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG) in der Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat und des Innern, für Bau und Verkehr vom 22.02.2017.*

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

**Die Ausstellung der Bescheinigung ist gebührenpflichtig!**

### Objektbezogene Voraussetzungen

- Lage des Objekts in einem **förmlich festgelegten Sanierungsgebiet**
- Sanierung entspricht **Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahme** nach § 177 BauGB oder sind Maßnahmen, die der **Erhaltung oder Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden dienen, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung** erhalten bleiben sollen
  - **Modernisierungsmaßnahme:** Gebäude entspricht nicht den Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (nicht jedes Zurückbleiben begründet einen Missstand). Maßstab bilden die Ziele und Zwecke, die einem Sanierungsgebiet zugrunde gelegt werden (z. B. Stärkung der Wohnfunktion)
  - **Instandsetzung:** Durch nachträgliche Verschlechterung des Gebäudes (Abnutzung, Alterung, Witterung, Einwirkung Dritter) ist die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes beeinträchtigt, das Gebäude beeinträchtigt das Straßen- und Ortsbild.
  - **Geschichtliche, künstlerische, städtebauliche Bedeutung:** Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes mit derartiger Bedeutung dienen. Muss kein Baudenkmal sein.

### Verfahrensbezogene Voraussetzungen

- Modernisierungsvereinbarung mit Sanierungsträger vor Sanierungsbeginn (eine Baugenehmigung ersetzt nicht diese Vereinbarung)

Kontaktaufnahme unter Tel. 09281-812-516 und -517 oder per Email an [sanierung@stadtwerke-hof.de](mailto:sanierung@stadtwerke-hof.de).

### Detaillierter Verfahrensablauf

**WICHTIG:** Sanierung (Beauftragung von Handwerkern, Materialkauf, Durchführung von Sanierungsmaßnahmen) darf erst nach Ausstellung einer unterschriebenen Sanierungsvereinbarung beginnen! Maßnahmen, die ohne/vor dieser Vereinbarung begonnen werden, können nicht bescheinigt werden!!!

1. Absprache der steuerlichen und organisatorischen Fragen, der geplanten Sanierungsmaßnahmen und möglicher zusätzlicher Förderungen mit den entsprechenden Fachleuten (Steuerberatung, Architekturbüro, Stadtverwaltung, Sanierungsträger, Handwerker, Finanzamt etc.)
2. Einreichen des **Antrags auf Ausstellung einer Modernisierungsvereinbarung** bei der Stadterneuerung Hof GmbH. Der Antrag sollte Fotos des Gebäudes, eine Auflistung aller geplanten Maßnahmen sowie idealerweise Bestandspläne enthalten.
3. Beratung zum Verfahren, Prüfung der Unterlagen und Vorbereitung der Vereinbarung durch den Sanierungsträger.
4. **Ausstellung der Modernisierungsvereinbarung** und Unterzeichnung durch Bauherr und Stadterneuerung Hof.
5. **ERST JETZT: Beginn der Sanierungsmaßnahmen**

6. Während der Sanierungsmaßnahme fotografische Dokumentation und Aufbewahrung der Originalrechnungen!
7. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme kann die **Steuerbescheinigung beantragt** werden. Hierfür bitte folgende Unterlagen einreichen:
  - a) Ausgefüllter und unterzeichneter Antrag auf Bescheinigung
  - b) Fotodokumentation der Sanierung
  - c) Kostenaufstellung (schriftlich und digital als bearbeitbare Excel-Datei)
  - d) Originalrechnungen im Einklang mit der Kostenaufstellung durchnummeriert, nach Gewerken sortiert
8. Der Sanierungsträger prüft den Antrag sowie die Bescheinigungsfähigkeit der nachgewiesenen Kosten und leitet die Unterlagen, nach eventuellen Korrekturen und Rücksprachen, zur Nachprüfung und **Erstellung der Bescheinigung** an die Bescheinigungsbehörde weiter.
9. Der Bauherr kann nun mit der Bescheinigung die Sanierungsmaßnahme beim Finanzamt steuerlich geltend machen. Bei weiteren Fragen ist maßgeblich der Steuerberater oder das Finanzamt zuständig.

### **Anmerkungen zur Kostenaufstellung**

Damit die Stadterneuerung die Kosten der Sanierung ordnungsgemäß prüfen kann, müssen die Unterlagen vollständig sein und den folgenden Anforderungen entsprechen:

- Die vollständigen Originalrechnungen sind nach Gewerken zu ordnen und in Mappen oder Ordnern abgeheftet einzureichen. Mehrere Einzelrechnungen einer Firma sind nach Datum zu ordnen. Die Rechnungen sind fortlaufend durchnummerieren. Nachweise über die Auszahlung der Rechnungen (Kontoauszüge, Quittungen) sind ebenfalls beizufügen. Nicht anerkannt werden Abschlagsrechnungen ohne die zugehörige Schlussrechnung.
- Bei Pauschalrechnungen muss ein entsprechendes Angebot vorliegen, das die Einzelleistungen nachvollziehbar aufweist.
- Kassenzettel müssen Artikel, Menge, Datum und Preis beinhalten
- Den Rechnungen ist eine Aufstellung beizufügen, die jede Einzelrechnung enthalten muss. Ein Muster liegt dem Antragsformular auf Erteilung einer Bescheinigung bei. In die Spalte „bezahlt“ dürfen nur Beträge eingesetzt werden, die tatsächlich angefallen sind. Skonto oder sonstige Abzüge sind kostenmindernd zu berücksichtigen. Die Rechnungsbeträge sind in der Aufstellung als Bruttobeträge anzugeben. Bitte reichen Sie die Kostenaufstellung zusätzlich in digitaler Form, als bearbeitbare Excel-Tabelle ein.
- Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln, die der Bauherr für seine Maßnahme erhalten hat oder erhalten wird, sind anzugeben.

Der Sanierungsträger behält sich vor, die Unterlagen unbescheinigt zurück zu senden, wenn auf Grund unsortierter Belege eine zügige Bearbeitung nicht möglich erscheint.

### **Nicht bescheinigungsfähige Maßnahmen**

- Aufwendungen für den Immobilienerwerb (Kaufpreis, Grunderwerbssteuer, Notargebühren, Grundstückvermessungsgebühren, Grundbucheintrag, Erschließung).
- Finanzierungs- und Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsggebühren, 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
- Ausbaurkosten, die über einen angemessenen Standard hinausgehen (sog. Luxussanierung), z. B. Kamin – Kachelofen, wenn bereits eine Heizung vorhanden ist. Sauna, Bar, Schwimmbecken, 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. Einbauküchen, 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
- Gebäudeabbrüche/Teilabbrüche

Ggf. können nicht bescheinigungsfähige Maßnahmen anderweitig steuerlich geltend gemacht werden. Hierzu kann ein Steuerberater Auskunft geben.

**Beispielrechnung**

Zu versteuerndes Einkommen	45.000 €
Einkommensteuersatz	25%
Sanierungskosten laut Bescheinigung	100.000 €

	<b>selbstgenutztes Gebäude</b>	<b>vermietetes Gebäude</b>
<b>Mögliche erhöhte steuerliche Abschreibung</b>	9% auf 10 Jahre = 90% nach 10 Jahren	9% auf 8 Jahre + 7% auf 4 Jahre = 100% nach 12 Jahren
<b>Steuerersparnis jährlich</b>	-9.000€ zu versteuerndes Einkommen = 2.250€ Steuerersparnis jährlich	-9.000€ zu versteuerndes Einkommen = 2.250€ Steuerersparnis jährlich (Jahr 1-8)
		-7.000 € zu versteuerndes Einkommen = 1.750 € Steuerersparnis jährlich (Jahr 9-12)
<b>Steuerersparnis <u>gesamt</u></b>	-90.000€ zu versteuerndes Einkommen (nach 10 Jahren) = <b><u>22.500€</u></b> Steuerersparnis	-100.000€ zu versteuerndes Einkommen (nach 12 Jahren) = <b><u>25.000€</u></b> Steuerersparnis