Stadt Schongau
Tor zum Pfaffenwinkel an der Romantischen Straße

Merkblatt

Bescheinigung gem. § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) über erhöhte Abschreibungen an Gebäuden in einem nach § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet

Die erhöhten Abschreibungen nach § 7h EStG können nur in Anspruch genommen werden, wenn nachfolgende Hinweise beachtet werden:

I. Voraussetzungen:

1. Die erhöhten Abschreibungen nach § 7 h EStG kommen für Maßnahmen bei Gebäuden und Gebäudeteilen in Betracht, die in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Schongau liegen. Begünstigt sind Modernisierungs-und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB oder Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung oder funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll. Ohne Bedeutung ist, ob das Gebäude zum Betriebs-oder Privatvermögen gehört oder ob es gewerblichen, beruflichen oder Wohnzwecken dient. Die erhöhten Abschreibungen 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 Abschreibung ist von der Summe der Herstellungskosten auszugehen, die bis zum Ende des jeweiligen Kalenderjahres angefallen sind. Ausgeschlossen ist ein gleichzeitiger Abzug der geltend gemachten Aufwendungen nach anderen steuerlichen Richtlinien.
2. Bauliche Maßnahmen bedürfen in der Regel einer Baugenehmigung. Der entsprechende Antrag ist bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu stellen.
3. Der Inhalt der durchzuführenden Maßnahmen ist vor Baubeginn mit der Stadt bzw. dem Sanierungsträger abzustimmen. Die Durchführung ist in einer vertraglichen Vereinbarung zu sichern.
4. Vor Baubeginn und für den Abschluss der Vereinbarung sind erforderlich:
   □ (Antrag auf Erteilung einer) sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB sowie eine rechtsgültige Baugenehmigung bzw. denkmalschutzrechtliche Erlaubnis
   □ Kostenzusammenstellung an Hand von Kostenangeboten bzw. Kostenberechnung
   □ Bilder Bestand

II. Nachweis der entstandenen Kosten:

Der Bauherr muss im Einzelnen nachweisen, welche tatsächlichen Leistungen erbracht worden sind und welches Entgelt er dafür leisten musste. Für die Ausstellung der Bescheinigung gem. § 7h EStG benötigt die Stadt prüfbare Unterlagen.
Hierbei ist Folgendes zu beachten:

1. Die vollständigen Originalrechnungen sind nach Firmen zu ordnen. Mehrere Einzelrechnungen von Firmen sind außerdem noch nach Datum zu sortieren. Die Rechnungen sind fortlaufend durchzunummerieren. Alle Originalbelege werden nach der Prüfung zurückgegeben. Über die Rechnungen ist eine Aufstellung beizufügen, in der die laufende Nummer, Firma und Kurzbezeichnung von Leistung und Gegenstand, Rechnungsdatum, Rechnungsbetrag in Euro sowie Raum für den Vermerk des Prüfers enthalten sein muss. Die geleisteten Zahlungen sind nachzuweisen (z.B. durch quittierte Rechnungen oder Kontoauszüge).
2. Jede Einzelrechnung muss in einer Liste aufgeführt werden. „Rechnungs-Pakete“, in denen mehrere Rechnungen, Kassenzettel oder ähnliches zusammengefasst sind, können nicht anerkannt werden.
3. Die Rechnungsbeträge sind in Abhängigkeit vom Vertrag entweder stets als Nettobeträge (ohne) oder als Bruttobeträge (mit Mehrwertsteuer) aufzuführen. Die gewählte Berücksichtigungsart ist anzugeben. In der erteilten Bescheinigung ist dann ein Hinweis enthalten, ob es sich um Netto- oder Bruttobeträge handelt.
4. Abschlagsrechnungen können ohne die zugehörigen Schlussrechnungen mit genauer Auflistung der erbrachten Leistungen nicht anerkannt werden.
5. Es dürfen nur die Beträge eingesetzt werden, die auch tatsächlich angefallen sind. In Anspruch genommene Skontoabzüge, anteilige Beiträge zur Bauwesenversicherung oder sonstige Abzüge sind kostenmindernd zu berücksichtigen.

6. Genehmigungs-und Prüfgebühren werden den jeweiligen Kosten zugeschlagen. Abweichend von Ziffer 1 können hier Fotokopien der Baugenehmigung bzw. der Bescheide zur Einsichtnahme vorgelegt werden.
7. Kostenvoranschläge, auch wenn darauf schon Zahlungen geleistet worden sind, können nicht anerkannt werden. In jedem Fall wird die Schlussrechnung benötigt.
8. Kassenzettel, z. B. von Bau-und Verbrauchermärkten, können nur anerkannt werden, wenn Menge, Artikel, Datum und Preis eindeutig erkennbar sind.
9. Hat der Bauherr eine pauschale Vergütung geleistet (z. B. Generalunternehmer), muss er die erbrachten Leistungen in nachprüfbarer Weise beschreiben bzw. auflisten.
10. Für Pauschalrechnungen (z. B. bei Elektro-, Heizungs-und Sanitärarbeiten) ist das Originalangebot, das dem Pauschalvertrag zugrunde liegt, zur Einsichtnahme vorzulegen.
11. Gebühren für Architekten und Ingenieure sowie sonstige Baukosten, wie Baugenehmigungsgebühren, gehören zu den begünstigten Aufwendungen.
12. Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln (kommunale Mittel, Landes- oder Bundesmittel), die der Bauherr für seine Maßnahmen erhalten hat, sind anzugeben. Rückzahlbare, zinslose oder zinsgünstige Darlehen brauchen nicht aufgeführt zu werden.
13. Vom Eigentümer ist anzugeben, ob er zum Vorsteuerabzug berechtigt ist und die Option gem. § 9 Umsatzsteuergesetz in Anspruch nimmt.

III. Nicht anrechenbare Aufwendungen:

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgend aufgeführten Aufwendungen in der Regel keine Herstellkosten sind und daher im Rahmen der Vergünstigungen gem. § 7 h EStG nicht berücksichtigt werden können:

1. Grundstücksvermessungskosten, Anwalts-und Notarkosten
2. Finanzierungskosten, Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren, Zinsen
3. Ablösung von Einstellplätzen, soweit nicht im Baugenehmigungsverfahren gefordert
4. Kosten für Kinderspielplätze, soweit sie nicht im Baugenehmigungsverfahren gefordert werden
5. Kanalanschlussgebühren und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstückes, wie Elektro, Gas, Wärme und Wasser
6. Ausbaukosten, die über den angemessenen Stand hinausgehen (Luxusaufwendungen), es sei denn, sie gehören zur historischen Ausstattung eines Gebäudes
7. Sauna, Bar, Schwimmbecken oder vergleichbares
8. Wandmosaiken, Plastiken, Fresken, offene Kamine u. ä., sofern sie nicht zur historischen Ausstattung des Gebäudes gehören
9. Markisen
10. Ausstellungsvitrinen u. ä.
11. Lautsprecher und Rundfunkanlagen (z.B. für Cafés, Gaststätten usw.)
12. Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände (z.B. Möbel, Regale, aber auch Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten, Teppiche und Teppichböden, sofern sie nicht auf den Rohfußboden verlegt oder aufgeklebt sind)
13. Waschmaschinen, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind
14. Einbaumöbel, hierzu gehören auch Küchenmöbel mit Ausnahme einer Spüle einschl. Unterschrank in Standardausführung. Sonderausstattungen, wie Mikrowellenherde usw. , können nicht anerkannt werden
15. Reparatur-und Wartungskosten (z.B. für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen)
16. Anschaffungskosten für Geräte, Maschinen, Leitern, Werkzeuge, usw.
17. Beiträge zu Sach-und Haftpflichtversicherungen für während der Bauzeit eintretende Schäden (z. B. Bauwesenversicherung)
18. Kosten für Außen-und Gartenanlagen
19. Wert der eigenen Arbeitsleistung und Leistungen unentgeltlich Beschäftigter (z. B. Familienangehörige) sowie
20. Kosten für Ausbauten und Erweiterungen sowie Dachgeschossausbauten.

Die genannten Aufwendungen, die im Rahmen der Vergünstigungen gem. § 7 h EStG nicht berücksichtigt werden dürfen, können teilweise anderweitig steuerlich geltend gemacht werden. Lassen Sie sich hierzu von Ihrem Steuerberater oder dem Finanzamt entsprechend beraten.

Die Stadt Schongau stellt die Bescheinigung gem. § 7 h EStG auf Antrag aus. Die Ausstellung der Bescheinigung ist gebührenpflichtig.

Die Angaben dieses Merkblattes sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann nicht übernommen werden.

STADT SCHONGAU

Stadtkämmerei Sachgebiet II/1