

MERKBLATT

zum Antragsverfahren zur Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§ 7 h, 10 f, und 11 a Einkommensteuergesetz (EStG) bei der Stadt Bad Oldesloe – Planung und Umwelt

Für die Bearbeitung Ihres Antrages ist zuständig:

Fachbereich Bauamt
Planung und Umwelt
Markt 5, 23843 Bad Oldesloe

Sanierungsträger
DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft
Drehbahn 7, 20354 Hamburg

Ansprechpartner:

Herr Haase
Tel.: 04531 504-411
Fax: 04531 504-905
E-Mail: frank.haase@badoldesloe.de

Herr Wittenberg
Tel: 040 3410678-53
Fax: 040 7675889-20
E-Mail: martin.wittenberg@dsk-gmbh.de

Allgemeiner Hinweis

Die steuerliche Bescheinigung wird unbeschadet der sonstigen erforderlichen Genehmigungen (Baugenehmigung, Sanierungsrechtliche Genehmigung) erteilt.

Rechtsgrundlagen der Bescheinigung

- §§ 7h, 10f und 11a EStG
- Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7 h, 10 f, und 11 a des Einkommensteuergesetzes vom 30.07.2015 (Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 1004)
- Einkommensteuer-Richtlinien 2005 vom 16.12.2005 (BStBl. I Sondernummer S. 3), geändert durch Einkommenssteuer-Änderungsrichtlinie 2008 vom 18.12.2008 (BStBl. I S.1017)
- Landesverwaltungsgesetz Land Schleswig-Holstein (LVwG) in der zuletzt gültigen Fassung

Wissenswertes zum Antragsverfahren

Die Stadt stellt die Bescheinigung gem. § 7 h EStG auf Antrag aus.

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

Die erhöhten Absetzungen betragen im Jahr der Herstellung und in den 7 Folgejahren bis zu 9 % der begünstigten Kosten. In den darauffolgenden 4 Jahren bis zu 7 %.

Welche Voraussetzungen müssen vor Beginn der Baumaßnahme erfüllt sein?

- das Sanierungsgebiet oder der städtebauliche Entwicklungsbereich ist förmlich festgelegt,
- das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot i.S. des § 177 BauGB muss vorliegen,
- der Modernisierungs- oder Instandsetzungsvertrag i.S. des § 177 BauGB oder
- eine konkrete vertragliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt Bad Oldesloe zur Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (R 7 h Abs. 6 Satz 1 EStR 2005) wurde abgeschlossen oder
- es besteht eine Verpflichtung des Eigentümers zur Durchführung von Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll.

Zur Prüfung der Maßnahmen i. S. des § 177 BauGB hat der Eigentümer/Bauträger die Missstände und Mängel aufzulisten und die beabsichtigten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in einem Maßnahmenkatalog darzustellen. Dieser Maßnahmenkatalog ist Vertragsgegenstand im Modernisierungs- oder Instandsetzungsvertrag.

Nach Abschluss der Maßnahme erfolgt eine Endabnahme über den Vollzug des Maßnahmenkataloges.

Baumaßnahmen, die nicht im o. a. Maßnahmenkatalog enthalten sind oder die ohne konkrete vertragliche Vereinbarung auf freiwilliger Grundlage durchgeführt werden, sind von dem Begünstigungstatbestand nicht erfasst. Nicht abgestimmte Maßnahmen als auch nicht anerkannte Aufwendungen sind damit nicht bescheinigungsfähig.

ACHTUNG!

Nicht alles, was als Auflage in der Sanierungs-, Entwicklungs- oder Baugenehmigung geregelt wurde, ist nach den genannten Rechtsgrundlagen bescheinigungsfähig. Die Sanierungs-, Entwicklungs- oder Baugenehmigung einerseits und die steuerrechtliche Abstimmung andererseits sind eigenständige Rechtsinstrumente.

Welche Aufwendungen sind bescheinigungsfähig?

bei Gebäuden oder Gebäudeteilen	Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. des § 177 BauGB oder 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
bei Eigentumswohnungen	
bei im Teileigentum stehenden Räumen	

Antragsunterlagen

1. Vollständig ausgefülltes Antragsformular einschließlich Anlagen
2. Pläne im Bestand
3. Pläne mit Eintragung der Maßnahmen
4. Kostenaufstellung mit Originalrechnungen
5. Erklärung des Architekten/Eigentümers
6. Abschlussprotokoll für den Vollzug des Maßnahmenkataloges (von der Stadt Bad Oldesloe – Fachbereich IV – Planung und Umwelt auszufüllen)
7. Kopie Zuwendungsbescheid/-vertrag und Abnahmeprotokoll
8. Meldebestätigung für § 10 f EStG (bei Baudenkmalen)
9. Tabelle Rechnungen mit Originalrechnungen und den zugehörigen Zahlungsbelegen (Kontoauszüge, Quittungen)

Welche Aufwendungen sind nicht bescheinigungsfähig?

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

1. Der Erwerb der Immobilie (Kaufpreis, Grunderwerbsteuer, Grundstücksvermessungskosten, Anwalts- und Notarkosten, Grundbucheintragungskosten, Erschließungskosten nach dem Kommunalabgabengesetz)
2. Finanzierungskosten, Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren
3. Zinsen, Damnum (Disagio)

4. Ablösung von Einstellplätzen, soweit nicht die Zahlung im Baugenehmigungsverfahren gefordert wird
5. Kosten für Kinderspielplätze, soweit sie nicht im Baugenehmigungsverfahren gefordert werden
6. Kanalanschlussgebühren und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstückes wie Elektro, Gas, Wärme und Wasser, soweit sie nicht im Rahmen der Modernisierungsdurchführung anfallen
7. Ausbaukosten, die über den angemessenen Standard hinausgehen (Luxusaufwendungen), es sei denn, sie gehören zur historischen Ausstattung eines Gebäudes
8. Kamin- und Kachelofen, wenn bereits eine Heizung vorhanden ist sowie Sauna, Bar, Schwimmbecken und anderes
9. Wandmosaiken, Plastiken, Fresken, offene Kamine u. ä., sofern sie nicht zur historischen Ausstattung des Gebäudes gehören
10. Markisen, Ausstellungsvitrinen u. ä.
11. Aufzugsanlagen, wenn der Neueinbau nebst Aufzugsanlage und Fahrstuhlschachtverkleidung baurechtlich nicht notwendig ist
12. Lautsprecher und Rundfunkanlagen (z. B. für Cafes, Gaststätten usw.)
13. Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände (z. B. Möbel, Regale, aber auch Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten, Teppiche und Teppichböden usw., sofern sie nicht auf den Rohfußboden verlegt oder aufgeklebt sind)
14. Waschmaschinen, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind
15. Einbaumöbel, hierzu gehören auch Küchenmöbel mit Ausnahme einer Spüle einschl. Unterschrank in Standardausführung. Sonderausstattungen wie z.B. Mikrowellenherde usw. können nicht anerkannt werden
16. Reparatur- und Wartungskosten (z. B. für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen)
17. Anschaffungskosten für Geräte, Maschinen, Leitern, Werkzeuge usw.
18. Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen für während der Bauzeit eintretende Schäden (z. B. Bauwesenversicherung)
19. Kosten für Außen- und Gartenanlagen, soweit sie nicht eine Einheit mit einem Baudenkmal bilden und keine Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Gebäudes sind. Anteilige Kosten der Außen- und Gartenanlagen können jedoch im Einzelfall in Höhe von 5–10 % des nachgewiesenen Gesamtaufwandes angerechnet werden
20. Wert der eigenen Arbeitsleistung und Leistungen unentgeltlich Beschäftigter (z. B. Familienangehörige, Nachbarschaftshilfe etc.)
21. Die ausschließliche Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung (z. B. Anbauten, Aufstockung, erstmaliger Dachgeschossausbau, zuvor nicht vorhandene Dachgauben, erstmalige Balkonanlage/Terrasse, erstmaliger Wintergarten u. ä.)

HINWEIS

Diese Auflistung ist keine abschließende Aufzählung!

Zusammenstellung der Unterlagen

- **Originalrechnungen** - mit Auflistung der erbrachten Einzelleistungen - gewerkeweise chronologisch ordnen und fortlaufend nummerieren (Abschlagsrechnungen und Kostenvoranschläge werden nicht anerkannt, sondern **nur Schlussrechnungen**).
- Besteht die **Baumaßnahme aus mehreren Teilen**: Die Aufwendungen sind in den Listen getrennt nach den Teilmaßnahmen zusammen zustellen. Jeder Auflistung ist eine Beschreibung der Teilmaßnahme voran zu stellen.
- Rechnungen/Angebote müssen Menge, Artikel, Preis oder Leistung eindeutig erkennen lassen (Baustoffe, Sanitär, Malerzubehör sind keine Artikelbezeichnungen).

Der **Eigentümer**, der **gleichzeitig auch der Rechnungsempfänger** sein muss, hat, geordnet zum Bauvorhaben unter Angabe (Ort, Straße, Haus-Nr.) **nur die abgestimmten bescheinigungsfähigen Aufwendungen** einzureichen und damit die Rechnungssummen um die Aufwendungen zu **kürzen**, die offensichtlich **nicht** für die Sanierung des Gebäudes **erforderlich waren**. Die gekürzten Summen sind in die Spalte „durch den Antragsteller gezahlter Rechnungsbetrag“ einzutragen.

Bescheinigt werden **nur tatsächliche Aufwendungen**. Skonti, Rabatte und anteilige Beträge zur Bauwesenversicherung oder sonstige Abzüge **mindern** den geltend gemachten Rechnungsbetrag. Bitte stellen Sie die ausgefüllte Tabelle „Aufstellung der Kosten“ auch in elektronischer Form zur Verfügung.

Werden die **geforderten Unterlagen nicht oder unvollständig** eingereicht, muss der Antrag wegen unzureichender Nachweisführung **zurückgewiesen** werden. Dies bedeutet, dass weder eine Bescheinigung noch eine Versagung der Bescheinigung erteilt werden kann. Wir weisen darauf hin, dass die **Beweis- und Mitwirkungslast** der entstandenen Aufwendungen beim **Antragsteller** liegt.

Wichtige Hinweise für Wohnungseigentümer:

Grundsätzlich hat der Eigentümer einen **Eigentumsnachweis** zu erbringen. Bei Vertretungsbefugnis ist eine **Vollmacht** vorzulegen.

Sollte es bei einem Objekt mehrere Eigentümer geben, wird die Gesamtsanierungsmaßnahme 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.

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

Grundlage für die Bescheinigung ist nicht der von Ihnen erbrachte Kaufpreis, sondern der prozentuale Anteil an den Bauleistungen für Ihren Miteigentumsanteil. In diesem Fall können Sie den Generalunternehmer o. ä. um die Vorlage der genannten Unterlagen bitten oder den Bauträger mit der Antragstellung bevollmächtigen. Ansprechpartner für die Stadt Bad Oldesloe ist dann der Bauträger. Das Original der Bescheinigungen geht diesem zu. Für den leider öfter vorkommenden Fall der Bauträgerinsolvenz empfiehlt es sich, entsprechende Rechte vorher vertraglich zu vereinbaren.

Die Prüfung der Leistungen ist nur möglich, wenn die **Originalrechnungen** der an der Sanierung beteiligten Handwerker, Subunternehmer oder Lieferanten, welche **an den Generalunternehmer** gerichtet sind, vorliegen. Außerdem wird ein **detaillierter**

Einzelnachweis über die Vergütungen für die Leistungen des Generalunternehmers (Zahlungsbelege/Kontoauszüge) benötigt.

Vorlage der Bescheinigung beim Finanzamt

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

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 bei einem Steuerfachmann einzuholen.