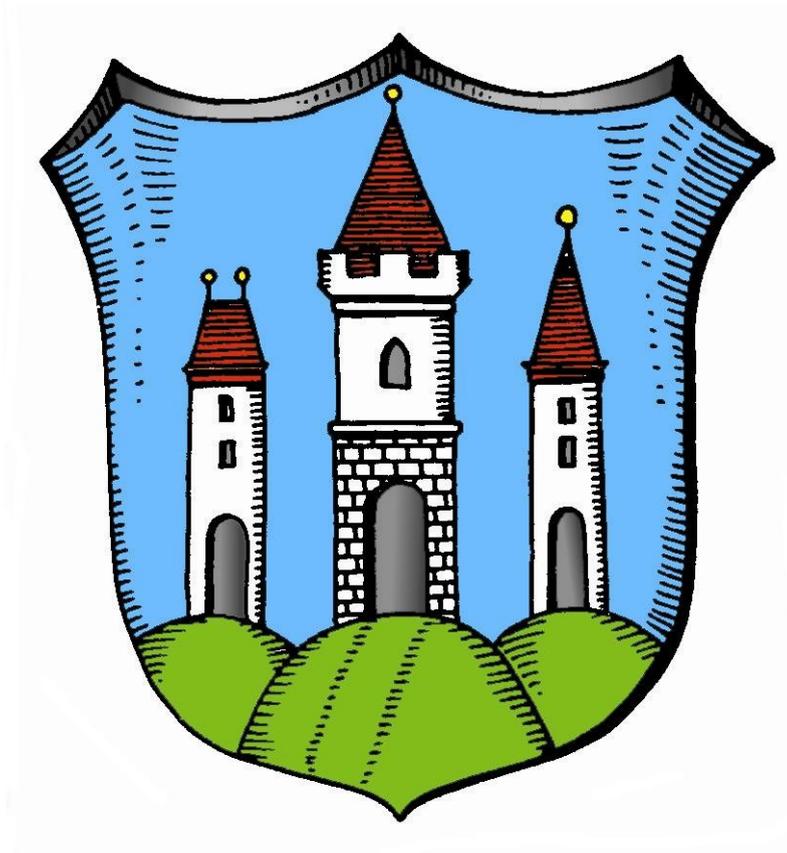


Sanierungsgebiet “Altstadt I” und “zwischen Alz und Bahngelände”

Stadt Trostberg



Leitfaden zur
steuerlichen
Abschreibung
§§ 7h, 10f und 11a
EStG

Erhöhte steuerliche Abschreibung in Sanierungsgebieten

Nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) sind bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) steuerlich begünstigt. Für diese Maßnahmen können sie **die ersten acht Jahre 9%** und in den darauffolgenden **vier Jahren bis zu 7%** (also insgesamt 100 %) der Herstellungskosten steuerlich geltend machen.

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

Welche Voraussetzungen müssen gegeben sein?

1. Die Bescheinigung kann erteilt werden für ein:
 - Gebäude,
 - Gebäudeteile, die selbständige 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 Trostberg eine **Modernisierungsvereinbarung** geschlossen wurde.
5. Nach Durchführung der Baumaßnahme muss die Ausstellung einer Bescheinigung schriftlich bei der Stadt Trostberg 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.

Weitere Informationen hierzu enthalten die Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7, 10 f und 11 a EStG in der gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern und der Finanzen vom 21.08.1998 (AIIMBINr. 19/1998).

Wie ist der Verfahrensablauf?

Sprechen Sie sich im Vorfeld der Maßnahme mit kompetenten Fachleuten (Steuerberatung, Architekturbüro; Stadt usw.) ab und reichen Sie vor Beginn der Maßnahme folgende Unterlagen bei der Stadt Trostberg ein:

- Bestandspläne des Objektes
- Pläne mit Eintragungen zu den geplanten Maßnahmen
- Auflistung aller geplanten Maßnahmen
- Fotos des Gebäudes und aller relevanten Räume

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

Die Stadt Trostberg lässt die von Ihnen eingereichten Unterlagen vom Sanierungsbeauftragten (Schober Architekten, München) prüfen, berät sie zum möglichen Förderverfahren und bereitet die Modernisierungsvereinbarung für Sie vor.

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

Nach § 177 (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 (3) Nr. 2 + 3 BauGB). Diese Voraussetzungen werden durch den Sanierungsbeauftragten geprüft.

Baumaßnahmen fertiggestellt? Beantragen Sie jetzt die Bescheinigung!

Bitte reichen Sie nach Abschluss der Maßnahmen folgende Unterlagen der Stadt Trostberg ein:

- Ausgefüllten und unterzeichneten Antrag auf Bescheinigung,
- Fotos des modernisierten Gebäudes und aller relevanten Räume,
- Kostenaufstellung gern. Vordruck (schriftlich und digital)
- Originalrechnungen, im Einklang mit der Kostenaufstellung durchnummeriert, sortiert nach Gewerken.

Ansprechpartner in der Stadt Trostberg:

Herr Unterauer, 08621/801-150, E-Mail: bernhard.unterauer@trostberg.de

Herr Heide, 08621/801-156, E-Mail: alexander.heide@trostberg.de

Anlage: Bescheinigungsfähige Aufwendungen/Baukosten

Der Eigentümer muss nachweisen, welche Leistungen erbracht wurden und welches Entgelt dafür gezahlt 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 Abschlagsrechnungen ohne die zugehörige Schlussrechnung, 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.
5. Zuwendungen (Zuschüsse) aus öffentlichen Mitteln (kommunale Mittel, Landes- oder Bundesmittel), die der Bauherr für seine Maßnahme erhalten hat oder erhalten wird, sind anzugeben.
6. Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen sind separat aufzulisten.

Nicht bescheinigungsfähig sind insbesondere:

1. Aufwendungen für den Erwerb der Immobilie (Kaufpreis, Grunderwerbssteuer, Notargebühren, Kosten für Grundstücksvermessung, Grundbucheintrag, Erschließung).
2. Finanzierungs- und Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren, Zinsen.
3. Kosten für Maßnahmen außerhalb des Gebäudes wie 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), Kamin- und Kachelofen, wenn bereits eine Heizung vorhanden ist sowie Sauna, Bar, Schwimmbekken, Klimaanlage.

6. Wandmosaiken, Plastiken, Fresken u. ä., sofern sie nicht zur historischen Ausstattung des Gebäudes gehören.
7. Markisen, Ausstellungsvitrinen u. ä. Lautsprecher und Rundfunkanlagen (z. B. für Cafe's, Gaststätten, usw.).
8. Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände (z. B. Möbel, Regale, Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten), Waschmaschinen, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind und Einbaumöbel, hierzu gehören z. B. Küchenmöbel und Einbauschränke.
9. Reparatur- und Wartungskosten (z. B. für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen).
10. Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen für während der Bauzeit eintretende Schäden (z. B. Bauwesenversicherung).
11. Wert der eigenen Arbeitsleistung und Leistungen unentgeltlich Beschäftigter (z. B. Familienangehörige, Nachbarschaftshilfe, etc.).
12. Aufwendungen für die ausschließliche Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung, z. B. An- oder Ausbauten etwa des Dachgeschosses zur Erweiterung der Nutzfläche.

Berechnungsbeispiel für eine erhöhte steuerliche Abschreibung nach § 7 / 10 f EStG:

• Zu versteuerndes Einkommen	60.000.- €
• Bau-/ Herstellungskosten lt. Bescheinigung : 300.000.- € ergibt jährliche Sonder-AfA (9 %)	- 27.000.- €
• verbleibendes, zu versteuerndes Einkommen:	33.000.-€
• Steuerersparnis, 8 Jahre lang (9%) pro Jahr:	10.984.- €
weitere 4 Jahre lang (7 %) pro Jahr:	8.793.- €

Die Steuerersparnis über 12 Jahre beträgt also ca. 123.000.- €.

Anmerkung: Die Steuerberechnung ist als Beispiel für das Jahr 2016 auf der Grundlage einer Einzelperson kalkuliert. Eine individuelle Berechnung muss sich immer an der Lebenssituation des Bauherrn orientieren.