


Steuerbegünstigungen nach §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG)
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 Ilmenau benötigt. Zur Erlangung dieser Bescheinigung ist vor Maßnahmenbeginn eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt Ilmenau abzuschließen.

Weitere Informationen hierzu enthalten die Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG) des Finanzministeriums mit der Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 49/2017 vom 04.12.2017.

Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um allgemeine Hinweise. Diese können eine umfassende steuerrechtliche Beratung nicht ersetzen. Insoweit sind zusätzliche Erkundigungen beim zuständigen Finanzamt oder bei Steuerfachleuten einzuholen. Die Stadt Ilmenau übernimmt keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere zu steuerrechtlichen Fragen und haftet nicht für den Eintritt bestimmter steuerlicher oder finanzieller Auswirkungen.

Steuerbegünstigungen
• § 7h Erhöhte Absetzung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten

Der Steuerpflichtige kann im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen.

• § 10f Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude in Sanierungsgebieten

Der Steuerpflichtige kann Aufwendungen an einem eigenen Gebäude im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 % wie Sonderausgaben abziehen, wenn die Voraussetzungen des § 7h 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 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.)

• § 11a Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten

Der Steuerpflichtige kann durch Zuschüsse aus Sanierungsförderungsmitteln nicht gedeckten Erhaltungsaufwand für Maßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs an einem Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilen.

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 festgelegten Sanierungsgebiet** gelegen sein.
3. Bescheinigungsfähig sind
 - **Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen** im Sinne des § 177BauGB 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 Ilmenau eine Modernisierungs-Vereinbarung (öffentlich-rechtlicher Vertrag) geschlossen wurde (Regelfall)
oder
 - den baulichen Maßnahmen entweder ein Modernisierungsgebot (Anordnung zur Beseitigung von Missständen) oder Instandsetzungsgebot (Anordnung zur Behebung von Mängeln) zu Grunde liegt.

5. Nach Durchführung der Baumaßnahme muss die Ausstellung einer Bescheinigung durch den Eigentümer schriftlich bei der Stadt Ilmenau beantragt werden.
6. Die bescheinigungsfähigen Kosten der Maßnahmen sind durch Vorlage der Originalrechnungen sowie einer nachvollziehbaren Kostenaufstellung mit Plänen nachzuweisen.
Sofern Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln für die Maßnahme bewilligt wurden, sind diese ebenfalls aufzuführen.
7. Die Bescheinigung ist gebührenpflichtig.

(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 (Steuerberater, Architekt usw.) ab oder wenden Sie sich direkt an den Sanierungsberater der Stadt Ilmenau für den OT Langewiesen:

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
 Standortbüro Arnstadt
 Kohlgasse 7, 99310 Arnstadt
 Telefon: (03628) 601 666
 E-Mail: arnstadt@ke-mitteldeutschland.de

2. Schließen Sie eine Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt ab!

Bitte reichen Sie dazu vor Beginn der Maßnahme folgende Unterlagen bei der Stadt Ilmenau, Abt. Bauverwaltung oder unserem Sanierungsberater ein:

- ausgefüllten und unterzeichneten Antrag auf Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung zur Inanspruchnahme der Steuerbegünstigung nach §§ 7h, 10f, 11a Einkommensteuergesetz (EStG) (Anlage)
- Eigentumsnachweis (Grundbuchauszug aktuell)
- Pläne mit Eintragungen zu den geplanten Maßnahmen
- Auflistung aller geplanten Maßnahmen + Kostenschätzung
- Fotos des Gebäudes und aller relevanten Räume

3. Beginnen Sie mit der Maßnahme erst nach Abschluss der Vereinbarung!

Der Sanierungsberater prüft Ihre Unterlagen, fordert eventuell weitere Unterlagen oder Überarbeitungen nach, führt bedarfsweise einen Ortstermin durch, unterstützt Sie bei Ihren Fragen und bereitet die Vereinbarung vor. Erst nach Unterzeichnung des Eigentümers und der Stadt Ilmenau 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. Baumaßnahmen fertig?

Beantragen Sie jetzt die Bescheinigung!

Bitte reichen Sie nach Abschluss der Maßnahmen folgende Unterlagen schriftlich bei der Stadt Ilmenau, Abt. Bauverwaltung oder dem Sanierungsberater ein:

- ausgefüllten und unterzeichneten Antrag auf Bescheinigung (Anlage zur Vereinbarung)
- Fotos des modernisierten Gebäudes und aller relevanten Räume
- Kostenaufstellung gem. Vordruck
- vollständige Rechnungsbelege (Originalrechnungen einschließlich kleinerer Belege) nach Gewerken oder Bauteilen geordnet und laufend nummeriert einschließlich Zahlungsbelege /-nachweise

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen und deren Fundstellen

- ⇒ Baugesetzbuch (BauGB) <http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/index.html>
- ⇒ Einkommensteuergesetz (EStG) <http://www.gesetze-im-internet.de/estg/index.html>
- ⇒ Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7 h, 10 f und 11 a des Einkommensteuergesetzes (EStG) <https://landesrecht.thueringen.de/bsth/document/VVTH-VVTH000001055>

bescheinigungsfähige Aufwendungen der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S. §177 BauGB sind zum Beispiel:

- Baukosten / Lohn und Gehaltskosten für Handwerker, Materialkosten
- Aufwendungen für Arbeitsgeräte (Mietgebühren)
- Honorargebühren für Architekten und Ingenieure sowie sonstige Baunebenkosten
- Genehmigungs- und Prüfungsgebühren

Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen sind insbesondere:

- Kaufpreis einer Immobilie, Grundbucheintragungskosten, Grunderwerbssteuer, Anwalts- und Notarkosten, Grundstücksvermessungskosten
- Finanzierungs- und Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren, Zinsen
- Kanalanschlussgebühren und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstückes wie Strom, Gas, Wärme und Wasser
- Ausbaurkosten, die über einen angemessenen Standard hinausgehen (Luxusausführungen)
- Kamin- und Kachelofen, wenn bereits eine Heizung vorhanden ist sowie Sauna, Bar, Schwimmbekken, Klimaanlage
- Wandmosaiken, Plastiken, Fresken u. ä., sofern sie nicht zur historischen Ausstattung des Gebäudes gehören
- Markisen, Ausstellungsvitrinen u. ä.
- Lautsprecher und Rundfunkanlagen (z. B. für Cafés, Gaststätten usw.)
- Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände (z. B. Möbel, Regale, Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten)
- Waschmaschinen, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind und Einbaumöbel, hierzu gehören z. B. Küchenmöbel und Einbauschränke
- Reparatur- und Wartungskosten (z. B. für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen)
- Eigenleistungen und Leistungen unentgeltlich Beschäftigter (z.B. Familienangehörige, Nachbarschaftshilfe, etc.)
- Aufwendungen für neue Gebäudeteile zur Erweiterung der Nutzfläche und Dachgeschossausbauten, soweit sie nicht zur sinnvollen und wirtschaftlichen Nutzung des Gebäudes unerlässlich sind
- Kosten für Gebäudeabbrüche bzw. Gebäudeteilabbrüche

Nachweis der bescheinigungsfähigen Aufwendungen

Die Eigentümerin oder der Eigentümer müssen nachweisen, welche Leistungen erbracht wurden und welches Entgelt dafür gezahlt wurde. Für die Ausstellung der Bescheinigung benötigt die Stadt Ilmenau prüffähige und vollständige Unterlagen, die folgenden Anforderungen genügen müssen:

1. Die vollständigen Originalrechnungen sind nach Gewerken zu ordnen und in Mappen oder Ordnern abgeheftet einzureichen. Mehrere Einzelrechnungen einer Firma sind nach Datum zuordnen. Die Rechnungen sind fortlaufend durchnummerieren. Nachweise über die Auszahlung der Rechnungen (z.B. Kontoauszüge, Quittungen) sind ebenfalls beizufügen.

Nicht anerkannt werden:

- *Rechnungspakete, in denen mehrere Rechnungen, Kassenzettel o. ä. zusammengefasst sind*
 - *Abschlagsrechnungen ohne die zugehörige Schlussrechnung mit genauer Auflistung der erbrachten Leistungen*
 - *Kostenvoranschläge*
2. Bei Pauschalrechnungen ist das jeweilige Originalangebot, das dem Pauschalpreis zu Grunde liegt, mit den in nachprüfbarer Weise aufgegliederten Einzelleistungen zur Einsichtnahme vorzulegen.
 3. Kassenzettel, z. B. von Bau- und Verbrauchermärkten, können nur anerkannt werden, wenn Menge, Artikel, Datum und Preis eindeutig erkennbar sind und sich eindeutig auf die abzurechnende Maßnahme beziehen.
 4. Den Rechnungen ist eine Aufstellung beizufügen, die jede Einzelrechnung enthalten muss. In die Spalte „bezahlt am“ dürfen nur Beträge eingesetzt werden, die tatsächlich angefallen sind. Skonto oder sonstige Abzüge sind kostenmindernd zu berücksichtigen. Die Rechnungsbeträge sind in der Aufstellung als Bruttobeträge anzugeben. Bitte reichen Sie die Kostenaufstellung zusätzlich in digitaler Form „als bearbeitbare Excel-Tabelle“ ein. Eine entsprechende Musterdatei kann zur Verfügung gestellt werden.
 5. Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen sind separat aufzulisten.
 6. Zuwendungen (Zuschüsse) aus öffentlichen Mitteln (kommunale Mittel, Landes- oder Bundesmittel), die der Bauherr für seine Maßnahme erhalten hat oder erhalten wird, sind anzugeben.
 7. Alle Originalbelege werden nach der Prüfung zurückgegeben.

Für eine zügige Bearbeitung sind vollständige und prüfbare Unterlagen die Grundvoraussetzung. Nehmen Sie sich bitte Zeit bei der Antragstellung.

Weitere Hinweise und Informationen erhalten Sie bei:

 **KEM** Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Standortbüro Arnstadt
Kohlgrasse 7, 99310 Arnstadt
Telefon: (03628) 601 666
E-Mail: arnstadt@ke-mitteldeutschland.de

**Antrag auf Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung
zur Inanspruchnahme der Steuerbegünstigung nach §§ 7h, 10f, 11a Einkommensteuergesetz (EStG)**

Antragsteller

Name, Vorname
Anschrift
Telefon
E-Mail

Antragsteller ist nicht vorsteuerabzugsberechtigt vorsteuerabzugsberechtigt

1. Objekt (im Sanierungsgebiet)

Adresse des Objektes

2. Bezeichnung der Maßnahme/ Maßnahmenbeschreibung/ Erläuterung der Baumaßnahme

--

3. Kosten und zeitliche Umsetzung

Kurzbezeichnung von Gewerk oder Bauteil/ Baumaßnahme	Kosten in €	grobe zeitliche Umsetzung (Jahr)
Gesamt		

4. Einzureichende Unterlagen

Folgende Anlagen sind zwingend für die Erstellung der Vereinbarung (öffentlich-rechtlicher Vertrag) mit diesem Antrag einzureichen:

- Eigentumsnachweis (Grundbuchauszug)
- Sanierungsrechtliche Genehmigung (ist bei der Stadt Ilmenau zu beantragen)
- ggf. Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis (Sanierungsgebiet „Denkmalschutzensemble“),
- Baugenehmigung
- Foto´s vor der Maßnahme (Ist - Zustand)
- ggf. Pläne mit Eintragung der Maßnahme

Ort, Datum

Unterschrift