

Sanierung lohnt sich!

Merkblatt für Eigentümer

Die Gemeinde Oberthal hat in ihren 4 Ortsteilen Sanierungsgebiete ausgewiesen. Gebäudeeigentümer haben innerhalb der Sanierungsgebiete die Möglichkeit, bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an ihren Gebäuden erhöhte steuerliche Abschreibungen in Anspruch zu nehmen.

Erhöhte Absetzungen für Herstellungs- oder Anschaffungskosten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten

Nach § 7 h und § 10 f Einkommenssteuergesetz (EStG) können Herstellungs- und bestimmte Anschaffungskosten bei Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsbereichen steuerlich erhöht abgesetzt werden (bei vermieteten Gebäuden im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten; bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 %). Dabei muss es sich um durchgeführte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. § 177 BauGB handeln.

Das Grundstück muss in dem Sanierungsgebiet gelegen sein und im jeweiligen städtebaulichen Rahmenplan der Gemeinde als modernisierungs-/instandsetzungsbedürftiges Gebäude ausgewiesen sein.

Soweit einzelne Baumaßnahmen bereits vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durchgeführt wurden, kann eine Bescheinigung nicht erteilt werden. Die nachträgliche Festlegung oder Verpflichtung reicht nicht aus. Wurde das Sanierungsgebiet im Verlaufe einer Baumaßnahme festgelegt, können nur die nach diesem Zeitpunkt durchgeführten Maßnahmen bescheinigt werden.

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen vor Baubeginn zwischen dem/der Eigentümer/-in und der Gemeinde in einer sogenannten Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung (öffentlich-rechtlicher Vertrag) vertraglich vereinbart werden. Baubeginn ist die konkrete Beauftragung von Leistungen. Planungsleistungen bleiben hiervon unberührt.

Hinweise

- Die Berechnung der Höhe der steuerlichen Abschreibung ist vom individuell festgelegten Steuersatz des Steuerpflichtigen abhängig und bemisst sich dabei nach dem jährlichen Bruttoeinkommen.
- Die steuerliche Abschreibung ist keine Unterstützungszahlung oder ein Kredit, sondern sorgt dafür, dass die Höhe des jährlich zu versteuernden Einkommens verringert wird.
- Die Bescheinigung der Gemeinde ist ein sog. „Grundlagenbescheid“. Die Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen, insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben, als Werbungskosten oder wie Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 3 des Einkommenssteuergesetzes oder zu den Herstellungskosten, zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abzehbaren Kosten.
- Erhält der Eigentümer sonstige Fördermittel für das Sanierungsvorhaben, so wird der steuerlich absetzbare Betrag um diese reduziert.
- Das Gebäude muss kein Baudenkmal im Sinne des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes sein. Soweit es sich bei dem Gebäude um ein Baudenkmal handelt, wird auf die Möglichkeit der erhöhten Absetzung bei Baudenkmalern nach § 7i des Einkommenssteuergesetzes hingewiesen; im Übrigen sind in diesen Fällen die Bestimmungen des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten.
- Laufende Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht steuerlich begünstigt.
- Die Prüfung schließt keine Preis- oder Angebotskontrolle ein.

Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernommen. Individuelle Einzelheiten sind mit dem Steuerberater oder dem Finanzamt zu klären.

Stand: 07.03.2024.

Schritte zur Steuerbescheinigung

1. Kein Maßnahmenbeginn ohne unterschriebene Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung!
2. Kontaktaufnahme mit Gemeinde: Vereinbarung eines Beratungsgesprächs.
 - Liegt das Gebäude im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet und ist modernisierungs-/instandsetzungsbedürftig?
3. Beratungsgespräch der Gemeinde mit dem Eigentümer: Vorabstimmung der geplanten Sanierungsmaßnahme, Unterzeichnung Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung (sofern alle benötigten Unterlagen mitgebracht werden).
 - Erläuterung zum Ablauf einer Modernisierung/Instandsetzung
 - Besprechung der beabsichtigten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen (Ist das Landesdenkmalamt zu beteiligen? Sind besondere Genehmigungen erforderlich? Hinweis auf nicht berücksichtigungsfähige Maßnahmen/ Negativkatalog)
4. **Schriftliche Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vor Beginn der Baumaßnahme (nicht nachträglich)**
 - Einholung von Angeboten zu den Einzelmaßnahmen durch Eigentümer
 - Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen durch Eigentümer (Auszug aus dem Grundbuch; Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters; Maßnahmenbeschreibung; Kostenschätzung; ggf. Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde)
5. Durchführung der Sanierung
 - Ergänzungen oder Abweichungen zum vereinbarten Modernisierungs-/Instandsetzungsumfang sind unbedingt vor Durchführung mit Zusatzvereinbarung bzw. Anpassung der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung aufzunehmen
6. Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung bei der Gemeinde durch den Eigentümer
 - Pläne und Fotos Bestand sowie nach Sanierung
 - Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung
 - Originalrechnungen (Schlussrechnungen)
7. Ausstellung der Steuerbescheinigung durch Gemeinde
 - Besichtigung des Gebäudes durch Gemeinde: Fotoaufnahmen nach Modernisierung/Instandsetzung sowie Protokollierung der Ergebnisse zur Aktenaufnahme
 - Prüfung der Antragsunterlagen und Erteilung der Bescheinigung gemäß §§ 7 h, 10 f, 11 a Einkommensteuergesetz (EStG) durch die Gemeinde
8. Vorlage der Bescheinigung beim Finanzamt mit Steuererklärung durch den Eigentümer

Keine Steuerberatung durch Gemeinde. Die individuellen Rahmenbedingungen sind mit einem Steuerberater oder dem Finanzamt zu klären.

Ansprechpartner:

Gemeinde Oberthal

Poststraße 20 · 66649 Oberthal · www.oberthal.de

Peter Dewes, Telefon: 06854 / 9017 – 42, E-Mail: sanierungsberatung@oberthal.de

Die Unterlagen zu den Sanierungsgebieten sind auf der Webseite der Gemeinde abrufbar unter:

<https://www.oberthal.de/sanierungsgebiete-in-der-gemeinde-oberthal/>