
Sanieren und Steuern

Infoblatt zur Sonderabschreibungen nach 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG)

Hausbesitzer im Altort Wilhermsdorf und in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten haben die Möglichkeit Herstellungskosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben des Einkommenssteuergesetzes erhöht abzuschreiben.



Gesetzliche Grundlagen ist das Einkommenssteuergesetz:

- §7h: Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
- §10f: Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
- §11a: Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

Steuerliche Vergünstigungen

Sonderabschreibung bei Vermietung

Herstellungs- oder Anschaffungskosten → 7h EStG

Abschreibung 8 Jahre lang jeweils 9 % der Kosten = 72 %

Abschreibung 4 Jahre lang jeweils 7 % der Kosten = 28 %

➔ **Nach 12 Jahren ist die gesamte Baumaßnahme abgeschrieben.**

(Die normale Abschreibung von 2,5 % für Gebäude, die vor 1925 gebaut wurden, bzw. 2 % für jüngere Gebäude führt dagegen zu einer Verteilung auf 40 bzw. 50 Jahre. Die Ersparnis kann in einigen dieser Fälle geringer ausfallen als dargestellt. In 12 Jahren ist es bei der Sonderabschreibung bis zu mehr als viermal so viel wie bei der Normalabschreibung)

Erhaltungsaufwand bei Vermietung

nur bei kleineren Baumaßnahmen → §11a EStG

- Erhaltungsaufwand kann normalerweise im Jahr der Zahlung sofort abgezogen werden. Das ist aber nicht immer sinnvoll.
- Deshalb bietet §11a EStG die Möglichkeit, Erhaltungsaufwendungen für Sanierungsmaßnahmen gleichmäßig auf 2 bis 5 Jahre zu verteilen, weil das im Einzelfall steuerlich günstiger sein kann als sie im Jahr der Entstehung ganz abzuziehen.

Abzug bei Selbstnutzung

einheitlich für Herstellungs- und Erhaltungsaufwand → §10f EStG

- 10 Jahre lang jeweils 9 % Abzug „wie Sonderausgaben“ = 90 % (die restlichen 10 % bleiben also unberücksichtigt)

Noch mal erhöhte Absetzungsmöglichkeiten und Steuerbegünstigungen bei Baudenkmalen

erhöhte Absetzung bei Baudenkmalen → 7 i EStG

- Herstellungskosten für Baumaßnahme: 7 Jahre zu 9% /weitere 4 Jahre zu 7%
- Anschaffungskosten: 7 Jahre zu 9% / weitere 4 Jahre zu 7%

Voraussetzungen

- **Betrifft nur Maßnahmen an bestehenden Gebäuden in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet**
- Maßnahme dient der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll.
- Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinn des § 177 BauGB zur Beseitigung von Missständen und zur Behebung von Mängeln
- Es sind grundsätzlich nur Maßnahmen an bestehenden Gebäuden begünstigt, also kein Neubau oder Wiederaufbau aus einer Ruine, auch nicht der Abbruch eines abbruchreifen Gebäudes mit anschließender Neuerrichtung.

Verfahrensablauf

1. **Wichtig! → Vor Beginn informieren!**

Es handelt sich hier um eine nicht alltägliche und nicht ganz unkomplizierte Materie, die an dieser Stelle nicht in aller Ausführlichkeit dargestellt werden kann und soll. Deshalb...

Keine Alleingänge! Um unliebsame Überraschungen zu vermeiden, sollte man auf jeden Fall vor Beginn der Maßnahme fachkundigen Rat einholen (z.B. von einem Steuerberater, Architekturbüro, vom Finanzamt).

Informieren Sie sich genau!

2. **Wichtig! Schließen Sie vor Beginn der Baumaßnahme eine Modernisierungsvereinbarung mit dem Markt Wilhermsdorf ab!**

- Um die erhöhten Absetzungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Anspruch nehmen zu können, benötigen Sie eine Bescheinigung des Marktes Wilhermsdorf. Um diese Bescheinigung zu erhalten, ist vor Maßnahmenbeginn eine schriftliche Modernisierungsvereinbarung mit Markt abzuschließen.
- Bitte reichen Sie vor Beginn der Maßnahme folgende Unterlagen beim Bauamt ein:
 - Antrag auf Abschluss einer Modernisierung
 - Bestandspläne des Objektes
 - Pläne mit Eintragungen zu den geplanten Maßnahmen
 - Auflistung aller geplanten Maßnahmen
 - Fotos des Gebäudes und aller relevanten Räume
- Das Bauamt prüft in Zusammenarbeit mit der Sanierungsberaterin Ihre Unterlagen, fordert evtl. weitere Unterlagen oder Überarbeitungen nach, führt bedarfsweise einen Ortstermin durch. Im Anschluss schließt der Markt mit Ihnen eine Modernisierungsvereinbarung. Danach können Sie mit der Durchführung der Maßnahme beginnen.
- (Teil-) Maßnahmen, die ohne oder bereits vor Abschluss einer Sanierungsvereinbarung durchgeführt wurden, sind nicht vom Begünstigungstatbestand erfasst.

3. **Baumaßnahmen fertig? → Beantragen Sie jetzt die Bescheinigung beim Markt Wilhermsdorf!**

- Reichen Sie nun den ausgefüllten einen Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß der §§ 7h, 10f, 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG) beim Markt Wilhermsdorf ein.
- Legen Sie dem Antrag bei:
 - Fotos des modernisierten Gebäudes und aller relevanten Räume
 - Kostenaufstellung gem. Vordruck (schriftlich und digital)
 - Originalrechnungen, gemäß der Kostenaufstellung durchnummeriert, sortiert nach Gewerken

4. Nachweis der bescheinigungsfähigen Aufwendungen

- Die Eigentümerin oder der Eigentümer müssen nachweisen, welche Leistungen erbracht wurden und welches Entgelt dafür gezahlt wurde. Für die Ausstellung der Bescheinigung benötigt der Markt prüffähige und vollständige Unterlagen die folgende Anforderungen erfüllen müssen:
 1. Die vollständigen Originalrechnungen sind nach Gewerken zu ordnen und in Mappen einzureichen. Mehrere Einzelrechnungen einer Firma sind nach Datum zu ordnen. Die Rechnungen sind fortlaufend durchnummerieren. Nachweise über die Auszahlung der Rechnungen (z.B. Kontoauszüge, Quittungen) sind ebenfalls beizufügen.
Nicht anerkannt werden: Rechnungspakete, in denen mehrere Rechnungen, Kassenzettel o. ä. zusammengefasst sind; Abschlagsrechnungen ohne die zugehörige Schlussrechnung mit genauer Auflistung der erbrachten Leistungen; Kostenvoranschläge
 2. Bei Pauschalrechnungen ist das jeweilige Originalangebot, das dem Pauschalpreis zu Grunde liegt, mit den in nachprüfbarer Weise aufgegliederten Einzelleistungen zur Einsichtnahme vorzulegen.
 3. Kassenzettel von Bau- und Verbrauchermärkten können nur anerkannt werden, wenn Menge, Artikel, Datum und Preis eindeutig erkennbar sind.
 4. Den Rechnungen ist eine Aufstellung beizufügen, die jede Einzelrechnung enthalten muss. Ein Muster liegt dem Antragsformular auf Erteilung der 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.
 5. Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen sind separat aufzulisten.
 6. Zuwendungen (Zuschüsse) aus öffentlichen Mitteln (kommunale Mittel, Landes- oder Bundesmittel), die der Bauherr für seine Maßnahme erhalten hat oder erhalten wird, sind anzugeben.
 7. Alle Originalbelege werden nach Prüfung zurückgegeben.

Bescheinigungsfähige Aufwendungen

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB
- Maßnahmen an Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, dazu gehören Maßnahmen,
 - die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten
 - Verwendung des Gebäudes dienen
 - Umnutzung und Umgestaltung eines Gebäudes
 - Maßnahmen zur notwendigen Anpassung an den allgemeinen Wohnstandard
- Planungs- und Baunebenkosten für vorgenannte Maßnahmen

Nicht bescheinigungsfähig sind

- Aufwendungen für den Erwerb der Immobilie (Kaufpreis, Grunderwerbsteuer, Anwaltshonorar, Notargebühren, Vermessungskosten, Grundbucheintrag, Erschließung).
- Finanzierungs- und Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren, Zinsen, Damnum (Disagio).
- Kosten für Maßnahmen außerhalb des Gebäudes, wie Außen- u. Gartenanlagen, Spielplätze, Stellplätze/Carports (auch Ablöse) und Garagenanlagen.

- Gebühren für den Kanalanschluss und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstückes wie Strom, Gas, Wärme und Wasser.
- Ausbaukosten, die über einen angemessenen Standard hinausgehen (Luxusaufwendungen).
- Kamin- und Kachelofen, wenn bereits eine Heizung vorhanden ist, sowie Sauna, Bar, Schwimmbecken, Klimaanlage.
- Wandmosaiken, Plastiken, Fresken u. ä. sofern sie nicht zur historischen Ausstattung des Gebäudes gehören. Lautsprecher und Rundfunkanlagen (für Cafés, Gaststätten usw.)
- Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände (Möbel, Regale, Lampen, Spiegel, Lichtleisten usw.).
- Waschmaschinen, auch wenn sie an einem Zementsockel befestigt sind und Einbaumöbel, wie Küchenmöbel und Einbauschränke.
- Reparatur- und Wartungskosten für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen.
- Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen für während der Bauzeit eintretende Schäden.
- Wert der eigenen Arbeitsleistung und Leistungen unentgeltlich Beschäftigter.
- Aufwendungen für die ausschließliche Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung.
- Markisen, Ausstellungsvitrinen u. ä. Kosten für Gebäudeabbrüche bzw. Gebäudeteilabbrüche.

Diese Aufzählung ist nicht abschließend und ist im Einzelfall mit einer Steuerfachkraft oder dem Finanzamt zu klären.

Inwieweit nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen anderweitig steuerlich geltend gemacht werden können, sollten Sie mit einer Steuerfachkraft oder dem Finanzamt klären!

5. Die Gemeinde prüft und bescheinigt dann,

- ob das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich liegt
- ob begünstigte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt worden sind
- ob die Baumaßnahme ihrem Umfang nach noch als (städtebauliche) Sanierung anzuerkennen ist, ob also begrifflich eine „Modernisierung“ oder „Instandhaltung“ stattgefunden hat
- ob und in welcher Höhe Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln gewährt worden sind

6. Vorlage der Bescheinigung beim Finanzamt

- Die Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen.
- Die bescheinigten Aufwendungen können steuerrechtlich nur berücksichtigt werden, wenn auch die weiteren steuerrechtlichen Voraussetzungen, die durch das zuständige Finanzamt geprüft werden, vorliegen.

Die Angaben dieses Merkblattes sind als allgemeiner Hinweis zu verstehen. Diese können eine umfassende steuerrechtliche Beratung nicht ersetzen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann nicht übernommen werden. Erkundigungen beim Finanzamt oder bei einer Steuerfachkraft sind einzuholen. Der Markt Wilhermsdorf haftet nicht für den Eintritt bestimmter steuerlicher oder finanzieller Auswirkungen. Der Markt Wilhermsdorf übernimmt keine Gewähr.

Kontakt:

Bauamt Wilhermsdorf: Claudia Meurer, 09102/9958-139 oder meurer@markt-wilhermsdorf.de