

# Sonderabschreibungen in Sanierungsgebieten bei Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten

September 2023

herzo

Informationen für Haus-  
und Wohnungseigentümer



STADT  
HERZOGENAURACH

## 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 Stadt Herzogenaurach benötigt.

Zur Erlangung der Steuerbescheinigung ist vor Maßnahmenbeginn eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt Herzogenaurach abzuschließen.

Weitere Informationen hierzu enthält die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat über die Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStGBeschR §§ 7h, 10f und 11a) vom 22. Februar 2017 (FMBl. S. 273)

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

Die Stadt Herzogenaurach 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 Sinn 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 der Stadt Herzogenaurach 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.
- 5 Nach Durchführung der Baumaßnahme muss die Ausstellung einer Bescheinigung von der Eigentümerin oder dem Eigentümer (oder einer bevollmächtigten Vertretung) schriftlich bei der Stadt Herzogenaurach beantragt werden.
  - 6 Die bescheinigungsfähigen Kosten der Maßnahmen sind durch Vorlage der **Originalrechnungen** mit Zahlungsnachweis (z.B. Kontoauszüge, Quittungen) sowie einer **nachvollziehbaren Kostenaufstellung mit Plänen** nachzuweisen (zusätzlich in digitaler Form). Sofern **Zuschüsse** aus öffentlichen Mitteln für die Maßnahme bewilligt wurden, sind diese ebenfalls aufzuführen.
  - 7 Der Bescheid ist **gebührenpflichtig** gemäß Bay. Kostengesetz/Kostenverzeichnis (Tarfi-Nr. 4.I.1). Je Aufwand zur Bearbeitung der Bescheinigung 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.

## 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 Stadt ab!

Bitte nehmen Sie vor Beginn der Maßnahme mit dem Amt für Planung, Natur und Umwelt bei der Stadt Herzogenaurach Kontakt auf.

Zur Prüfung der Maßnahmen i.S. des § 177 BauGB hat der Eigentümer/Bauträger die Missstände und Mängel in Tabellenform aufzulisten und die beabsichtigten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in einem Maßnahmenkatalog darzustellen. Dieser Maßnahmenkatalog wird Vertragsgegenstand im Modernisierungs- oder Instandsetzungsvertrag.

#### Übersicht der einzureichenden Unterlagen

- ▶ Auflistung der Missstände und Mängel in Tabellenform
- ▶ Bestandspläne des Objektes
- ▶ Pläne mit Eintragungen zu den geplanten Maßnahmen
- ▶ Auflistung aller geplanten Maßnahmen
- ▶ Fotodokumentation des Gebäudes und aller relevanten Räume

### 3 **Beginnen Sie mit der Maßnahme erst nach der Gegenzeichnung!**

Das Amt für Planung, Natur und Umwelt prüft Ihre Unterlagen, fordert eventuell weitere Unterlagen oder Überarbeitungen nach, führt bedarfsweise einen Ortstermin durch und schickt Ihnen abschließend die Modernisierungsvereinbarung in zweifacher Ausfertigung zur Gegenzeichnung zu. **Sobald die von Ihnen unterzeichnete Vereinbarung bei der Stadt vorliegt, können Sie mit der Durchführung der Maßnahmen 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 **Abstimmungsprozess**

Bei einer Baumaßnahme kann bei einzelnen Gewerken (z.B. Fassadengestaltung) eine Abstimmung mit dem Amt für Planung, Natur und Umwelt bzw. mit den Fachämtern der Denkmalschutzbehörde erforderlich sein. **Bitte planen Sie für diesen Abstimmungsprozess genügen Vorlaufzeit ein, da dies unter Umständen mehrere Tage bis Wochen in Anspruch nehmen kann.**

#### **Zeitlichen Ablauf beachten!**

Eine Durchführung bestimmter Gewerke sollte erst nach notwendigen Abstimmungen erfolgen.

### 5 **Baumaßnahmen fertig?**

#### **Beantragen Sie jetzt die Bescheinigung!**

Bitte reichen Sie nach Abschluss der Maßnahmen folgende Unterlagen schriftlich beim Amt für Planung, Natur und Umwelt der Stadt Herzogenaurach ein.

- ▶ Ausgefüllten und unterzeichneten Antrag auf Bescheinigung
- ▶ Pläne mit Eintragung der durchgeführten Maßnahme
- ▶ Fotos des modernisierten Gebäudes und aller relevanten Räume
- ▶ Kostenaufstellung gem. Vordruck (schriftlich und digital)
- ▶ Originalrechnungen mit Zahlungsnachweisen, im Einklang mit der Kostenaufstellung **durchnummeriert, sortiert nach Gewerken**

#### **Belege in deutscher Sprache!**

Gemäß Verwaltungsverfahrensgesetz ist die Amtssprache deutsch (§ 23 VwVfG).

Für Belege (z.B. Rechnungen) in einer fremden Sprache ist die Vorlage einer Übersetzung erforderlich.

**Luxusmodernisierungen** liegen dann vor, wenn der Gebrauchswert des Gebäudes infolge der Modernisierung nach Beendigung der Maßnahmen weit über die Anforderungen der Sanierung liegt. Die Rechnungsprüfung schließt dem gegenüber ausdrücklich keine Preis- und Angebotskontrolle ein; eine „Minderung“ von Rechnungspositionen auf ein „normales“ Niveau ist deshalb ausdrücklich nicht zulässig; vielmehr müssen entsprechende Positionen dann in Gänze entfallen.

Die Fotos und die Kostenaufstellung können auch digital per E-Mail (planung@herzogenaurach.de) eingereicht werden.

Die Ausstellung der Bescheinigung ist nur möglich, wenn die Belege in dieser Form vorgelegt werden.

### **Die wichtigsten Rechtsgrundlagen und deren Fundstellen**

- ▶ Baugesetzbuch (BauGB)
- ▶ Einkommensteuergesetz (EStG)
- ▶ Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG)

# NICHT bescheinigungsfähige Aufwendungen

## Nicht bescheinigungsfähig sind insbesondere

- 1** Aufwendungen für den Erwerb der Immobilie (Kaufpreis, Grunderwerbssteuer, Anwaltshonorar, Notargebühren, Kosten für Grundstücksvermessung, Grundbucheintrag, Erschließung)
- 2** Finanzierungs- und Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren, Zinsen, Damnum (Disagio).
- 3** Kosten für Maßnahmen außerhalb des Gebäudes wie Außen- und Gartenanlagen, Kinderspielplätze, Stellplätze/Carports (auch Ablöse) und Garagenanlagen.
- 4** Gebühren, zum Beispiel für den Kanalanschluss und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstückes wie Strom, Gas, Wärme und Wasser.
- 5** Ausbaukosten, die über einen angemessenen Standard hinausgehen (Luxusaufwendungen),
- 6** Kamin – und Kachelofen, wenn bereits eine Heizung vorhanden ist **sowie Sauna, Bar, Schwimmbecken, Klimaanlage.**
- 7** Wandmosaiken, Plastiken, Fresken u. ä., sofern sie nicht zur historischen Ausstattung des Gebäudes gehören.
- 8** Markisen, Ausstellungsvitrinen u. ä.
- 9** Lautsprecher und Rundfunkanlagen (z. B. für Cafés, Gaststätten usw.).
- 10** Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände (z. B. Möbel, Regale, Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten)
- 11** **Waschmaschinen**, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind und **Einbaumöbel**, hierzu gehören z. B. Küchenmöbel und Einbauschränke
- 12** Reparatur- und Wartungskosten (z. B. für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen).
- 13** Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen für während der Bauzeit eintretende Schäden (z. B. Bauwesenversicherung).
- 14** Wert der eigenen Arbeitsleistung und Leistungen unentgeltlich Beschäftigter (z. B. Familienangehörige, Nachbarschaftshilfe, etc.).
- 15** Aufwendungen für die ausschließliche Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung, z. B. An- oder Ausbauten etwa des Dachgeschosses zur Erweiterung der Nutzfläche.
- 16** 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.

## **Ansprechpartner:**

**Stadt Herzogenaurach**

**Amt für Planung, Natur und Umwelt**

Marktplatz 11

91074 Herzogenaurach

**Telefon** 09132 / 901 - 231

**Telefax** 09132 / 901 - 239

**E-Mail** [planung@herzogenaurach.de](mailto:planung@herzogenaurach.de)

**Internet** [www.herzogenaurach.de](http://www.herzogenaurach.de)

## **Hinweise zum Datenschutz nach Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)**

Die Stadt Herzogenaurach nimmt den Datenschutz ernst. Die Verarbeitung von personenbezogenen Daten geschieht unter Beachtung der geltenden datenschutzrechtlichen Vorschriften.

Verantwortlich für die Verarbeitung dieser Daten ist die

**Stadt Herzogenaurach**

Marktplatz 11

91074 Herzogenaurach

**E-Mail** [rathaus@herzogenaurach.de](mailto:rathaus@herzogenaurach.de)

**Telefon** 09132 / 901-0

Die Daten werden für die Ausstellung von Bescheinigungen zur steuerlichen Begünstigung von Gebäuden in Sanierungsgebieten erhoben.

Die Verarbeitung erfolgt auf der Grundlage von Art. 6 Abs.1 DSGVO i.V.m. Art. 4 Abs. 1 BayDSG.

Weitere Informationen über die Verarbeitung Ihrer Daten und Ihre Rechte bei der Verarbeitung Ihrer Daten können Sie im Internet unter <https://www.herzogenaurach.de/datenschutz/informationspflichten>

abrufen. Alternativ erhalten Sie diese Informationen von unserem behördlichen Datenschutzbeauftragten, den Sie unter

**Datenschutzbeauftragter der Stadt Herzogenaurach**

Marktplatz 11

91074 Herzogenaurach

**E-Mail** [datenschutz@herzogenaurach.de](mailto:datenschutz@herzogenaurach.de)

**Telefon** 09132 / 901-252

erreichen können.