

Leitfaden zur steuerlichen Abschreibung

§§ 7h, 10f und 11a EStG

Erhöhte steuerliche Abschreibung in Sanierungsgebieten

Nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) sind bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs (BauGB) an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten im Sinne des BauGB steuerlich begünstigt. Für diese Maßnahmen können die ersten acht Jahre 9 % und in den darauffolgenden vier Jahren 7 % (also insgesamt 100 %) der Herstellungskosten steuerlich geltend gemacht werden.

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

Welche Voraussetzungen müssen gegeben sein?

→ Die Bescheinigung kann erteilt werden für ein:

- Gebäude,
- Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind,
- Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume.

→ Das zu sanierende Objekt muss in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet liegen.

→ Bescheinigungsfähig sind Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB. Nach § 177 (3) BauGB müssen Missstände und Mängel vorliegen, die die funktionsgerechte Verwendung des Gebäudes erheblich beeinträchtigen (keine Schönheitsreparaturen etc.; vgl. Anlage). 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 und 3 BauGB). Diese Voraussetzungen werden durch die Stadt Bad Salzuflen geprüft.

→ Die steuerliche Begünstigung setzt voraus, dass vor Beginn der Maßnahmen zwischen der EigentümerIn und der Stadt Bad Salzuflen eine Modernisierungsvereinbarung geschlossen wurde.

→ Nach Durchführung der Baumaßnahme muss die Ausstellung einer Bescheinigung schriftlich bei der Stadt Bad Salzuflen beantragt werden.

→ 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.

Wie ist der Verfahrensablauf?

1. Sprechen Sie sich im Vorfeld der Maßnahme mit kompetenten Fachleuten (Steuerberatung, Architekturbüro, Stadtverwaltung usw.) ab und reichen Sie vor Beginn der Maßnahme folgende Unterlagen bei der Stadt Bad Salzuflen (Rudolph-Brandes-Allee 19, 32105 Bad Salzuflen) ein:
 - Bestandspläne des Objektes
 - Pläne mit Eintragungen zu den geplanten Maßnahmen
 - Auflistung aller geplanten Maßnahmen
 - Fotos des Gebäudes und aller relevanten Räume
2. Beginnen Sie die Sanierungsmaßnahme erst nach Bewilligung bzw. Unterzeichnung der Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt Bad Salzuflen! Maßnahmen, die ohne Bewilligung begonnen werden, können nicht mehr gefördert werden!
3. Die Stadt Bad Salzuflen prüft die von Ihnen eingereichten Unterlagen, berät Sie zum möglichen Förderverfahren und bereitet die Modernisierungsvereinbarung für Sie vor.
4. Baumaßnahmen fertiggestellt? Beantragen Sie jetzt die Bescheinigung und reichen bitte nach Abschluss der Maßnahmen folgende Unterlagen bei der Stadt Bad Salzuflen ein:
 - Ausgefüllten und unterzeichneten Antrag auf Bescheinigung,
 - Fotos des modernisierten Gebäudes und aller relevanten Räume,
 - Kostenaufstellung gem. Vordruck (schriftlich und digital)
 - Originalrechnungen, im Einklang mit der Kostenaufstellung durchnummeriert, sortiert nach Gewerken.

AnsprechpartnerInnen der Stadt Bad Salzuflen:

| | | |
|----------------|-----------------|--------------------------------------|
| Herr Schneider | 05222 – 952 237 | E-Mail: a.schneider@bad-salzuflen.de |
| Frau Niebuhr | 05222 – 952 239 | E-Mail: u.niebuhr@bad-salzuflen.de |
| XXX | XXX | XXX@bad-salzuflen.de |
| XXX | XXX | XXX@bad-salzuflen.de |

Anlage

1. 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:

- 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 und Kostenvoranschläge.
- Bei Pauschalrechnungen, ist das jeweilige Originalangebot, das dem Pauschalpreis zu Grunde liegt, mit den in nachprüfbarer Weise aufgegliederten Einzelleistungen zur Einsichtnahme vorzulegen.
- Kassenzettel, z. B. von Bau- und Verbrauchermärkten können nur anerkannt werden, wenn Menge, Artikel, Datum und Preis eindeutig erkennbar sind.
- 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.
- Zuwendungen (Zuschüsse) aus öffentlichen Mitteln (kommunale Mittel, Landes- oder Bundesmitteln), die der Bauherr für seine Maßnahme erhalten hat oder erhalten wird, sind anzugeben.

Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen sind separat aufzulisten.

2. Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen/ Baukosten

Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen/ Baukosten sind insbesondere:

- Aufwendungen für den Erwerb der Immobilie (Kaufpreis, Grunderwerbssteuer, Notargebühren, Kosten für Grundstücksvermessung, Grundbucheintrag, Erschließung).
- Finanzierungs- und Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren, Zinsen.
- Kosten für Maßnahmen außerhalb des Gebäudes wie 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, Schwimmbekken, 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.).
- 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.
- 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.

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

| | |
|---|-----------------|
| Zu versteuerndes Einkommen: | 60.000 € |
| Bau-/ Herstellungskosten lt. Bescheinigung: | 300.000 € |
| ergibt 8 Jahre lang jährliche Sonder-Absetzung für Abnutzung (AfA) von 9 %: | - 27.000 € |
| bzw. 4 Jahre lang 7 % | - 21.000 € |
| 8 Jahre verbleibendes, zu versteuerndes Einkommen: | 33.000 € |
| 4 Jahre verbleibendes, zu versteuerndes Einkommen: | 39.000 € |
| Bei einer beispielhaften Annahme eines Steuersatzes von 35% würden die folgenden Ersparnisse erzielt werden: | |
| 8 Jahre lang 9% pro Jahr | 9.450 € |
| 4 Jahre lang 7 % pro Jahr | 7.350 € |

Im konstruierten Beispiel würde die gesamte Steuerersparnis über 12 Jahre demnach 105.000 € betragen.

Anmerkung: Die Steuerberechnung ist als Beispiel auf der Grundlage einer Einzelperson kalkuliert. Ein individuelle Berechnung muss sich immer an der Lebenssituation der BauherrIn orientieren.

Stand: 28.10.2022