

Merkblatt der Stadt Baiersdorf zur Ausstellung von Steuerbescheinigungen in Sanierungsgebieten

Gemäß § 7 h Einkommenssteuergesetz (EStG) sind bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten steuerlich begünstigt. Dabei handelt es sich um Modernisierungs- und/ oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB). Diese baulichen Maßnahmen brauchen nicht aus einer Gebotsanordnung zu resultieren. Vielmehr können diese baulichen Maßnahmen auch zwischen dem Eigentümer und der Stadt Baiersdorf vertraglich vereinbart werden.

Baumaßnahmen, bei denen im Vorfeld keine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen wurde und vom Eigentümer freiwillig durchgeführt wurden, unterliegen nicht den Vergünstigungen des § 7 h EStG.

Auch eine sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß §§ 144 ff BauGB ersetzt keine Modernisierungsvereinbarung.

Bei der Modernisierungsvereinbarung muss in Abstimmung mit der Stadt Baiersdorf als Sanierungsbehörde die durchzuführende(n) Maßnahme(n) und der zeitliche Umsetzungsrahmen konkret festgelegt werden. Das städtische Bauamt erstellt dann eine schriftliche Modernisierungsvereinbarung, die von der Stadt und dem Eigentümer in gegenseitigem Einvernehmen unterzeichnet wird. Allein auf der Grundlage dieser Modernisierungsvereinbarung ist es dann möglich, eine Steuerbescheinigung zu erhalten.

Bauliche Maßnahmen an Gebäuden, die vor dem Abschluss dieser Modernisierungsvereinbarung durchgeführt worden sind, sind grundsätzlich nicht steuerlich begünstigt.

Nach Abschluss dieser Modernisierungsvereinbarung prüft die Stadt Baiersdorf, ob die in der Vereinbarung festgelegten Maßnahmen auch tatsächlich so umgesetzt worden sind. Dazu muss der Eigentümer durch die Vorlage von Originalrechnungen und einer nachvollziehbaren Kostenaufstellung die tatsächlichen Kostenaufwendungen nachweisen. Sofern Zuschüsse aus öffentlichen Fördertöpfen bewilligt wurden, sind diese ebenfalls vorzulegen.

Für die Prüfung dieser Kosten durch das von der Stadt Baiersdorf beauftragte Sanierungsberatungsbüro entstehen Funktionsgebühren, die der Eigentümer in voller Höhe selber durch Vorausleistung zu begleichen hat. Diese Funktionsgebühren werden von der Stadt Baiersdorf bescheinigt und sind ebenfalls steuerlich absetzbar.

Hinweis: Eigenleistungen oder die Leistungen unentgeltlich beschäftigter dritter Personen können nicht bescheinigt werden.

Die Ausstellung einer Steuerbescheinigung ist gebührenpflichtig.

Weitere Informationen erhalten Sie in den 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 (AllMBl. Nr. 19/1998).

Bei Fragen erteilt Ihnen das Stadtbauamt gerne Auskunft unter bauverwaltung@baidersdorf.de oder telefonisch unter 09133 779030.

Stadt Baiersdorf, 20.05.2016