

Merkblatt zur Ausstellung von Steuerbescheinigungen in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen

Nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) sind bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen steuerlich begünstigt. Es handelt sich hierbei um Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne von § 177 Baugesetzbuch (BauGB). Diesen baulichen Maßnahmen muss aber keine Gebotsanordnung zugrunde liegen, sondern diese Maßnahmen können auch zwischen Eigentümer und Gemeinde vertraglich vereinbart werden. Baumaßnahmen, die hingegen ohne einen solchen Vertrag (Modernisierungsvereinbarung) vom Eigentümer freiwillig durchgeführt worden sind, sind gemäß § 7h EStG nicht begünstigt.

Die Genehmigung nach § 144 BauGB ersetzt keine vertragliche Vereinbarung.

Zum Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung sind in Abstimmung mit der Sanierungsbehörde die durchzuführenden Maßnahmen sowie der einzuhaltende zeitliche Rahmen festzulegen. Durch das Stadtplanungsamt wird dann eine schriftliche Vereinbarung erstellt, die von beiden Vertragspartnern unterzeichnet werden muss. Nur auf der Grundlage dieser Modernisierungsvereinbarung ist es später möglich, eine Steuerbescheinigung zu beantragen.

Maßnahmen, die vor dem Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung durchgeführt worden sind, sind grundsätzlich nicht steuerlich begünstigt.

Die Ausstellung einer Steuerbescheinigung muss schriftlich vom Eigentümer beantragt werden.

Die Gemeinde hat dann zu prüfen, ob die der Modernisierungsvereinbarung zugrundeliegenden Maßnahmen durchgeführt wurden. Dazu sind die Kosten durch Vorlage der Originalrechnungen nachzuweisen. Der Antragsteller muss hierzu mit seinem Antrag eine nachvollziehbare Kostenaufstellung vorlegen. Sofern Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln für die Maßnahme bewilligt wurden, sind diese ebenfalls aufzuführen. Eigenleistungen oder die Arbeitsleistung unentgeltlich Beschäftigter gehören nicht zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen.

Die Ausstellung der Steuerbescheinigung ist gebührenpflichtig.

Zur näheren Information verweisen wir auf die 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 (AIIMBI Nr. 19/1998).