

Merkblatt

zur Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung gemäß §§ 7h und 10f EStG¹ bei Gebäuden in Sanierungsgebieten

I. Allgemein

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (§ 142 Abs. 1 S. 1 BauGB²) besteht nach §§ 7h und 10f EStG die Möglichkeit, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB oder Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung oder funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, im Rahmen der Einkommensteuererklärung erhöht abzusetzen. Ohne Bedeutung ist, ob das Gebäude zum Betriebs- oder Privatvermögen gehört oder ob es gewerblichen, beruflichen oder Wohnzwecken dient.

Die erhöhten Abschreibungen können erstmals im Jahr der Fertigstellung des Gebäudes vorgenommen werden. Das bedeutet, dass die Baumaßnahme abgeschlossen sein muss. Wird eine Baumaßnahme in mehreren Abschnitten durchgeführt, so müssen diese jeweils abgeschlossen sein. Bei der Bemessung der erhöhten Abschreibung ist von der Summe der Herstellungskosten auszugehen, die bis zum Ende des jeweiligen Kalenderjahres angefallen sind. Die anerkannten Kosten können gem. § 7h EStG auf 12 Jahre verteilt bis zu 100% abgeschrieben werden (acht Jahre je 9% und vier Jahre je 7%). Bei selbstgenutztem Wohneigentum beläuft sich die erhöhte Abschreibungsmöglichkeit gem. § 10f EStG auf 90% (10 Jahre zu je 9%).

Die Inanspruchnahme der erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten setzt voraus, dass die/der Eigentümer/in des Gebäudes dem Finanzamt eine Bescheinigung i. S. d. Bescheinigungsrichtlinien des Landes Niedersachsen³ vorlegt. Die Ausstellung der Bescheinigung erfolgt durch die Stadt Salzgitter (Referat Stadtumbau und Soziale Stadt). Zwingende Voraussetzung für die Ausstellung der Bescheinigung gem. §§ 7h und 10f EStG ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Salzgitter und dem/der Grundstückseigentümer/in, in der die zu realisierenden Maßnahmen vor Umsetzungsbeginn abgestimmt werden.

Der Abschluss der vertraglichen Vereinbarung kommt nur für solche Maßnahmen in Betracht, die den Zielen und Zwecken der Sanierung dienen; maßgeblich hierfür sind die gebietsbezogenen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen bzw. die städtebaulichen Entwicklungskonzepte.

II. Antragsverfahren

Die Stadt Salzgitter stellt die Bescheinigung gem. §§ 7h und 10f EStG auf Antrag aus. Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang, dass für Beantragung der Bescheinigung zwingend das bei der Stadt Salzgitter vorgehaltene Antragsformular zu verwenden ist und für die Ausstellung der Bescheinigung in Abhängigkeit vom

¹ Einkommensteuergesetz

² Baugesetzbuch

³ Bescheinigungsrichtlinien; Anwendung der §§ 7 h, 10 f und 11 a EStG (RdErl. d. MF, MS, MI u. d. MWK v. 28. 12. 2015 - S 2198a-9-31 2 -

benötigten Zeitaufwand eine Verwaltungsgebühr i. H. v. mindestens 100,- EUR⁴ (ggf. zzgl. Auslagen) zu entrichten ist.

Im Rahmen der Antragsbearbeitung wird seitens der Stadt Salzgitter geprüft, ob die der vertraglichen Vereinbarung zugrundeliegenden Maßnahmen tatsächlich durchgeführt wurden und welches Entgelt entrichtet wurden. Hierfür sind dem Antrag zwingend prüfbare Unterlagen beizufügen. Hierbei ist Folgendes zu beachten:

- Die vollständigen Originalrechnungen sind nach Firmen - und bei Erfordernis gewerkeweise - chronologisch zu ordnen und zu nummerieren. Alle Originalbelege werden nach der Prüfung zurückgegeben.
- Über die Rechnungen ist eine Aufstellung (gem. Anlage 1 zum Antrag) beizufügen. Jede Einzelrechnung muss in der Liste aufgeführt werden. „Rechnungs-Pakete“, in denen mehrere Rechnungen, Kassenzettel oder ähnliches zusammengefasst sind, können nicht anerkannt werden. Die Rechnungsbeträge sind als Bruttobeträge aufzuführen.
- Es dürfen nur die Beträge angegeben werden, die auch tatsächlich angefallen sind. In Anspruch genommene Skontoabzüge, anteilige Beiträge zur Bauwesenversicherung oder sonstige Abzüge sind kostenmindernd zu berücksichtigen.
- Die geleisteten Zahlungen sind nachzuweisen (z.B. durch quitierte Rechnungen oder Kontoauszüge). Kassenzettel, z. B. von Bau- und Verbrauchermärkten, können nur anerkannt werden, wenn Menge, Artikel, Datum und Preis eindeutig erkennbar sind.
- Abschlagsrechnungen können ohne die zugehörigen Schlussrechnungen mit genauer Auflistung der erbrachten Leistungen nicht anerkannt werden.
- Kostenvoranschläge, auch wenn darauf schon Zahlungen geleistet worden sind, können nicht anerkannt werden. In jedem Fall wird die Schlussrechnung benötigt.
- Für Pauschalrechnungen (z. B. bei Elektro-, Heizungs- und Sanitärarbeiten) ist das Originalangebot, das dem Pauschalvertrag zugrunde liegt, zur Einsichtnahme vorzulegen.
- Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln (kommunale Mittel, Landes- oder Bundesmittel), die der Bauherr für seine Maßnahmen erhalten hat, sind anzugeben (z.B. BAFA, KfW, o. ä.). Rückzahlbare, zinslose oder zinsgünstige Darlehen brauchen nicht aufgeführt zu werden.
- Es ist anzugeben, ob Vorsteuerabzugsberechtigung besteht und die Option gem. § 9 UStG⁵ in Anspruch genommen wird.

III. Bescheinigungsfähige Maßnahmen

Grundsätzlich gilt, dass ausschließlich die Modernisierung, Ertüchtigung oder Instandsetzung bestehender Gebäude(teile) in einer vertraglichen Vereinbarung und Bescheinigung gem. §§ 7h und 10f EStG berücksichtigt werden kann. Vor diesem Hintergrund kommen exemplarisch folgende Maßnahmen in Betracht (keine abschließende Aufzählung):

- Fassadensanierung (inkl. energetischer Ertüchtigung)
- Energetische Kellersanierung (Kellerdeckendämmung oder Kelleraußendämmung)
- Ertüchtigung/Austausch von Bestandsfenstern
- Dachsanierung (inkl. energetischer Ertüchtigung)
- Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit im Gebäude (Anpassung Raumgeometrie, Maßnahmen an Sanitärräumen, vertikale Erschließung zur Überwindung von Niveauunterschieden)
- Modernisierung der technischen und sanitären Gebäudeausstattung (Badezimmer, Heizung, Elektrik, Wasserleitungen, o.ä.)

⁴ Gem. Nr. 1.4.2.3.1 des Kostentarifs zur Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen und Leistungen (Allgemeine Gebührenordnung - AllGO -)

⁵ Umsatzsteuergesetz

IV. Nicht bescheinigungsfähige Maßnahmen

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgend aufgeführten Aufwendungen in der Regel keine Herstellkosten sind und daher im Rahmen der Vergünstigungen gem. § 7 h bzw. § 10f EStG nicht berücksichtigt werden können (keine abschließende Aufzählung):

- Aufwendungen für den Erwerb der Immobilie (Kaufpreis, Grunderwerbsteuer, Grundbucheintrag, Grundstücksvermessungskosten, Erschließungs-, Anwalts- und Notarkosten)
- Finanzierungskosten, Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren, Zinsen
- Kosten für Maßnahmen außerhalb der Gebäudes wie Außen- und Gartenanlagen, Kinderspielplätze, Stellplätze/Carports, Garagenanlagen oder Einfriedungen
- Kanalanschlussgebühren und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstückes, wie Elektro, Gas, Wärme und Wasser
- Ausbaukosten, die über den angemessenen Stand hinausgehen (Luxusaufwendungen),
- Kosten für Entrümpelung jeglicher Art
- Sauna, Bar, Schwimmbecken oder Vergleichbares
- Markisen, Ausstellungsvitrinen u. ä.
- Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände (z.B. Möbel, Einbaumöbel, Regale, aber auch Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten, Teppiche und Teppichböden, sofern sie nicht auf den Rohfußboden verlegt oder aufgeklebt sind)
- Reparatur- und Wartungskosten (z.B. für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen)
- Anschaffungskosten für Geräte, Maschinen, Leitern, Werkzeuge, usw.
- Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen für während der Bauzeit eintretende Schäden (z.B. Bauwesenversicherung)
- Wert der eigenen Arbeitsleistung und Leistungen unentgeltlich Beschäftigter (z. B. Familienangehörige)
- Aufwendungen für die ausschließliche Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung, z.B. Anbauten oder Neubaumaßnahmen
- Reine Instandhaltungsmaßnahmen (Ausbesserungen und Schönheitsreparaturen)
- Sanierung oder Errichtung von elektrischen Energieerzeugungsanlagen (z.B. Photovoltaikanlagen oder Windgeneratoren)

Die genannten Aufwendungen, die im Rahmen der Vergünstigungen gem. § 7 h EStG nicht berücksichtigt werden dürfen, können teilweise anderweitig steuerlich geltend gemacht werden. Lassen Sie sich hierzu bitte von Ihrem Steuerberater oder dem Finanzamt entsprechend beraten.

V. Hinweise

Die in diesem Merkblatt enthaltene Angaben sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann nicht übernommen werden. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass keine Steuerberatung erfolgen kann und sich die konkrete steuerliche Behandlung durch das für Sie zuständige Finanzamt an Ihrer individuellen steuerlichen Situation orientiert. Die Bescheinigung nach §§ 7h und 10f EStG ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Das Finanzamt prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen.

Bei steuerlichen Fragen wenden Sie sich bitte an einen Steuerberater.