

## **Merkblatt zum Antragsverfahren zur Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG)**

### **Wissenswertes zum Antragverfahren**

Nach § 7 Einkommensteuergesetz (EStG) sind bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen steuerlich begünstigt. Es handelt sich hierbei um Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne von § 177 Baugesetzbuch (BauGB). Diesen baulichen Maßnahmen muss aber keine Gebotsanordnung zugrunde liegen, sondern diese Maßnahmen können auch zwischen Eigentümer/in und Gemeinde vertraglich vereinbart werden.

Baumaßnahmen, die hingegen ohne einen solchen Vertrag (Modernisierungsvereinbarung) vom Eigentümer / der Eigentümerin freiwillig durchgeführt worden sind, sind gemäß § 7 EStG nicht begünstigt.

### **Die Genehmigung nach § 144 BauGB ersetzt keine vertragliche Vereinbarung.**

Zum Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung sind in Abstimmung mit der Sanierungsbehörde die durchzuführenden Maßnahmen sowie der einzuhaltende zeitliche Rahmen festzulegen. Durch die Gemeinde wird dann eine schriftliche Vereinbarung erstellt, die von den Vertragspartnern unterzeichnet werden muss. Nur auf der Grundlage dieser Modernisierungsvereinbarung ist es später möglich, eine Steuerbescheinigung zu beantragen.

Der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung kommt nur für solche Maßnahmen in Betracht, die den Zielen und Zwecken der Sanierung dienen. Luxussanierungen und laufende Instandhaltungsmaßnahmen können nicht berücksichtigt werden.

### **Maßnahmen, die vor dem Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung durchgeführt worden sind, sind grundsätzlich nicht steuerlich begünstigt.**

Die Ausstellung einer Steuerbescheinigung muss schriftlich vom Eigentümer / der Eigentümerin beantragt werden.

Die Gemeinde hat dann zu prüfen, ob die der Modernisierungsvereinbarung zugrunde liegenden Maßnahmen durchgeführt wurden. Dazu sind die Kosten durch Vorlagen der Originalrechnungen, mit den dazugehörigen Rapporten, nachzuweisen. Die Antragstellerin / der Antragsteller muss hierzu mit seinem Antrag eine nachvollziehbare Kostenaufstellung vorlegen. Sofern Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln für die Maßnahmen bewilligt wurden, sind diese ebenfalls aufzuführen.

### **Welche Aufwendungen sind bescheinigungsfähig?**

- Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen und bei Eigentumswohnungen
- In Teileigentum stehende Räume
- In Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S.d. § 177 BauGB oder
- Maßnahmen, zu deren Durchführung sich die Eigentümerin / 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.

### **Welche Aufwendungen sind nicht bescheinigungsfähig?**

- Der Erwerb der Immobilie (Kaufpreis, Finanzierungskosten, Notargebühren, Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragung, Erschließungskosten nach dem Kommunalabgabengesetz u.ä.)
- Neubauten, neue Gebäudeteile zur Erweiterung der Nutzfläche
- Die ausschließliche Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung (Anbauten, Aufstockung, erstmaliger Dachgeschossausbau, zuvor nicht vorhandene Dachgauben, erstmalige Balkonanlage/ Terrasse, erstmaliger Wintergarten u.ä.)
- Luxusaufwendungen (Kamin- und Kachelofen, wenn bereits eine Heizung vorhanden ist, Schwimmbad, Sauna, Bar u.ä.)
- Garagen/Carports, Parkplätze, Waschplätze, Müllbehälteranlagen, Zuwegung, Kinderspielplätze, Stellplätze außerhalb des Gebäudes
- Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände (insbesondere Lampen, Spiegel, Handtuchhalter u.a.)
- Aufzugsanlage, wenn der Neueinbau nebst Auszugsanlage und Fahrstuhlschachtverkleidung baurechtlich nicht notwendig ist
- Außenanlagen (Straßenzufahrten, Hofbefestigung, Grün- und Gartenanlagen, Einfriedungen)
- Wiedererrichtung eines Gebäudes nach historischem Vorbild nach dem Abriss sowie der Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes oder Gebäudeteils
- Leistungen und Arbeiten, die unentgeltlich erbracht werden (z.B. Eigenleistungen, Nachbarschaftshilfe)

### **Hinweis**

Diese Aufzählung ist keine abschließende Aufzählung.

### **Was muss ich vor Beginn der Baumaßnahmen beachten?**

- Das Sanierungsgebiet oder der städtebauliche Entwicklungsbereich muss förmlich festgelegt sein,
- das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot i.S.d. § 177 BauGB vorliegen,
- der Modernisierungs- oder Instandsetzungsvertrag i.S.d. § 177 BauGB oder
- eine konkrete vertragliche Vereinbarung zwischen der Eigentümerin / dem Eigentümer und der Gemeinde zur Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen abgeschlossen sein oder
- eine Verpflichtung der Eigentümerin / des Eigentümers zur Durchführung von Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, vorliegen.

**Bei Bauherren und Erwerberinnen / Erwerberrn, die einen Bauträger, Baubetreuer oder Generalunternehmer mit der Durchführung der Maßnahme beauftragt haben, und in vergleichbaren Fällen ist die notwendige Prüfung der Einzelleistungen nur möglich, wenn die Antragstellerin / der Antragsteller die spezifizierten Originalrechnungen der Handwerker, Subunternehmer und Lieferanten an den Bauträger ö.A. sowie einen detaillierten Einzelnachweis über die Vergütung für dessen eigene Leistung vorlegt. Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die Vorlage der Originalkalkulation verlangt werden.**

### **Vorlage der Bescheinigung beim Finanzamt**

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

**Die Ausstellung der Steuerbescheinigung ist gebührenpflichtig.**

## **Rechtsgrundlagen der Bescheinigung**

§§ 7h, 10f, und 11a EStG

Gemeinsame Bekanntmachung des Wirtschaftsministeriums und des Finanzministerium über die Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung des §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG) vom 11. Juni 2001 (GABL vom 25. Juli 2001)

## **Für die Bearbeitung Ihres Antrags ist zuständig:**

Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Baurecht

Brunnenstraße 3

72074 Tübingen

## **Ansprechpartnerin**

### **Bescheinigungsverfahren nach §§ 7h, 10f und 11a EStG**

Rosina Keinath

Montag bis Donnerstag

Tel.: 07071 204-2464

Fax: 07071 204-42794