



# Gemeinde Hunderdorf

Verwaltungsgemeinschaft Hunderdorf

## Merkblatt

### **Bescheinigung gemäß § 7h des Einkommensteuergesetzes (EStG) über erhöhte Abschreibungen an Gebäuden in einem entsprechend § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet**

Die erhöhten Abschreibungen nach § 7h EStG können nur in Anspruch genommen werden, wenn nachfolgende Hinweise beachtet werden:

#### **I. Voraussetzungen:**

1. Die erhöhten Abschreibungen nach § 7h EStG kommen für Maßnahmen bei Gebäuden und Gebäudeteilen in Betracht, die in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Gemeinde Hunderdorf liegen. Begünstigt sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB oder Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung oder funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll. Ohne Bedeutung ist, ob das Gebäude zum Betriebs- oder Privatvermögen gehört oder ob es gewerblichen, beruflichen oder wohnlichen Zwecken dient. Die erhöhten Abschreibungen können erstmals im Jahr der Fertigstellung des Gebäudes vorgenommen werden. Das bedeutet, dass die Baumaßnahme abgeschlossen sein muss. Wird eine Baumaßnahme in mehreren Abschnitten durchgeführt, so müssen diese jeweils abgeschlossen sein. Bei der Bemessung der erhöhten Abschreibung ist von der Summe der Herstellungskosten auszugehen, die bis zum Ende des jeweiligen Kalenderjahres angefallen sind. Ausgeschlossen ist ein gleichzeitiger Abzug der geltend gemachten Aufwendungen nach anderen steuerlichen Richtlinien.
2. Bauliche Maßnahmen bedürfen in der Regel einer Baugenehmigung. Der entsprechende Antrag ist bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu stellen.
3. **Die Durchführung ist in einer Sanierungsvereinbarung mit der Gemeinde zu sichern.**

Das Formblatt „Sanierungsvereinbarung“ finden Sie unter:

<https://www.hunderdorf.de/index.php?id=6198,250?suche>

(ggf. Link kopieren und einfügen)

Eine Sanierungsvereinbarung mit der Gemeinde kann erst **nach** dem Vorliegen einer Baugenehmigung bzw. einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung abgeschlossen werden.

**Beginnen Sie mit der Maßnahme in jedem Fall erst nach der Gegenzeichnung der Sanierungsvereinbarung.**

## **II. Nachweis der entstandenen Kosten:**

Der Bauherr muss im Einzelnen nachweisen, welche tatsächlichen Leistungen erbracht worden sind und welches Entgelt er dafür leisten musste. Für die Ausstellung der Bescheinigung gem. § 7h EStG benötigt die Gemeinde prüfbare Unterlagen. Hierbei ist Folgendes zu beachten:

1. Die vollständigen **Originalrechnungen sind nach Gewerken und Firmen zu ordnen**. Mehrere Einzelrechnungen von Firmen sind **außerdem noch nach Datum zu sortieren**. Die Rechnungen sind fortlaufend durchnummerieren. Alle Originalbelege werden nach der Prüfung zurückgegeben. Über die Rechnungen ist eine **Kostenaufstellung** gemäß Formblatt beizufügen. Das Formblatt „Kostenaufstellung“ finden Sie unter:

<https://www.hunderdorf.de/index.php?id=6198,250?suche>

(ggf. Link kopieren und einfügen)

Die geleisteten Zahlungen sind nachzuweisen (z.B. durch quitierte Rechnungen oder Kontoauszüge).

2. Jede Einzelrechnung muss in der Liste aufgeführt werden. „Rechnungs-Pakete“, in denen mehrere Rechnungen, Kassenzettel oder ähnliches zusammengefasst sind, können nicht anerkannt werden.
3. Die Rechnungsbeiträge sind in Abhängigkeit vom Vertrag entweder stets als Nettobeträge (ohne) oder als Bruttobeträge (mit Mehrwertsteuer) aufzuführen. Die gewählte Berücksichtigungsart ist anzugeben. In der erteilten Bescheinigung ist dann ein Hinweis erhalten, ob es sich um Netto- oder Bruttobeträge handelt.
4. Abschlagsrechnungen können ohne die zugehörigen Schlussrechnungen mit genauer Auflistung der erbrachten Leistungen nicht anerkannt werden.
5. Es dürfen nur die Beträge eingesetzt werden, die auch tatsächlich angefallen sind. In Anspruch genommene Skontoabzüge, anteilige Beiträge zur Bauwesenversicherung oder sonstige Abzüge sind kostenmindernd zu berücksichtigen.
6. Genehmigungs- und Prüfgebühren werden den jeweiligen Kosten zugeschlagen. Abweichend von Ziffer 1 können hier Fotokopien der Baugenehmigung bzw. der Bescheide zur Einsichtnahme vorgelegt werden.

7. Kostenvoranschläge, auch wenn darauf schon Zahlungen geleistet worden sind, können nicht anerkannt werden. In jedem Fall wird die Schlussrechnung benötigt.
8. Kassenzettel, z.B. von Bau- und Verbrauchermärkten, können nur anerkannt werden, wenn Menge, Artikel, Datum und Preis eindeutig erkennbar sind.
9. Hat der Bauherr eine pauschale Vergütung geleistet (z.B. an einen Generalunternehmer), muss er die erbrachten Leistungen in nachprüfbarer Weise beschreiben bzw. auflisten.
10. Für Pauschalrechnungen (z.B. bei Elektro-, Heizungs- und Sanitärarbeiten) ist das Originalangebot, das dem Pauschalvertrag zugrunde liegt, zur Einsichtnahme vorzulegen.
11. Gebühren für Architekten und Ingenieure sowie sonstige Baukosten, wie Baugenehmigungsgebühren, gehören zu den begünstigten Aufwendungen.
12. Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln (kommunale Mittel, Landes- oder Bundesmittel), die der Bauherr für seine Maßnahmen erhalten hat, sind anzugeben. Rückzahlbare, zinslose oder zinsgünstige Darlehen brauchen nicht aufgeführt zu werden.
13. Vom Eigentümer ist anzugeben, ob er zum Vorsteuerabzug berechtigt ist und die Option gem. § 9 Umsatzsteuergesetz in Anspruch nimmt.

### **III. Nicht anrechenbare Aufwendungen:**

Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat über die Bescheinigungsrichtlinien vom 22. Februar 2017 legt fest, welche Kosten nicht anerkennungsfähig sind. Folgende Kosten und Aufwendungen sind insbesondere nicht anerkennungsfähig:

1. Aufwendungen für den Erwerb der Immobilie (z.B. Kaufpreis, Grunderwerbssteuer, Grundstücksvermessungskosten, Anwalts- und Notarkosten, Kosten für Abgeschlossenheitsbescheinigung, Grundbuchgebühren, Erschließung)
2. Finanzierungskosten, Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren, Zinsen, Disagio
3. Ablösung von Einstellplätzen, soweit nicht die Zahlung im Baugenehmigungsverfahren gefordert wird
4. Kosten für Kinderspielplätze, soweit sie nicht im Baugenehmigungsverfahren gefordert werden
5. Kanalanschlussgebühren und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstücks, wie Elektro, Gas, Wärme und Wasser
6. Ausbaukosten, die über den angemessenen Standard hinausgehen (Luxusaufwendungen), es sei denn, sie gehören zur historischen Ausstattung eines Gebäudes
7. Sauna, Bar, Schwimmbecken oder vergleichbares

8. Wandmosaiken, Plastiken, Fresken, u. ä., sofern sie nicht zur historischen Ausstattung des Gebäudes gehören
9. Markisen, Ausstellungsvitrinen u. ä.
10. Kamin- und Kachelofen, wenn bereits eine Heizung vorhanden ist
11. Lautsprecher und Rundfunkanlagen (z.B. für Cafés, Gaststätten usw.)
12. Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände (z.B. Möbel, Regale, aber auch Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten, Teppiche und Teppichböden, sofern sie nicht auf den Rohfußboden verlegt oder aufgeklebt sind)
13. Waschmaschinen, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind
14. Einbaumöbel, hierzu gehören auch Küchenmöbel mit Ausnahme einer Spüle einschl. Unterschrank in Standardausführung. Sonderausstattungen, wie Mikrowellenherde usw., können nicht anerkannt werden
15. Kosten für Entrümpelungen jeglicher Art, Umzugskosten
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
20. Wert der eigenen Arbeitsleistung und Leistungen unentgeltlich Beschäftigter (z.B. Familienangehörige) sowie
21. Kosten für Ausbauten und Erweiterungen sowie Dachgeschossausbauten
22. Kosten für Gebäudeabbrüche bzw. Gebäudeteilabbrüche

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

**Die Gemeinde Hunderdorf stellt die Bescheinigung gemäß § 7h EStG auf Antrag aus.**

Das Formblatt „Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung“ finden Sie unter:

<https://www.hunderdorf.de/index.php?id=6198,250?suche>

(ggf. Link kopieren und einfügen)

Die Ausstellung der Bescheinigung ist gebührenpflichtig.

Die Angaben dieses Merkblattes sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann nicht übernommen werden. Den Finanzbehörden steht ein eigenes Prüfungsrecht zu.

Stand: September 2022