

FÖRDERPROGRAMM STADTUMBAU Adenau

INFORMATION ZUM SANIERUNGSGEBIET „STADTKERN ADENAU“ STEUERLICHE FÖRDERUNG IN SANIERUNGSGEBIETEN

Eigentümer in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten haben die Möglichkeit, Herstellungskosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben des Einkommenssteuergesetzes (EStG) erhöht abzuschreiben. Diese Absetzung für Abnutzung (AfA) ist ein wichtiges Förderinstrument und dient zum Anreiz von notwendigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

RECHTSGRUNDLAGE

Die lineare AfA für außerhalb von Sanierungsgebieten gelegene Wohngebäude beträgt 2 %. Die Abschreibung erstreckt sich somit über einem Zeitraum von 50 Jahren. Bei Wohngebäuden, die vor 1925 erbaut wurden, sind 2,5 % über 40 Jahre absetzbar. Für gewerblich genutzte Gebäude beträgt die AfA 3 %.

Die Abschreibung von Gebäuden im Sanierungsgebiet ist höher. Die AfA für Gebäude erfolgt über einen Zeitraum von 12 Jahren. Sie ist in § 7h EStG geregelt. In den ersten acht Jahren werden 9 % der Herstellungskosten und in den darauffolgenden vier Jahren 7 % abgesetzt (insgesamt somit 100 %). Das erste Jahr beginnt mit dem Herstellungsjahr. Zu den Herstellungskosten zählen auch die notwendigen Baunebenkosten (z.B. Genehmigungs- und Prüfungsgebühren, Ingenieurhonorare). Die AfA gilt auch für Gebäudeteile, Eigentumswohnungen oder für Räume im Teileigentum. Das Gebäude muss innerhalb des durch Satzung festgelegten Sanierungsgebietes liegen. Die Herstellungskosten für Neubau, die Anschaffungskosten (Grundstückskaufpreis) und die evtl. Förderung im Rahmen der Sanierung (Zuschüsse) sind nicht absetzbar.

Die Abschreibung für Herstellungskosten für selbst genutzte Gebäude ist in § 10f EStG geregelt. Der Steuerpflichtige kann seine Aufwendungen im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 % wie Sonderausgaben abziehen.

Im § 11a EStG wird die Sonderbehandlung vom Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten gesetzlich geregelt. Hiernach kann der Erhaltungsaufwand für Maßnahmen (i.S. des § 177 BauGB) an Gebäuden auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden.

Um die erhöhten Absetzungen für derartige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Anspruch nehmen zu können, wird eine Bescheinigung der Stadt benötigt. Zur Erlangung dieser Bescheinigung ist vor Maßnahmenbeginn eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt abzuschließen.

BESCHEINIGUNG DER STADT

Der steuerpflichtige Eigentümer kann die Kosten beim zuständigen Finanzamt nur durch Vorlage einer Bescheinigung der Stadt geltend machen. Die Bescheinigung ist zwingend an eine schriftliche Vereinbarung zwischen Stadt und Steuerpflichtigen gebunden. Bestandteil dieser Modernisierungsvereinbarung nach § 148 und § 177 BauGB ist, dass die Maßnahme den Zielen und Zwecken der Sanierung entspricht. Diese sind im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) festgelegt. Der Steuerpflichtige verpflichtet sich zur Durchführung von vorher festgelegten Maßnahmen. Die Gebäudesanierung muss dabei umfassend (d.h. abschließend) sein sowie den rechtlichen und fachlichen Erfordernissen entsprechen. Die Gestaltung der Fassade und des Daches muss in Abstimmung mit der Stadt erfolgen. Die Vergabeart von Bauleistungen, Baufristen und Baustandards können gegebenenfalls in der Vereinbarung durch die Stadt vorgegeben werden.

Eigenleistungen (Arbeitszeit) des Steuerpflichtigen können nicht bescheinigt werden. Laufende Instandhaltungsmaßnahmen sind genauso wie sog. Luxusmodernisierungen nicht steuerlich begünstigt. Für die Bescheinigung sind alle Rechnungen im Original und gegebenenfalls die bauordnungsrechtlichen Abnahmeprotokolle unverzüglich nach Herstellung zur Prüfung der Stadt vorzulegen.

Da die Vereinbarung einen städtebaulichen Vertrag darstellt, ist ein Beschluss des Bau- und Planungsausschusses der Stadt erforderlich. Die Richtlinien des Landes zur Städtebauförderung finden bei der Vereinbarung entsprechende Berücksichtigung. Bereits begonnene oder abgeschlossene Maßnahmen können nicht durch die Kommune bescheinigt werden. Nach Löschung des Sanierungsvermerkes im Grundbuch bzw. Entlassung aus dem Sanierungsgebiet nach § 163 BauGB ist eine Vereinbarung über die AfA nicht mehr möglich.

Die geprüften Kosten werden gegenüber dem Finanzamt auf einem gesetzlich vorgegebenen Formular insgesamt für die §§ 7h, 10f und 11a EStG zusammen bescheinigt.

BERATUNG DES EIGENTÜMERS

Die steuerrechtliche Beratung des steuerpflichtigen Eigentümers erfolgt ausschließlich durch einen Steuerberater bzw. das zuständige Finanzamt. Die Verwaltung kann keine rechtsverbindlichen Auskünfte oder steuerliche Berechnungen durchführen. Den Eigentümern wird eine ausführliche Beratung durch den Steuerberater oder vergleichbare Institutionen dringend empfohlen.