

Merkblatt zur Ausstellung von Steuerbescheinigungen in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

Nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) sind bauliche Maßnahmen (Herstellungsaufwand) an Gebäuden in Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsbereichen steuerlich begünstigt. Es handelt sich hierbei um Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne von § 177 Baugesetzbuch (BauGB). Diesen baulichen Maßnahmen muss keine Gebotsanordnung zugrunde liegen, sondern sie können auch zwischen Eigentümer und Gemeinde mit Hilfe einer Modernisierungsvereinbarung vertraglich vereinbart werden.

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

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

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

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

Die Ausstellung einer Steuerbescheinigung muss schriftlich vom Eigentümer beantragt werden.

Die Gemeinde hat nach Vorliegen des schriftlichen Antrages zu prüfen, ob die der Modernisierungsvereinbarung zugrundeliegenden Maßnahmen durchgeführt wurden. Dazu sind die Kosten durch Vorlage der Originalrechnungen nachzuweisen. Der Antragsteller muss hierzu mit seinem Antrag eine nachvollziehbare, nach Gewerken getrennte, Kostenaufstellung vorlegen. Sofern Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln für die Maßnahme bewilligt wurden, sind diese ebenfalls aufzuführen.

Eigenleistungen oder die Arbeitsleistung unentgeltlich Beschäftigter gehören nicht zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen.

Für die Ausstellung der Steuerbescheinigung fällt eine Gebühr in Höhe von 50 -150 € an.

Zur näheren Information wird auf die Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a EStG in der gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern und der Finanzen vom 21.08.1998 (AllIMBI Nr. 19/1998) hingewiesen.