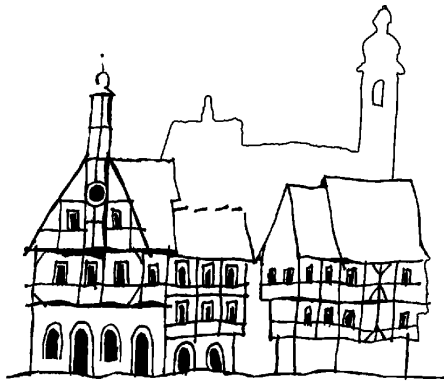


# ***Das Bauverwaltungsamt informiert***



**FORCHEIM**  
fränkisch modern mit altem Kern

[www.forchheim.de](http://www.forchheim.de)

## ***Sonderabschreibung in Sanierungsgebieten***

*nach §§ 7h, 10f  
Einkommenssteuergesetz  
(EStG)*

## **Worum geht es?**

Nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (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 Forchheim benötigt. Zur Erlangung dieser Bescheinigung ist vor Maßnahmenbeginn eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt Forchheim abzuschließen.

Weitere Informationen hierzu enthalten die Bescheinigungs-richtlinien für die Aufwendungen der §§ 7, 10f und 11a EStG in der gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern und der Finanzen vom 22.02.2017

Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um allgemeine Hinweise. Diese können eine umfassende steuerrechtliche Beratung nicht ersetzen. Insoweit sind zusätzliche Erkundigungen beim zuständigen Finanzamt oder Steuerfachmann einzuholen.

Die Stadt Forchheim 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 ein:
  - 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 Sinn 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 städtebaulicher Bedeutung erhalten bleiben sollen.
4. Die steuerliche Begünstigung setzt voraus, dass
  - vor Beginn der Maßnahme zwischen dem Eigentümer und der Stadt Forchheim eine Modernisierungsvereinbarung geschlossen wurde oder
  - die baulichen Maßnahmen entweder ein Modernisierungsgebot (Anordnung von Beseitigung von Missständen) oder Instandsetzungsgebot (Anordnung von Behebung von Mängeln) zu Grunde lag.
5. Nach Durchführung der Baumaßnahmen muss die Ausstellung einer Bescheinigung vom Eigentümer (oder einer bevollmächtigten Vertretung) schriftlich bei der Stadt Forchheim beantragt werden. Antragsformulare liegen bei der Stadt Forchheim – Stadtbauamt - auf.
6. Die bescheinigungsfähigen Kosten der Maßnahmen sind durch Vorlage der Originalrechnungen sowie einer nachvollziehbaren Kostenaufstellung nachzuweisen.
7. Die Bescheinigung (Verwaltungsakt) ist gebührenpflichtig gemäß dem Kostengesetz/Kostenverzeichnis. Je nach Höhe der bescheinigungsfähigen Kosten liegt die Gebühr zwischen 25 und 600 Euro.

Wichtige Hinweise:

(Teil-) Maßnahmen, die ohne oder bereits vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung durchgeführt wurden, sind nicht vom Begünstigungstatbestand erfasst. Bitte kommen Sie daher frühzeitig auf die Stadt Forchheim oder die GWS zu.

Eine fehlende vertragliche Vereinbarung wird nicht durch die Erteilung einer Baugenehmigung oder Genehmigung einer Tekturänderung ersetzt.

Es können nur Maßnahmen bescheinigt werden, die mit der Stadt Forchheim abgestimmt wurden. Sie müssen den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechen. Sollten Änderungen an den vereinbarten Maßnahmen durchgeführt werden, sind diese erneut mit der Stadt Forchheim abzustimmen mit der Folge, dass die Vereinbarung zu berichtigen oder zu ergänzen ist.

Maßnahmen müssen vor Aufhebung des Sanierungsgebietes begonnen sein. Sollten Maßnahmen erst nach Aufhebung eines Sanierungsgebietes durchgeführt werden, sind diese nicht mehr bescheinigungsfähig.

Die bescheinigten Aufwendungen können steuerrechtlich nur berücksichtigt werden, wenn auch die weiteren steuerrechtlichen Voraussetzungen, die durch das zuständige Finanzamt geprüft werden, vorliegen.

## **Verfahrensablauf**

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

Sprechen Sie sich im Vorfeld der Maßnahme mit kompetenten Fachleuten (Steuerberater, Architekturbüros usw.) und dem für Sie zuständigen Finanzamt ab.

### 2. Schließen Sie eine Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt Forchheim ab!

Hierzu unterstützt Sie die GWS vor Ort und berät ob die Maßnahme den Zielen und Zwecken der Sanierung entspricht.

Reichen Sie dann vor Beginn der Maßnahmen folgende Unterlagen bei der Stadt Forchheim ein:

- Modernisierungsvereinbarung, die mit der GWS abgesprochen wurde
- Eigentumsnachweis (Grundbuchauszug)
- Auflistung der geplanten Maßnahmen (Baubeschreibung)
- Kostenschätzung der Maßnahmen nach DIN 276 (nach Gewerken sortiert)

### 3. Beginnen Sie mit der Maßnahme!

Die Stadt Forchheim prüft Ihre Unterlagen und schickt abschließend die gegengezeichnete Modernisierungsvereinbarung an Sie zurück. Erst dann 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.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen beantragen Sie bei der Stadt Forchheim die Bescheinigung nach § 7h ff EStG

Hierzu reichen sie folgende Unterlagen bei der Stadt Forchheim – Sanierungsstelle – ein:

- Ausgefüllten und unterzeichneten Antrag nach 7h ff EStG (Formular ist bei der Stadt Forchheim erhältlich).
- Nachvollziehbare Kostenaufstellung nach Gewerken sortiert (DIN 276).
- Originalrechnungen, im Einklang mit der Kostenaufstellung durchnummeriert und nach Gewerken sortiert.

## **NICHT bescheinigungsfähige Aufwendungen**

Nicht bescheinigungsfähig sind insbesondere:

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

**Grds. Kosten für Gebäude(teil)-abbrüche**

## Steuervorteile nach EStG

Erhöhte Abschreibungen können erstmals im Jahr der Fertigstellung geltend gemacht werden. Eine Durchführung der Baumaßnahme in mehreren Abschnitten ist möglich.

### Beispiel Einzelpersonen, Objekt vermietet

Die steuerliche begünstigten Herstellungskosten können auf 12 Jahre verteilt zu 100 % abgeschrieben werden, gem. **§ 7h** acht Jahre lang je 9% und vier weitere je 7%.

zu versteuerndes Einkommen	50.000 €
Bescheinigung Herstellungskosten	100.000 €
gem. <b>§ 7h</b> jährliches Sonder-Afa 9%	9.000 €
verbleibendes zu versteuerndes EK	<u>41.000 €</u>
<b>Steuerersparnis</b> 8 Jahre lang p.a. ca.	<b>3.700 €</b>
weitere 4 Jahre lang p.a. ca.	2.900 €

### Beispiel Ehepaar, selbst bewohntes Haus

Bei vom Eigentümer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden reduziert sich die Abschreibung auf 90% der Aufwendungen gem. **§ 10f** können zehn Jahre lang je 9% abgesetzt werden.

zu versteuerndes Einkommen	70.000 €
Bescheinigung Herstellungskosten	100.000 €
gem. <b>§ 10f</b> jährliches Sonder-Afa 9%	9.000 €
verbleibendes zu versteuerndes EK	<u>61.000 €</u>
<b>Steuerersparnis</b> 10 Jahre lang p.a. ca.	<b>3.200 €</b>

## Weitere Informationen

Weitere Auskünfte erhalten Sie im  
Stadtbauamt Forchheim,  
Bauverwaltungsamt, Birkenfelderstraße 4, Zimmer 1  
während der Dienstzeiten:  
oder nach Terminvereinbarung.  
Telefon: 09191/714-237  
Telefax: 09191/714-285

oder der

Wohnungs- und Sanierungsgesellschaft mbh (GWS)  
Herderstraße 1, 91301 Forchheim  
Telefon: 09191/1726-23  
Telefax: 09191/1726-50

**Stadt Forchheim**  
*Bauverwaltungsamt*