

Hinweise zur Bescheinigung durch die Gemeinde zur Anwendung der §§ 7 h, 7 i, 10 f und 11 a des Einkommenssteuergesetzes (EstG) in Sanierungsgebieten

Die Stadtverwaltung der Barlachstadt Güstrow weist auf nachfolgende Besonderheiten bei der Inanspruchnahme der erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten bei Objekten in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet hin. Hierzu zählen in Güstrow die Sanierungsgebiete: „Altstadt“, „Erweiterungsgebiet Altstadt“ und die „Schweriner Vorstadt“.

Im § 7 h EStG handelt es sich um erhöhte Absetzungen der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot):

Die Anwendung des § 7 i dient der erhöhten Absetzung bei Baudenkmalern (auch außerhalb der genannten Bereiche) und liegt in der Bescheinigungszuständigkeit der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises.

Der § 10 f ermöglicht eine Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmalern (hier auch außerhalb der genannten Bereiche) und Gebäude in Sanierungs- und städtebaulichen Entwicklungsbereichen. Hier können Aufwendungen an einem eigenen, durch den Steuerpflichtigen zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude, wenn die Voraussetzungen des § 7 h und § 7 i vorliegen und die Aufwendungen nicht in die Bemessungsgrundlage nach § 10 e EStG oder dem Eigenheimzulagengesetz einbezogen sind, wie Sonderausgaben abgezogen werden.

Der § 11 a/11 b ermöglicht die Absetzbarkeit des Erhaltungsaufwandes bei einem zur Einkunftserzielung genutzten Gebäudes im Sanierungsgebiet oder eines Baudenkmales oder des Ensembleschutz.

Grundlage für die erhöhten steuerlichen Absetzungen sind Bescheide der Gemeinde.

Bescheinigungsfähig sind nur Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. § 177 BauGB, die aufgrund einer **vor Beginn der Baumaßnahme abgeschlossenen vertraglichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde** durchgeführt worden sind. Die fehlende vertragliche Vereinbarung mit der Gemeinde wird nicht durch die Erteilung einer Baugenehmigung oder den Genehmigungsbescheid nach § 144 ff BauGB ersetzt.

Die Immobilie muss sich vor Beginn der Baumaßnahme zwingend in einem Sanierungsgebiet das förmlich festgelegt ist, befinden oder es muss ein eingetragenes Denkmal sein.

Es muss ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot durch die Gemeinde ausgesprochen bzw. ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsvertrag oder die freiwillige Vereinbarung über alle durchzuführenden Maßnahmen abgeschlossen worden sein, wenn diese steuerlich begünstigt werden sollen.

Soweit einzelne Baumaßnahmen bereits vor den o. g. Voraussetzungen durchgeführt wurden, oder Leistungen vertraglich nicht vereinbart waren, **kann nachträglich eine Bescheinigung nicht erteilt werden.**

Bei der Bescheinigung durch die Gemeinde handelt es sich um einen Verwaltungsakt in Form eines Grundlagenbescheides, an den das Finanzamt gebunden ist. Die bescheinigten Aufwendungen können steuerrechtlich nur berücksichtigt werden, wenn auch die weiteren steuerrechtlichen Voraussetzungen, die durch das zuständige Finanzamt geprüft werden, vorliegen. Rückfragen richten Sie vor Baubeginn an Ihren Steuerberater.

Fragen zur vertraglichen Vereinbarung mit der Gemeinde für Gebäude in Sanierungsgebieten richten Sie an Frau Kummernuß, Stadtverwaltung Güstrow, Telefon 03843-769441 (E-Mail: kathrin.kummernuss@questrow.de). Wer eine der oben genannten erhöhten Absetzungen in Anspruch nehmen will, hat im Rahmen der Nachweisführung u. a. eine prüffähige Baukostenaufstellung und nach Abschluss der Maßnahmen eine Rechnungsaufstellung mit den Originalrechnungen vorzulegen.