

Merkblatt

der Stadt Schmalkalden über die Bescheinigung gemäß § 7h des Einkommensteuergesetzes (EStG) über erhöhte Absetzungen an Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt Schmalkalden“ nach §142 BauGB

Um die erhöhten Absetzungsmöglichkeiten des o.g. Gesetzes in Anspruch nehmen zu können, sind seitens der Bauherrschaft folgende Hinweise zu beachten:

Die geplanten Maßnahmen sind vor Baubeginn mit der Stadt Schmalkalden abzustimmen und inhaltlich in einer Vereinbarung zwischen Bauherrenschaft und Stadt festzuschreiben.

Allgemeine Hinweise

Die o.g. steuerliche Bescheinigung wird unbeschadet der sonstigen erforderlichen Genehmigungen wie Baugenehmigung, Sanierungsrechtliche Genehmigung oder Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erteilt.

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.

Die Bescheinigung muss schriftlich vom Eigentümer beantragt werden.

Das notwendige Formblatt erhalten Sie in der Stadtverwaltung Schmalkalden bzw. finden Sie unter stadt.schmalkalden.de unter "Rathaus/Politik" ---> "Formulare/Dokumente" ---> "Bauwesen".

An einen Vertreter wird eine Bescheinigung nur nach Vorlage einer wirksamen Vertretungsbefugnis erteilt

2. Das Bescheinigungsverfahren umfasst nach EStR 7 h zu § 7 h EStG Einkommenssteuer-Richtlinien 2005 (EStR 2005 BStBl. 1 Sondernummer 1 vom 16.12.2005) die Prüfung
 - ob das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich belegen ist,
 - 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,
 - in welcher Höhe Aufwendungen, die die Voraussetzungen der Nr. 1 und 2 erfüllen, angefallen sind
 - inwieweit Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln durch eine der für Sanierungsgebiete oder städtebauliche Entwicklungsbereiche zuständigen Behörde bewilligt worden sind oder nach Ausstellung der Bescheinigung bewilligt werden.

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 VwVfG über die zu erwartende Bescheinigung geben. Eine verbindliche Auskunft über die voraussichtliche Höhe der Steuervergünstigungen kann nach Vorlage der Zusicherung der Bescheinigungsbehörde nur das Finanzamt erteilen.

Der Bescheid ist gebührenpflichtig.

Voraussetzungen für die Erteilung einer Bescheinigung

1. Die o.g. Absetzungsmöglichkeiten kommen für Maßnahmen bei Gebäuden- und Gebäudeteilen in Betracht, die sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt Schmalkalden“ befinden. Aufwendungen für Maßnahmen an Gebäuden 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 Betriebs- oder Privatvermögen gehört oder ob es gewerblichen, beruflichen oder Wohnzwecken 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 Abschnitten durchgeführt, so müssen diese jeweils abgeschlossen sein. Bei der Bemessung der erhöhten Absetzung ist von der Summe der Herstellungskosten auszugehen, die bis zum Ende des jeweiligen Kalenderjahres angefallen sind.

2. Bescheinigungsfähig sind auch Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen i.S. d. § 177 BauGB, die aufgrund einer vor Beginn der Baumaßnahme getroffenen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt Schmalkalden abgeschlossen werden.

Die Stadt weist ausdrücklich darauf hin, dass Baumaßnahmen, die ohne Vereinbarung auf freiwilliger Grundlage durchgeführt werden, von dem Begünstigungstatbestand des § 7 h Abs. 1 EStG nicht erfasst sind (EStR 7 h Abs. 6 Satz 3).

Die fehlende Vereinbarung zwischen Bauherrenschaft und Stadt kann nicht durch die Erteilung einer Baugenehmigung oder den Genehmigungsbescheid nach § 145 BauGB ersetzt werden.

3. Bedürfen die baulichen Maßnahmen einer Baugenehmigung, ist der entsprechende Antrag bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde, Landratsamt Schmalkalden- Meiningen zu stellen.

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 7h EStG benötigt die Stadt prüffähige Unterlagen, welche folgenden Anforderungen genügen müssen.

1. Baukosten können unter folgenden Voraussetzungen anerkannt werden:
Die vollständigen Originalrechnungen sind möglichst chronologisch nach Gewerken bzw. Bauteilen oder Firmen zu ordnen. Mehrere Einzelrechnungen einer Firma sind nach Datum zu ordnen.
Die Rechnungen sind fortlaufend zu nummerieren.

Rechnungspakete, in denen mehrere Rechnungen, Kassenzettel o.ä. zusammengefasst sind, können nicht anerkannt werden.

Abschlagsrechnungen, ohne die zugehörige Schlussrechnung mit genauer Auflistung der erbrachten Leistungen, können nicht anerkannt werden.

Für Pauschalrechnungen, z. B. für die technische Ausrüstung, ist das Originalangebot, das der Rechnung zu Grunde liegt, zur Prüfung vorzulegen.

Pauschale Vergütungen eines Bauherrn, z.B. an einen Generalunternehmer, sind von diesem in nachvollziehbarer Weise zu beschreiben oder aufzulisten.

2. Honorargebühren für Architekten und Ingenieure sowie sonstige Baunebenkosten gehören ebenfalls zu begünstigten Aufwendungen.
3. Genehmigungs- und Prüfgebühren können anerkannt werden. Hier können Fotokopien der Baugenehmigung bzw. der Bescheide zur Einsichtnahme vorgelegt werden. Kostenvoranschläge werden nicht anerkannt. Kassenzettel, z.B. von Bau- und Verbrauchermärkten können nur anerkannt werden, wenn Menge, Artikel, Datum und Preis eindeutig erkennbar sind.
4. Sämtlichen Rechnungen ist eine Aufstellung beizufügen, in der die laufende Nummer, Firma und Kurzbezeichnung von Leistung und Gegenstand, Rechnungsdatum und Rechnungsbetrag in Euro sowie Raum für den Vermerk des Prüfers enthalten sein muss.

Jede Einzelrechnung ist in dieser Liste aufzuführen.

5. Es dürfen nur Beträge eingesetzt werden, die auch tatsächlich angefallen sind. Beiträge zu Versicherungen, Skontoabzüge oder sonstige Ermäßigungen sind kostenmindernd zu berücksichtigen
6. Die Rechnungsbeträge sind in der Aufstellung stets entweder als Netto- oder Bruttobeträge aufzuführen. Die Berücksichtigungsart ist anzugeben.
7. Die geleisteten Zahlungen sind durch Überweiskopien nachzuweisen.
8. Alle Originalbelege werden nach der Prüfung zurückgegeben,
9. Zuwendungen (Zuschüsse) aus öffentlichen Mitteln, die der Bauherr für seine Baumaßnahme erhalten hat, sind anzugeben. Darlehen brauchen nicht aufgeführt zu werden.
10. Vom Eigentümer ist anzugeben, ob er zum Vorsteuerabzug berechtigt ist und die Option gemäß § 9 UStG in Anspruch nimmt.

Nicht anrechenbare Aufwendungen

Die nachfolgend aufgeführten Aufwendungen sind in der Regel keine Herstellungskosten und können im Rahmen der Vergünstigungen gemäß § 7 h EStG nicht berücksichtigt werden.

1. Grundstücksvermessungskosten, Anwalts- und Notarkosten
2. Ablösung von Stellplätzen
3. Kanalanschlussgebühren und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstückes wie Strom, Gas, Wärme und Wasser, soweit sie nicht im Rahmen der Modernisierungsdurchführung anfallen
4. Ausbaukosten, die über den angemessenen Standart hinausgehen, es sei denn sie gehören zur historischen Ausstattung eines Gebäudes
5. Sauna, Bar Schwimmbecken u.ä.
6. Wandmosaiken, Plastiken, Fresken, offene Kamine u.ä., sofern sie nicht zur historischen Ausstattung des Gebäudes gehören

7. Markisen
8. Ausstellungsvitrinen u.ä.
9. Lautsprecher und Rundfunkanlagen
10. Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände (z. B. Möbel, Regale, Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten, Teppiche und Teppichböden, sofern sie nicht auf den Rohfußboden verlegt oder aufgeklebt sind)
11. Waschmaschinen, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind
12. Einbaumöbel, hierzu gehören auch Küchenmöbel mit Ausnahme einer Spüle einschließlich Unterschrank in Standardausführung, Sonderausstattungen wie Mikrowellenherde u.ä. können nicht anerkannt werden
13. Wert der eigenen Arbeitsleistung und Leistungen unentgeltlich Beschäftigter (z. B. Familienangehörige)
14. Kunststofffenster, soweit sie nicht ausdrücklich von der Stadt genehmigt wurden
15. Kosten für Ausbauten und Erweiterungen sowie Dachgeschossausbauten, soweit sie zur sinnvollen Nutzung der vorhandenen Bausubstanz nicht unerlässlich sind
16. Anschaffungskosten für Geräte, Maschinen, Leitern, Werkzeuge usw.
17. Kinderspielplätze
18. 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, anteilige Kosten der Außen- und Gartenanlagen können jedoch im Einzelfall in Höhe von 5 bis 10% des nachgewiesenen Gesamtaufwandes angerechnet werden
19. Finanzierungskosten, Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren
20. Zinsen
21. Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen für während der Bauzeit eintretende Schäden (z.B. Bauwesenversicherung)
22. Reparatur- und Wartungskosten (z.B. für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen)

Die v.g. Aufwendungen, die im Rahmen der Vergünstigungen gemäß § 7 h EStG nicht berücksichtigt werden dürfen, können teilweise anderweitig steuerlich geltend gemacht werden.

Lassen Sie sich von Ihrem Steuerberater oder den Mitarbeitern des Finanzamtes entsprechend beraten.

Bei den Angaben in diesem Merkblatt handelt es sich um allgemeine Hinweise. Eine Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere zu steuerrechtlichen Fragen, kann von der Stadt nicht übernommen werden. Insoweit sind gegebenenfalls Erkundigungen beim zuständigen Finanzamt oder einem Steuerfachmann einzuholen.

Für weitere Informationen steht Ihnen unser Sachgebiet Stadtentwicklung im Bauamt der Stadtverwaltung unter der Telefonnummer 03683 667-220 zur Verfügung.