

Information für Bauherren

Steuerliche Vergünstigungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungssatzungsgebiet gemäß §§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz (EStG)

Worum geht es?

Nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz (EStG) sind bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) steuerlich begünstigt.

Voraussetzungen

Das zu sanierende Objekt muss in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen.

Bescheinigungsfähig sind:

- Modernisierungs- und 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.

Um die erhöhten Absetzungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Anspruch nehmen zu können, wird eine Bescheinigung von der Hansestadt Stendal benötigt. Zur Erlangung dieser Bescheinigung ist **vor** Maßnahmebeginn eine schriftliche Vereinbarung mit der Hansestadt Stendal abzuschließen.

Wie hoch sind die Abschreibungsmöglichkeiten?

Die steuerlich begünstigten Kosten können auf zwölf Jahre verteilt zu 100 % abgeschrieben werden (acht Jahre je 9 % und vier Jahre je 7 % nach §7 h EStG). Bei Gebäuden, die vom Eigentümer selbst bewohnt werden, reduziert sich der Abschreibungsbetrag auf 90% (zehn Jahre je 9 % nach §10 f EStG).

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 Bauamt der Hansestadt Stendal, Bereich Stadtumbau und Sanierung ab.

2. Schließen Sie eine Modernisierungsvereinbarung mit der Hansestadt Stendal ab!

Bitte reichen Sie hierfür **vor** Beginn der Maßnahme folgende Unterlagen ein:

- Maßnahmebeschreibung mit Angabe des Ausführungszeitraumes
- Kostenaufstellung der geplanten Maßnahmen
- Denkmalrechtliche Genehmigung / Baugenehmigung
- ggf. weitere Unterlagen (z.B. Grundrisse, Lagepläne, Fotos, etc.)

3. Beginnen Sie mit der Maßnahme erst nach der Gegenzeichnung der Vereinbarung!

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!

Die sanierungsrechtliche Genehmigung, die Baugenehmigung oder andere Genehmigungen ersetzen nicht die gesetzlich vorgeschriebene Abstimmung mit der Sanierungsbehörde!

4. Stimmen Sie ggf. erforderliche Änderungen im Bauablauf immer im Vorfeld ab!

Sollten zu bereits abgestimmten Baumaßnahmen Änderungen geplant sein, ist vorher eine erneute Abstimmung durchzuführen. Gleiches gilt, soweit sich abzeichnet, dass sich die Bauzeit verlängert oder sich die Baukosten erhöhen. Soweit erforderlich, schließt die Hansestadt Stendal mit Ihnen ggf. eine entsprechende Nachtragsvereinbarung.

5. Baumaßnahmen fertig? Dann beantragen Sie jetzt die Bescheinigung!

Nutzen Sie bitte das Formular „Antrag auf Ausstellung der Bescheinigung“ und reichen Sie eine Kostenaufstellung der durchgeführten Arbeiten (sortiert nach Gewerken) bei der Hansestadt Stendal ein. Die Originalrechnungen sowie Zahlungsbelege sind beizufügen. Beachten Sie bitte die Hinweise im Merkblatt „Nachweis der bescheinigungsfähigen Ausgaben“.

6. Erteilung der Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt

Die Hansestadt Stendal prüft die Originalrechnungen zusammen mit den Zahlungsbelegen und erstellt eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt. Für die Ausstellung der Bescheinigung werden Gebühren nach der Verwaltungskostensatzung der Hansestadt Stendal in der jeweils gültigen Fassung erhoben.

Wichtige Hinweise

Die Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuerbegünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen, insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben, als Werbungskosten oder wie Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7h Abs.1 Satz 3 EStG oder zu den Herstellungskosten, zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Kosten.

Die Angaben in diesem Merkblatt sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann nicht übernommen werden. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir keine Steuerberatung durchführen können und sich die steuerliche Behandlung durch das für Sie zuständige Finanzamt an Ihrer individuellen steuerlichen Situation orientiert.

Informationen und Antragsformulare sind über die städtische Internetseite (www.stendal.de) abrufbar oder im Bauamt, Bereich Stadtumbau und Sanierung erhältlich.

Kontakt/ Impressum:

Bauamt, Bereich Stadtumbau und Sanierung
Moltkestraße 34 - 36
39576 Hansestadt Stendal

Ansprechpartnerin: Frau Doreen Stephan
E-Mail: doreen.stephan@stendal.de
Tel: 03931/ 65 1542

