

MERKBLATT

der Stadt Gößnitz über die Bescheinigung gemäß § 7 h des Einkommensteuergesetz (EStG) über erhöhte Absetzungen an Gebäuden im nach § 142 BauGB förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet

Um die erhöhten Absetzungen dieses Gesetzes in Anspruch nehmen zu können, sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

Die durchzuführenden Baumaßnahmen sind vor Beginn mit der Stadt Gößnitz –Stadtbauamt- abzustimmen und inhaltlich in einer Vereinbarung festzuschreiben.

I. Allgemeines

Die o.g. steuerliche Bescheinigung wird unbeschadet der sonstigen erforderlichen Genehmigungen (Baugenehmigung, sanierungsrechtlichen Genehmigung) erteilt.

II. Bescheinigungsverfahren

1. Die Bescheinigung kann für ein Gebäude oder Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind sowie für Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume erteilt werden.
2. Die Bescheinigung muss nach Beendigung der Baumaßnahme schriftlich vom Eigentümer beantragt werden. Das entsprechende Formblatt hält die Stadtverwaltung Gößnitz vor. An einen Vertreter des Grundstückseigentümers ist die Bescheinigung nur zu erteilen, wenn eine entsprechende Vollmacht vorgelegt wird.
3. Das Bescheinigungsverfahren umfasst folgende Prüfungen:
 - 3.1. ob das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet belegen ist
 - 3.2. ob Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S.d. § 177 BauGB oder andere Maßnahmen i.S.d. § 7 h Abs.1 Satz 2 EStG durchgeführt worden sind
 - 3.3. in welcher Höhe Aufwendungen, die die Voraussetzungen der Nr. 1 und 2 erfüllen, angefallen sind.
 - 3.4. inwieweit Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln durch eine der für Sanierungsgebiete zuständigen Behörde bewilligt worden sind oder nach Ausstellung der Bescheinigung bewilligt werden

Es handelt sich dabei um einen gebührenpflichtigen Verwaltungsakt in Form eines Grundlagenbescheides.

Die bescheinigten Aufwendungen können steuerrechtlich nur berücksichtigt werden, wenn auch die weiteren steuerrechtlichen Voraussetzungen, die durch das zuständige Finanzamt geprüft werden, vorliegen.

Um dem Eigentümer frühzeitig Klarheit über den Inhalt der zu erwartenden Bescheinigung zu geben, kann die Bescheinigungsbehörde bereits eine schriftliche Zusicherung nach § 38 ThürVwVfG über die zu erwartende Bescheinigung geben.

Eine verbindliche Auskunft über die voraussichtliche Höhe der Steuervergünstigung kann nach Vorliegen der Zusicherung der Bescheinigungsbehörde nur das Finanzamt erteilen.

III. Voraussetzung für die Erteilung der Bescheinigung

1. Die o.g. Absetzung kommt für Baumaßnahmen bei Gebäuden- und Gebäudeteilen in Betracht, die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadtkern Gößnitz“ gelegen sind. Aufwendungen für Baumaßnahmen in anderen Gebieten sind nicht begünstigt. Begünstigt sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB oder Maßnahmen, die der Erhaltung oder Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll. Unerheblich ist, ob das Gebäude zum Privat- oder Betriebsvermögen gehört oder ob es Wohn- oder gewerblichen Zwecken dient.

Die erhöhten Absetzungen können erstmals im Jahr der Fertigstellung des Gebäudes vorgenommen werden. Das bedeutet, dass die Baumaßnahme abgeschlossen sein muss. Wird eine Baumaßnahme in mehreren Bauabschnitten durchgeführt, so müssen diese jeweils abgeschlossen sein. Bei dieser Bemessung der erhöhten Absetzung ist von der Summe der Herstellungskosten auszugehen, die bis zum Ende des jeweiligen Kalenderjahres angefallen sind.

2. Bescheinigungsfähig sind nur Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S.d. § 177 BauGB, die auf Grund einer vor Beginn der Baumaßnahme getroffenen konkreten vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt Gößnitz abgeschlossen werden.

Die Stadt weist ausdrücklich darauf hin, dass Baumaßnahmen, die ohne konkrete vertragliche Vereinbarung auf freiwilliger Grundlage durchgeführt werden, von dem Begünstigtentatbestand nach § 7 h EStG nicht erfasst sind.

Die fehlende vertragliche Vereinbarung kann nicht durch die Erteilung einer Baugenehmigung oder einer sanierungsrechtlichen Genehmigung ersetzt werden.

3. Bedürfen die baulichen Maßnahmen einer Baugenehmigung, so ist der entsprechende Antrag über das Landratsamt Altenburger Land, FD Bauordnung und Denkmalschutz; zu stellen.

IV. Nachweis der entstandenen Kosten

Der Bauherr hat detailliert nachzuweisen, welche tatsächlichen Leistungen erbracht worden sind und welches Entgelt er dafür gezahlt hat. Für die Ausstellung der Bescheinigung gemäß § 7 h EStG benötigt die Stadt Gößnitz prüffähige Unterlagen, welche folgenden Anforderungen genügen müssen:

1. Bereits mit dem Antrag ist ein Plan einzureichen, aus dem die durchzuführende Baumaßnahme erkenntlich ist. Eine Fotodokumentation kann in bestimmten Fällen bei der Abrechnung von Vorteil sein.
2. Baukosten können unter folgenden Voraussetzungen anerkannt werden.
 - 2.1 vollständige Originalrechnungen, geordnet nach Gewerken oder Firmen
 - 2.2 mehrere Einzelrechnungen sind nach Datum zu sortieren
 - 2.3. Rechnungen sind fortlaufend zu nummerieren
 - 2.4 Kassenzettel und Kassenbelege von Bau- und Verbrauchermärkten können nur anerkannt werden, wenn Menge, Artikel, Datum und Preis eindeutig erkennbar sind.
 - 2.5 Rechnungspakete, in denen mehre Rechnungen oder Kassenzettel o. ä. zusammengefasst sind, werden nicht anerkannt.
 - 2.6 Abschlagszahlungen ohne dazugehörige Schlussrechnung, mit genauer Auflistung der erbrachten Leistung werden nicht anerkannt.
 - 2.7 Kosten für die Erstellung von Kostenvoranschlägen werden nicht anerkannt.
 - 2.8 Pauschalpreisrechnungen, z.B. für technische Ausrüstungen, werden nur anerkannt, wenn das Originalangebot, das dem Pauschalpreisangebot zu Grunde lag, zur Einsichtnahme im Original vorgelegt wird.
 - 2.9 Pauschale Vergütungen eines Bauherrn, z.B. an einen Generalunternehmer, sind von diesem in nachprüfbarer Weise zu beschreiben bzw. aufzulisten
3. Honorarrechnungen für Architekten und Ingenieure sowie sonstige Baunebenkosten gehören zu den begünstigten Aufwendungen.
4. Genehmigungs- und Prüfgebühren können anerkannt werden. Die dazugehörigen Belege sind in Kopie beizufügen.
5. Sämtliche Rechnungen sind durch Aufstellung beizufügen, in der die laufende Nummer, Firma, die Kurzbeschreibung der Leistung und der Gegenstand, Rechnungsdatum und der Rechnungsbetrag in EURO enthalten sein müssen. Es ist jede Einzelrechnung in der Liste aufzuführen.
6. Es dürfen nur Beträge eingesetzt werden, die auch tatsächlich angefallen sind. Beträge zu Versicherungen, Skontoabzüge oder sonstige Abzüge sind kostenmindernd zu berücksichtigen.

7. Rechnungsbeträge sind in der Aufstellung als Bruttobeträge aufzuführen.
8. geleistete Zahlungen sind durch Überweiskopien nachzuweisen.
9. übergebene Originalbelege werden nach der Prüfung zurückgegeben.
10. Zuwendungen (Zuschüsse) aus öffentlichen Mitteln (Bundes-, Landes- und/oder kommunale Mittel) die der Bauherr für seine Maßnahmen erhalten hat, sind anzugeben. Darlehen brauchen nicht aufgeführt zu werden.
11. Vom Eigentümer ist anzugeben, ob er zum Vorsteuerabzug berechtigt ist und die Option gemäß § 9 UStG in Anspruch nimmt.

V Nicht anrechenbare Aufwendungen

Nicht anrechenbare Aufwendungen sind in der Regel Aufwendungen, die keine Herstellungskosten sind und somit im Rahmen der Vergünstigungen gemäß § 7 h EStG nicht berücksichtigt werden.

1. Grundstücksvermessungs-, Anwalts- und Notarkosten
2. Ablösung von Stellplätzen, soweit nicht im Rahmen einer Baugenehmigung gefordert
3. Kanalanschlussgebühren und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstückes, wie Strom, Gas, Wasser und Abwasser, soweit sie im Rahmen der Modernisierung anfallen
4. Ausbaukosten, die über den angemessenen Standard hinausgehen (Luxusausstattung, Wandmosaiken, Plastiken, Fresken, Stuck, offene Kamine und ähnliches) es sei denn, sie gehören zur historischen Ausstattung des Gebäudes
5. Sauna, Bar, Schwimmbecken und ähnliches
6. Markisen und Ausstellungsvitrinen,
7. Lautsprecher und Rundfunkanlagen (z.B. in Cafés, Bars, Gaststätten)
8. Kosten für Geräte, Maschinen, Leitern und Werkzeuge usw.
9. Kosten für bewegliche Einrichtungsgenstände (Möbel, Regale, Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Teppiche und Teppichböden, Gardinenleisten usw.)
10. Kosten für Einbaumöbel, hierzu gehören auch Küchenmöbel mit der Ausnahme einer Spüle, mit Unterschrank in Standardausführung.
11. Waschmaschinen, Kühl- und/oder Gefrierschränke oder Gefriertruhen, Mikrowellen-, Gas- und/oder Elektroherde, auch wenn diese durch Verschraubungen mit dem Bauwerk befestigt sind, werden nicht anerkannt.
12. eigene Arbeitsleistungen und Leistungen für unentgeltlich Beschäftigte (Familienangehörige)

13. Kunststofffenster, soweit nicht mit der Stadt abgestimmt und ausdrücklich genehmigt
14. Kosten für Ausbauten und Erweiterungen sowie Dachgeschossausbauten, soweit sie zur sinnvollen Nutzung der vorhandenen Bausubstanz nicht unerlässlich sind.
15. Kinderspielplätze
16. Kosten für Außen- und Gartenanlagen, soweit sie nicht eine Einheit mit einem Baudenkmal bilden und keine Einrichtung für die Ver- und Entsorgung des Gebäudes sind.
17. Finanzierungs-, Geldbeschaffungs- und Bereitstellungskosten, Zinsen
18. Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen für während der Bauzeit eintretende Schäden (Bauwesenversicherung)
19. Reparatur- und Wartungskosten (für vorhandene technische Gebäudeausrüstung)

Die unter V. genannten Aufwendungen, die im Rahmen der Vergünstigungen nach § 7 f EStG nicht berücksichtigt werden dürfen, können teilweise anderweitig steuerlich geltend gemacht werden.

Bei den Angaben in diesem Merkblatt handelt es sich um allgemeine Hinweise. Eine Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere zu steuerlichen Fragen, kann von der Stadtverwaltung nicht übernommen werden.

Lassen Sie sich durch Ihren Steuerberater und das zuständige Finanzamt entsprechend beraten.

Weitere Informationen erteilt:

Stadtverwaltung Gößnitz
-Stadtbauamt-
Freiheitsplatz 1
04639 Gößnitz