Lenbachstadt im Spargelland
Stadt Schrobenhausen

MERKBLATT

zur Ausstellung von Bescheinigungen gemäß §§ 7h, 10f und 11a
Einkommensteuergesetz (EStG) zur erhöhten Abschreibung an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten

Allgemeiner Hinweis:
Die Bescheinigung wird unbeschadet der sonstigen erforderlichen Genehmigungen, (Baugenehmigung, denkmalschutzrechtliche Erlaubnis etc.) erteilt.

Rechtsgrundlagen der Bescheinigung:

- §§ 7h, 10f und 11a EStG (https://www.gesetze-im-internet.de/estg/)
- Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes, Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern und der Finanzen vom 21. August 1998 Nrn. IIC5/6-4768-002/98 und Az: 31 b – S 2198a - 13/54 – 68107 (https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVV_61_03_04_17_02_01_F_1018)
- Baugesetzbuch, insb. §§ 140 ff. BauGB (https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/)

Voraussetzungen:

- Die Bescheinigung kann erteilt werden für Gebäude, Gebäudeteile, die selbstständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, Eigentumswohnungen, im Teileigentum stehende Räume,
- das Objekt muss in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet liegen,
- die Bescheinigung kann von Eigentümern und Erbbauberechtigten beantragt werden,
- es werden Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB zur Beseitigung von Missständen und zur Behebung von Mängeln durchgeführt oder
- Maßnahmen, die der Erhaltung oder Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden dienen, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen.

Ablauf des Verfahrens:

- Abstimmung der Maßnahme mit der Stadt Schrobenhausen (Nachweis des Sanierungsbedarfs)
  Im Vorfeld sind folgende Unterlagen einzureichen:
  - Bestandspläne des Objekts
  - Pläne mit Eintragungen der geplanten Maßnahmen
  - Auflistung/Beschreibung aller geplanten Maßnahmen
  - Fotos/Fotodokumentation des Gebäudes bzw. aller relevanter Gebäudeteile
- Prüfung der Unterlagen, ggf. wird ein Ortstermin durchgeführt und sofern die Voraussetzungen erfüllt sind, die Sanierungsvereinbarung verfasst
- Sobald die Sanierungsvereinbarung von Seiten der Stadt und dem/der Antragsteller/in unterschrieben ist, kann mit der Maßnahme begonnen werden
- Nach Abschluss der Maßnahme ist die Bescheinigung zu beantragen.
  Dazu sind folgende Unterlagen einzureichen:
  - Antrag auf Ausstellung der Bescheinigung (https://www.gesetze-bayern.de/Content/Resource?path=resources%2FBayVV_61_03_04_17_02_01_F_1018_BayVV610304170201-F-1018-A1.PDF)
  - Fotos/Fotodokumentation des sanierten Gebäudes bzw. aller relevanter Gebäudeteile
  - Kostenaufstellung nach Gewerken und in chronologischer Reihenfolge sortiert gem. dem Muster Kostenaufstellung (schriftlich und als Datei per E-Mail)
  - Originalrechnungen im Einklang mit der Kostenaufstellung, nach Gewerken sortiert und laufend nummeriert (nicht angerechnet werden: nicht zuordenbare Rechnungen, Abschlagsrechnungen ohne zugehörige Schlussrechnung, Angebote/Kostenvoranschläge, Rechnungen oder Kassenzettel aus denen Menge, Artikel, Datum und Preis nicht eindeutig hervorgehen)
  - Zugehörige Zahlungsnachweise (quittierte Rechnungen, Kontoauszüge)

  - Angabe zur Vorsteuerabzugsberechtigung
- Eingehende Prüfung der Unterlagen und ggf. Ortstermin
- Ausstellung der Bescheinigung (kostenpflichtiger Verwaltungsakt)
- Einreichung der Bescheinigung beim zuständigen Finanzamt durch den/die Antragsteller/in

Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen:

- Kosten zum Erwerb der Immobilie (Kaufpreis, Vermessungskosten, Anwalts- und Notarkosten, etc.)
- Finanzierungskosten, Bereitstellungsgebühren, Zinsen
- Kosten für Außenanlagen (Gartenanlagen, Kinderspielplätze, Stellplätze, Garagen etc.)
- Kanalanschlussgebühren und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstücks wie Elektro, Gas, Wärme und Wasser
- Ausbaukosten, die über den angemessenen Standard hinausgehen (Luxusaufwendungen), es sei denn, sie gehören zur historischen Ausstattung eines Gebäudes
- 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, Lampen, Spiegel, Gardinenleisten, Teppiche und Teppichböden etc.)
- Waschmaschinen, Einbaumöbel, hierzu gehören z.B. Küchenmöbel und Einbauschränke
- Reparatur- und Wartungskosten (z.B. für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen)
- Anschaffungskosten für Geräte, Maschinen, Leitern, Werkzeuge etc.
- Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen für während den Bauzeit eintretende Schäden z.B. Bauwesenversicherung
- Wert der eigenen Arbeitsleistung und Leistungen unentgeltlich Beschäftigter (z. B. Familienangehörige)
- Aufwendungen für die ausschließliche Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung (z.B. Ausbau des Dachgeschosses zur Erweiterung der Nutzfläche)
- Kosten für Gebäudeabbrüche, Teilabbrüche, Entsorgungskosten
- Fracht und Mautkosen
- Verbrauchsmaterial wie Abfallsäcke, Abdeckfolien, Klebebänder

Die Auflistung stellt keine abschließende Aufzählung dar!

Die Angaben dieses Merkblattes sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Diese können eine steuerrechtliche Beratung nicht ersetzen. Insoweit empfehlen wir zusätzliche Erkundigungen beim zuständigen Finanzamt oder Ihrem/Ihrer Steuerberater/in einzuholen.
Die Stadt Schrobenhausen übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere zu steuerrechtlichen Fragen und haftet nicht für den Eintritt bestimmter finanzieller Auswirkungen.