



# PFÄFFEN WINKEL

**BERATEN.ZEICHNEN.AKTIVIEREN**

**Sonderabschreibungen in Sanierungsgebieten**

**bei Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten**

Information für alle Haus- und Wohnungseigentümer

## Sonderabschreibungen in Sanierungsgebieten

### bei Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten

Information für alle Haus- und Wohnungseigentümer im Sanierungsgebiet

Ziel der Ausweisung eines Sanierungsgebietes ist die Aufwertung bebauter Bereiche, um die dortigen Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen zu verbessern. Um dieses Ziel zu erreichen, benötigt die Gemeinde Ihre Unterstützung. Als Eigentümer einer Immobilie innerhalb eines Sanierungsgebietes haben Sie die Möglichkeit, Sonderabschreibungen von Modernisierungs- und Instandhaltungskosten für Haus- und Wohneigentum in Anspruch zu nehmen und somit Kosten zu sparen, wenn diese nach den in dieser Broschüre aufgeführten Vorgaben umgesetzt werden. Zudem bestehen noch weitere Förderprogramme. Nähere Informationen finden Sie hierzu unter auf der Webseite Ihrer Gemeinde.

#### HINWEIS:

Ein Sanierungsgebiet kann ausgewiesen werden, wenn

- städtebauliche Misstände vorliegen, die beseitigt werden sollen
- Sanierungsmaßnahmen zügig, zweckmäßig und zielorientiert durchgeführt werden sollen

Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung). Die Satzung legt u. a. das Gebiet und die Dauer zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen fest.

#### WORUM GEHT ES?

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:

- Bei vermieteten Immobilien: erhöhte Absetzung von Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten (9 Prozent über 8 Jahre und 7 Prozent über 4 Jahre)  
→ § 7h EStG
- Bei Nutzung eines Gebäudes zu eigenen Wohnzwecken: Sonderausgabenabzug für Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen (9 Prozent über 10 Jahre)  
→ § 10f EStG (einmalige Inanspruchnahme pro Person)
- Bei vermieteten oder gewerblich genutzten Immobilien: Absetzung des Erhaltungsaufwandes mit gleichmäßiger Verteilung über 2 bis 5 Jahre  
→ § 11a EStG

Für Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes gibt es grundsätzlich die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung nach §§ 7i und 11b EStG – unabhängig davon, ob sie in einem Sanierungsgebiet liegen oder nicht. Falls Sie Eigentümer eines denkmalgeschützten Gebäudes sind, entscheiden Sie, ob Sie die Abschreibung nach §§ 7i und 11b EStG oder nach §§ 7h, 10f und 11a EStG vornehmen.

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

Weitere Informationen hierzu enthalten **die Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7, 10 f und 11 a EStG** in der gemeinsamen Bekanntmachung der Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat und des Innern, für Bau und Verkehr vom vom 22. Februar 2017, Az. 32-S 2198b-1/1/22 und IIC5-4768.5-2-1

#### **HINWEIS:**

Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um allgemeine Hinweise. Diese können eine umfassende steuerliche Beratung nicht ersetzen. Insoweit sind zusätzliche Erkundigungen beim zuständigen Finanzamt oder bei Steuerfachleuten einzuholen.

Die Gemeinde übernimmt keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere zu steuerrechtlichen Fragen und haftet nicht für den Eintritt bestimmter steuerlicher oder finanzieller Auswirkungen.

Die Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Den Finanzbehörden stehen weitere Prüfungsrechte zu.

#### **DIE WICHTIGSTEN VORAUSSETZUNGEN**

1. Die Bescheinigung kann erteilt werden für ein
  - Gebäude
  - Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind
  - Eigentumswohnungen,
  - im Teileigentum stehende Räume.
2. Das zu sanierende Objekt muss in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet gelegen sein.
3. Die geplanten Maßnahmen müssen den Zielen und Zwecken der Sanierungssatzung entsprechen.
4. Die geplanten Maßnahmen müssen darüber hinaus mit allen derzeit rechtskräftigen Satzungen der Gemeinde und sonstigen rechtlichen Vorgaben übereinstimmen.
5. Bescheinigungsfähig sind
  - Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB zur Beseitigung von Missständen und zur Behebung von Mängeln (innen und / oder außen) sowie
  - Maßnahmen, die der Erhaltung oder Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden dienen, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen.
6. Die steuerliche Begünstigung setzt voraus, dass
  - **vor** Beginn der Maßnahmen zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde eine **Modernisierungsvereinbarung** geschlossen wurde (Regelfall) oder
  - den baulichen Maßnahmen entweder ein **Modernisierungsgebot** (Anordnung zur Beseitigung von Missständen) oder
  - **Instandsetzungsgebot** (Anordnung zur Behebung von Mängeln) zu Grunde liegt

7. Nach Durchführung der Baumaßnahme muss die Ausstellung einer Bescheinigung von der Eigentümerin oder dem Eigentümer (oder einer bevollmächtigten Vertretung) schriftlich bei der Gemeinde beantragt werden.
8. 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.
9. Der Bescheid ist gebührenpflichtig gemäß Bay. Kostengesetz/Kostenverzeichnis.

#### **HINWEIS:**

(Teil-) Maßnahmen, die ohne oder bereits vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung durchgeführt wurden, sind nicht vom Begünstigungstatbestand erfasst. Bitte kommen Sie daher frühzeitig auf uns zu.

Eine fehlende vertragliche Vereinbarung wird nicht durch die Erteilung einer Baugenehmigung ersetzt.

Die bescheinigten Aufwendungen können steuerrechtlich nur berücksichtigt werden, wenn auch die weiteren steuerrechtlichen Voraussetzungen, die durch das zuständige Finanzamt geprüft werden, vorliegen.

#### **VERFAHRENSABLAUF**

##### **1. Informieren Sie sich genau und holen Sie sich Unterstützung!**

Sprechen Sie sich im Vorfeld der Maßnahme mit kompetenten Fachleuten (Steuerberatung, Architekturbüro usw.) und dem für Sie zuständigen Finanzamt ab. Auf den Internetseiten der Gemeinde können Sie die erforderlichen Formularvordrucke herunterladen.

##### **2. Schließen Sie eine Sanierungsvereinbarung mit der Gemeinde ab!**

Bitte reichen Sie vor Beginn der Maßnahme folgende Unterlagen bei der Gemeinde ein:

- Ausgefüllte und unterzeichnete Modernisierungsvereinbarung (Schriftform erforderlich)
- Bestandspläne des Objektes
- Pläne mit Eintragungen zu den geplanten Maßnahmen
- Auflistung aller geplanten Maßnahmen
- Fotos des Gebäudes und aller relevanten Räume

Bis auf die unterzeichnete Modernisierungsvereinbarung können, je nach Umfang, alle Unterlagen grundsätzlich auch digital per Email eingereicht werden.

##### **3. Beginnen Sie mit der Maßnahme erst nach der Gegenzeichnung!**

Die Gemeinde prüft Ihre Unterlagen, fordert eventuell weitere Unterlagen oder Überarbeitungen nach, führt bedarfsweise einen Ortstermin durch und schickt abschließend die gegengezeichnete Modernisierungsvereinbarung an Sie zurück. Danach können Sie mit der Durchführung der Maßnahmen beginnen. Soweit einzelne Baumaßnahmen bereits vorher durchgeführt wurden, kann eine Bescheinigung hierüber nicht mehr erteilt werden. Die nachträgliche Festlegung oder Verpflichtung reicht nicht aus.

Kommen Sie also frühzeitig auf uns zu!

#### **4. Baumaßnahme fertig? Beantragen Sie jetzt die Bescheinigung!**

Ein Antrag zur Ausstellung eines Bescheids kann drei Monate nach Beendigung der Maßnahmen bei der Gemeinde gestellt werden. Dieser dient dann zur Vorlage beim Finanzamt. Für den Antrag reichen Sie bitte folgende Unterlagen ein:

- ausgefüllter und unterzeichneter Antrag auf Bescheinigung
- Bestandspläne
- Pläne mit Eintragungen der Maßnahmen
- Fotos des modernisierten Gebäudes und aller relevanten Räume
- geschossweise Planzeichnungen, Fotos des modernisierten Gebäudes und aller relevanten Räume
- Kostenaufstellung nach Gewerken, z. B. Dachdeckerarbeiten, Maurerarbeiten usw.
- Originalrechnungen, im Einklang mit der Kostenaufstellung durchnummeriert, sortiert nach Gewerken (mehrere Einzelrechnungen einer Firma sind nach Datum zu ordnen)
- notwendige Angaben auf den Rechnungen: Bauvorhaben Artikel/Leistung, Menge, Preis
- Skonti, Rabatte oder sonstige Abzüge mindern den geltend gemachten Rechnungsbetrag
- bei mehreren Bauteilen (z. B. Alt- und Neubau): Aufwendungen getrennt nach Bauteilen
- alle Zahlungsbelege (Kontoauszüge bzw. Quittungen bei Barzahlung) in Kopie
- ggf. Vollmacht des Eigentümers für die Bearbeitung des Antrags durch Hausverwaltung, Architekt oder Bauträger
- ggf. Zuwendungs- oder Förderbescheid beim Einsatz öffentlicher Mittel (Schlussbescheid mit Flächen- und Kostenabrechnung)
- ggf. Kopie des Kaufvertrags als Nachweis für Miteigentumsanteil
- Modernisierungsvereinbarung

#### **HINWEIS:**

Für eine zügige Bearbeitung sind vollständige und prüfbare Unterlagen die Grundvoraussetzung. Für ein Gebäude, das zum Teil als Eigentum genutzt und zum Teil vermietet wird, wird jeweils eine eigene Bescheinigung ausgestellt.

#### **BESCHEINIGUNGSFÄHIGE AUFWENDUNGEN**

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinn des § 177 BauGB zur Beseitigung von Missständen und zur Behebung von Mängeln sind z. B. :

- Baukosten für Baumaßnahmen, die den Sanierungszielen entsprechen (z. B. Einbau Zentralheizungsanlage, Fassaden- und Dachsanierung, energetisch erforderliche Fenster, Erneuerung der Elektro-, Sanitär-, Gasverteilungs- und Steigleitungen, Wärmedämmung, Erneuerung der Entwässerungsanlagen)
- Baunebenkosten (z. B. Architektenhonorare, Fachplanerhonorare, Holzschutzgutachten)
- Sondernutzungsgebühren (z. B. für Gerüstaufstellung)

#### **GGF. ZUSÄTZLICH BESCHEINIGUNGSFÄHIG**

Maßnahmen, die der Erhaltung oder Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden dienen, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, sind:

- Nutzflächenerweiterung / Umnutzung (Anbauten, Aufstockung, erstmaliger Dachgeschossausbau, erstmaliger Souterrain- / Kellerausbau, erstmalige Anlage von Balkonen, Terrassen, Wintergärten u. ä.), wenn diese für eine funktionsgerechte und wirtschaftliche Verwendung notwendig sind
- Aufzugsanlagen, wenn diese bauordnungsrechtlich gefordert sind
- bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze, Garagen und Stellplatzablöse

## **NICHT BESCHEINIGUNGSFÄHIGE AUFWENDUNGEN**

**Nicht** bescheinigungsfähig sind insbesondere

1. Aufwendungen für den Erwerb der Immobilie (Kaufpreis, Grunderwerbssteuer, Anwaltshonorar, Notargebühren, Kosten für Grundstücksvermessung, Grundbucheintrag, Erschließung)
2. Finanzierungs- und Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren, Zinsen, Damnum (Disagio) bei selbstgenutzten Gebäuden
3. Kosten für Maßnahmen außerhalb des Gebäudes wie Außen- und Gartenanlagen, Kinderspielplätze, Stellplätze/Carports (auch Ablöse) und Garagenanlagen
4. Gebühren, zum Beispiel für den Kanalanschluss und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstückes wie Strom, Gas, Wärme und Wasser
5. Ausbaukosten, die über einen angemessenen Standard hinausgehen (Luxusaufwendungen)
6. Kamin- und Kachelofen, wenn bereits Heizung vorhanden ist sowie Sauna, Bar, Schwimmbekken, Klimaanlage
7. Wandmosaiken, Plastiken, Fresken u. ä. sofern sie nicht zu historischen Ausstattung des Gebäudes gehören
8. Markisen, Ausstellungsvitrinen u. ä.
9. Lautsprecher und Rundfunkanlagen (z.B. für Cafés, Gaststätten usw.)
10. Kosten für Einrichtung von Telefon- Internet- und TV-Anlagen
11. Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände (z.B. Möbel, Regale, Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten)
12. Waschmaschinen, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind und Einbaumöbel, hierzu gehören z. B. Küchenmöbel und Einbauschränke
13. Reparatur- und Wartungskosten (z.B. für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen)
14. Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen für während der Bauzeit eintretende Schäden (z.B. Bauwesenversicherung)
15. Wert der eigenen Arbeitsleistung und Leistung unentgeltlich Beschäftigter (z.B. Familienangehörige, Nachbarschaftshilfe, etc.).
16. Aufwendungen für die ausschließliche Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung, z. B. An- oder Ausbauten etwa des Dachgeschosses zur Erweiterung der Nutzfläche
17. Kosten für Gebäudeabbrüche bzw. Gebäudeteileabbrüche
18. Neuerrichtung von Balkonen und Terrassen.

### **HINWEIS:**

Diese Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Sichten Sie bitte ergänzend auch die Richtlinien.

Inwieweit nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen ggf. anderweitig steuerlich geltend gemacht werden können, sollten Sie mit einer Steuerfachkraft oder dem Finanzamt abklären.

## NACHWEIS DER BESCHEINIGUNGSFÄHIGEN AUFWENDUNGEN

Die Eigentümerin oder der Eigentümer müssen nachweisen, welche Leistungen erbracht wurden und welches Entgelt dafür bezahlt wurde.

Für die Ausstellung der Bescheinigung benötigt die Gemeinde prüffähige und vollständige Unterlagen, die folgenden Anforderungen genügen müssen:

1. **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 (z.B. Kontoauszüge, Quittungen) sind ebenfalls beizufügen.

### Nicht anerkannt werden:

- Rechnungspakete, in denen mehrere Rechnungen, Kassenzettel o.ä. zusammengefasst sind
  - Abschlagszahlungen 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**, z.B. 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. Bitte reichen Sie die Kostenaufstellung zusätzlich in digitaler Form, als bearbeitbare Excel-Tabelle, ein. Eine entsprechende Musterdatei kann von der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.

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 der Prüfung zurückgegeben.

### HINWEIS:

Für eine Bearbeitung sind vollständige und prüfbare Unterlagen die Grundvoraussetzung.

Nehmen Sie sich Zeit bei der Antragsstellung.