



Quelle: ArTo - stock.adobe.com

DSK | STADT
ENTWICKLUNG

DIE DSK GMBH / AUSSTELLEN STEUERLICHER BEGÜNSTIGUNG

 <https://dsk-gmbh.de>

1.

Steuerliche Vorteile



STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN

Rechtliche Grundlage

Fremdgenutzte Gebäude

7h EStG
(7i EStG)
11a EStG

Selbstgenutzte Gebäude/Ferienwohnungen

10f EStG

Für Verfahrensablauf

Bescheinigungsrichtlinie zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommenssteuergesetzes (EStG) v. 19.12.2024, veröffentlicht in Amtsbl. 2024/11, Gl. Nr. 613.4

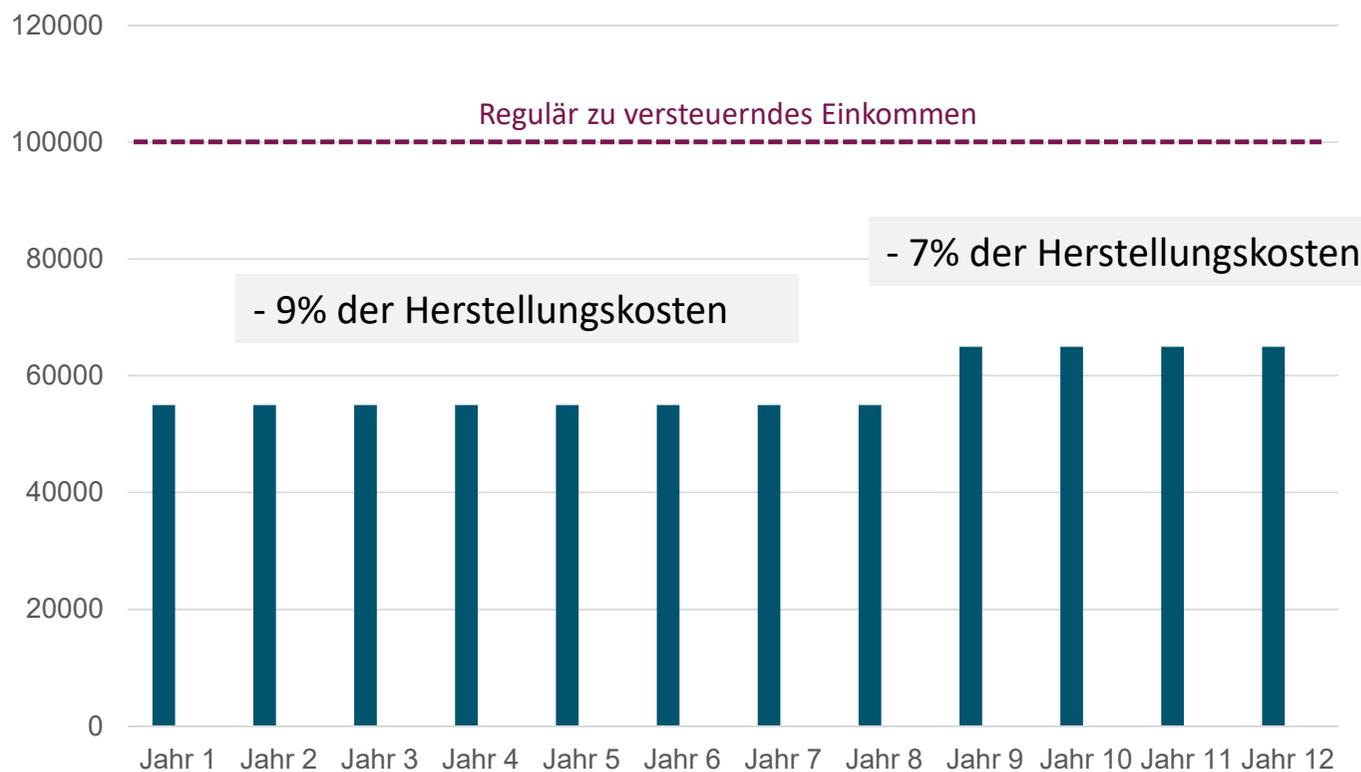
STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN

Bei fremdgenutzten Gebäuden/Wohnungen

Beispiel:
100.000€ steuerpflichtiges
Einkommen pro Jahr, bei
Herstellungskosten von
500.000€

Entspricht
100%

Rechtsgrundlage: 7h EStG



STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN

Bei fremdgenutzten Gebäuden/Wohnungen

Kosten für **Erhaltungsaufwendungen** (Reparaturkosten) können **gleichmäßig** auf **zwei bis fünf Jahre verteilt** werden statt nur auf das Jahr der Entstehung

Rechtsgrundlage: 11a EStG



Quelle: eigene Aufnahme

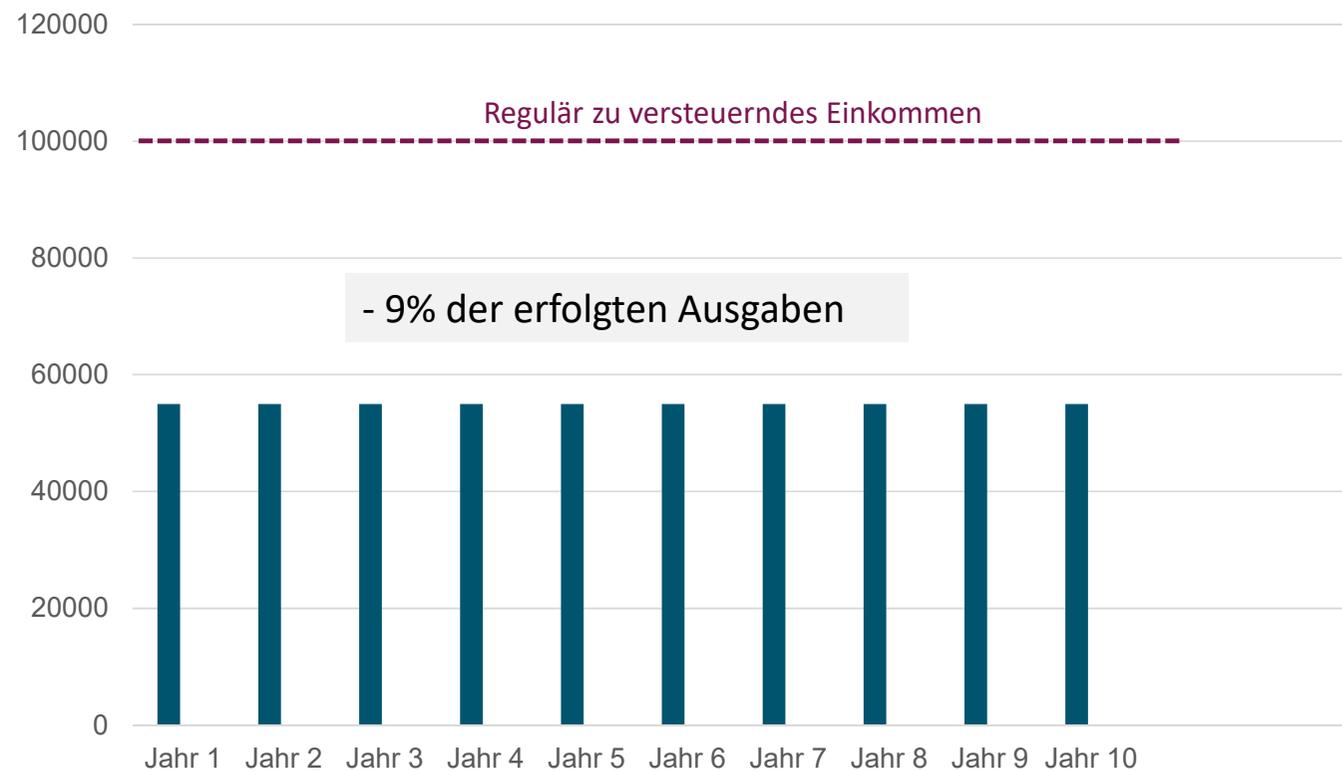
STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN

Bei selbstgenutzten Gebäuden/Wohnungen

Beispiel:
100.000€ steuerpflichtiges
Einkommen pro Jahr, bei
Kosten von 500.000€ als
Sonderausgaben

Entspricht
90%

Rechtsgrundlage: 10f EStG



STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN

Muster für einen **Antrag auf Ausstellung** einer Bescheinigung gemäß §§ 7h, 10f, 11a Einkommensteuergesetz (EStG)

Anlagen

1. Pläne Bestand
2. Pläne mit Eintragung der Maßnahmen
3. Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot oder Vereinbarung
4. Rechnungen (Schlussrechnungen)

Antragstellerin bzw. Antragsteller

Name, Vorname
Anschrift
Telefon, E-Mail
Zuständige Finanzbehörde, Steuernummer
Steueridentifikationsnummer

- Eigentümerin bzw. Eigentümer
 sonstige bauberechtigte Person
 Vertretung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers oder einer sonstigen bauberechtigten Person (Vollmacht ist beigelegt)

1. Die Maßnahmen wurden durchgeführt an einem Gebäude (Gebäudeteil, der ein selbständiges unbewegliches Wirtschaftsgut ist, einer Eigentumswohnung oder im Teileigentum stehenden Räumen)

- in einem Sanierungsgebiet in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich

Adresse des Objekts, bei einem Gebäudeteil zusätzlich genaue Beschreibung

2. Bezeichnung der Maßnahme: _____

STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN

3. Abschluss bei mehrjährigen Baumaßnahmen

Lfd. Nr.	Maßnahme	begonnen (Jahr)	beendet (Jahr)

3a. Wohn-/Nutzflächen

Vor Beginn der Baumaßnahmen: Wohnfläche qm Nutzfläche qm

Nach Beendigung der Baumaßnahmen: Wohnfläche qm Nutzfläche qm

4. Aufstellung der Kosten

Die Kosten sind nach Gewerken oder Bauteilen (zum Beispiel Einbau Zentralheizung) zu ordnen und laufend zu nummerieren. Skonti und sonstige Abzüge sind vom Rechnungsbetrag abzusetzen. Bei Bedarf weitere Blätter beifügen.

Lfd. Nr.	Rechnungsdatum	Kurzbezeichnung von Gewerk oder Bauteil	Abschluss der Maßnahme	Rechnungsbetrag	Zahlungsbetrag	Zahlungsdatum	in Position enthaltene Außenanlagen	Prüfvermerk
Übertrag								
Gesamt								

Für Antragsteller

STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN

3. Abschluss bei mehrjährigen Baumaßnahmen

Lfd. Nr.	Maßnahme	begonnen (Jahr)	beendet (Jahr)

3a. Wohn-/Nutzflächen

Vor Beginn der Baumaßnahmen: Wohnfläche qm Nutzfläche qm

Nach Beendigung der Baumaßnahmen: Wohnfläche qm Nutzfläche qm

4. Aufstellung der Kosten

Die Kosten sind nach Gewerken oder Bauteilen (zum Beispiel Einbau Zentralheizung) zu ordnen und laufend zu nummerieren. Skonti und sonstige Abzüge sind vom Rechnungsbetrag abzusetzen. Bei Bedarf weitere Blätter beifügen.

Lfd. Nr.	Rechnungsdatum	Kurzbezeichnung von Gewerk oder Bauteil	Abschluss der Maßnahme	Rechnungsbetrag	Zahlungsbetrag	Zahlungsdatum	in Position enthaltene Außenanlagen	Prüfvermerk
Übertrag								
Gesamt								

Für Antragsteller

STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN

7. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Falls Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln (zum Beispiel Städtebauförderung) gewährt worden sind, bitte hier auflisten.

Zuschussgeberin bzw. Zuschussgeber	Baumaßnahme	Datum der Bewilligung	Betrag €	Datum der Auszahlung

Gesamt

Summe der Kosten (Nr. 4)

abzüglich Summe der bewilligten Zuschüsse (Nr. 7)

Insgesamt

Ort, Datum

Unterschrift

Für Antragsteller

STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN

BEACHTENSWERTES



GENAUERES WEISS IHR STEUERBERATER!

- Die gegebenen Angaben sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Eine Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann nicht übernommen werden.

Rechtsgrundlage: Einkommenssteuergesetz (EStG) + Bescheinigungsrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein



VERBINDLICHE AUSKÜNFTE ZUR HÖHE DER BEMESSUNGSGRUNDLAGE ERTEILT NUR DAS FINANZAMT!

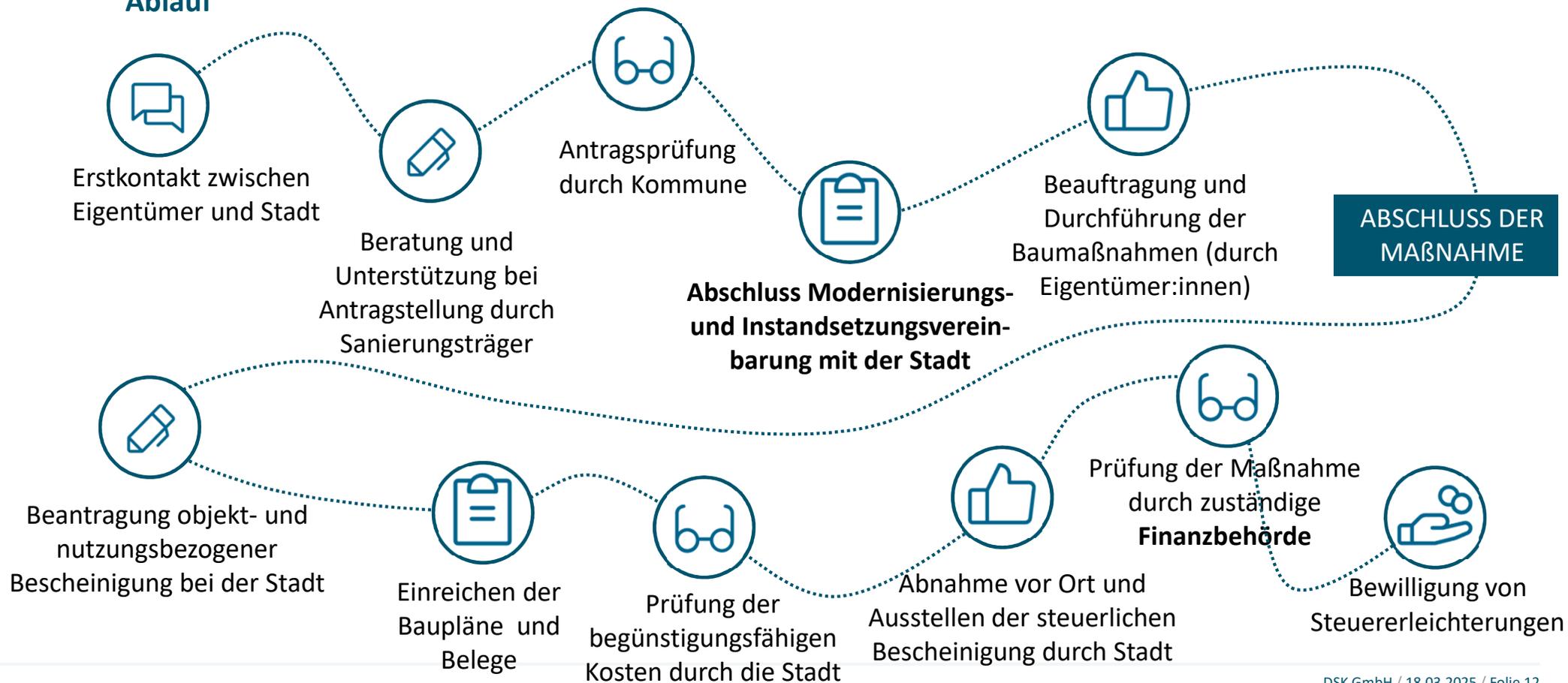
- Über die Zuordnung der Kosten (Herstellungskosten, Anschaffungskosten, Betriebsausgaben, Werbungskosten, Sonderausgaben, nicht abziehbare Kosten...) entscheidet das zuständige Finanzamt. Ebenso trifft es die Entscheidung, was ein Neubau im steuerrechtlichen Sinne ist.



STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN

Ablauf des Verfahrens

Ablauf



STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN

Aufgabe der Gemeinde

- 1) Abschluss Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung mit Eigentümer/in
- 2) Ausstellen Steuerliche Bescheinigung
 - Prüfen Lage im Sanierungsgebiet
 - Prüfen, ob Maßnahmen Sanierungszielen entsprechen
 - Ob durchgeführten Maßnahmen im Sinne nach 7h durchgeführt (Vorherige Vereinbarung)
 - Prüfen Objektbezogener Antrag
 - Prüfen, der anrechenbaren Aufwendungen (Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen)
 - Bereits Zuschüsse aus StBauFM

→ = Verwaltungsakt als Grundlagenbescheid

→ Finale Entscheidung/Prüfung: Finanzamt, ins. Kostenzuordnung

STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN

Voraussetzungen

- Gebäude liegt im Sanierungsgebiet
- Ergriffene Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen dienen Beseitigung von Mängeln und Misständen (s. §177 BauGB)

MANGEL: entsteht durch
Abnutzung, Alterung,
Witterungseinflüsse,
Fremdeinwirkung

MISSTAND: Objekt entspricht nicht
gesunden Wohn- und
Arbeitsverhältnissen

UND/ODER

- An dem Gebäude, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, werden Maßnahmen zur **Erhaltung, Erneuerung** und **funktionsgerechten Verwendung** durchgeführt.
- Keine anderen Fördermittel gewährt (Fördermittel werden gegen gerechnet)

STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN

Bescheinigungsfähig

Bei MANGEL:

- Wiederherstellung des baulichen Zustandes
- Keine weitere starke Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen Nutzung
- Keine (starke) Beeinträchtigung des Ortsbildes mehr
- Ergriffenen Maßnahmen keine laufenden Instandhaltungsmaßnahmen

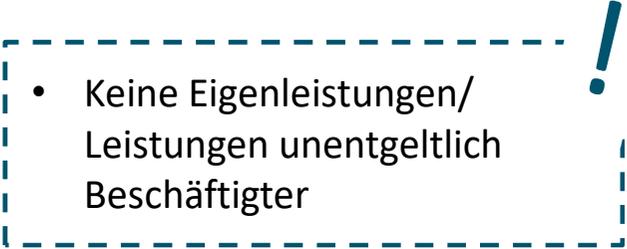
Bei MISSTAND bspw.:

- Maßnahmen dienen zur Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion
- Erhalt des preiswerten Wohnraums
- Ergänzungen vorhandener Wohnungen

STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN

Bescheinigungsfähige Kosten

- Lohn- und Gehaltskosten für Arbeitnehmer:innen
- Materialkosten
- Betriebskosten
- Aufwendungen für Arbeitsgeräte
- Gemeinkosten, Grunderwerbssteuer, Funktionsträgergebühren und Gewinnaufschläge bei Einsatz von Bauträgern, weitere Anschaffungsnebenkosten
- Umsatzsteuer

- 
- Keine Eigenleistungen/
Leistungen unentgeltlich
Beschäftigter

STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN

NICHT Bescheinigungsfähig

- Neubauten
- Luxusmodernisierungen
- i. d. R. An-/Ausbauten (allg. Nutzflächenerweiterung), es sei denn zur sinnvollen Nutzung unerlässlich
- steuerrechtlich selbstständige Wirtschaftsgüter (bspw. Tiefgaragen, Außenanlagen)
- PV-Anlagen (inkl. Solardachziegel), lediglich Dachkonstruktion begünstigungsfähig
- Wiedererrichtung von Gebäuden nach historischem Vorbild
- Bauwesenversicherung
- Kosten, die mit StBauFM finanziert worden
- Gebühren für Bescheinigung für steuerliche Begünstigung

! Wenn keine vertragliche Vereinbarung mit Gemeinde vor Maßnahmenbeginn vorlag

STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN

Muster für die **Ausstellung einer Bescheinigung** gemäß §§ 7h, 10f, 11a Einkommensteuergesetz (EStG)

Anlagen

Pläne zur Rückgabe
Rechnungsaufstellung
Rechnungen (Schlussrechnungen)

Sehr geehrte

(Die Gemeindebehörde) bestätigt, dass das Gebäude (der Gebäudeteil, der ein selbständiges unbewegliches Wirtschaftsgut ist, die Eigentumswohnung oder die im Teileigentum stehenden Räume)

(Genauere Adresse des Objekts, bei Gebäudeteilen zusätzlich genaue Beschreibung:)

- in einem durch Sanierungssatzung vom förmlich festgelegten Sanierungsgebiet belegen ist.
- in einem durch
- am rechtsverbindlich gewordene Rechtsverordnung der Landesregierung nach § 53 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) oder
 - gemeindliche Satzung nach §§ 6 und 7 Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz (BauGB-MaßnahmenG) vom
 - gemeindliche Satzung nach § 165 Absatz 6 BauGB
- förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich belegen ist.

An dem Gebäude sind durchgeführt worden:

- Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB
- Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB
- Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner
- geschichtlichen
 - künstlerischen oder
 - städtebaulichen

Bedeutung erhaltenswert ist

STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN

Der Durchführung der Maßnahme lag zugrunde:

- Modernisierungsgebot vom
Instandsetzungsgebot vom
- eine schriftliche Vereinbarung zwischen der antragstellenden Person und der Gemeindebehörde vom

Die hieran in der Zeit vom ... bis ... durchgeführten Maßnahmen (konkrete Bezeichnung/Beschreibung der Baumaßnahme) haben zu Aufwendungen von € einschließlich / ohne Umsatzsteuer geführt.

Die Aufwendungen sind in dem anliegenden Verzeichnis der Kosten, das Bestandteil dieser Bescheinigung ist, gekennzeichnet. Die Kosten sind durch die Rechnungen nachgewiesen worden. Die Baumaßnahmen wurden vor Beginn mit der Gemeindebehörde abgestimmt.

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 EStG oder zu den Herstellungskosten, zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Kosten.

- Zu den bescheinigten Aufwendungen gehören Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren und/oder Gewinnaufschläge der Bauträgerin bzw. des Bauträgers, die Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten. Begünstigt ist nur der Anteil, der nach den Feststellungen der Finanzbehörde zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 3 EStG oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen.
- Zusätzlich gehören zu den begünstigten Aufwendungen, Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge der Bauträgerin bzw. des Bauträgers, die Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten. Davon ist jedoch nur der Anteil begünstigt, der nach den Feststellungen der Finanzbehörde zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 3 EStG oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen.

Für die durchgeführte Baumaßnahme _____ (konkrete Baumaßnahme/Beschreibung der Maßnahme) wurden aus öffentlichen Mitteln

- Zuschüsse von insgesamt € _____ gewährt, davon wurden

STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN

bewilligt € _____ am _____, ausgezahlt € _____ am _____
bewilligt € _____ am _____, ausgezahlt € _____ am _____

keine Zuschüsse gewährt.

Werden solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung bewilligt, wird diese entsprechend geändert und der Finanzbehörde Mitteilung hiervon gemacht. Im Übrigen bleibt die Empfängerin bzw. der Empfänger verpflichtet, für die Maßnahme vereinnahmte oder bewilligte Zuschüsse aus öffentlicher Kasse in ihrer bzw. seiner Steuererklärung der Finanzbehörde anzugeben, da sie zu einer Minderung der berücksichtigungsfähigen Aufwendungen führen.

Es liegt eine Nutzungserweiterung oder Umnutzung vor.

Aus folgenden Gründen ist sie ausnahmsweise förderfähig (vgl. Tz. 3.2. der Bescheinigungsrichtlinien):

Ergänzende Bemerkungen:

Diese Bescheinigung dient zur Vorlage bei der Finanzbehörde und ist gebührenpflichtig.
Rechnung und Überweisungsformular liegen bei.

-Rechtsbehelfsbelehrung-

Mit freundlichen Grüßen

STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN

Enthalten muss sein:

„Diese Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen, insbesondere ob durch die Baumaßnahmen ein bautechnischer Neubau entstanden ist, 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 EStG oder zu den Herstellungskosten, zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Kosten.“