

Infoblatt zum Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz (EStG)

Rechtsgrundlagen:

- §§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz (EStG)
- Baugesetzbuch
- Bescheinigungsrichtlinie zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a EStG vom 31. März 2016

Bescheinigungsfähige Aufwendungen:

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB
- Maßnahmen an Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, dazu gehören
- Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen
- Umnutzung und Umgestaltung eines Gebäudes
- Maßnahmen zur notwendigen Anpassung an den allgemeinen Wohnstandard
- Planungs- und Baunebenkosten für vorgenannte Maßnahmen
 - Nach Abstimmung (eventuell) Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen

Nicht bescheinigungsfähig sind:

- Aufwendungen für den Erwerb der Immobilie (Kaufpreis, Notargebühren, Grunderwerbssteuer etc.)
- Finanzierungskosten, Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren
- Kosten für Maßnahmen außerhalb des Gebäudes Außen- und Gartenanlagen, Kinderspielplätze, Stellplätze/ Carports (auch Ablöse)
- Gebühren, zum Beispiel für den Kanalanschluss und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstücks (Strom, Wasser, Gas und Wärme)
- Versicherungen (z.B. Bauwesenversicherung, Bauherrenhaftpflicht etc.)
- Ausbaurkosten, die über einen angemessenen Stand hinausgehen (Luxusmodernisierungen)
- Wandmosaiken, Plastiken, Fresken u.ä., sofern sie nicht zur historischen Ausstattung des Gebäudes hinausgehen
- Markisen und Ausstellungsvitrinen u.ä.
- Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen
- Lautsprecher und Rundfunkanlagen (z.B. für Cafes, Gaststätten usw.)
- Kosten für bewegliche Ausstattungsgegenstände (z.B. Einbaumöbel, Lampen, Spiegel)
- 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).
 - Aufwendungen für die ausschließliche Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung, z.B. An- und Ausbauten etwa des Dachgeschosses zur Erweiterung der Nutzfläche (Erweiterungen können jedoch im angemessenen Verhältnis, etwa 50 % der vorhandenen Nutzfläche, förderfähig sein)
 - Offener Kamin oder Kachelofen (sofern bereits Heizungsanlage vorhanden)
 - Wert der eigenen Arbeitsleistungen und unentgeltlich Beschäftigter

Vor Beginn der Baumaßnahmen: Abstimmung und vertragliche Vereinbarung mit der Stadt/ Gemeinde

Bescheinigungsfähig sind nur Maßnahmen, zu deren Durchführung sich der Eigentümer gegenüber der Gemeinde vor Beginn der Baumaßnahmen vertraglich verpflichtet hat.

Antrag auf o.g. Vereinbarung sollte gleichzeitig mit dem Antrag auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB erfolgen.

Antragsunterlagen:

a) für vertragliche Vereinbarung vor Baubeginn

1. Grundbuchauszug
2. Amtlicher Lageplan
3. Erläuterungsbericht / Baubeschreibung des Architekten
4. Fotos des Anwesens (Innen- und Außenaufnahmen)
5. Bauzeichnungen - Darstellung Bestand und Umbau (Maßstab 1: 100)
 - ➔ Vorhaben genehmigungspflichtig, dann Architektenzeichnungen erforderlich
 - ➔ Vorhaben genehmigungsfrei, dann eigene Skizzen ausreichend
6. Bei Änderungen im Fassadenbereich ist grundsätzlich eine Skizzierung der Neugestaltung vorzulegen (Ansichten, Schnitte etc.)
7. Kostenschätzung nach DIN 276 oder alternativ Angebote der Einzelgewerke
8. Wohn- und Nutzflächenberechnung – gem. Wohnflächenverordnung
9. Angabe über Eigenleistungen (bei Zuschuss aus der Städtebauförderung)

b) für Erteilung der Bescheinigung nach Abschluss der Baumaßnahmen

1. vom Eigentümer vollständig ausgefülltes Antragsformular (Erklärung über die Umsetzung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen)
2. nach Gewerken gegliederte Kosten-/Rechnungsaufstellung
3. Originalrechnungen mit zugehörigen Zahlungsbelegen

Nachweis der entstandenen Kosten:

- vollständige Originalrechnungen sind gewerkeweise chronologisch zu ordnen.
- Kassenzettel z.B. von Bau- oder Verbrauchermärkten können nur

anerkannt werden, wenn Menge, Artikel, Datum und Preis eindeutig erkennbar sind.

- Abschlagszahlungen können ohne die dazugehörige Schlussrechnung mit genauer Auflistung der erbrachten Leistungen nicht anerkannt werden.
- in Anspruch genommene Skontis oder sonstige Abzüge werden nicht berücksichtigt.
- Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln, die der Bauherr für die Durchführung seiner Maßnahme erhalten hat, sind anzugeben.

Hinweis für Wohnungseigentümer / Bauträger:

- Wenn Eigentumswohnungen vor Abschluss der Modernisierungsarbeiten veräußert werden, kann der Erwerber die Anschaffungskosten, die auf die Sanierungsmaßnahmen entfallen, nach §§ 7h bzw. 10f abschreiben.
- Bescheinigungsfähig sind nur die Aufwendungen für Baumaßnahmen, die nach dem rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrages durchgeführt worden sind. Dabei zählen Vorbereitungs- und Planungsleistungen noch nicht zur Durchführung.
- Vor Beginn der Baumaßnahme muss ebenfalls eine freiwillige Vereinbarung zwischen dem Eigentümer (in der Regel der Bauträger) und der Gemeinde abgeschlossen sein.
- Nach Abschluss der Baumaßnahmen können die neuen Wohnungseigentümer die Ausstellung der Bescheinigung bei der Gemeinde beantragen.
- Die Originalrechnungen sind in diesem Fall vom Bauträger einzureichen. Die Gemeinde führt eine Plausibilitätsprüfung für die zu bescheinigenden Kosten der Gesamtmaßnahme durch.
- Der Anteil an den bescheinigungsfähigen Kosten für die einzelnen Wohnungseigentümer ergibt sich aus den Miteigentumsanteilen entsprechend Teilungserklärung

Vorlage der Bescheinigung beim Finanzamt:

Die Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen.