

Merkblatt Sanierungsgebiete

Überblick über Steuerbegünstigungen bei Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten

Nach § 7 h des Einkommenssteuergesetz (EStG) können Herstellungs- und Anschaffungskosten bei Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten steuerlich erhöht abgesetzt werden. Im Jahr der Herstellung und in den darauffolgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 % sowie in vier weiteren Jahren bis zu 7% der Herstellungskosten. Dabei muss es sich um Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) handeln.

Bei der **Modernisierung** spricht man von einer Beseitigung von Missständen an Gebäuden, während die **Instandsetzung** einer Behebung baulicher Mängel durch Maßnahmen, die einer bestimmungsgemäßen Nutzung des Gebäudes dienen, entspricht.

Exemplarisch wären folgende Maßnahmen bescheinigungsfähig:

- Energetische Sanierungen an der Gebäudehülle (Dacherneuerung, Dachdämmung, Dämmung von Geschossdecken, Dämmung der Fassade/Außenwände, Erneuerung von Fenstern und Haustüren, Sonnenschutz, Dach- und Fassadenbegrünung)
- Haustechnik (Heizungserneuerung, solarthermische Anlagen zur Warmwasserbereitung und Raumwärmeerzeugung, Nahwärmeanschluss, Heizungsoptimierung)
- Rohbauarbeiten (Beseitigung störender Bauwerke und Bauteile, neue Wände sowie Decken zur Verbesserung des Gebäudegrundrisses)
- Innenausbau (Elektrische Installation, Wände, Decken, Fußböden, Badezimmer)
- Barrierefreiheit (barrierefreie Hauseingangsbereiche, Badezimmer, Lifteinbau)

Nicht bescheinigungsfähig sind folgende Maßnahmen:

- Kaufpreis einer Immobilie, Grundbucheintragungskosten, Anwalts- und Notarkosten
- Ausbaukosten, die über einen angemessenen Standard hinausgehen (Luxusausführungen)
- Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände (Möbel, Regale, Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten)
- Eigenleistungen und Leistungen unentgeltlicher Beschäftigter (z.B. Familienangehörige)
- Aufwendungen für neue Gebäudeteile zur Erweiterung der Nutzfläche
- Kosten für Gebäudeabbrüche und Gebäudeteilabbrüche
- Kanalanschlussgebühren, Kosten für Einrichtung von Telefon, Internet und TV-Anlagen
- Kosten für Maßnahmen außerhalb des Gebäudes (Gartenanlage, Terrasse, Hofbefestigung, Stellplatz/Carport, Garage, Markisen)
- Installation einer Photovoltaikanlage
- Laufende Instandhaltungsmaßnahmen

Vorgehensweise für die steuerliche Bescheinigung

1. Prüfung, ob das zu sanierende Objekt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt. Die Prüfung kann eigenständig über das frei verfügbare Kartenmaterial unter www.bad-marienberg.de/bauen-gewerbe-umwelt/sanierung-lohnt-sich.de oder auf Nachfrage durch die Verbandsgemeindeverwaltung erfolgen.
2. **Vor Beginn der Baumaßnahmen** ist eine Vorabstimmung der geplanten Sanierungsmaßnahmen mit der Verbandsgemeindeverwaltung notwendig. Hierfür ist eine Auflistung aller Maßnahmen in der entsprechenden Excel-Vorlage vorzunehmen. Ebenso sind Fotos der zu sanierenden Bauteile mitzubringen. Sofern bereits Handwerkerangebote vorliegen, sind diese vorzuzeigen. Die Unterlagen können entweder per E-Mail zugeschickt, oder nach Terminvereinbarung vor Ort ausgefüllt bzw. abgegeben werden.
3. Nach Prüfung der aufgelisteten Maßnahmen seitens der Verbandsgemeindeverwaltung, wird eine Modernisierungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer/der Eigentümerin und der entsprechenden Stadt/Ortsgemeinde erstellt. Die Vereinbarung ist in dreifacher Ausfertigung vom Ortsbürgermeister/von der Stadt- bzw. Ortsbürgermeisterin zu unterzeichnen. Ein Exemplar behält hierbei die Stadt/Ortsgemeinde, eines bleibt beim Eigentümer/der Eigentümerin und das dritte Exemplar wird bei der Verbandsgemeindeverwaltung abgegeben.

Hinweis: Es sind nur Kosten bescheinigungsfähig, die nach der Unterzeichnung der Vereinbarung angefallen sind.

4. Erst nach Unterzeichnung der Vereinbarung, darf mit den geplanten Maßnahmen begonnen werden. Für die Durchführung der Maßnahmen wird eine Dauer von zwei Jahren gewährt. In begründeten Fällen, kann die Frist seitens der Stadt/Ortsgemeinde um ein weiteres Jahr verlängert werden.
5. Nach Beendigung aller Maßnahmen sind folgende Unterlagen bei der Verbandsgemeindeverwaltung einzureichen:
 - Antrag auf Ausstellung der Bescheinigung (Das Formblatt steht auf der Homepage der Verbandsgemeinde Bad Marienberg zum Download zur Verfügung)
 - Kostenaufstellung – die entsprechende Excel-Vorlage steht auf der Homepage zur Verfügung. Jede Rechnung (auch Abschlagsrechnung), die den Sanierungsmaßnahmen zuzuordnen ist, muss einzeln aufgeführt werden. Eine entsprechende Sortierung nach Gewerken und Nummerierung ist zwingend notwendig. Bei den Zahlungsbeträgen sind Skonti, Rabatte und sonstige Abzüge zu berücksichtigen. Sollte auf einer Rechnung eine Kostenposition sein, die nicht der Sanierungsmaßnahme zugeordnet werden kann, so muss diese kenntlich gemacht und eigenständig abgezogen werden.
 - Alle Rechnungen, Kassenbelege und die jeweiligen Zahlungsnachweise, die in Verbindung mit den durchgeführten Maßnahmen stehen, sind digital oder in einer Mappe nummeriert und sortiert nach Datum einzureichen
 - Bilder der sanierten Bauteile (sollte es sich um umfangreiche Maßnahmen im Innenraum handeln, ist ein Vor-Ort Abnahmeterrin mit der Verbandsgemeindeverwaltung zu vereinbaren)
6. Nach Prüfung Ihrer Unterlagen auf Vollständigkeit sowie Bescheinigungsfähigkeit, erhalten Sie die Bescheinigung nach EStG für Ihre nächste Steuererklärung. Alles Weitere besprechen Sie bitte mit Ihrem Steuerberater/Ihrer Steuerberaterin oder dem Finanzamt.

Bei jeglichen Fragen rund um die Sanierungsgebiete, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Kontakt: Verbandsgemeindeverwaltung Bad Marienberg

Frau Helena Frink

Zimmer 204 (1. Stock)

Tel.: 02661 6268-303

E-Mail: helena.frink@bad-marienberg.de

Weitere Hinweise:

- Eine steuerrechtliche Beratung erfolgt ausschließlich durch eine/n Steuerberater/in oder das zuständige Finanzamt. Die Stadt/Ortsgemeinde und die Verbandsgemeinde können keine rechtsverbindlichen Auskünfte geben oder steuerliche Berechnungen durchführen.
- Gebührenpflicht: Die Ausstellung der Bescheinigung ist kostenpflichtig. Alle Zahlungsinformationen entnehmen Sie bitte Ihrer Bescheinigung.
- Erhalten Sie Fördermittel für die Sanierungsmaßnahmen, sind die Fördersummen im Antrag auf Ausstellung der Bescheinigung zu benennen. Der steuerlich absetzbare Betrag wird um die angegebene Fördersumme reduziert.

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