

MERKBLATT
STEUERLICHE FÖRDERUNG IN
SANIERUNGSGEBIET

Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung sind der §§ 7h, 10f, und § 11a des Einkommenssteuergesetzes (EStG)

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

Diese Absetzung ist ein wichtiges Förderinstrument und dient zum Anreiz von notwendigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, auch wenn keine direkte Förderung (Zuschuss) für den Eigentümer zur Verfügung steht bzw. gewollt ist.

RECHTSGRUNDLAGE

Die Abschreibung von Gebäuden im Sanierungsgebiet ist wie folgt geregelt. Die Absetzung für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäude erfolgt über einen Zeitraum von 12 Jahren. Sie ist in § 7h EStG geregelt. In den ersten acht Jahren werden 9% der Herstellungskosten und in den darauf folgenden vier Jahren 7% abgesetzt (insgesamt somit 100%). Das erste Jahr beginnt mit dem Herstellungsjahr. Zu den Herstellungskosten zählen auch die notwendigen Baunebenkosten (z.B. Genehmigungs- und Prüfungsgebühren, Ingenieurhonorare). Die Abschreibung gilt auch für Gebäudeteile, Eigentumswohnungen oder für Räume im Teileigentum. Das Gebäude muss innerhalb des durch die Satzung festgelegten Gebietes liegen. Die Herstellungskosten für Neubau, die Anschaffungskosten (Grundstückskaufpreis) und die evtl. Förderung im Rahmen der Sanierung (Zuschüsse) sind nicht absetzbar.

Die Abschreibung für Herstellungskosten für selbst genutzte Gebäude ist in § 10f EStG geregelt. Der Steuerpflichtige kann seine Aufwendungen im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9% wie Sonderausgaben abziehen.

Im § 11a EStG wird die Sonderbehandlung vom Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten gesetzlich geregelt. Hiernach kann der Erhaltungsaufwand für Maßnahmen (i. S. des § 177 BauGB) an Gebäude auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden.

BESCHEINIGUNG DER GEMEINDE

Der steuerpflichtige Eigentümer kann die Kosten beim zuständigen Finanzamt nur durch Vorlage einer Bescheinigung der Gemeinde geltend machen. Die Bescheinigung ist zwingend an eine schriftliche Vereinbarung zwischen Gemeinde und Steuerpflichtigen gebunden. Bestandteil dieser Modernisierungsvereinbarung nach §§ 148 und 177 Baugesetzbuch (BauGB) ist, dass die Maßnahme den Zielen und Zwecken der Sanierung entspricht. Diese sind im Rahmenplan oder in einem ähnlichen Handlungskonzept festgelegt. Der Steuerpflichtige verpflichtet sich zur Durchführung von vorher festgelegten Maßnahmen. Die Gebäudesanierung muss dabei umfassend (d.h. abschließend) sein sowie den rechtlichen und fachlichen Erfordernissen entsprechen. Die Gestaltung der Fassade und des Daches muss in Abstimmung (Einvernehmen) mit der Kommune erfolgen. Die Vergabeart von Bauleistungen, Baufristen und Baustandards können gegebenenfalls in der Vereinbarung durch die Kommune vorgegeben werden.

Eigenleistungen (Arbeitszeit) des Steuerpflichtigen können nicht bescheinigt werden. Laufende Instandhaltungsmaßnahmen sind genauso wie sog. Luxusmodernisierungen nicht steuerlich begünstigt. Für die Bescheinigung sind alle Rechnungen im Original und gegebenenfalls die bauordnungsrechtlichen Abnahmeprotokolle unverzüglich nach Herstellung zur Prüfung der Gemeinde vorzulegen.

In die Bescheinigung sind die Zuschüsse aufzunehmen, die aus Sanierungs- oder Entwicklungsfördermitteln (in der Regel Städtebauförderung) bewilligt wurden. Sanierungs- oder Entwicklungsfördermittel sind Mittel des Bundes, der Länder, der Gemeinden oder der Gemeindeverbände, die zur Förderung der Entwicklung oder Sanierung bestimmt sind (§§ 164a und 164b BauGB). Etwaige Zuschüsse aus anderen Förderprogrammen brauchen nicht bescheinigt zu werden. Bereits begonnene oder abgeschlossene Maßnahmen können nicht durch die Gemeinde bescheinigt werden.

Die Bescheinigung kann je nach Satzung der Gemeinde gebührenpflichtig sein. Die geprüften Kosten werden gegenüber dem Finanzamt auf einem gesetzlich vorgegebenen Formular insgesamt für die §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) zusammen bescheinigt.

DENKMALGESCHÜTZTE GEBÄUDE

Herstellungskosten bei Kulturdenkmälern nach rheinland-pfälzischen Denkmalschutzgesetz sind entsprechend § 7i, 10f, 11b EStG ebenfalls erhöht steuerlich absetzbar (analog zu § 7h EStG). Ist das Gebäude sowohl Baudenkmal wie auch im Sanierungsgebiet liegend kann der steuerpflichtige Eigentümer entscheiden, nach welchem Paragraph er die Herstellungskosten absetzen möchte. Entscheidet er sich für die Absetzung nach § 7i EStG, ist die Bescheinigung durch die Denkmalfachbehörde auszustellen.

BERATUNG DES EIGENTÜMERS

Die steuerrechtliche Beratung des steuerpflichtigen Eigentümers erfolgt ausschließlich durch einen Steuerberater bzw. dem zuständigen Finanzamt. Die Gemeinde und die Kreisverwaltung können keine rechtsverbindlichen Auskünfte oder steuerlichen Berechnungen durchführen. Den Eigentümern wird eine ausführliche Beratung durch den Steuerberater oder vergleichbare Institutionen dringend empfohlen.

GESETZESTEXT: www.gesetze-im-internet.de/estg