

Merkblatt zur Ausstellung von Steuerbescheinigungen in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen

gemäß §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG)

Voraussetzungen für die Erteilung einer Steuerbescheinigung

- Das Objekt muss innerhalb eines gemäß §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB) förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes oder Entwicklungsbereiches liegen.
- Bevor eine Maßnahme im Sinne des § 177 BauGB (Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahme) begonnen wird, muss eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Antragsteller und dem Stadtplanungsamt geschlossen werden.
- Die Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung beinhaltet die mit dem Stadtplanungsamt abgestimmten Maßnahmen zur Behebung der Mängel an dem Gebäude, für das der Antrag gestellt wird.
- Die Maßnahmen müssen zu einem in der Vereinbarung festgelegten Termin abgeschlossen sein, andernfalls ist eine Ausstellung der Bescheinigung nicht möglich.
- Die Steuerbescheinigung kann erst nach Abschluss aller vereinbarten Maßnahmen ausgestellt werden.
- Alle für die Bescheinigung relevanten Rechnungen müssen im Original vorgelegt werden.

Inhalt der Steuerbescheinigung

- Bestätigung über die Durchführung von Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll.
- Bestätigung, dass die Maßnahme an einem Gebäude/-teil durchgeführt wurde, das bzw. der in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich liegt.
- Die Höhe der anerkennungsfähigen Kosten.
- Gegebenenfalls Bestätigung über die Höhe der Zuschüsse aus Mitteln der Städtebauförderung.

Ablauf des Verfahrens

1. Der Eigentümer eines in einem Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich liegenden Gebäudes plant eine Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahme des Objekts
2. Der Eigentümer und die Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt, schließen eine vertragliche Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung mit Beschreibung der (bis zu einem festgelegten Termin) durchzuführenden Maßnahmen ab.
3. Die Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahme wird ausgeführt und abgeschlossen.
4. Der Eigentümer stellt einen Antrag auf Ausstellung einer Steuerbescheinigung gemäß §§ 7h, 10f und 11a EStG beim Stadtplanungsamt mit Vorlage der Originalrechnungen.
5. Das Stadtplanungsamt
 - a) prüft die vorgelegten Rechnungen, ob die Kosten im Rahmen der Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahme entstanden und somit bescheinigungsfähig sind.
 - b) prüft, ob Zuschüsse aus Städtebauförderungsmitteln (z.B. Fassadenprogramm) gewährt wurden.
 - c) stellt eine kostenpflichtige Steuerbescheinigung aus.
Die Belege erhält der Antragsteller zurück.
6. Der Eigentümer legt die Steuerbescheinigung dem zuständigen Finanzamt vor.

Rechtsgrundlagen

- §§ 136 ff. und 177 BauGB
- §§ 7h, 10f und 11a EStG
- Bescheinigungsrichtlinien zu den §§ 7h, 10f und 11a EStG in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen für Landesentwicklung und Heimat vom 22.02.2017 (FMBl. Nr. 6/2017)

Was außerdem noch zu beachten ist

- Eine Genehmigung nach § 144 BauGB ersetzt keine vertragliche Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung.
- Maßnahmen, die vor Abschluss einer vertraglichen Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung ausgeführt wurden, können nicht berücksichtigt werden.
- Kosten für eigene Arbeitsleistung bzw. Arbeitsleistung unentgeltlich Beschäftigter, Kaufpreis, Notarkosten sowie Aufwendungen für Neubaumaßnahmen (z.B. Anbau von Balkonen oder Dachgeschossausbau, Einbau von Gauben etc.) sind nicht anerkennungsfähig.
- Die eingereichten Belege werden vom Stadtplanungsamt Augsburg keiner fachtechnischen Überprüfung unterzogen.