

Information über steuerliche Vergünstigungen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Schinkel“

In dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Schinkel“ können Steuerpflichtige die Herstellungskosten für die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden gemäß §7 h Einkommensteuergesetz (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 der Eigentümer 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 dem Grundstückseigentümer, bevor die Maßnahme beauftragt wurde.

Vor Abschluss dieser Modernisierungsvereinbarung prüft die Stadt, ob durch die geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuchs die Sanierungsziele, die in dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept „Schinkel“ festgelegt sind, 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 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, 11 a 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 außerdem noch nach Datum zu ordnen. Die Rechnungen sind fortlaufend durchnummerieren. Alle Originalbelege werden nach der Prüfung zurückgegeben. Über die Rechnungen ist eine Aufstellung beizuführen, 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 im 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 nachprüfbar 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 sowie 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 nimmt.

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, Wärme und Wasser, soweit sie nicht im Rahmen der Modernisierungsdurchführen 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 und 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 Bau- denkmal bilden und keine Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Gebäudes sind. Anteilige Kosten der Außen- und Gartenanlagen können jedoch am Einzelfall in Höhe von bis zu 5-10 % des nachgewiesenen Gesamtaufwandes angerechnet werden
17. Wert der eigenen Arbeitsleistung und Leistungen unentgeltlich Beschäftigter (z. B. Familienangehörige)
18. Die Errichtung von neuen Gebäudeteilen und Anlagen (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 zur Vorlage beim Finanzamt werden formal durch die Stadt Osnabrück ausgestellt. Sanierungswilligen Bauherren wird deshalb empfohlen, möglichst frühzeitig, in jedem Fall aber vor Beauftragung der ausführenden Firmen, Kontakt aufzunehmen.

Ansprechpartnerinnen:

Stadt Osnabrück, Fachbereich Umwelt und Klimaschutz

Frau Ute Fritsch-Riepe
Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück
Tel.: 0541-323-2469
E-Mail: fritsch-riepe@osnabrueck.de

Stadt Osnabrück, Fachbereich Städtebau

Frau Anja Prüssner
Hasemauer 1, 49074 Osnabrück
Tel.: 0541-323-2448
E-Mail: pruessner@osnabrueck.de