

Infoblatt zum Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG)

Rechtsgrundlagen

- §§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz (EStG)
- [Bescheinigungsrichtlinie](#) zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a EstG vom 01. Juli 2016

Bescheinigungsfähige Aufwendungen

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB
- Maßnahmen an Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, dazu gehören
 - Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen
 - Umnutzung (nur in begründeten Ausnahmefällen) und Umgestaltung eines Gebäudes
 - Maßnahmen zur notwendigen Anpassung an den allgemeinen Wohnstandard
- Planungs- und Baunebenkosten für vorgenannte Maßnahmen

Nicht bescheinigungsfähig sind

- Aufwendungen für den Erwerb der Immobilie (Kaufpreis, Notargebühren, Grunderwerbssteuer etc.)
- Finanzierungskosten, Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren
- Versicherungen (z.B. Bauwesenversicherung, Bauherrenhaftpflicht etc.)
- Ablösebeträge für Stellplätze
- Sogenannte Luxusmodernisierungen
- Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen
- laufende Instandhaltung
- Ausstattung (z.B. Einbaumöbel, Lampen, Spiegel)
- Wert der eigenen Arbeitsleistungen und unentgeltlich Beschäftigter

Vor Beginn der Baumaßnahmen

Bescheinigungsfähig sind nur Maßnahmen, zu deren Durchführung sich der Eigentümer gegenüber der Gemeinde vor Beginn der Baumaßnahmen vertraglich verpflichtet hat.

Antrag auf Vereinbarung sollte gleichzeitig mit dem Antrag auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB erfolgen.

Infoblatt zum Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG)

Antragsunterlagen

- a) **für vertragliche Vereinbarung vor Baubeginn**
- formloser Antrag bzw. Kennzeichnung auf dem Antrag auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB
 - Planungs- bzw. Bauantragsunterlagen (Lageplan, Grundrisse, Fassadenansichten, ggf. Freiflächenkonzept)
 - Ausführliche Maßnahmebeschreibung
 - Kostenschätzung (in Gewerke gegliedert)
 - Angabe des Durchführungszeitraumes
- b) **für Erteilung der Bescheinigung nach Abschluss der Baumaßnahmen**
- vom Eigentümer vollständig ausgefülltes [Antragsformular](#)
 - nach Gewerken gegliederte Kosten-/Rechnungsaufstellung
 - Originalrechnungen mit zugehörigen Zahlungsbelegen

Nachweis der entstandenen Kosten

- vollständige Originalrechnungen sind nach Firmen und bei Erfordernis nach Gewerken chronologisch zu ordnen und zu nummerieren
- Rechnungen ausländischer Firmen sind in deutscher Sprache einzureichen, bzw. ins Deutsche zu übersetzen. (§23 VwVfG)
- über die Rechnungen ist eine [Aufstellung](#) nach folgendem [Muster](#) beizufügen:
- die Aufstellung ist der Prüfstelle zusätzlich per E-Mail als Excel-Tabelle zur Verfügung zu stellen
- geleistete Zahlungen sind durch Kontoauszug oder bei Barzahlung durch Datum, Unterschrift und Stempel der Firma nachzuweisen. (§24 VwVfG)
- Kassenzettel z.B. von Bau- oder Verbrauchermärkten können nur anerkannt werden, wenn Menge, Artikel, Datum und Preis eindeutig erkennbar sind
- Abschlagszahlungen können ohne die dazugehörige Schlussrechnung mit genauer Auflistung der erbrachten Leistungen nicht anerkannt werden
- in Anspruch genommene Skonti oder sonstige Abzüge werden nicht berücksichtigt
- Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln, die der Bauherr für die Durchführung seiner Maßnahme erhalten hat, sind anzugeben
- rückzahlbare, zinslose oder zinsgünstige Darlehen brauchen nicht aufgeführt werden

Infoblatt zum Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG)

Hinweis für Wohnungseigentümer / Bauträger

- Wenn Eigentumswohnungen vor Abschluss der Modernisierungsarbeiten veräußert werden, kann der Erwerber die Anschaffungskosten, die auf die Sanierungsmaßnahmen entfallen, nach §§ 7h bzw. 10f abschreiben.
- Bescheinigungsfähig sind nur die Aufwendungen für Baumaßnahmen, die nach dem rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrages durchgeführt worden sind. Dabei zählen Vorbereitungs- und Planungsleistungen noch nicht zur Durchführung.
- Vor Beginn der Baumaßnahme muss ebenfalls eine freiwillige Vereinbarung zwischen dem Eigentümer (in der Regel der Bauträger) und der Gemeinde abgeschlossen sein.
- Nach Abschluss der Baumaßnahmen können die neuen Wohnungseigentümer die Ausstellung der Bescheinigung bei der Gemeinde beantragen.
- Die Originalrechnungen sind in diesem Fall vom Bauträger einzureichen. Die Gemeinde führt eine Plausibilitätsprüfung für die zu bescheinigenden Kosten der Gesamtmaßnahme durch.
- Der Anteil an den bescheinigungsfähigen Kosten für die einzelnen Wohnungseigentümer ergibt sich aus den Miteigentumsanteilen entsprechend Teilungserklärung.

Gebühren

Für die Ausstellung der Bescheinigung werden Gebühren entsprechend Gebührenordnung der Stadt Görlitz erhoben.

Vorlage der Bescheinigung beim Finanzamt

Die Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen.

Hinweis

Die Angaben dieses Merkblattes sind als allgemeiner Hinweis zu verstehen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann von der Stadt nicht übernommen werden.