

Hinweise zur Bescheinigung der Inanspruchnahme erhöhter Absetzungen für Maßnahmen im förmlichen Sanierungsgebiet „Ortskern Emskirchen“ und des Sanierungsgebiets „Nr. 2 Südlich des Bahnhofs“ des Marktes Emskirchen



1. Grundlage

Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG), Gemeinsame Bekanntmachung der Bayer. Staatsministerien des Innern und der Finanzen vom 21.08.1998, AllMBl. Nr. 19/1998

2. Verfahren

Die Bescheinigung muss schriftlich vom Eigentümer beim Markt Emskirchen beantragt werden. Antragsvordrucke sind beim Markt Emskirchen erhältlich.

Das Bescheinigungsverfahren umfasst die Prüfung,

- a. ob das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich liegt,
- b. ob Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinn des § 7h Abs. 1 S. 1 EStG oder andere Maßnahmen im Sinn des § 7h Abs. 1 S. 2 EStG durchgeführt worden sind,
- c. in welcher Höhe Aufwendungen, welche die Voraussetzungen des Buchstabens b. erfüllen, angefallen sind
- d. inwieweit Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln durch eine für Sanierungsgebiete oder städtebauliche Entwicklungsbereiche zuständige Behörde bewilligt worden sind oder nach Ausstellung der Bescheinigung bewilligt werden

Die Bescheinigung ist kostenpflichtig.

3. Sanierungsgebiet

Der Markt Emskirchen hat für den Bereich des Ortskerns Emskirchen eine Sanierungssatzung erlassen und damit förmlich ein Sanierungsgebiet festgelegt. Das betreffende Gebäude muss in diesem Bereich liegen. Auskünfte über den Geltungsbereich erhalten Sie beim Markt Emskirchen.

4. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Bescheinigungsfähige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB ordnet eine Gemeinde durch ein **Modernisierungsgebot** zur Beseitigung von Missständen oder durch ein **Instandsetzungsgebot** zur Behebung von Mängeln an.

Bescheinigungsfähig sind auch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die aufgrund einer **vertraglichen Vereinbarung** zwischen dem Eigentümer und dem Markt Emskirchen durchgeführt werden.

Diese Vereinbarung **muß vor Beginn der Baumaßnahmen** abgeschlossen werden.

4.1. Modernisierung

Insbesondere, wenn das Gebäude nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

Den Maßstab für den erforderlichen Umfang der Modernisierung bilden die von der Gemeinde der Gesamtmaßnahme zugrundegelegten Ziele und Zwecke der Sanierung oder Entwicklung.

Nicht bescheinigt werden Maßnahmen, wenn die Modernisierung diese Ziele weit überschreitet (z.B. durch sog. Luxusmodernisierung von Wohnungen und damit einhergehend eine unerwünschte Änderung der bestehenden Sozialstruktur).

4.2. Instandsetzung

Wenn durch Verschlechterung des Gebäudes (z.B. durch normale Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter) insbesondere

- a. die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird
 - b. das Gebäude nach seiner äußeren Beschaffenheit das Straßen- und Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt
 - c. das Gebäude erneuerungsbedürftig ist und wegen seiner städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.
- Um ein Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes muss es sich nicht handeln.

Laufende Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht steuerlich begünstigt.

4.3. Andere Maßnahmen

Aufwendungen, die über die o.g. Maßnahmen hinausgehen. Nur an Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung unter objektiven Gesichtspunkten erhaltenswert sind.

Zum Beispiel, der Erhalt oder die Erneuerung eines Gebäudes (oder Gebäudeteiles), das für die Raumbildung eines Straßenzuges oder Marktplatzes von besonderer Bedeutung ist, oder die Umnutzung oder Umgestaltung eines Gebäudes, das unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sonst nicht mehr nutzbar ist oder wenn das Gebäude nach den Zielen der Sanierung eine andere Funktion erhalten soll, oder

Maßnahmen zur notwendigen Anpassung an den allgemeinen Wohnungsstandart über die Mindestanforderungen im Sinn des § 177 BauGB hinaus (nicht aber der Einbau eines offenen Kamins, Kachelofens, wenn Heizung vorhanden ist, oder Schwimmbekken, Sauna, Bar etc.).

Maßnahmen zur Errichtung neuer Stellplätze, Garagen können nur bescheinigt werden, wenn sie zur sinnvollen Nutzung des Gebäudes unerlässlich sind.

Aufwendungen für neue Gebäudeteile zur Erweiterung der Nutzfläche (Anbauten oder Erweiterungen) oder für Ausbauten (z.B. Dachgeschosse) können nicht bescheinigt werden.

Ausnahmen wären nur möglich, wenn die Aufwendungen zur sinnvollen Nutzung unerlässlich sind und ohne sie eine Nutzung entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierung objektiv ausgeschlossen ist.

Entsteht durch die Baumaßnahme ein steuerrechtlich selbständiges Wirtschaftsgut (z.B. getrennt vom Gebäude errichtete Tiefgarage oder Außenanlagen) sind die Aufwendungen nicht nach § 7 h begünstigt. Die Prüfung obliegt der Finanzbehörde.

Eine vertragliche Vereinbarung mit dem Markt ist notwendig (siehe auch oben).

4.4. Wiedererrichtung von Gebäuden

Die Rekonstruktion unter weitgehender Wiederverwendung der alten Bauteile muss aus bautechnischen, sicherheitstechnischen oder wirtschaftlichen Gründen geboten sein.

Nicht bescheinigungsfähig ist die Wiedererrichtung eines Gebäudes nach historischem Vorbild nach dem Abriss sowie der Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes oder Gebäudeteils im Sinn des § 16 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (z.B. in einer Baulücke).

5. Höhe der Aufwendungen

Es werden nur tatsächlich angefallene Aufwendungen bescheinigt.

Zum Beispiel tatsächlich angefallene Lohn- und Gehaltskosten (auch eigene Arbeitnehmer), Material- und Betriebskosten, Aufwendungen für Arbeitsgeräte und Gemeinkosten. Bei genehmigten oder geprüften Baumaßnahmen die Genehmigungs- und Prüfungsgebühren (nicht aber Preis- oder Angebotskontrolle).

Ob sog. Funktionsträgergebühren (z.B. Beauftragter i.S. §§ 157 und 167 BauGB oder Baubetreuungskosten) zu den bescheinigungsfähigen Kosten gehören, entscheiden die Finanzbehörden.

Nicht dazu gehört der Wert der eigenen Arbeitsleistung oder der unentgeltlich Beschäftigter sowie Skonti, anteilige Beiträge zur Bauwesenversicherung oder sonstige Abzüge.

Mit dem Antrag sind die Originalrechnungen und eine prüffähige Kostenzusammenstellung sowie geeignete Pläne vorzulegen.

6. Baudenkmäler im Sinne des Art. 1 Abs. 2 oder 3 Denkmalschutzgesetz

Auf die erhöhte Absetzungsmöglichkeit nach § 7i EStG wird hingewiesen.

7. Ansprechpartner

Frau Wölfle – Zimmer 006

Markt Emskirchen, Erlanger Straße 2, 91448 Emskirchen

Telefon: 09104/829221 – Telefax: 09104/829249 – E-Mail: n.woelfle@emskirchen.de