

# Erhöhte steuerliche Abschreibungen in Sanierungsgebieten

bei Modernisierungs- und  
Instandsetzungsarbeiten





# Vorwort



Die Stadt Grafenau ist seit vielen Jahren in der Sanierung und Aufwertung des Stadtbildes proaktiv tätig. Mit den bereits aufgelegten kommunalen Leerstands-, Fassaden- und Hof- bzw. Farbgebungsprogrammen hat die Stadt Grafenau deutlich gemacht, dass sie einen lebens- und liebenswerten Stadtkern bewahren und fördern will.

Neben diesen bereits jetzt schon sehr gut in Anspruch genommenen Förderprogrammen gibt es für Haus- und Grundstückseigentümer zusätzlich die Möglichkeit, den steuerlichen Tatbestand „Erhöhte steuerliche Abschreibungen in Sanierungsgebieten“ geltend zu machen.

Damit soll in Grafenau die Lebensqualität und das historische Stadtbild nachhaltig verbessert sowie der Innenbereich als attraktives Wohn- und Geschäftsquartier erhalten und weiterentwickelt werden. Auch im Zusammenhang mit dem aktuellen Thema „Flächenversiegelung“ können hiermit wichtige Anreize zur Reduzierung geschaffen werden.

Die neuaufgelegte Broschüre soll Privateigentümer bei Sanierungsvorhaben beratend unterstützen und inhaltliche Hilfestellungen, insbesondere in Bezug auf steuerliche Möglichkeiten und finanzielle Zuschüsse, geben.



Alexander Mayer

1. Bürgermeister Stadt Grafenau

# WORUM GEHT ES?

Nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz (EStG) sind bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) steuerlich begünstigt.

Um die erhöhten Absetzungen für derartige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Anspruch nehmen zu können, wird eine Bescheinigung der Stadt Grafenau benötigt. Zur Erlangung dieser Bescheinigung ist vor Maßnahmebeginn eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt Grafenau abzuschließen.

Weitere Informationen hierzu enthalten die Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7, 10f und 11a EStG in der gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern und der Finanzen vom 21.08.1998 (AIIMBI Nr. 19/1998).

**Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um allgemeine Hinweise. Diese können eine umfassende steuerliche Beratung nicht ersetzen. Insoweit sind zusätzliche Erkundigungen beim zuständigen Finanzamt oder bei Steuerfachleuten einzuholen. Die Stadt Grafenau übernimmt keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere zu steuerrechtlichen Fragen und haftet nicht für den Eintritt bestimmter steuerlicher oder finanzieller Auswirkungen.**



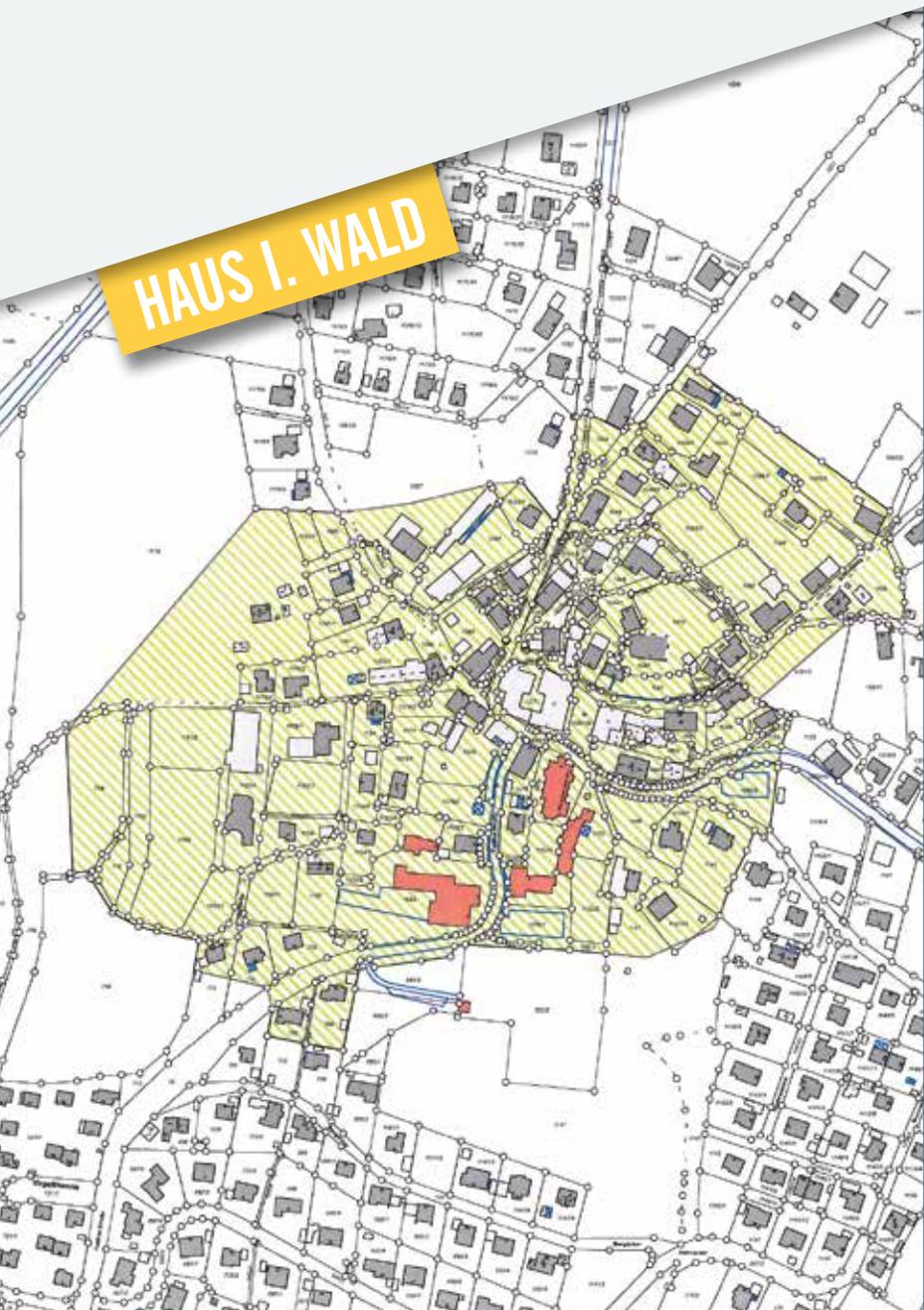
# DIE WICHTIGSTEN VORAUSSETZUNGEN

1. Die Bescheinigung kann erteilt werden für
  - Gebäude
  - Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind
  - Eigentumswohnungen
  - im Teileigentum stehende Räume
2. Das zu sanierende Objekt muss in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet gelegen sein.
3. Bescheinigungsfähig sind
  - Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB zur Beseitigung von Missständen und zur Behebung von Mängeln sowie
  - Maßnahmen, die der Erhaltung oder Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden dienen, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen
4. Die steuerliche Begünstigung setzt voraus, dass vor Beginn der Maßnahmen zwischen dem Eigentümer und der Stadt Grafenau eine Modernisierungsvereinbarung geschlossen wurde (Regelfall) oder den baulichen Maßnahmen entweder ein Modernisierungsgebot (Anordnung zur Beseitigung von Missständen) oder ein Instandsetzungsgebot (Anordnung zur Behebung von Mängeln) zu Grunde liegt
5. Nach Durchführung der Baumaßnahme muss die Ausstellung einer Bescheinigung von der Eigentümerin oder dem Eigentümer (oder einer bevollmächtigten Vertretung) schriftlich bei der Stadt Grafenau beantragt werden.
6. Die bescheinigungsfähigen Kosten der Maßnahmen sind durch Vorlage der Originalrechnungen sowie einer nachvollziehbaren Kostenaufstellung mit Plänen nachzuweisen. Sofern Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln für die Maßnahme bewilligt wurden, sind diese ebenfalls aufzuführen.
7. Der Bescheid ist gebührenpflichtig gemäß Bay. Kostengesetz/Kostenverzeichnis. Je nach Höhe der bescheinigungsfähigen Kosten liegt die Gebühr zwischen 25 und 600 Euro.

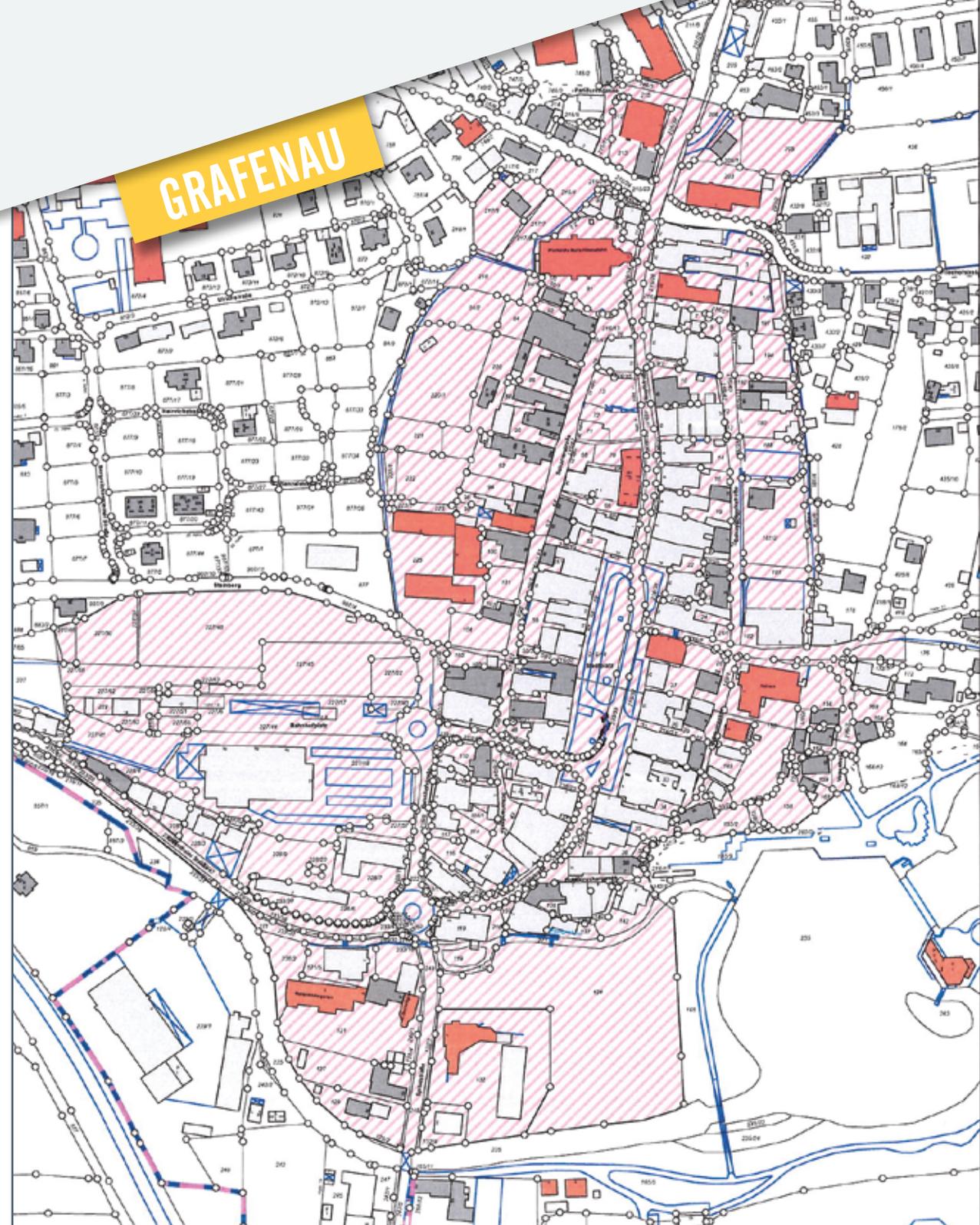
**(Teil) Maßnahmen, die ohne oder bereits vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung durchgeführt wurden, sind nicht vom Begünstigungstatbestand erfasst. Bitte kommen sie daher frühzeitig auf uns zu. Eine fehlende vertragliche Vereinbarung wird nicht durch die Erteilung einer Baugenehmigung ersetzt. Die bescheinigten Aufwendungen können steuerrechtlich nur berücksichtigt werden, wenn auch die weiteren steuerrechtlichen Voraussetzungen, die durch das zuständige Finanzamt geprüft werden, vorliegen.**

# SANIERUNGSGEBIET

HAUS I. WALD



GRAFENAU



# VERFAHRENSABLAUF

## 1. **Informieren Sie sich genau und holen Sie sich Unterstützung!**

Sprechen Sie sich im Vorfeld der Maßnahme mit kompetenten Fachleuten (Steuerberatung, Architekturbüro usw.) und dem für Sie zuständigen Finanzamt ab. Auf den Internetseiten der Stadt Grafenau ([www.grafenau.de](http://www.grafenau.de)) können Sie die erforderlichen Formularvordrucke herunterladen.

## 2. **Schließen Sie eine Sanierungsvereinbarung mit der Stadt Grafenau ab!**

Bitte reichen Sie vor Beginn der Maßnahme folgende Unterlagen bei der Stadt Grafenau ein:

- Ausgefüllte und unterzeichnete Modernisierungsvereinbarung (Schriftform erforderlich)
- Bestandspläne des Objektes
- Pläne mit Eintragungen zu den geplanten Maßnahmen
- Auflistung aller geplanten Maßnahmen
- Fotos des Gebäudes und aller relevanten Räume

Bis auf die unterzeichnete Modernisierungsvereinbarung können, je nach Umfang, alle Unterlagen grundsätzlich auch digital per Email eingereicht werden.

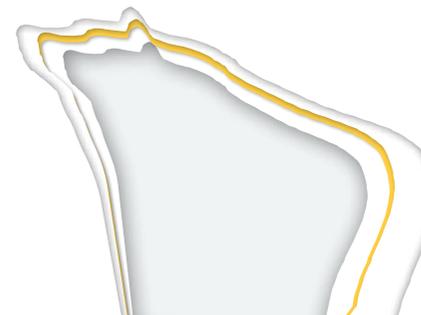
## 3. **Beginnen Sie mit der Maßnahme erst nach der Gegenzeichnung!**

Die Stadt Grafenau prüft Ihre Unterlagen, fordert eventuell weitere Unterlagen oder Überarbeitungen nach, führt bedarfsweise einen Ortstermin durch und schickt abschließend die gegengezeichnete Modernisierungsvereinbarung an Sie zurück. Danach können Sie mit der Durchführung der Maßnahmen beginnen. Soweit einzelne Baumaßnahmen bereits vorher durchgeführt wurden, kann eine Bescheinigung hierüber nicht mehr erteilt werden. Die nachträgliche Festlegung oder Verpflichtung reicht nicht aus. Kommen Sie also frühzeitig auf uns zu!

## 4. **Baumaßnahme fertig? Beantragen Sie jetzt die Bescheinigung!**

Bitte reichen Sie nach Abschluss der Maßnahmen folgende Unterlagen ein:

- Ausgefüllten und unterzeichneten Antrag auf Bescheinigung
- Fotos des modernisierten Gebäudes und aller relevanten Räume
- Kostenaufstellung gem. Vordruck (schriftlich und digital)
- Originalrechnungen, im Einklang mit der Kostenaufstellung durchnummeriert, sortiert nach Gewerken



TECHNOLOGIECAMPUS GRAFENAU



# NICHT BESCHEINIGUNGSFÄHIGE AUFWENDUNGEN

## Nicht bescheinigungsfähig sind insbesondere

1. Aufwendungen für den Erwerb der Immobilie (Kaufpreis, Grunderwerbssteuer, Anwaltshonorar, Notargebühren, Kosten für Grundstücksvermessung, Grundbucheintrag, Erschließung).
2. Finanzierungs- und Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren, Zinsen, Damnum (Disagio).
3. Kosten für Maßnahmen außerhalb des Gebäudes wie Außen- und Gartenanlagen, Kinderspielplätze, Stellplätze/Carports (auch Ablöse) und Garagenanlagen.
4. Gebühren, zum Beispiel für den Kanalanschluss und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstückes wie Strom, Gas, Wärme und Wasser.
5. Ausbaukosten, die über einen angemessenen Standard hinausgehen (Luxusaufwendungen).
6. Kamin- und Kachelofen, wenn bereits Heizung vorhanden ist sowie Sauna, Bar, Schwimmbekken, Klimaanlage.
7. Wandmosaiken, Plastiken, Fresken u. ä. sofern sie nicht zu der historischen Ausstattung des Gebäudes gehören.
8. Markisen, Ausstellungsvitrinen u. ä.
9. Lautsprecher und Rundfunkanlagen (z. B. für Cafés, Gaststätten usw.).
10. Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände (z. B. Möbel, Regale, Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten).
11. Waschmaschinen, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind und Einbaumöbel, hierzu gehören z. B. Küchenmöbel und Einbauschränke.
12. Reparatur- und Wartungskosten (z. B. für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen).
13. Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen für während der Bauzeit eintretende Schäden (z. B. Bauwesenversicherung).
14. Wert der eigenen Arbeitsleistung und Leistung unentgeltlich Beschäftigter (z. B. Familienangehörige, Nachbarschaftshilfe, etc.).
15. Aufwendungen für die ausschließliche Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung, z. B. An- oder Ausbauten etwa des Dachgeschosses zur Erweiterung der Nutzfläche.
16. Kosten für Gebäudeabbrüche bzw. Gebäudeteileabbrüche.

**Inwieweit nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen ggf. anderweitig steuerlich geltend gemacht werden können, sollten Sie mit einer Steuerfachkraft oder dem Finanzamt abklären.**



# NACHWEIS DER BESCHEINIGUNGSFÄHIGEN AUFWENDUNGEN

Die Eigentümerin oder der Eigentümer müssen nachweisen, welche Leistungen erbracht wurden und welches Entgelt dafür bezahlt wurde.

Für die Ausstellung der Bescheinigung benötigt die Stadt Grafenau prüffähige und vollständige Unterlagen, die folgenden Anforderungen genügen müssen:

1. Die vollständigen Originalrechnungen sind nach Gewerken zu ordnen und in Mappen oder Ordnern abgeheftet einzureichen. Mehrere Einzelrechnungen einer Firma sind nach Datum zu ordnen. Die Rechnungen sind fortlaufend durchzunummerieren. Nachweise über die Auszahlung der Rechnungen (z. B. Kontoauszüge, Quittungen) sind ebenfalls beizufügen. Nicht anerkannt werden:
  - Rechnungspakete, in denen mehrere Rechnungen, Kassenzettel o. ä. zusammengefasst sind
  - Abschlagszahlungen ohne die zugehörige Schlussrechnung mit genauer Auflistung der erbrachten Leistungen
  - Kostenvoranschläge
2. Bei Pauschalrechnungen ist das jeweilige Originalangebot, das dem Pauschalpreis zu Grunde liegt, mit den in nachprüfbarer Weise aufgliederten Einzelleistungen zur Einsichtnahme vorzulegen.
3. Kassenzettel, z. B. von Bau- und Verbrauchermärkten, können nur anerkannt werden, wenn Menge, Artikel, Datum und Preis eindeutig erkennbar sind.

4. Den Rechnungen ist eine Aufstellung beizufügen, die jede Einzelrechnung enthalten muss. Ein Muster liegt dem Antragsformular auf Erteilung der Bescheinigung bei.

In die Spalte „Bezahlt“ dürfen nur Beträge eingesetzt werden, die tatsächlich angefallen sind. Skonto oder sonstige Abzüge sind kostenmindernd zu berücksichtigen.

Die Rechnungsbeträge sind in der Aufstellung als Bruttobeträge abzugeben. Bitte reichen Sie die Kostenaufstellung zusätzlich in digitaler Form, als bearbeitbare Excel-Tabelle ein. Eine entsprechende Musterdatei kann von der Stadt Grafenau zur Verfügung gestellt werden.

5. Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen sind separat aufzulisten.
6. Zuwendungen (Zuschüsse) aus öffentlichen Mitteln (kommunale Mittel, Landes- oder Bundesmittel), die der Bauherr für seine Maßnahme erhalten hat oder erhalten wird, sind anzugeben.
7. Alle Originalbelege werden nach der Prüfung zurückgegeben.

Für eine Bearbeitung sind vollständige und prüfbare Unterlagen die Grundvoraussetzung. Nehmen Sie sich Zeit bei der Antragsstellung.



# STEUERLICHE SONDERABSCHREIBUNGSMÖGLICHKEITEN

## § 7 h EStG

Abweichend von der AfA nach § 7 EStG in Höhe von 2 bzw. 2,5 % kann erhöhte AfA bis zu 9 % im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren sowie bis zu 7 % in den folgenden 4 Jahren abgesetzt werden. Begünstigt sind Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) bei einem in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich gelegenen Gebäude. Auf vorgenannte Maßnahmen entfallende Anschaffungskosten sind begünstigt, soweit diese Maßnahmen nach dem Abschluss eines Kaufvertrages durchgeführt werden (Sanierungsmaßnahmen im Rahmen von Erwerbmodellen); nicht begünstigt ist der auf das vorhandene Gebäude entfallende Kaufpreis. Nicht begünstigt ist auch der Abriss und Neubau eines Gebäudes. Begünstigt werden zur Einkünfteerzielung genutzte (z. B. vermietete) Gebäude; zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude können nach § 10f EStG gefördert werden.

## § 10 f EStG

Aufwendungen an den betreffenden Gebäuden können im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahmen und in den folgenden 9 Jahren in Höhe von 9 % wie Sonderausgaben abgezogen werden. Nicht begünstigt ist der auf das vorhandene Gebäude entfallende Kaufpreis. Begünstigte Objekte können im Inland gelegene eigene Gebäude, Gebäudeteile und Eigentumswohnungen sein. Sie müssen die Voraussetzungen der §§ 7h oder 7i EStG (z. B. entsprechende Bescheinigung) erfüllen. Das Gebäude muss im jeweiligen Kalenderjahr zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Die Aufwendungen dürfen nicht bereits in die Bemessungsgrundlage nach § 10e EStG oder für die Eigenheimzulage oder in die Aufwendungen nach §§ 7h oder 7i EStG einbezogen worden sein. Durch den Abzug von Sonderausgaben wird die Erhaltung von bestimmten Wohngebäuden, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden, steuerlich begünstigt.

## Steuerliche Sonderabschreibungsmöglichkeiten im Überblick

	nicht selbst genutzt	selbst genutzt
EStG	§ 7 h	§ 10 f
Abschreibung	1. - 8. Jahr: 9,00 % p. a. 9. - 12. Jahr: 7,00 % p. a. Insgesamt: 100 %  abzüglich Zuschüsse	1. - 10. Jahr: 9,00 % p. a.  Insgesamt: 90 %  abzüglich Zuschüsse
Verwendung	nur Herstellungskosten  nicht Kaufpreis  Vermietung und Verpachtung	nur Herstellungskosten  nicht Kaufpreis  eigene Wohnzwecke



# STÄDTISCHE FÖRDERPROGRAMME

Die Stadt Grafenau hat folgende städtische Förderprogramme aufgelegt:

## Für den Innenbereich des Stadtgebietes Grafenau:

- **Kommunales Fassaden- und Hofprogramm**  
Die Stadt Grafenau fördert im Rahmen eines kommunalen Städtebauförderungsprogrammes die Instandsetzung und Erhaltung von Fassaden an vorhandenen Gebäuden und die Gestaltung der Innenhöfe jeweils unter Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte.
- **Kommunales Farbgebungsprogramm für Fassaden**  
Die Stadt Grafenau fördert die vollflächige Farbgebung von Fassaden an vorhandenen Gebäuden unter Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte.



## Für den Innenbereich des Stadtgebietes Grafenau sowie Haus i. Wald:

- **Leerstandsprogramm**  
Ziel des kommunalen Förderprogramms ist die dauerhafte und bedarfsgerechte Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im Ilzer Land und somit auch in der Stadt Grafenau. Der Einzelhandel, die Gastronomie, das Handwerk und der Dienstleistungsbereich in den Ortskernen soll gestärkt werden, um die Versorgungsfunktion der Ortsmitten nachhaltig zu stärken und weiter auszubauen. Hierzu soll ein überörtliches Netzwerk der Daseinsvorsorge aufgebaut werden, um der veränderten Nachfragestruktur gerecht zu werden. Leerstände und drohende Leerstände (z. B. Kündigung Mietverhältnis) in der Erdgeschosssebene sollen hierfür einer neuen Nutzung zugeführt werden.





## Kontakt

hackl.florian@grafenau.de

Telefon: 08552 9623-39

Herausgeber:

Stadt Grafenau

Rathausgasse 1

94481 Grafenau

www.grafenau.de

Stand: November 2019