

Erhöhte Abschreibungen bei Gebäuden in der Altstadt Wemding

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

unter bestimmten Voraussetzungen können für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden in der Altstadt Wemding erhöhte Steuervorteile bei der Einkommensteuer in Anspruch genommen werden.

Im Folgenden sollen nur die wichtigsten und allgemeinen Punkte aufgelistet werden, die dabei wichtig sind. Wenn Sie sich ernsthaft mit einer konkreten Maßnahme befassen wollen, müssen Sie sich vorher unbedingt mit Ihrem Steuerberater und anschließend mit der städtischen Bauverwaltung absprechen.

1. Gesetzliche Grundlagen

- §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG)
- § 177 Baugesetzbuch (BauGB)
→ Die vollständigen Gesetzestexte sind dieser Kurz-Info als Anlage beigelegt.

2. Voraussetzungen

- Bescheinigung der Stadt Wemding
Die Bescheinigung muss schriftlich vom Eigentümer beantragt werden.
→ Ein Antragsformular liegt dieser Kurz-Info als Anlage bei.
Die Bescheinigung hat die Wirkung eines Grundlagenbescheids für die Steuerveranlagung durch das Finanzamt.
- Gebäude liegt in einem Sanierungsgebiet
Die Altstadt Wemding ist seit 1992 ein förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet.
- a) Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahme
Es muss sich um eine Maßnahme handeln, die der Beseitigung von städtebaulichen Mängeln oder Mängeln und damit den Sanierungs- und Entwicklungszielen dient.
Z.B.: Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse; Verbesserung eines erheblich beeinträchtigten Orts-/Straßenbildes; keine Luxusmodernisierung!

oder:

- b) Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung
Es muss sich um die Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechte Verwendung eines Gebäudes handeln, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert ist (es muss aber kein Baudenkmal sein).
Beispiele: Besondere Bedeutung für die Raumbildung des Straßenzugs/Marktplatzes; Umnutzung/Umgestaltung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten; Funktionsänderung nach den Sanierungszielen und -zwecken.
Nicht bei: Stellplätzen/Garagen; Anbauten/Erweiterungen; Dachgeschoßausbauten (außer bei zur sinnvollen Gebäudenutzung unerlässlichen Maßnahmen); neu entstehende selbständige Wirtschaftsgüter sind grundsätzlich nicht begünstigt.

oder:

c) Wiedererrichtung eines Gebäudes

Abbau und anschließende Wiedererrichtung ist nur dann bescheinigungsfähig, wenn alte Bauteile (z.B. Fachwerk, Dachdeckung) weitestgehend wieder verwendet werden und diese Rekonstruktion aus bautechnischen, sicherheitstechnischen oder wirtschaftlichen Gründen geboten ist.

- Anordnung bzw. Vertrag vor Beginn der Baumaßnahme

Eine Bescheinigung kann nur erteilt werden, wenn vor Beginn der Baumaßnahme ein Modernisierungs-/Instandsetzungsgebot oder eine Vereinbarung darüber erfolgt ist. Wird dies erst im Verlauf der Maßnahme nachgeholt, können nur die Aufwendungen nach diesem Zeitpunkt bescheinigt werden.

3. Weitere Inhalte der Bescheinigung

Neben den nach Nr. 2 genannten Voraussetzungen werden noch weiter bescheinigt:

- Höhe der Aufwendungen

Nur tatsächlich angefallene und durch Originalrechnungen nachgewiesene Ausgaben können bescheinigt werden.

Nicht dagegen: Wert der eigenen Arbeitsleistung des Eigentümers und unentgeltlich Beschäftigter.

- Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Wenn der Eigentümer Städtebaufördermittel von der Stadt Wemding bzw. vom Bund/Land erhält, sind auch diese Zuschüsse auf der Bescheinigung zu erklären.

4. Steuerliche Auswirkung

Ob und ggf. in welcher Höhe sich die Aufwendungen steuerlich überhaupt auswirken, hängt in erster Linie von den persönlichen und individuell verschiedenen Gegebenheiten ab. Grundsätzlich und vereinfacht gesagt gibt es folgende 2 Arten von Steuervorteilen:

- Erhöhte Absetzungen für Abnutzung („Abschreibungen“) auf Herstellungskosten auf einen Zeitraum von bis zu 12 Jahren
- Verteilung von Erhaltungsaufwand auf einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren

Da hierüber nur Sie selbst, Ihr Steuerberater oder Ihr Finanzamt Bescheid wissen, sollten Sie sich vorher unbedingt steuerlich beraten lassen. Die Stadtverwaltung kann und darf das nicht.

5. Prüfungsrecht des Finanzamtes

Die steuerrechtliche Seite hat einzig das zuständige Finanzamt zu würdigen. Insbesondere hat es zu entscheiden, ob und ab welchem Veranlagungsjahr die Aufwendungen Herstellungs-/Anschaffungskosten oder Erhaltungsaufwand, abziehbare oder nicht abziehbare Betriebsausgaben oder Werbungskosten oder aber Sonderausgaben sind.

Verwaltungsgemeinschaft Wemding

Strauß, VG-Kämmerer

Anlage 1 - „Gesetzliche Grundlagen“ (Rechtsstand April 2011)

Steuerrechtliche Vorschriften:

§ 7h EStG - Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

(1) Bei einem im Inland belegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Abs. 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen. Satz 1 ist entsprechend anzuwenden auf Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes im Sinne des Satzes 1 dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat. Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und in den folgenden elf Jahren auch für Anschaffungskosten in Anspruch nehmen, die auf Maßnahmen im Sinne der Sätze 1 und 2 entfallen, soweit diese nach dem rechtswirksamen Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrags oder eines gleichstehenden Rechtsakts durchgeführt worden sind. Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckt sind. Nach Ablauf des Begünstigungszeitraums ist ein Restwert den Herstellungs- oder Anschaffungskosten des Gebäudes oder dem an deren Stelle tretenden Wert hinzuzurechnen; die weiteren Absetzungen für Abnutzung sind einheitlich für das gesamte Gebäude nach dem sich hiernach ergebenden Betrag und dem für das Gebäude maßgebenden Hundertsatz zu bemessen.

(2) Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde die Voraussetzungen des Absatzes 1 für das Gebäude und die Maßnahmen nachweist. Sind ihm Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln gewährt worden, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind auf Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie auf Eigentumswohnungen und auf im Teileigentum stehende Räume entsprechend anzuwenden.

§ 10f EStG - Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

(1) Der Steuerpflichtige kann Aufwendungen an einem eigenen Gebäude im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 Prozent wie Sonderausgaben abziehen, wenn die Voraussetzungen des § 7h oder des § 7i vorliegen. Dies gilt nur, soweit er das Gebäude in dem jeweiligen Kalenderjahr zu eigenen Wohnzwecken nutzt und die Aufwendungen nicht in die Bemessungsgrundlage nach § 10e oder dem Eigenheimzulagengesetz einbezogen hat. Für Zeiträume, für die der Steuerpflichtige erhöhte Absetzungen von Aufwendungen nach § 7h oder § 7i abgezogen hat, kann er für diese Aufwendungen keine Abzugsbeträge nach Satz 1 in Anspruch nehmen. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn Teile einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen werden.

(2) Der Steuerpflichtige kann Erhaltungsaufwand, der an einem eigenen Gebäude entsteht und nicht zu den Betriebsausgaben oder Werbungskosten gehört, im Kalenderjahr des Abschlusses der Maßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 Prozent wie Sonderausgaben abziehen, wenn die Voraussetzungen des § 11a Abs. 1 in Verbindung mit § 7h Abs. 2 oder des § 11b Satz 1 oder 2 in Verbindung mit § 7i Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 vorliegen. Dies gilt nur, soweit der Steuerpflichtige das Gebäude in dem jeweiligen Kalenderjahr zu eigenen Wohnzwecken nutzt und diese Aufwendungen nicht nach § 10e Abs. 6 oder § 10i

abgezogen hat. Soweit der Steuerpflichtige das Gebäude während des Verteilungszeitraums zur Einkunftserzielung nutzt, ist der noch nicht berücksichtigte Teil des Erhaltungsaufwands im Jahr des Übergangs zur Einkunftserzielung wie Sonderausgaben abzuziehen. Absatz 1 Satz 4 ist entsprechend anzuwenden.

(3) Die Abzugsbeträge nach den Absätzen 1 und 2 kann der Steuerpflichtige nur bei einem Gebäude in Anspruch nehmen. Ehegatten, bei denen die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 vorliegen, können die Abzugsbeträge nach den Absätzen 1 und 2 bei insgesamt zwei Gebäuden abziehen. Gebäuden im Sinne der Absätze 1 und 2 stehen Gebäude gleich, für die Abzugsbeträge nach § 52 Abs. 21 Satz 6 in Verbindung mit § 51 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe x oder Buchstabe y des Einkommensteuergesetzes 1987 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.02.1987 (BGBl. I S. 657) in Anspruch genommen worden sind; Entsprechendes gilt für Abzugsbeträge nach § 52 Abs. 21 Satz 7.

(4) Sind mehrere Steuerpflichtige Eigentümer eines Gebäudes, so ist Absatz 3 mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Anteil des Steuerpflichtigen an einem solchen Gebäude dem Gebäude gleichsteht. Erwirbt ein Miteigentümer, der für seinen Anteil bereits Abzugsbeträge nach Absatz 1 oder Absatz 2 abgezogen hat, einen Anteil an demselben Gebäude hinzu, kann er für danach von ihm durchgeführte Maßnahmen im Sinne der Absätze 1 oder 2 auch die Abzugsbeträge nach den Absätzen 1 und 2 in Anspruch nehmen, die auf den hinzu erworbenen Anteil entfallen. § 10e Abs. 5 Sätze 2 und 3 sowie Abs. 7 ist sinngemäß anzuwenden.

(5) Die Absätze 1 bis 4 sind auf Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, und auf Eigentumswohnungen entsprechend anzuwenden.

§ 11a EStG - Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

(1) Der Steuerpflichtige kann durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckten Erhaltungsaufwand für Maßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs an einem im Inland belegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilen. Satz 1 ist entsprechend anzuwenden auf durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckten Erhaltungsaufwand für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes im Sinne des Satzes 1 dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat.

(2) Wird das Gebäude während des Verteilungszeitraums veräußert, ist der noch nicht berücksichtigte Teil des Erhaltungsaufwands im Jahr der Veräußerung als Betriebsausgabe oder Werbungskosten abzusetzen. Das gleiche gilt, wenn ein nicht zu einem Betriebsvermögen gehörendes Gebäude in ein Betriebsvermögen eingebracht oder wenn ein Gebäude aus dem Betriebsvermögen entnommen oder wenn ein Gebäude nicht mehr zur Einkunftserzielung genutzt wird.

(3) Steht das Gebäude im Eigentum mehrerer Personen, ist der in Absatz 1 bezeichnete Erhaltungsaufwand von allen Eigentümern auf den gleichen Zeitraum zu verteilen.

(4) § 7h Abs. 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

Städtebaurechtliche Vorschriften:

§ 177 BauGB - Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot

(1) Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Missstände oder Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, kann die Gemeinde die Beseitigung der Missstände durch ein Modernisierungsgebot und die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot anordnen. Zur Beseitigung der Missstände und zur Behebung der Mängel ist der Eigentümer der baulichen Anlage verpflichtet. In dem Bescheid, durch den die Modernisierung oder Instandsetzung angeordnet wird, sind die zu beseitigenden Missstände oder zu behebbenden Mängel zu bezeichnen und eine angemessene Frist für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zu bestimmen.

(2) Missstände liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

(3) Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter

1. die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
2. die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
3. die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll

Kann die Behebung der Mängel einer baulichen Anlage nach landesrechtlichen Vorschriften auch aus Gründen des Schutzes und der Erhaltung von Baudenkmälern verlangt werden, darf das Instandsetzungsgebot nur mit Zustimmung der zuständigen Landesbehörde erlassen werden. In dem Bescheid über den Erlass des Instandsetzungsgebots sind die auch aus Gründen des Denkmalschutzes gebotenen Instandsetzungsmaßnahmen besonders zu bezeichnen.

(4) Der Eigentümer hat die Kosten der von der Gemeinde angeordneten Maßnahmen insoweit zu tragen, als er sie durch eigene oder fremde Mittel decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus Erträgen der baulichen Anlage aufbringen kann. Sind dem Eigentümer Kosten entstanden, die er nicht zu tragen hat, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit nicht eine andere Stelle einen Zuschuss zu ihrer Deckung gewährt. Dies gilt nicht, wenn der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften verpflichtet ist, die Kosten selbst zu tragen, oder wenn er Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war. Die Gemeinde kann mit dem Eigentümer den Kostenerstattungsbetrag unter Verzicht auf eine Berechnung im Einzelfall als Pauschale in Höhe eines bestimmten Vomhundertsatzes der Modernisierungs- oder Instandsetzungskosten vereinbaren.

(5) Der vom Eigentümer zu tragende Kostenanteil wird nach der Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Erträge ermittelt, die für die modernisierte oder instand gesetzte bauliche Anlage bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig erzielt werden können; dabei sind die mit einem Bebauungsplan, einem Sozialplan, einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme oder einer sonstigen städtebaulichen Maßnahme verfolgten Ziele und Zwecke zu berücksichtigen.

Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG)

Anlagen

1. Pläne Bestand
2. Pläne mit Eintragung der Maßnahmen
3. Vereinbarung
4. Originalrechnungen

Antragsteller

Name, Vorname	
Anschrift	
Telefon, E-Mail	

- Eigentümer sonstiger Berechtigter Vertreter des Eigentümers oder eines sonstigen Bauberechtigten (Vollmacht ist beigefügt)

1. Die Maßnahmen sind durchgeführt an einem Gebäude (Gebäudeteil, der ein selbständiges unbewegliches Wirtschaftsgut ist, einer Eigentumswohnung oder im Teileigentum stehenden Räumen)

- in einem Sanierungsgebiet in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich

Adresse des Objekts, bei einem Gebäudeteil zusätzlich genaue Beschreibung

2. Bezeichnung der Maßnahme:

.....
.....
.....

3. Abschluss bei mehrjährigen Baumaßnahmen

Lfd. Nr.	Maßnahme	begonnen (Jahr)	beendet (Jahr)

- 3a. Wohn-/Nutzflächen

Vor Beginn der Baumaßnahmen: Wohnfläche qm, Nutzfläche qm.
Nach Beendigung der Baumaßnahmen: Wohnfläche qm, Nutzfläche qm.

4. Aufstellung der Kosten

Die Kosten sind nach Gewerken oder Bauteilen (z.B. Einbau Zentralheizung) zu ordnen und lfd. zu nummerieren. Skonti und sonstige Abzüge sind vom Rechnungsbetrag abzusetzen. Bei Bedarf weitere Blätter beifügen.

Lfd. Nr.	Rechnungsdatum	Kurzbezeichnung von Gewerk oder Bauteil	Abschluss der Maßnahme	Rechnungsbetrag in €	Zahlungsbetrag	Zahlungsdatum	In Position enthaltene Außenanlagen	Prüfvermerk
Übertrag								
Gesamt								

- Wegen Insolvenz des Bauträgers ist die Vorlage der Schlussrechnung nicht möglich (Gutachten eines Bausachverständigen sowie Nachweis/Beleg für Insolvenz sind beigelegt).
- Antragsteller ist vorsteuerabzugsberechtigt
- An die Finanzbehörde abgeführte Umsatzsteuer nach § 13b UStG: € (Nachweise sind beigelegt).

5. Funktionsträgergebühren im Sinne des BMF-Schreibens vom 20.10.2003 (BStBl. I S. 546)

Gebühren/Kosten für	Rechnungsdatum	Rechnungsbetrag	Zahlungsbetrag	Zahlungsdatum
Zinsen der Zwischen- und Endfinanzierung				
Vorauszahlung von Schuldzinsen				
Zinsfreistellungsgebühren				
Damnum, Disagio, Bearbeitungs- und Auszahlungsgebühren				
Kosten der Darlehenssicherung				
Garantie- und Bürgschaftsgebühren im Zusammenhang mit der Vermietung oder Finanzierung				
Gebühren im Zusammenhang mit der Zwischen- oder Endfinanzierung				
Gebühren für die Vermittlung des Objekts oder Eigenkapitals und des Treuhandauftrags				
Abschlussgebühren				
Courtage, Agio, Beratungs- und Bearbeitungsgebühren sowie Platzierungsgarantiegebühren				
Kosten der Konzeptionserstellung und Prospektprüfung				

Gebühren/Kosten für	Rechnungs- datum	Rechnungs- betrag	Zahlungs- betrag	Zahlungs- datum
Treuhandgebühren und Baubetreuungskosten				
Preissteigerungs-, Kosten- oder Vertragsdurchführungs- Garantiegebühren				
Vergütungen für Steuer- und Rechtsberatung				
Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen				
Sonstiges				

6. Generalübernehmerverträge

ja nein

Wenn ja, dann

- a) Eigentümer kauft nur die Sanierungsleistung (nur Kaufpreis angeben: Angaben zu Nrn. 4 und 5 sind nicht erforderlich)
- b) Gesamtkauf eines Grundstücks mit Sanierung (Angaben zu Nrn. 4 und 5 sind erforderlich).
- c) Kauf von Eigentumswohnung von einem Bauträger.

Liegt ein Tatbestand der Fallgruppen Buchst. b oder Buchst. c vor, sind lediglich die erklärten und dem Grunde nach vom Bauamt geprüften Kosten zu bescheinigen. Die Zuordnung dieser Aufwendungen zu den Anschaffungskosten des Grund und Bodens, den Anschaffungskosten des Altgebäudes oder den Anschaffungskosten im Sinne des § 7h Abs. 1 Satz 3 EStG, den Herstellungskosten oder Modernisierungsaufwendungen oder den sofort abzugsfähigen Werbungskosten/Betriebsausgaben nimmt die zuständige Finanzbehörde vor.

7. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Falls Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln (z.B. Städtebauförderung) gewährt worden sind, bitte hier auflisten:

Zuschussgeber	Baumaßnahme	Datum der Bewilligung	Betrag in €	Datum der Auszahlung
Gesamt				

Summe der Kosten (Nr. 4)

abzüglich Summe der Zuschüsse (Nr. 7)

Insgesamt

Ort, Datum	Unterschrift(en)