
Stand: April 2018



Geisenhausen

Mitten drin. Im Leben.

Sonderabschreibungen

in Sanierungsgebieten bei Modernisierungs-
und Instandsetzungsarbeiten

Informationen für Haus- und Wohnungseigentümer

Herausgeber:

Markt Geisenhausen

-Projektmanagement -

Marktplatz 6

84144 Geisenhausen

Telefon (Bauamt) : 0 87 43 / 96 16 - 23

Fax: 0 87 43 / 96 16 - 55

E-Mail: bauamt-verwaltung@geisenhausen.de

www.geisenhausen.de

© Markt Geisenhausen, 2018





Worum geht es?

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.

Um die erhöhten Absetzungen für derartige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Anspruch nehmen zu können, wird eine Bescheinigung der Marktgemeinde Geisenhausen benötigt.

Zur Erlangung dieser Bescheinigung ist vor Maßnahmenbeginn eine schriftliche Vereinbarung über die geplanten Maßnahmen mit der Gemeinde abzuschließen.

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



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

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



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 Bescheinigungsfähig sind
 - **Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen** im Sinne 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 dem Markt Geisenhausen eine **Modernisierungsvereinbarung** geschlossen wurde (Regelfall)
oder
 - den baulichen Maßnahmen entweder ein **Modernisierungsgebot** (Anordnung zur Beseitigung von Missständen) oder ein **Instandsetzungsgebot** (Anordnung zur Behebung von Mängeln) zu Grunde liegt.



Die wichtigsten Voraussetzungen

- ⑤ Nach Durchführung der Baumaßnahme muss die Ausstellung einer Bescheinigung von der Eigentümerin oder dem Eigentümer (oder einer bevollmächtigten Person) schriftlich beim Markt Geisenhausen 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.

- ⑦ **Der Bescheid ist gebührenpflichtig gemäß Bay. Kostengesetz / Kostenverzeichnis. Je nach Höhe der bescheinigungsfähigen Kosten liegt die Gebühr zwischen 25 und 600 Euro.**



(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.

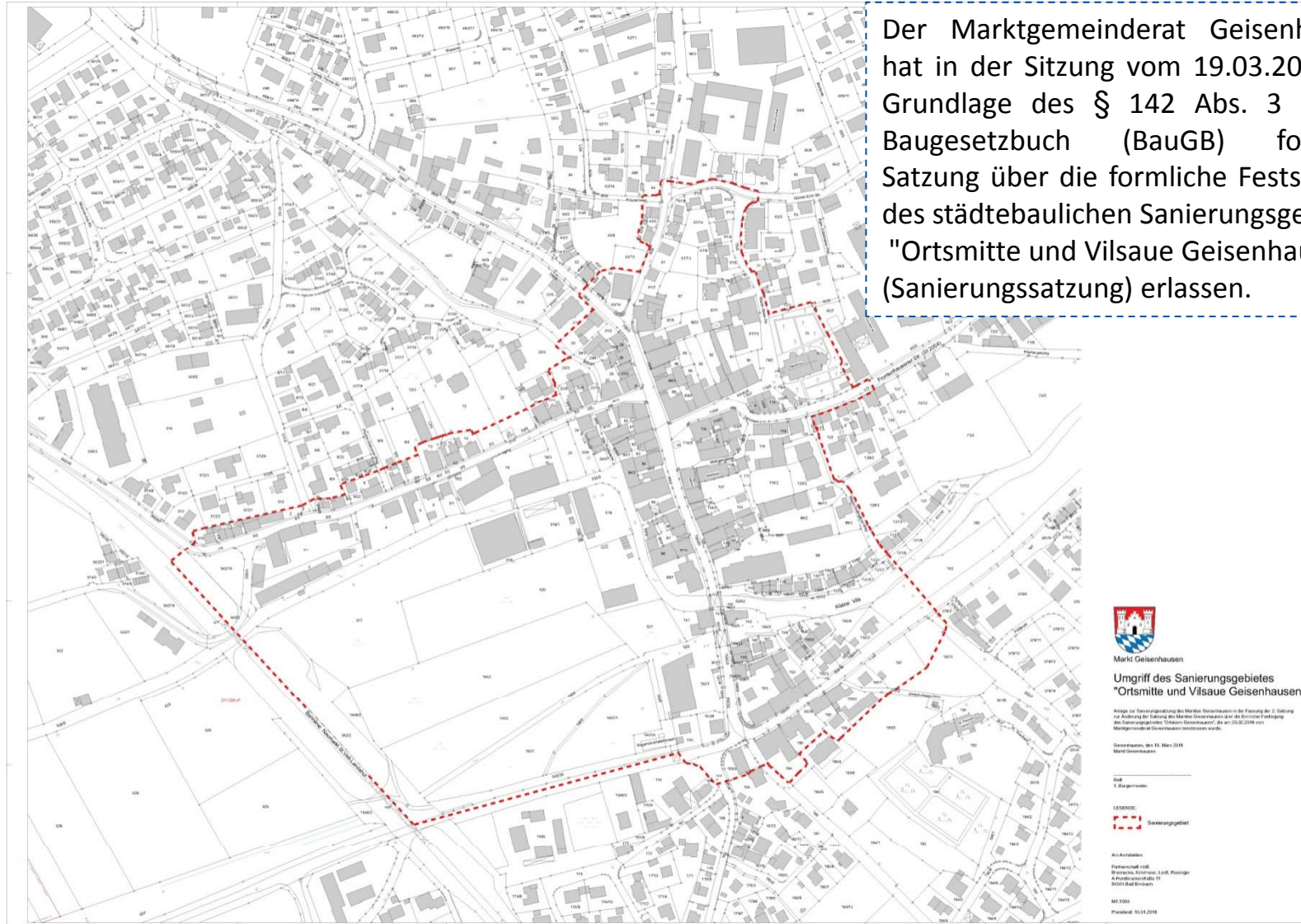
Eine fehlende vertragliche Vereinbarung wird nicht durch die Erteilung einer Baugenehmigung ersetzt.

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



Förmliches Sanierungsgebiet Markt Geisenhausen

Der Marktgemeinderat Geisenhausen hat in der Sitzung vom 19.03.2018 auf Grundlage des § 142 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) folgende Satzung über die förmliche Festsetzung des städtebaulichen Sanierungsgebiets "Ortsmitte und Vilsau Geisenhausen" (Sanierungssatzung) erlassen.





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.

② Schließen Sie eine Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde ab!

Bitte reichen Sie vor Beginn der Maßnahme folgende Unterlagen beim Bauamt ein:

- Ausgefüllte und unterzeichnete Modernisierungsvereinbarung (Schriftform)
- 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.



Verfahrensablauf

③ Beginnen Sie mit der Maßnahme erst nach der Gegenzeichnung!

Das Bauamt 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 Maßnahme 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 Baumaßnahmen fertig? Beantragen Sie jetzt die Bescheinigung!

Bitte reichen Sie nach Abschluss der Maßnahmen folgende Unterlagen schriftlich beim Bauamt ein.

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

Die Fotos und die Kostenaufstellung können auch digital per Email eingereicht werden.



Verfahrensablauf

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen und deren Fundstellen



- Baugesetzbuch (BauGB)
<http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/index.html>
- Einkommensteuergesetz (EStG)
<http://www.gesetze-im-internet.de/estg/index.html>
- Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG)
<http://www.stmi.bayern.de/bauen/staedtebaufoerderung/vorschriften/>



Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen

- **Aufwendungen für den Erwerb der Immobilie**
(Kaufpreis, Grunderwerbssteuer, Anwaltshonorar, Notargebühren, Kosten für Grundstücksvermessung, Grundbucheintrag, Erschließung)
- **Finanzierungs- und Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren, Zinsen, Damnum**
(Disagio)
- **Kosten für Maßnahmen außerhalb des Gebäudes** wie Außen- und Gartenanlagen, Kinderspielplätze, Stellplätze/Carports (auch Ablöse) und Garagenanlagen
- **Gebühren, zum Beispiel für den Kanalanschluss und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstückes** wie Strom, Gas, Wärme und Wasser
- **Ausbaukosten, die über einen angemessenen Standard hinausgehen** (Luxusaufwendungen)
- **Kamin – und Kachelofen**, wenn bereits eine Heizung vorhanden ist sowie **Sauna, Bar, Schwimmbecken, Klimaanlage**
- **Wandmosaiken, Plastiken, Fresken u. ä.**, sofern sie nicht zur historischen Ausstattung des Gebäudes gehören
- **Markisen, Ausstellungsvitrinen u. ä.**
- **Lautsprecher und Rundfunkanlagen** (z. B. für Cafés, Gaststätten usw.)



Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen

- **Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände**
(z. B. Möbel, Regale, Lampen, Lichteleisten, Spiegel, Gardinenleisten)
- **Waschmaschinen**, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind und **Einbaumöbel**, hierzu gehören z. B. Küchenmöbel und Einbauschränke
- **Reparatur- und Wartungskosten** (z. B. für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen)
- **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, Nachbarschaftshilfe, etc.)
- **Aufwendungen für die ausschließliche Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung**
(z. B. An- oder Ausbauten etwa des Dachgeschosses zur Erweiterung der Nutzfläche)
- **Kosten für Gebäudeabbrüche bzw. Gebäudeteilabbrüche**



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



Nachweis der bescheinigungsfähigen Kosten

Der Eigentümer muss nachweisen, welche Leistungen erbracht wurden und welches Entgelt dafür gezahlt wurde. Für die Ausstellung der Bescheinigung benötigt der Markt Geisenhausen **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 zu nummerieren. Nachweise über die Auszahlung der Rechnungen sind beizufügen (z. B. Kontoauszüge, Quittungen).
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 Pauschalangebot, 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. Skonto oder sonstige Abzüge sind kostenmindernd zu berücksichtigen. Die Rechnungsbeträge sind als Bruttobeträge anzugeben.
- ⑤ Bitte reichen Sie die Kostenaufstellung zusätzlich in digitaler Form **als bearbeitbare Excel-Tabelle** ein.
- ⑤ Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen sind separat aufzulisten.
- ⑥ **Zuwendungen (Zuschüsse) aus öffentlichen Mitteln** (kommunale Mittel, Landes- oder Bundesmittel), die der Bauherr für seine Maßnahmen erhalten hat oder erhalten wird, sind anzugeben.
- ⑦ Alle Originalbelege werden nach der Prüfung zurückgegeben.