

Informationen der Stadt Petershagen

über die erhöhte steuerliche Abschreibung nach §7h, §10f Einkommensteuergesetz (EStG) bei Gebäuden im Sanierungsgebiet



Sanierungsgebiet „Lahde Nord“

Voraussetzungen für die steuerliche Abschreibung der Baumaßnahmen

Um die Bescheinigung zur steuerlichen Abschreibung zu erhalten, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- ⇒ das Gebäude oder Gebäudeteile, die Eigentumswohnung oder im Teileigentum stehende Räume, müssen sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Petershagen befinden (siehe Abbildung)
- ⇒ durch die Maßnahmen werden Missstände beseitigt und/oder Mängel behoben; die Maßnahmen entsprechen den Zielen und Zwecken der Sanierung u.a. Erhalt und Instandsetzung der ortsbildprägenden Struktur, optische Aufwertung des Straßenbilds, zielgruppenspezifische Bereitstellung von Wohnraum
- ⇒ die Maßnahmen werden aufgrund einer vor Baubeginn mit der Stadt Petershagen abgeschlossenen Vereinbarung durchgeführt
- ⇒ die Arbeiten müssen während der Gültigkeit der Sanierungssatzung durchgeführt werden
- ⇒ nach Abschluss der Baumaßnahmen sind die entstandenen Kosten durch die Originalrechnungen zu belegen

Höhe der Abschreibungsbeträge

Nach §7h des Einkommensteuergesetzes können die steuerlich begünstigten Kosten ab dem Jahr der Herstellung, auf zwölf Jahre verteilt zu 100 % abgeschrieben werden (acht Jahre je 9 % und vier Jahre je 7 %).

Bei Gebäuden, die vom Eigentümer selbst bewohnt werden, reduziert sich der Abschreibungsbetrag auf 90% (zehn Jahre je 9 % nach §10f EStG).

Ob die Kosten für umgesetzte Baumaßnahmen erstattet werden, liegt im Ermessen des Finanzamtes.

In dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Lahde Nord“ besteht für Hauseigentümer die Möglichkeit, Bau- und Planungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Gebäuden erhöht steuerlich abzuschreiben.

Welche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind bescheinigungsfähig?

Bescheinigungsfähig sind Baumaßnahmen, die den Kriterien des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§177 BauGB) entsprechen. Auch können Maßnahmen, zu deren Durchführung sich der Eigentümer gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat, abgeschrieben werden. Baumaßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, können ebenfalls abgeschrieben werden.

Welche Aufwendungen sind nicht bescheinigungsfähig?

Maßnahmen, die nicht dem Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot entsprechen, können steuerlich nicht abgesetzt werden. Hierzu zählen u.a.:

- ⇒ Maßnahmen, die abweichend von einer Genehmigung oder Erlaubnis oder ohne eine erforderliche Genehmigung oder Erlaubnis durchgeführt worden sind
- ⇒ der Erwerb der Immobilie
- ⇒ Neubauten oder der Bau neuer Gebäudeteile zur Erweiterung der Nutzfläche
- ⇒ die ausschließliche Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung
- ⇒ Luxusmodernisierungen
- ⇒ Garagen/Carports, Parkplätze, Wäscheplätze, Müllbehälteranlagen, Zuwegung, Kinderspielplätze; Stellplätze außerhalb des Gebäudes
- ⇒ Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände
- ⇒ Aufzugsanlage, wenn der Neueinbau nebst Aufzugsanlage und Fahrstuhlschachtverkleidung baurechtlich nicht notwendig ist
- ⇒ Außenanlagen
- ⇒ Wiedererrichtung eines Gebäudes nach historischen Vorbild nach dem Abriss sowie der Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes oder Gebäudeteils
- ⇒ Leistungen und Arbeiten, die unentgeltlich erbracht werden
- ⇒ Werkzeug u.a.

Diese Auflistung ist keine abschließende Aufzählung.

Beantragungsverfahren der Bescheinigung

Das Verfahren beginnt mit der ersten Kontaktaufnahme zwischen Eigentümer und einer Kontaktperson in der Bau- und Planungsberatung der Stadt Petershagen (Kontaktdetails s.u.).

⇒ Während einer gemeinsamen Bestandsaufnahme vor Ort werden die Handlungsbedarfe festgestellt, auf deren Grundlage der Bauherr die Baumaßnahmen entwickelt.

⇒ Im nächsten Schritt wird eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt Petershagen abgeschlossen. Hierfür braucht der Eigentümer Baubeschreibungen, Entwurfspläne und eine Kostenschätzung nach DIN 276 der geplanten Maßnahmen und einen Eigentumsnachweis.

⇒ In der Vereinbarung werden die Baumaßnahmen festgelegt, die später in der steuerlichen Bescheinigung bescheinigt werden.

⇒ Nach Abschluss der Vereinbarung kann mit der Umsetzung der Baumaßnahmen begonnen werden.

⇒ Sind die Baumaßnahmen beendet, stellt der Eigentümer einen schriftlichen Antrag auf die steuerliche Bescheinigung.

⇒ Kann die Stadt Petershagen nach einer Prüfung, ggf. mit einem Vor-Ort-Termin, die Umsetzung aller vereinbarten Maßnahmen bestätigen, wird die steuerliche Bescheinigung ausgestellt.

⇒ Die steuerliche Bescheinigung reicht der Eigentümer mit seiner Steuererklärung beim Finanzamt ein. Nach eigenem Ermessen entscheidet das Finanzamt über die Höhe der Steuererstattung.

Welche Dokumente sind mit dem Antrag auf eine Bescheinigung einzureichen?

⇒ Chronologische Auflistungen der Rechnungen mit Namen der Firma, Kurzbeschreibung der Leistungen und Gegenstand, Rechnungsdatum und Rechnungsbetrag in Euro

⇒ Jede Einzelrechnung muss in der Liste aufgeführt werden. Rechnungspakete, in denen mehrere Rechnungen zusammengefasst sind, können nicht anerkannt werden

⇒ Alle Originalrechnungen mit Vermerk der Baumaßnahme sind entsprechend der Auflistung zu ordnen. Die geleisteten Zahlungen sind nachzuweisen (z.B. durch Nachweise über Kontoabgänge). Nach Prüfung werden alle Originalbelege zurückgegeben.

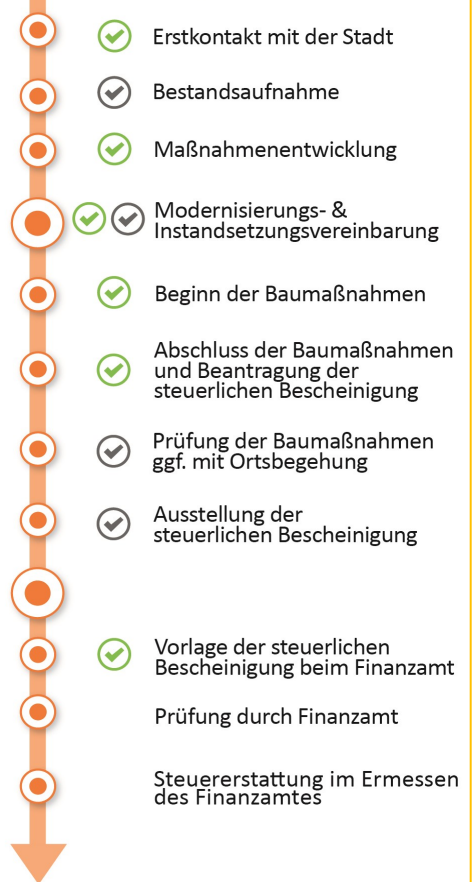
⇒ Nur die Beträge, die tatsächlich angefallen sind, dürfen eingesetzt werden. In Anspruch genommene Skontoabzüge, anteilige Beiträge zur Bauwesenversicherung oder sonstige Abzüge sind kostenmindernd zu berücksichtigen.

⇒ Hat der Bauherr eine pauschale Vergütung geleistet, muss er die erbrachten Leistungen in nachprüfbarer Weise beschreiben und auflisten.

⇒ Gebühren für Architekten und Ingenieure sowie Baunebenkosten (wie Baugenehmigungsgebühren und Prüfgebühren) gehören zu den begünstigten Aufwendungen.

Prozess

Eigentümer  Stadt Petershagen 



Kontakt

Stadt Petershagen
Bauverwaltung
Bahnhofstraße 63
32469 Petershagen

Tobias Haßfeld
Telefon: 05702 822-229
E-Mail: t.hassfeld@petershagen.de

Julia Rochow
Telefon: 05702 822-227
E-Mail: j.rochow@petershagen.de

Sprechzeiten

Mo.-Fr. 08:30 bis 12:30 Uhr
Mo. u. Do. 14:00 bis 17:30 Uhr