

Leitfaden für die erhöhte steuerliche Abschreibung in Sanierungsgebieten

Hinweis:

Bei den Ausführungen handelt es sich um allgemeine Hinweise. Die Zukunftsallianz SSN+, die Stadtverwaltungen und das Stadtumbaumanagement übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit und übernehmen keine Haftung bei bestimmten steuerlichen und finanziellen Auswirkungen. Eine umfassende steuerliche Beratung, z.B. beim Finanzamt oder beim Steuerberater kann dieser Leitfaden nicht ersetzen.

A/ Rechtliche Grundlage

§§7h, 19f, 11a Einkommensteuergesetz (EStG):

- Bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten werden steuerlich begünstigt. Voraussetzung ist eine Sanierungsvereinbarung mit der Gemeinde und eine Bescheinigung der Maßnahmen.
<https://www.gesetze-im-internet.de/estg/index.html>

§177 Baugesetzbuch (BauGB):

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Missständen, 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 können.
<https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/index.html>

Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG)

http://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVV_61_03_04_17_02_01_F_1018

B/ Objektbezogene Voraussetzungen

- Lage des Objekts in einem **förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet** (siehe Anlage Sanierungsgebiete)
- Sanierungsobjekt entspricht Gebäude, Gebäudeteil (selbständiges unbewegliches Wirtschaftsgut), Eigentumswohnung, im Teileigentum stehender Raum
- 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 Missstand). Maßstab bilden die Ziele und Zwecke, die einem Sanierungsgebiet zugrunde gelegt werden (z.B. Sicherung und Stärkung Wohnfunktion). Luxusmodernisierung kann nicht gänzlich bescheinigt werden.
 - **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. Muss kein Baudenkmal sein.

C/ Verfahrensbezogene Voraussetzungen

- **Modernisierungsvereinbarung** mit Stadt vor Sanierungsbeginn (Eine Baugenehmigung ersetzt nicht diese Vereinbarung) oder Modernisierungsgebot/Instandsetzungsgebot (Anordnung zur Beseitigung von Mängeln oder Missständen)
- **Bescheinigung der Sanierung** durch die Stadt nach Beendigung der Sanierungsmaßnahme

D/ Detaillierter Verfahrensablauf

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

1. Absprache der steuerlichen Fragen, der organisatorischen Fragen, der geplanten Sanierungsmaßnahmen und möglicher zusätzlicher Förderungen mit Fachleuten (Steuerberatung, Architekturbüro, Stadtverwaltung, Handwerker, Finanzamt, etc.)



2. Einreichen der **Beantragung einer Sanierungsvereinbarung** bei der Stadtverwaltung (siehe Antrag). Dazu folgende Unterlagen miteinreichen:
 - a. Bestandspläne des Objekts
 - b. Pläne mit Eintragungen zu den geplanten Maßnahmen
 - c. Auflistung aller geplanten Maßnahmen
 - d. Fotos des Gebäudes und aller relevanten Räume
3. Beratung zum Förderverfahren, Prüfung der Unterlagen und Vorbereitung der Sanierungsvereinbarung durch Stadtverwaltung. Ggf. Begehung des Sanierungsobjekts.
4. **Ausstellung der Sanierungsvereinbarung** und Unterzeichnung durch Stadt und Bauherr.
5. **ERST JETZT:** Beginn der Sanierungsmaßnahmen.
6. Während der Sanierungsmaßnahme bis zum Ende der Sanierung:
 - a. Dokumentation der Sanierung (Fotos der sanierten Gebäudeteile/Räume/etc.)
 - b. Originalrechnungsbelege aufheben!
7. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme kann die **Sanierungsbescheinigung beantragt** werden. Dazu folgende Unterlagen einreichen:
 - a. Ausgefüllter und unterzeichneter Antrag auf Bescheinigung
 - b. Fotodokumentation der sanierten Gebäude(teile) und Räume
 - c. Kostenaufstellung gemäß Vordruck mit Angabe zu eventuellen Zuschüssen
 - d. Originalrechnungen gemäß der Kostenaufstellung und sortiert
8. Die Stadtverwaltung überprüft den Antrag und stellt nach eventuellen Korrekturen und Rücksprachen die **Sanierungsbescheinigung** aus. Ebenso werden die Originalrechnungen zurückgegeben.
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.

E/ Anmerkungen zur Kostenaufstellung

Damit die Stadt die Kosten der Sanierung ordnungsmäßig prüfen können, müssen die Unterlagen vollständig sein und den folgenden Anforderungen entsprechen:

1. Bei Abschlagsrechnungen muss auch die Schlussrechnung vorhanden sein.
2. Bei Pauschalrechnungen muss ein entsprechendes Angebot vorliegen, das die Einzelleistungen nachvollziehbar aufweist.
3. Kassenzettel müssen Artikel, Menge, Datum und Preis beinhalten.
4. Die einzelnen Rechnungen müssen den Sanierungsmaßnahmen zugeordnet werden können. Eine entsprechende Sortierung nach Gewerken und Nummerierung ist notwendig.
5. Nachweise zur Auszahlung der Rechnungen sind beizufügen (z.B. Quittungen, Kontoauszüge, Kassenbelege, etc.)

6. Alle Rechnungen müssen in eine Liste eingetragen werden (siehe Anlage Rechnungsliste). Hier dürfen nur Beträge aufgenommen werden, die tatsächlich angefallen sind und einer Sanierungsmaßnahme zugeordnet werden können. Skonto, Rabatt oder sonstige Abzüge müssen berücksichtigt werden. In der Auflistung müssen die Brutto-Beträge eingetragen werden. Sollte auf einer Rechnung eine Kostenposition sein, die nicht der Sanierungsmaßnahme zugeordnet werden kann, so muss diese kenntlich gemacht und abgezogen werden.
7. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln (z.B. kommunales Förderprogramm oder Landes- und Bundesmittel), die für eine Sanierung gewährt wurden, müssen angegeben werden.

F/ Nicht bescheinigungsfähige Maßnahmen

- Erwerb der Immobilie (Kaufpreis, Grunderwerbssteuer, Notargebühren, Grundstücksvermessung, Grundbucheintrag, Erschließung)
- Finanzierungs- und Geldbeschaffungskosten, Bereitstellunggebühren, Zinsen
- Maßnahmen außerhalb des Gebäudes (Gartenanlagen, Kinderspielplatz, Stellplatz, Carport, Garage)
- Gebühren und Beiträge (Kanalanschluss, Strom, Gas, Wärme, Wasser)
- Luxus-Ausbaukosten, die über einen angemessenen Standard hinausgehen (Kamin- und Kachelofen, wenn bereits Heizung vorhanden, Sauna, Bar, Schwimmbecken, Klimaanlage)
- Wandmosaiken, Plastiken, Fresken, etc. außer wenn sie zur historischen Ausstattung des Gebäudes gehören
- Markisen, Ausstellungsvitrine, Lautsprecher, Rundfunkanlage
- Bewegliche Einrichtungsgegenstände (Möbel, Regale, Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten, Waschmaschine, Einbaumöbel, Küchenmöbel, Einbauschränke)
- Reparatur- und Wartungskosten (z.B. für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen)
- Sach- und Haftpflichtversicherungen (Bauwesenversicherung)
- Leistungen unentgeltlich Beschäftigter (Familienangehörige, Nachbarschaftshilfe)
- Ausschließliche Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung (An- oder Ausbauten zur Erweiterung der Nutzfläche, Dachgeschossausbau)
- Gebäudeabbrüche/ Gebäudeteilabbrüche

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



G/ Beispielrechnung

	Zu versteuerndes Einkommen	45.000€
	Einkommensteuersatz	25%
	Sanierungskosten laut Bescheinigung	100.000€
	Selbstgenutztes Gebäude	Vermietetes Gebäude
Mögliche erhöhte steuerliche Abschreibung	9% auf 10 Jahre = 90% nach 10 Jahren	9% auf 8 Jahre + 7% auf 4 Jahre = 100% nach 12 Jahren
Steuerersparnis jährlich	-9.000€ zu versteuerndes Einkommen = 2.250€ Steuerersparnis jährlich	-9.000€ zu versteuerndes Einkommen = 2.250€ Steuerersparnis jährlich (Jahre 1 – 8)
		-7.000€ zu versteuerndes Einkommen = 1.750€ Steuerersparnis jährlich (Jahre 9 – 12)
Steuerersparnis Gesamt	-90.000€ zu versteuerndes Einkommen (nach 10 Jahren) = <u>22.500€</u> Steuerersparnis	-100.000€ zu versteuerndes Einkommen (nach 12 Jahren) = <u>25.000€</u> Steuerersparnis