



Leitfaden für die erhöhte steuerliche Abschreibung von Gebäuden in Sanierungsgebieten §§ 7h, 10f und 11a EStG

Hinweis:

Bei den Ausführungen handelt es sich um allgemeine Hinweise. Die Stadtverwaltung übernimmt keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit und übernimmt keine Haftung bei bestimmten steuerlichen und finanziellen Auswirkungen. Eine umfassende steuerliche Beratung beim Steuerberater kann dieser Leitfaden nicht ersetzen.

Nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz (EStG) sind bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) steuerlich begünstigt.

Um die erhöhten Absetzungen für derartige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Anspruch nehmen zu können, wird eine Bescheinigung der Stadt Füssen benötigt. Zur Erlangung dieser Bescheinigung ist **vor Maßnahmenbeginn eine schriftliche Modernisierungsvereinbarung** mit der Stadt Füssen abzuschließen.

Welche Voraussetzungen müssen gegeben sein?

1. Die Bescheinigung kann erteilt werden für:
 - Gebäude,
 - Gebäudeteile, die selbstständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind,
 - Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume.
2. Das zu sanierende Objekt muss in einem **förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet** gelegen sein.
3. Bescheinigungsfähig sind **Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen** im Sinn des § 177 BauGB zur Beseitigung von Missständen und 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 sollen.
4. Die steuerliche Begünstigung setzt voraus, dass **vor** Beginn der Maßnahmen zwischen dem Eigentümer und der Stadt Füssen eine **Modernisierungsvereinbarung** geschlossen wurde.
5. Nach Durchführung der Baumaßnahme muss die Ausstellung einer Bescheinigung schriftlich bei der Stadt Füssen innerhalb von 12 Monaten beantragt werden.
6. Die bescheinigungsfähigen Kosten der Maßnahmen sind durch Vorlage der Originalrechnungen sowie einer nachvollziehbaren Kostenaufstellung mit Plänen nachzuweisen. Sofern Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln für die Maßnahme bewilligt wurden, sind diese ebenfalls aufzuführen. Auch ist der **baurechtliche Genehmigungs- oder denkmalschutzrechtliche Erlaubnisbescheid** dazuzulegen außer das Sanierungsvorhaben ist nicht genehmigungspflichtig.

Wie ist der Verfahrensablauf?

Sprechen Sie sich im Vorfeld der Maßnahme mit kompetenten Fachleuten (Steuerberater) ab und reichen Sie **vor** Beginn der Maßnahme folgende Unterlagen bei der Stadt Füssen ein:

- Bestandsplan des Objekts,
- Pläne mit Eintragungen zu den geplanten Maßnahmen,
- Auflistung aller geplanten Maßnahmen,
- Fotos des Gebäudes und aller relevanter Räume,
- Rechtsgültige Baugenehmigung bzw. denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für das geplante Bauvorhaben, außer das Sanierungsvorhaben ist nicht genehmigungspflichtig.

Beginnen Sie die Sanierungsmaßnahmen erst nach Bewilligung bzw. Unterzeichnung der Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt! Maßnahmen, die ohne Bewilligung begonnen werden, können nicht mehr gefördert werden!

Die Stadtverwaltung lässt die von Ihnen eingereichten Unterlagen vom Sanierungsbeauftragten prüfen, berät Sie zum möglichen Förderverfahren und bereitet die Modernisierungsvereinbarung für Sie vor. Zum Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung sind in Abstimmung mit der Sanierungsbehörde die durchzuführenden Maßnahmen sowie der einzuhaltende zeitliche Rahmen festzulegen. Durch das Stadtbauamt wird dann eine schriftliche Vereinbarung erstellt, die von beiden Vertragspartnern unterzeichnet werden muss. Nur auf der Grundlage dieser Modernisierungsvereinbarung ist es später möglich, eine Steuerbescheinigung zu beantragen.

Die Genehmigung nach § 144 BauGB ersetzt keine vertragliche Vereinbarung.

Welche Gebäude im Sanierungsgebiet kommen für eine erhöhte steuerliche Abschreibung in Frage?

Nach § 177 Abs. 3 BauGB muss ein Mangel vorliegen, der die Nutzung des Gebäudes erheblich beeinträchtigt (keine Schönheitsreparaturen etc.)

Außerdem muss das Gebäude das Straßen- und Ortsbild bereits erheblich beeinträchtigen oder wegen der besonderen, geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben (§177 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB). Diese Voraussetzungen werden durch den Sanierungsbeauftragten geprüft.

Baumaßnahmen fertiggestellt? Beantragen Sie jetzt die Bescheinigung!

Bitte stellen Sie innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss der Maßnahme den Antrag auf Ausstellung einer Steuerbescheinigung und reichen Sie folgende Unterlagen bei der Stadt Füssen dafür ein:

- Ausgefüllten und unterzeichneten Antrag auf Ausstellung einer Steuerbescheinigung,
- Fotos des modernisierten Gebäudes und aller relevanten Räume,
- Originalrechnungen, im Einklang mit der Kostenaufstellung durchnummeriert und chronologisch sortiert nach Gewerken, sodass die Einzelleistungen nachvollziehbar sind und der Sanierungsmaßnahme zugeordnet werden können (bitte nur Schlussrechnungen - Abschläge und Kostenvorschläge können nicht anerkannt werden),
- Kassenzettel müssen Artikel, Menge, Datum, Leistung und Preis beinhalten und eindeutig beschrieben sein,
- Alle Rechnungen müssen in eine Liste eingetragen werden. 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.
- Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln, die für eine Sanierung gewährt wurden, müssen angegeben werden.

Ausstellung der Bescheinigung zur steuerlichen Abschreibung

Nach Beendigung der Maßnahme kann eine Bauabnahme vorgenommen werden, um die Einhaltung der Regelungen in der getroffenen Modernisierungsvereinbarung zu überprüfen. Wurden alle Richtlinien und Auflagen eingehalten, wird die Bescheinigung durch die Stadt Füssen ausgestellt.