

# **Sanierungsgebiet Friesoythe-Innenstadt „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“**

## **MERKBLATT**

Bescheinigung gem. § 7h des Einkommensteuergesetzes (EStG) über erhöhte Abschreibungen an Gebäuden in einem entsprechend § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Die Vergünstigungen dieses Gesetzes können nur in Anspruch genommen werden, wenn nachfolgende Hinweise beachtet werden:

### **I. Voraussetzungen:**

1. Die erhöhten Abschreibungen nach § 7h EStG kommen für Maßnahmen bei Gebäuden und Gebäudeteilen in Betracht, die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt“ der Stadt Friesoythe gelegen sind. Begünstigt sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB oder Maßnahmen, die der Erhaltung und Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll. Ohne Bedeutung ist, ob das Gebäude zum Betriebs- oder Privatvermögen gehört oder ob es gewerblichen, beruflichen oder Wohnzwecken dient.

Die erhöhten Abschreibungen können erstmals 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, z. B. Fördergebietsgesetz.

2. Bauliche Maßnahmen bedürfen in der Regel einer Baugenehmigung. Der entsprechende Antrag ist bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu stellen. Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ist zudem eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich.
3. Der Inhalt der durchzuführenden Maßnahmen ist vor Baubeginn mit der Stadt bzw. dem Sanierungsberater abzustimmen. Die Durchführung ist in einer vertraglichen Vereinbarung zu sichern.

### **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 benötigt die Stadt prüfbare Unterlagen. Hierbei ist Folgendes zu beachten:

1. Die vollständigen Originalrechnungen sind nach Firmen zu ordnen. Mehrere Einzelrechnungen von Firmen sind außerdem noch nach Datum zu ordnen. Die

Rechnungen sind fortlaufend durchnummerieren. Alle Originalbelege werden nach der Prüfung zurückgegeben.

Über die Rechnungen ist eine Aufstellung beizufügen, in der die laufende Nummer, Firma und Kurzbezeichnung von Leistung und Gegenstand, Rechnungsdatum, Rechnungsbetrag in Euro und Raum für den Vermerk des Prüfers enthalten sein muss. Die geleisteten Zahlungen sind nachzuweisen (z. B. durch quittierte Rechnungen oder Kto.-Auszüge).

2. Jede Einzelrechnung muss in der Liste aufgeführt werden. "Rechnungs-Pakete", in denen mehrere Rechnungen, Kassenzettel oder ähnliches zusammengefasst sind, können nicht anerkannt werden.
3. Die Rechnungsbeträge sind in Abhängigkeit vom Vertrag entweder stets als Nettobeträge (ohne) oder stets als Bruttobeträge (mit Mehrwertsteuer) aufzuführen. Die gewählte Berücksichtigungsart ist anzugeben. In der erteilten Bescheinigung ist dann ein Hinweis enthalten, ob es sich um Netto- oder Bruttobeträge handelt.
4. Abschlagsrechnungen können ohne die zugehörigen Schlussrechnungen mit genauer Auflistung der erbrachten Leistungen nicht anerkannt werden.
5. 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.
6. Genehmigungs- und Prüfgebühren werden den jeweiligen Kosten zugeschlagen. Abweichend von Ziffer 1 können hier Fotokopien der Baugenehmigung bzw. der Bescheide zur Einsichtnahme vorgelegt werden.
7. Kostenvoranschläge, auch wenn darauf schon Zahlungen geleistet worden sind, können nicht anerkannt werden. Hier wird in jedem Fall die Schlussrechnung benötigt.
8. Kassenzettel, z. B. von Bau- und Verbrauchermärkten können nur anerkannt werden, wenn Menge, Artikel, Datum und Preis eindeutig erkennbar sind.
9. Hat der Bauherr eine pauschale Vergütung geleistet (z. B. an einen Generalunternehmer), muss er die erbrachten Leistungen in nachprüfbarer Weise beschreiben bzw. auflisten.
10. Für Pauschalrechnungen (z. B. bei Elektro-, Heizungs- und Sanitärarbeiten) ist das Originalangebot, das dem Pauschalvertrag zugrunde liegt, zur Einsichtnahme vorzulegen.
11. Gebühren für Architekten und Ingenieure sowie sonstige Baunebenkosten wie Baugenehmigungsgebühren gehören zu den begünstigten Aufwendungen.
12. 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 zu werden.
13. Vom Eigentümer ist anzugeben, ob er zum Vorsteuerabzug berechtigt ist und die Option gem. § 9 UStG in Anspruch nimmt.

### III. Nicht anrechenbare Aufwendungen:

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgend aufgeführten Aufwendungen in der Regel keine Herstellungskosten sind und daher im Rahmen der Vergünstigungen gem. § 7h EStG nicht berücksichtigt werden können:

1. Grundstücksvermessungskosten, Anwalts- und Notarkosten,
2. Finanzierungskosten, Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren,
3. Zinsen,
4. Ablösung von Einstellplätzen, soweit nicht die Zahlung im Baugenehmigungsverfahren gefordert wird,
5. Kosten für Kinderspielplätze soweit sie nicht im Baugenehmigungsverfahren gefördert werden,
6. Kanalanschlussgebühren und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstückes wie Elektro, Gas, Wärme und Wasser, soweit sie nicht im Rahmen der Modernisierungsdurchführung anfallen,
7. Ausbaukosten, die über den angemessenen Standard hinausgehen (Luxusaufwendungen), es sei denn, sie gehören zur historischen Ausstattung eines Gebäudes,
8. Sauna, Bar, Schwimmbecken und anderes,
9. Wandmosaiken, Plastiken, Fresken, offene Kamine u. ä., sofern sie nicht zur historischen Ausstattung des Gebäudes gehören,
10. Markisen,
11. Ausstellungsvitrinen u. ä.,
12. Lautsprecher und Rundfunkanlagen (z. B. für Cafés, Gaststätten usw.),
13. Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände (z. B. Möbel, Regale, aber auch Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten, Teppiche und Teppichböden, sofern sie nicht auf den Rohfußboden verlegt oder aufgeklebt sind),
14. Waschmaschinen, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind,
15. Einbaumöbel, hierzu gehören auch Küchenmöbel mit Ausnahme einer Spüle einschl. Unterschrank in Standardausführung. Sonderausstattungen wie Mikrowellenherde usw. können nicht anerkannt werden,
16. Reparatur- und Wartungskosten (z. B. für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen),
17. Anschaffungskosten für Geräte, Maschinen, Leitern, Werkzeuge usw.,
18. Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen für während der Bauzeit eintretende Schäden (z. B. Bauwesenversicherung),

19. Kosten für Außen- und Gartenanlagen, soweit sie nicht eine Einheit mit einem Baudenkmal bilden und keine Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Gebäudes sind. Anteilige Kosten der Außen- und Gartenanlagen können jedoch im Einzelfall in Höhe von 5 - 10 % des nachgewiesenen Gesamtaufwandes angerechnet werden,
20. Wert der eigenen Arbeitsleistung und Leistungen unentgeltlich Beschäftigter (z. B. Familienangehörige),
21. Kosten für Ausbauten und Erweiterungen sowie Dachgeschossausbauten, soweit sie zur sinnvollen Nutzung der vorhandenen Bausubstanz nicht unerlässlich sind.

Die v. g. Aufwendungen, die im Rahmen der Vergünstigungen gem. § 7h EStG nicht berücksichtigt werden dürfen, können teilweise anderweitig steuerlich geltend gemacht werden. Lassen Sie sich von Ihrem Steuerberater oder dem Finanzamt entsprechend beraten.

#### **IV. Bescheinigungsverfahren:**

Die Stadt Friesoythe stellt die Bescheinigung gem. § 7h EStG auf Antrag aus.

Das Bescheinigungsverfahren umfasst die Prüfung,

1. ob das Gebäude im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegen ist,
2. ob Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 7h Abs. 1 EStG durchgeführt worden sind,
3. in welcher Höhe Anwendungen, die die vorstehenden Voraussetzungen erfüllen, angefallen sind,
4. ob und ggf. in welcher Höhe Zuschüsse aus Sanierungs- und Entwicklungsförderungsmitteln gezahlt werden oder erbracht worden sind.

Die erhöhte Absetzungen betragen z. Z. bei eigengenutzten und fremdgenutzten Gebäuden im Jahr der Beendigung der Maßnahme und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den darauffolgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 % der begünstigten Kosten. Die erhöhte Absetzung kann in den 12 Jahren auch für Anschaffungskosten in Anspruch genommen werden, die im Zusammenhang stehen mit den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Diese erhöhte Absetzung kann aber nur in Anspruch genommen werden, wenn die Herstellungs- und Anschaffungskosten durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckt werden.

Bei eigengenutzten Gebäuden kann der Steuerpflichtige eine erhöhte Abschreibung nach § 10f EStG geltend machen als nach § 7h Abs. 1 EStG. Der Steuerpflichtige kann Aufwendungen an seinem eigenen Gebäude im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den 9 folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 % wie Sonderausgaben abziehen. Dies gilt aber nur, soweit das Gebäude in dem jeweiligen Kalenderjahr zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird.

Die Zuschüsse, die der Steuerpflichtige für einen nicht gedeckten Erhaltungsaufwand erhält, können auf 2 bis 5 Jahre nach § 11a EStG gleichmäßig verteilt werden.

Bei Baudenkmalern nach § 7i Abs. 1 EStG gilt eine abweichende Abschreibung. Der Steuerpflichtige kann bei einer Sanierung von Baudenkmalern im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten für Baumaßnahmen absetzen. Als Baudenkmal kommt nur dann ein Gebäude in Betracht, wenn der Erhalt und die Nutzung dieses Gebäudes im öffentlichen Interesse steht.

Diese Maßnahmen sind aber nur begünstigt, wenn sie zur Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes oder erhalten gebliebenen Gebäudeteilen dienlich sind. Zuschüsse für nicht gedeckten Erhaltungsaufwand können auf 2 bis 5 Jahre verteilt werden.

## **V. Besondere Hinweise**

Begünstigte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB können nur gefördert werden, wenn sie vorher mit der Stadt Friesoythe abgesprochen werden und eine vertragliche Vereinbarung getroffen wird. Planabweichungen müssen erneut mit der Stadt Friesoythe abgesprochen werden. Freiwillige Maßnahmen sind nicht förderfähig, auch dann nicht, wenn sie mit der Stadt abgesprochen wurden.

Als Bemessungsgrundlage gelten immer die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

**Die Angaben dieses Merkblattes sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann nicht übernommen werden.**