

Information über steuerliche Vergünstigungen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Gartlage-Süd“

In dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Gartlage-Süd“ können Steuerpflichtige die Herstellungskosten für die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden gemäß § 7 h Einkommenssteuergesetz (EStG) und nach § 10 f EStG (bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden) steuerlich geltend machen. Die steuerlich begünstigten Herstellungskosten können danach auf bis zu zwölf Jahre verteilt zu bis zu 100 % abgeschrieben werden (acht Jahre je 9 % und vier Jahre je 7 % nach §7 h EStG; zehn Jahre je 9 % nach § 10 f EStG).

Voraussetzungen

Die Inanspruchnahme der erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten setzt voraus, dass die/der Eigentümer/in des Gebäudes dem Finanzamt eine Bescheinigung nach den Bescheinigungsrichtlinien des Landes Niedersachsen vorlegen kann. Die Ausstellung der Bescheinigung erfolgt durch die Stadt Osnabrück.

Voraussetzung für die Ausstellung ist der Abschluss einer vertraglichen Modernisierungsvereinbarung zwischen der Stadt und der/dem Grundstückseigentümer/in, bevor die Maßnahme beauftragt wurde.

Vor Abschluss dieser Modernisierungsvereinbarung prüft die Stadt, ob durch die geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch die Sanierungsziele des Gebietes erreicht werden.

Eine nachträgliche Vereinbarung nach Beginn der Bauarbeiten ist nicht möglich.

Nachdem die Baumaßnahme abgeschlossen ist, prüft die Stadt die Originalrechnungen zusammen mit den Zahlungsbelegen und erstellt gegebenenfalls eine Bescheinigung zur Vorlage beim zuständigen Finanzamt.

Grundsätzlich gilt, dass ausschließlich die Modernisierung, Ertüchtigung oder Instandsetzung bestehender Gebäudeteile und Anlagen in einer Modernisierungsvereinbarung berücksichtigt werden. Vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung gibt es eine Einzelfallprüfung durch die Stadt Osnabrück bzw. dem Sanierungstreuhänder.

Diese Angaben sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Sie sind nicht abschließend und ersetzen nicht die Beratung des Steuerberaters.

Nachweis der entstandenen Kosten

Der Bauherr/die Bauherrin muss im Einzelnen nachweisen, welche tatsächlichen Leistungen erbracht worden sind und welches Entgelt dafür geleistet wurde. Für die Ausstellung der

Bescheinigung gem. §§7 h, 10 f, 11a EStG benötigt die Stadt prüfbare Unterlagen. Hierbei ist Folgendes zu beachten:

1. Die vollständigen Originalrechnungen sind (möglichst chronologisch) nach Firmen zu ordnen. Mehrere Einzelrechnungen von Firmen sind fortlaufend durchnummerieren. Alle Originalbelege werden nach der Prüfung zurückgegeben. Über die Rechnungen ist eine Aufstellung zu führen, in der die lfd. Nr., Firma und Kurzbezeichnung von Leistung und Gegenstand, Rechnungsdatum, Rechnungsbetrag in € und Raum für den Vermerk des Prüfers enthalten sein muss. Die geleisteten Zahlungen sind nachzuweisen. (z. B. durch Kontoauszüge).
2. Jede Einzelrechnung muss in der Liste aufgeführt werden. „Rechnungspakete“, in denen mehrere Rechnungen, Kassenzettel o.ä. zusammengefasst sind, können nicht anerkannt werden.
3. Die Rechnungsbeträge sind stets als Bruttobeträge (mit MwSt.) aufzuführen,
4. Abschlagsrechnungen können ohne die zugehörigen Schlussrechnungen mit genauer Auflistung der erbrachten Leistungen nicht anerkannt werden.
5. Es dürfen nur die Beträge eingesetzt werden die auch tatsächlich angefallen sind. In Anspruch genommene Kontoabzüge, anteilige Beiträge zur Bauwesenversicherung oder sonstige Abzüge sind kostenmindernd zu berücksichtigen.
6. Genehmigungs- und Prüfungsgebühren werden den jeweiligen Kosten zugeschlagen. Abweichend von Ziff. 1 können hier Fotokopien der Baugenehmigung bzw. der Bescheide zur Einsichtnahme vorgelegt werden.
7. Kostenvoranschläge, auch wenn darauf schon Zahlungen geleistet worden sind, können nicht anerkannt werden. Hier wird in jedem Fall die Schlussrechnung benötigt.
8. Kassenzettel, z. B. von Bau- und Verbrauchermärkten können nur anerkannt werden, wenn Menge, Artikel, Datum und Preis eindeutig erkennbar sind.
9. Hat der Bauherr eine pauschale Vergütung geleistet (z. B. an einen Generalunternehmer), muss er die erbrachten Leistungen in nachprüfbarer Form beschreiben bzw. auflisten
10. Für Pauschalrechnungen (z. B. bei Elektro-, Heizungs-, und Sanitärarbeiten) ist das Originalangebot, das dem Pauschalvertrag zugrunde liegt, zur Einsichtnahme vorzulegen.
11. Gebühren für Architekten und Ingenieure, sonstige Baunebenkosten sowie Baugenehmigungsgebühren gehören zu den begünstigten Aufwendungen.
12. Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln, die der Bauherr für seine Maßnahmen erhalten hat, sind anzugeben. Die Summe dieser Mittel wird von der Summe der Rechnungen abgezogen. Rückzahlbare, zinslose oder zinsgünstige Darlehen brauchen nicht aufgeführt zu werden.
13. Vom Eigentümer ist anzugeben ob er zum Vorsteuerabzug berechtigt ist und die Option gem. § 9 UStG in Anspruch genommen wird.

Nichtanrechenbare Aufwendungen

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgend aufgeführten Aufwendungen in der Regel keine Herstellungskosten sind und nicht berücksichtigt werden können:

1. Vermessungskosten, Anwalts- und Notarkosten
2. Finanzierungskosten, Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren
3. Zinsen, Damnum
4. Ablösungskosten von Einstellplätzen
5. Kosten für das Anlegen von Kinderspielplätzen
6. Kanalanschlussgebühren, Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstücks, wie Elektrik, Gas und Wasser, soweit sie nicht im Rahmen der Modernisierungsdurchführung anfallen
7. Ausbaukosten, die über den angemessenen Standard hinausgehen (Luxusaufwendungen), es sei denn, sie gehören zur historischen Ausstattung eines Gebäudes.
8. Kosten für Sauna, Bar, Schwimmbecken u. ä.
9. Kosten für Markisen, Ausstellungsvitrinen u. ä.
10. Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände (z. B. Möbel, Regale, aber auch Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten, Teppiche und Teppichböden, sofern sie nicht auf den Rohfußboden verlegt oder aufgeklebt sind)
11. Kosten für Waschmaschinen, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind.
12. Kosten für Einbaumöbel, hierzu gehören auch Küchenmöbel mit Ausnahme einer Spüle, einschl. Unterschrank in Standardausführung
13. Reparatur- und Wartungskosten (z. B. für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen)
14. Anschaffungskosten für Geräte, Maschinen, Leitern, Werkzeuge usw.
15. Beiträge, Sach- und Haftpflichtversicherungen für während der Bauzeit eintretende Schäden (z. B. Bauwesenversicherung)
16. Kosten für Außen- und Gartenanlagen, soweit sie nicht eine Einheit mit einem Baudenkmal bilden und keine Einrichtung für die Ver- und Entsorgung des Gebäudes sind. Anteilige Kosten der Außen- und Gartenanlagen können jedoch im Einzelfall in Höhe von bis zu 5-10 % des nachgewiesenen Gesamtaufwandes angerechnet werden.
17. Wert der eigenen Arbeitsleistung und Leistungen unentgeltlicher Beschäftigter z. B. Erweiterungsbauten, neu erstellte Dachgauben oder Heizungsanlagen für bisher unbeheizte Gebäudebereiche

Die vorgenannten Aufwendungen, die im Rahmen der Vergünstigungen gem. § 7 h EStG nicht berücksichtigt werden dürfen, können teilweise anderweitig steuerlich geltend gemacht werden. Lassen Sie sich von Ihrem Steuerberater oder dem Finanzamt entsprechend beraten.

Vorgehensweise und Kontakt

Die Modernisierungsvereinbarung und die Steuerbescheinigung zu Vorlage beim Finanzamt werden formal durch die Stadt Osnabrück ausgestellt. Sanierungswilligen Bauherrinnen und Bauherren wird deshalb empfohlen, möglichst frühzeitig, in jedem Fall aber vor Beauftragung der ausführenden Firmen, Kontakt aufzunehmen.

Ansprechpartnerinnen:

Stadt Osnabrück, Fachbereich Städtebau

Frau Anja Prüssner

Hasemauer 1, 49074 Osnabrück

Tel.: 0541 323-2448

E-Mail: pruessner@osnabrueck.de