



Merkblatt für Eigentümer

Stand: Juni 2012

Bescheinigungsverfahren nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetzes (EStG)

Steuerliche Vergünstigungen von Investitionen im Sanierungsgebiet

Das Einkommensteuerrecht begünstigt mit steuerlichen Vorteilen den Erhalt und die Erneuerung von Baudenkmalen und Gebäuden in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten. Die entsprechende Regelungen enthält das Einkommenssteuergesetz in den §§ 7h, 7i, 10f und 11a.

Mit Rechtswirkung zum 1. April 2011 ist das Gebiet Spandau-Wilhelmstadt als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt worden (gemäß 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten im Berlin vom 15. März 2011, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin 67. Jahrgang, Nr. 9, S. 90 am 31. März 2011).

Als Grundeigentümer im Sanierungsgebiet haben Sie die Möglichkeit, die Ihnen entstandenen finanziellen Aufwendungen für sanierungszielgemäße Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen steuerlich geltend zu machen. Voraussetzung für die Inanspruchnahme ist eine vom Bezirksamt Spandau – Stadtplanungsamt – auszustellende **Bescheinigung**.

Wer erhält steuerliche Vergünstigungen?

Grundsätzlich sind alle steuerpflichtigen Eigentümer im Sanierungsgebiet berechtigt, finanzielle Aufwendungen für die sanierungszielgemäße Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und Gebäudeteilen, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie für Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume nach §§ 7h, 10f und 11a EStG steuerlich geltend zu machen. Dies betrifft sowohl die Grundstücke im umfassenden als auch im vereinfachten Sanierungsverfahren.

Welche steuerlichen Vergünstigungen bestehen?

Das Einkommensteuerrecht bietet mehrere Möglichkeiten, die Steuerlast der betreffenden Eigentümer zu mindern.

§ 7h EStG	erhöhte Absetzung von Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten (9 % über 8 Jahre und 7 % über 4 Jahre) bei vermieteten Immobilien (Wohn- und Gewerbenutzung)
§ 10f EStG	Sonderausgabenabzug für Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen (9 % über 10 Jahre) bei Nutzung eines Gebäudes zu eigenen Wohnzwecken
§ 11a EStG	Absetzung des Erhaltungsaufwands mit gleichmäßiger Verteilung über zwei bis fünf Jahre

Die finanziellen Auswirkungen der steuerlichen Effekte hängen von der individuellen Situation des Steuerpflichtigen und den Besonderheiten der betreffenden Immobilie ab. Deshalb sollten mögliche steuerliche Effekte mit einem Steuerberater erörtert werden.

Welche Aufwendungen sind bescheinigungsfähig?

- Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB. Dazu gehören insbesondere:
 - Baukosten für den Sanierungszielen entsprechenden Baumaßnahmen (z. B. Einbau Zentralheizungsanlage, Fassaden- und Dachsanierung, Erneuerung der Elektro-, Sanitär-, Gasverteilungs- und Steigeleitungen, Wärmedämmung),
 - Baunebenkosten (z. B. Architektenhonorare, Fachplanerhonorare, Holzschutzgutachten, Sach- und Haftpflichtversicherung, Bauleistungsversicherung),
 - Sondernutzungsgebühren (z. B. für Gerüstaufstellung),
 - Funktionsträgergebühren, d. h. Service-Leistungen Dritter (z. B. Vertriebsaufwendungen, Marketingkosten, Makler- und Baubetreuungskosten),
 - Kosten der Baufinanzierung (z. B. Zinsen für Baukredite, Garantie- und Bürgschaftsgebühren, Bankbearbeitungsgebühren).
- Aufwendungen für Maßnahmen, zu deren Durchführung sich der Eigentümer gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat und die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll.

Welche Aufwendungen sind nicht bescheinigungsfähig?

- Immobilienerwerb (Kaufpreis, Notargebühren, Grunderwerbsteuer u. ä.),
- Errichtung von Neubauten und Garagengebäuden (Hofgaragen, Carports, Tiefgaragen),
- neu geschaffene Bauteile/Räume bei vorhandenen Gebäuden bzw. Nutzflächenerweiterungen (Anbauten, Aufstockung, erstmaliger Dachgeschossausbau, erstmaliger Souterrain-/Kellerausbau, erstmalige Anlage von Balkonen, Terrassen, Wintergärten u. ä.),
- Luxusaufwendungen (Kamine, Schwimmbad, Sauna u. ä.),
- Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände (Einbauküchen, Lampen, Spiegel u. ä.),
- Aufzugsanlage, wenn die Errichtung bauordnungsrechtlich nicht gefordert ist,
- Außenanlagen (Straßenzufahrten, Parkplätze, Wäscheplätze, Müllentsorgungsanlagen, Kinderspielplätze, Hofbefestigung, Grün- und Gartenanlagen, Einfriedungen),
- Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes oder Gebäudeteils,
- unentgeltliche Leistungen (z. B. Eigenleistungen, Nachbarschaftshilfe),
- Kosten für die Einrichtung von Telefon-, Internet- und TV-Anlagen,
- laufende Betriebskosten (Müllabfuhr, Straßenreinigung usw.).

Was ist vor Baubeginn zu beachten?

Die beabsichtigten Modernisierungs-, Instandsetzungs- bzw. Erhaltungsmaßnahmen sind **vor Baubeginn** mit dem zuständigen Stadtplanungsamt des Bezirksamts Spandau abzustimmen und die entsprechenden Genehmigungen einzuholen (sanierungsrechtliche Genehmigung, ggf. Baugenehmigung, denkmalrechtliche Genehmigung). Dazu hat der Eigentümer die baulichen Missstände und Mängel aufzulisten und die beabsichtigten Maßnahmen in einem Katalog darzustellen (ggf. mit Planzeichnungen und Erläuterungen). Parallel zum Genehmigungsverfahren aber noch **vor Baubeginn** ist mit dem Bezirksamt Spandau – Stadtplanungsamt – eine **öffentlich-rechtliche Vereinbarung** über die nach §§ 7h, 10f bzw. 11a EStG bescheinigungsfähigen Maßnahmen und das Bescheinigungsverfahren abzuschließen.

ACHTUNG!

*Der Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit dem Bezirksamt ist die **zwingende Voraussetzung** zur späteren Bescheinigung. Eine vorliegende Sanierungs- oder Baugenehmigung kann die Ver-*

einbarung nicht ersetzen. Auch für Maßnahmen, die ggf. keiner Baugenehmigung bedürfen, ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung erforderlich.

Nicht alle Maßnahmen, die in der Sanierungs- oder Baugenehmigung genehmigt wurden, sind bescheinigungsfähig. Die Sanierungs- oder Baugenehmigung einerseits und die steuerrechtliche Anerkennung andererseits sind eigenständige Rechtsinstrumente.

Baumaßnahmen, die ohne konkrete vertragliche Vereinbarung auf freiwilliger Grundlage durchgeführt werden, sind vom Begünstigungstatbestand ausgeschlossen. Nicht abgestimmte Maßnahmen als auch nicht anerkannte Aufwendungen sind damit nicht bescheinigungsfähig.

Wie verläuft das Bescheinigungsverfahren?

Der Baubeginn und die Endfertigstellung der Baumaßnahmen sind dem Bezirksamt Spandau – Stadtplanungsamt - schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen. Mitarbeiter des Bezirksamts Spandau oder dessen Beauftragte werden sich vom Vollzug der Baumaßnahmen, ggf. durch Vor-Ort-Besichtigung oder Fotos überzeugen.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen kann der Eigentümer bis spätestens 3 Jahre nach förmlicher Aufhebung des Sanierungsgebietes einen schriftlichen formlosen Bescheinigungsantrag an das Bezirksamt Spandau – Stadtplanungsamt - richten. Der Eigentümer stellt dem Bezirksamt die zur Bescheinigung erforderlichen Unterlagen in geordneter Form zur Verfügung (Originalrechnungen, Zahlungsbelege, Aufstellungen etc.). Das Bezirksamt prüft die Unterlagen und stellt unter Berücksichtigung eventueller Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln fest, in welcher Höhe tatsächliche Aufwendungen angefallen und bescheinigungsfähig sind. Im Ergebnis der Prüfung wird dem Eigentümer eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt ausgestellt. Die Ausstellung der Bescheinigung ist gebührenpflichtig.

ACHTUNG!

Die Bescheinigung des Bezirksamts ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuerbegünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen. Gemäß Einkommensteuer-Richtlinien 2008 und Einkommensteuer-Hinweise 2010 (EStR 2010) prüft die Finanzbehörde insbesondere:

- *ob die bescheinigten Aufwendungen zu den Herstellungskosten oder den nach § 7h Abs. 1 Satz 3 EStG begünstigten Anschaffungskosten, zu den sofort abziehbaren Betriebsausgaben oder Werbungskosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand, oder zu den nicht abziehbaren Ausgaben gehören,*
- *ob weitere Zuschüsse für die bescheinigten Aufwendungen gezahlt werden oder worden sind,*
- *ob die Aufwendungen bei einer Einkunftsart oder bei einem zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude wie Sonderausgaben (§ 10f EStG) berücksichtigt werden können,*
- *in welchem Veranlagungszeitraum die erhöhten Absetzungen, die Verteilung von Erhaltungsaufwand (§ 11a EStG) oder der Abzug wie Sonderausgaben (§ 10f EStG) erstmals in Anspruch genommen werden können.*

Welche Unterlagen sind für die Bescheinigung einzureichen?

- vollständig ausgefülltes Informationsblatt (Formular wird vom Bezirksamt zur Verfügung gestellt, Abgabe bitte schriftlich und elektronisch im Excel-Format),
- tabellarische Kostenaufstellung (eine Mustertabelle im Excel-Format wird vom Bezirksamt zur Verfügung gestellt, Abgabe bitte schriftlich und elektronisch im Excel-Format),
- öffentlich-rechtliche Vereinbarung in Kopie
- alle Rechnungen im Original
- alle Zahlungsbelege (Kontoauszüge bzw. Quittungen bei Barzahlung)
- geschossweise Planzeichnungen, ggf. Fotos und Erläuterungen
- ggf. Vollmacht des Eigentümers für Bearbeitung des Antrags durch Hausverwaltung, Architekt oder Bauträger
- ggf. Zuwendungs- oder Förderbescheid beim Einsatz öffentlicher Mittel (Schlussbescheid mit Flächen- und Kostenberechnung)

In welcher Form sind die Unterlagen zusammenzustellen?

- Originalrechnungen - mit Auflistung der erbrachten Einzelleistungen – gewerkeweise chronologisch ordnen und fortlaufend nummerieren (Kostenvoranschläge werden nicht anerkannt, sondern nur Abschlags- und Schlussrechnungen)
- Besteht die Baumaßnahme aus mehreren Bauteilen (z. B. Alt- und Neubau): Stellen Sie die Aufwendungen in den Listen bitte getrennt nach den Bauteilen dar.
- Rechnungen müssen Menge, Artikel, Preis oder Leistung bzw. das Bauvorhaben eindeutig erkennen lassen (Baustoffe, Sanitär, Malerzubehör sind keine Artikelbezeichnungen).

Der Eigentümer, der gleichzeitig auch der Rechnungsempfänger sein muss, wird gebeten, geordnet zum Bauvorhaben unter Angabe (Ort, Straße, Haus-Nr.) nur die abgestimmten bescheinigungsfähigen Aufwendungen einzureichen und die Rechnungssummen um die Aufwendungen zu kürzen, die offensichtlich nicht für die Sanierung des Gebäudes erforderlich waren.

Bescheinigt werden nur tatsächliche Aufwendungen. Skonti, Rabatte oder sonstige Abzüge mindern den geltend gemachten Rechnungsbetrag.

ACHTUNG!

Werden die Unterlagen unvollständig oder ungeordnet eingereicht, muss der Antrag wegen unzureichender Prüffähigkeit zurückgewiesen und neu aufgearbeitet werden. Die Beweis- und Mitwirkungslast der entstandenen Aufwendungen liegt beim Antragsteller.

Besondere Hinweise für Wohnungseigentümer

Sollte es bei einem Objekt mehrere (Wohnungs-) Eigentümer geben, wird die Gesamt-sanierungsmaßnahme geprüft, der festgestellte Sanierungsaufwand auf die durch den Kaufvertrag und die Teilungserklärung nachgewiesenen Miteigentumsanteile umgelegt und dann die Bescheinigungen für jeden einzelnen Antragsteller über den jeweiligen Teilbetrag ausgestellt. Grundlage für die Bescheinigung ist nicht der von Ihnen erbrachte Kaufpreis, sondern der prozentuale Anteil an den Bauleistungen für Ihren Miteigentumsanteil.

Reichen Sie bitte als Nachweis des Miteigentumsanteils eine Kopie des Kaufvertrages ein.

Im Regelfall beantragt der Bauträger bzw. Generalunternehmer für das gesamte Bauvorhaben die Bescheinigungen. Dafür benötigt er die Vollmacht der einzelnen Wohnungseigentümer.

ACHTUNG!

Dem Erwerber einer Teileigentumseinheit können Kosten nur ab dem Zeitpunkt des Eigentumserwerbs bescheinigt (wichtig für den Eigentumserwerb während einer laufenden Baumaßnahme durch einen Bau-träger). Entscheidend ist das Datum des Notarvertrags (nicht der Zeitpunkt des Lasten-Nutzen-Wechsels). Liegt das Kaufdatum des Miteigentumsanteils nach dem Ende der durchgeführten Baumaß-nahme, hat der Erwerber keine Möglichkeit, die Ausstellung einer Bescheinigung zu beantragen.

Rechtsgrundlagen

Einkommensteuergesetz (EStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Juni 2011 (BGBl. I S. 1126)

Gemeinsames Rundschreiben über die Erteilung von Bescheinigungen zur Anwendung des §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetz (EStG) der Senatsverwaltungen für Finanzen und Stadtentwicklung vom 24. Juli 2006, veröffentlicht im Amtsblatt Berlin, Nr. 55 vom 16.12.2011, S. 2946 ff.

Gemeinsame Richtlinien über die Erteilung von Bescheinigungen zur Anwendung des §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetz (EStG) – Bescheinigungsrichtlinie - der Senatsverwaltungen für Finanzen und Stadtentwicklung vom 24. Juli 2006, veröffentlicht im Amtsblatt Berlin, Nr. 55 vom 16.12.2011, S. 2946 ff.

Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung (VwVerfGBIn) vom 8. Dezember 1976 (GVBl. S. 2735, 2898), zuletzt geändert durch Artikel I § 14 des Gesetzes vom 19. Juni 2006 (GVBl. S. 573).

Kontakt

Prozesssteuerer / Sanierungsbeauftragter

Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und
Projektmanagement - KoSP GmbH

Schwedter Straße 34 A, 10435 Berlin

Herr Wilke: Tel. 33 00 28 36
E- Mail: wilke@kosp-berlin.de

Frau Linda Tennert-Guhr: Tel. 33 00 28 30
E- Mail: tennert-guhr@kosp-berlin.de

Bezirksamt Spandau von Berlin

Amt für Bauen, Planen und Umweltschutz
- Stadtplanungsamt -

Carl-Schurz-Straße 2/6, 13597 Berlin

Frau Schröder: Tel. 9027 93573
E- Mail: kerstin.schroeder@ba-spandau.berlin.de

Frau Brandl: Tel. 9027 93164
E- Mail: doris.brandl@ba-spandau.berlin.de