

Merkblatt

Bescheinigung gem. §§ 7h, 10f u. 11a Einkommensteuergesetzes (EStG) über erhöhte Abschreibungen an Gebäuden in einem gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet



Die erhöhten Abschreibungen nach §§ 7h, 10f und 11a EStG können nur in Anspruch genommen werden, wenn folgende Hinweise beachtet werden:

I. Voraussetzungen

- Die erhöhten Abschreibungen nach §§ 7h, 10f und 11a EStG kommen für Maßnahmen bei Gebäuden und Gebäudeteilen in Betracht, die in dem förmlich festgelegten **Sanierungsgebiet „Ortskern“** des Markts Kleinheubach liegen. Ohne Bedeutung ist, ob das Gebäude zum Betriebs- oder Privatvermögen gehört oder ob es gewerblichen, beruflichen oder Wohnzwecken dient.
- Begünstigt sind **Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen** im Sinne des § 177 BauGB oder Maßnahmen, die der **Erhaltung, Erneuerung oder funktionsgerechten Verwendung** eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll. Hierzu gehören:
 - 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)
 - Sondernutzungsgebühren (z. B. für Gerüstaufstellung)
- Der Maßnahmen ist **vor Baubeginn** mit dem Markt Kleinheubach abzustimmen und mit einer **Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung** zu sichern. Folgende Unterlagen sind einzureichen:
 - Lageplan
 - Grundbuchauszug
 - Sachverhalt und Bestandsdokumentation mit Fotos
 - Liste der Mängel, Misstände und Maßnahmen
 - Kostenschätzung nach DIN 276 (Vorkalkulation)
- Bauliche Maßnahmen bedürfen in der Regel einer Baugenehmigung. Der entsprechende Antrag ist bei der Bauaufsichtsbehörde des Landratsamts Miltenberg zu stellen.

- Die **erhöhten Abschreibungen** können erstmal **im Jahr der Fertigstellung** des Gebäudes vorgenommen werden. Das bedeutet, dass die Baumaßnahme abgeschlossen sein muss. Wird eine Baumaßnahme in mehreren Abschnitten durchgeführt, so müssen diese jeweils abgeschlossen sein. Bei der Bemessung der erhöhten Abschreibung ist von der Summe der Herstellungskosten auszugehen, die bis zum Ende des jeweiligen Kalenderjahres angefallen sind. Ausgeschlossen ist ein gleichzeitiger Abzug der geltend gemachten Aufwendungen nach anderen steuerlichen Richtlinien.

II. Nachweis der entstandenen Kosten

Der Bauherr muss im Einzelnen nachweisen, welche tatsächlichen Leistungen erbracht worden sind und welches Entgelt er dafür leisten musste. Für die Ausstellung der Bescheinigung gem. § 7h EStG nach Abschluss der Maßnahme werden prüfbare und vollständige Unterlagen benötigt:

- Alle Rechnungsbeträge aus den detaillierten, nachvollziehbaren und prüffähigen Originalrechnungen sind vom Antragsteller vollständig nach Gewerken geordnet in einer Excel-Liste einzureichen. Die Rechnungen mit Vermerk der Baumaßnahme sind analog der Auflistung zu ordnen. Die Rechnungen sind in Übereinstimmung mit der Auflistung fortlaufend durchnummerieren. Die geleisteten Zahlungen sind nachzuweisen (Kontoabgänge).
- Jede Einzelrechnung muss in der Liste aufgeführt werden. „Rechnungs-Pakete“, in denen mehrere Rechnungen, Kassenzettel oder ähnliches zusammengefasst sind, können nicht anerkannt werden.
- Die Rechnungsbeträge sind in Abhängigkeit vom Vertrag entweder stets als Nettobeträge (ohne MwSt.) oder als Bruttobeträge (mit MwSt.) aufzuführen. Die gewählte Berücksichtigungsart ist anzugeben. In der erteilten Bescheinigung ist dann ein Hinweis enthalten, ob es sich um Netto- oder Bruttobeträge handelt.
- Abschlagsrechnungen können ohne die zugehörigen Schlussrechnungen mit genauer Auflistung der erbrachten Leistungen nicht anerkannt werden.
- Es dürfen nur die Beträge eingesetzt werden, die auch tatsächlich angefallen sind. In Anspruch genommene Skontoabzüge, anteilige Beiträge zur Bauwesenversicherung oder sonstige Abzüge sind kostenmindernd zu berücksichtigen.
- Kostenvoranschläge, auch wenn darauf schon Zahlungen geleistet worden sind, können nicht anerkannt werden. In jedem Fall wird die Schlussrechnung benötigt.
- Kassenzettel, z.B. von Bau- und Verbrauchermärkten, können nur anerkannt werden, wenn Menge, Artikel, Datum und Preis eindeutig erkennbar sind.
- Hat der Bauherr eine pauschale Vergütung geleistet (z.B. an einen Generalunternehmer), muss er die erbrachten Leistungen in nachprüfbarer Weise beschreiben bzw. auflisten.

- Für Pauschalrechnungen (z.B. bei Elektro-, Heizungs- und Sanitärarbeiten) ist das Originalangebot, das dem Pauschalvertrag zugrunde liegt, zur Einsichtnahme vorzulegen.
- Gebühren für Architekten und Ingenieure sowie sonstige Baukosten, wie Baugenehmigungsgebühren, gehören zu den begünstigten Aufwendungen.
- Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln (kommunale Mittel, Landes- oder Bundesmittel), die der Bauherr für seine Maßnahmen erhalten hat, sind anzugeben. Rückzahlbare, zinslose oder zinsgünstige Darlehen brauchen nicht aufgeführt werden.
- Vom Eigentümer ist anzugeben, ob er zum Vorsteuerabzug berechtigt ist und die Option gem. § 9 Umsatzsteuergesetz in Anspruch nimmt.

III. Nicht anrechenbare Aufwendungen (Beispiele):

Die nachfolgend aufgeführten Aufwendungen sind in der Regel keine Herstellungskosten und können im Rahmen der Vergünstigungen gemäß § 7h EStG **nicht** berücksichtigt werden:

- Aufwendungen für den Erwerb der Immobilie (z.B. Kaufpreis, Grunderwerbssteuer, Grundstücksvermessungskosten, Anwalts- und Notarkosten, Kosten für Abgeschlossenheitsbescheinigung, Grundbuchgebühren, Erschließung)
- Finanzierungskosten, Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren, Zinsen, Disagio
- Stellplatzablässe, soweit nicht die Zahlung im Baugenehmigungsverfahren gefordert wird
- Anschaffungskosten für Geräte, Maschinen, Leitern, Werkzeuge, usw.
- Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen für während der Bauzeit eintretende Schäden (z.B. Bauwesenversicherung)
- Kosten für Kinderspielplätze, soweit nicht im Baugenehmigungsverfahren gefordert
- Kanalanschlussgebühren und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstückes, wie Elektro, Gas, Wärme und Wasser
- Ausbaurkosten, die über einen angemessenen Standard hinausgehen (Luxusaufwendungen)
- Kosten für Entrümpelungen jeglicher Art, Umzugskosten
- Kamin- und Kachelofen, wenn bereits eine Heizung vorhanden ist sowie Sauna, Bar Schwimmbekken oder vergleichbares
- Wandmosaiken, Plastiken, Fresken, offene Kamine u.ä., sofern sie nicht zur historischen Ausstattung des Gebäudes gehören
- Markisen, Ausstellungsvitrinen u.ä.
- Lautsprecher und Rundfunkanlagen (z.B. für Cafés, Gaststätten usw.)
- Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände (z.B. Möbel, Regale, aber auch Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten, Teppiche und Teppichböden, sofern sie nicht auf dem Rohfußboden verlegt oder aufgeklebt sind)
- Waschmaschinen, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind
- Einbaumöbel, hierzu gehören z.B. Küchenmöbel und Einbauschränke

- Reparatur- und Wartungskosten (z.B. für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen)
- Kosten für Außen- und Gartenanlagen
- Wert der eigenen Arbeitsleistung und Leistungen unentgeltlich Beschäftigter (z.B. Familienangehörige, Nachbarschaftshilfe)
- Kosten für Ausbauten und Erweiterungen sowie Dachgeschossausbauten
- Kosten für Gebäudeabbrüche bzw. Gebäudeteilabbrüche
- Bei mehreren Einheiten ist zur anteiligen Ermittlung der bescheinigungsfähigen Kosten die jeweilige Größe anzugeben (z.B. m² Wohnung 1, m² Wohnung 2, Gesamtwohnfläche)

Die genannten Aufwendungen, die im Rahmen der Vergünstigungen gem. §§ 7h, 10f und 11a EStG nicht berücksichtigt werden dürfen, können teilweise anderweitig steuerlich geltend gemacht werden. Lassen Sie sich hierzu von Ihrem Steuerberater oder dem Finanzamt entsprechend beraten.

Der Markt Kleinheubach stellt die Bescheinigung gem. §§ 7h, 10f und 11a EStG auf Antrag aus. Diese ist kostenpflichtig, die Höhe richtet sich nach den Herstellungskosten. Die erhöhten Absetzungen betragen bis zu 9 % im Jahr der Herstellung und in den 7 Folgejahren und bis zu 7 % in den darauffolgenden 4 Jahren der begünstigten Kosten. Die Angaben dieses Merkblattes sind als allgemeine Hinweise zu verstehen.

Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann nicht übernommen werden.

Zur Antragstellung wenden Sie sich an:

Herrn Benedikt Haas
 Leiter des Bauamts
 09371 9716-32
b.haas@kleinheubach.de