

Antrag auf Abschluss einer Vereinbarung gemäß
§§ 7h, 10f, 11a Einkommenssteuergesetz (EStG)

Bitte senden Sie den ausgefüllten Antrag an:

Stadt Meiningen
Fachbereich Stadtentwicklung
Schlossplatz 1
98617 Meiningen

Anlagen:

- Pläne Bestand
- Pläne mit Eintragung der Maßnahme
- Erklärung zur Vorsteuerabzugsberechtigung
- Eigentumsnachweis (Kopie)

Antragsteller:

Name, Vorname : _____

Anschrift : _____

Telefon : _____

Email : _____

Wohnsitzfinanzbehörde : _____
(Finanzamt des/der
Bauträgers/Bauträgerin)

Steuernummer : _____

- Eigentümer/in sonstige/r Bauberechtigte/r
(Bauträger/in/ Generalübernehmer/in) Vertreter des Eigentümers/
der Eigentümerin oder
eines/einer sonstigen
Bauberechtigten
(Vollmacht ist beigelegt)

1. Die Maßnahme/n werden durchgeführt an einem Gebäude (Gebäudeteil, der ein selbständiges unbewegliches Wirtschaftsgut ist, einer Eigentumswohnung oder im Teileigentum stehenden Räume)

in einem Sanierungsgebiet in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich

Adresse des Objekts (bei einem Gebäudeteil zusätzliche genaue Beschreibung):

Flurstück: _____

2. Konkrete Bezeichnung der Maßnahme/n (in Übereinstimmung mit den Anlagen)

Mit Ihrer Unterschrift bestätigen Sie auch den Erhalt des in der Anlage befindlichen Merkblattes „Steuervergünstigungen gemäß §§ 7h, 10f, 11a, EStG für Eigentümer von Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen“.

Ort, Datum _____ Unterschrift _____

Anlage:

- Merkblatt „Steuervergünstigungen gemäß §§ 7h, 10f, 11a, EStG für Eigentümer von Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen“

Merkblatt

Steuervergünstigungen gemäß §§ 7h, 10f, 11a, EStG für Eigentümer von Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

Zur Geltendmachung der Steuervergünstigungen beim zuständigen Finanzamt wird eine Bescheinigung der Stadt Meiningen benötigt, die nur erteilt werden kann, wenn die Voraussetzungen vorliegen, zu denen auch der vorherige Abschluss einer Vereinbarung mit der Stadt Meiningen zählt.

Bitte füllen Sie Ihren Antrag vollständig und gut leserlich aus. Ihren Antrag nebst den erforderlichen Unterlagen senden Sie bitte an:

Stadt Meiningen
Fachbereich Stadtentwicklung
Schlossplatz 1
98617 Meiningen
Tel.: 03693- 454 549
Email: frank@stadtmeiningen.de

Bitte beachten Sie bei der Beantragung von Steuervergünstigungen, dass vor Beginn der Maßnahme folgende Schritte erforderlich sind:

1. Bestätigung der Lage im Sanierungsgebiet/in städtebaulichen Entwicklungsbereichen
2. Abstimmung der Baumaßnahmen mit der Stadt - Geschäftsbereich 3 für Stadtentwicklung und Bauen - als zuständige Bescheinigungsbehörde
3. Fotodokumentation über Missstände und Mängel
4. Abschluss einer Vereinbarung mit der Stadt Meiningen (Maßgeblich ist hier das Datum auf dem Antrag zum Abschluss einer Vereinbarung zur Durchführung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach § 177 BauGB)

Die nachträgliche Ausstellung einer Vereinbarung und somit die Inanspruchnahme von steuerlichen Begünstigungen ist nicht möglich.

Inhalt der Einkommenssteuerlichen Begünstigungsvorschriften für Gebäude in städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten:

Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die der Erhaltung oder sinnvollen Nutzung eines Gebäudes im Sanierungsgebiet dienen und in vorheriger Abstimmung mit der Stadt durchgeführt wurden, können im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren gemäß § 177 BauGB gegenüber dem Finanzamt besonders steuerlich geltend gemacht werden.

Bei Vermietung oder betrieblicher Nutzung nach § 7h können demnach jeweils bis zu 9% und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7%, insgesamt also zu 100% der Herstellungskosten abgeschrieben werden.

Handelt es sich um ein zu eigenen Wohnzwecken genutztes Gebäude, können Aufwendungen am eigenen Gebäude im Kalenderjahr des Abschlusses der Maßnahme und in den neun folgenden Jahren bis zu 9% wie Sonderausgaben – insgesamt also bis maximal zu 90% abgezogen werden – (§ 10f). Gleiches gilt für ein Gebäude, das weder zur Erzielung von Einkünften noch zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Hier besteht eine entsprechende Abschreibungsmöglichkeit von Aufwendungen für Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen nach § 10f EStG.

Bei Erhaltungsaufwand für ein zu einer Einkunftsart gehörendes Gebäude besteht gemäß § 11a EStG die Möglichkeit, diesen Aufwand statt eines steuerlichen Sofortabzuges gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre zu verteilen.

Fragen Sie bei Ihrem steuerlichen Berater oder Ihrem zuständigen Finanzamt nach, welche Steuervorteile für Sie in Betracht kommen. Die Bescheinigungsbehörde kann hierzu keine Auskunft erteilen.

Maßnahmen:

Es muss sich im Einzelnen um Maßnahmen handeln, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind. Beim käuflichen Erwerb eines Gebäudes bzw. einer Eigentumswohnung in Sanierungsgebieten können Baumaßnahmen als Anschaffungskosten abgesetzt werden, soweit sie nach dem rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrages durchgeführt worden sind, vorausgesetzt eine gültige Vereinbarung liegt vor.

Die laufenden Unterhaltungen einer solchen Immobilie ist grundsätzlich keine Baumaßnahme. Derartige Aufwendungen können daher nicht berücksichtigt werden. Gleiches gilt für jährlich wiederkehrende Maßnahmen wie Wartungskosten für Heizanlagen oder Reinigungskosten für Teppichböden und Ähnliches. Aufwendungen für Luxuseinbauten, wie etwa eine Sauna oder ein Schwimmbad, sind – im Gegensatz zu Elementen einer Grundausstattung, die das Objekt überhaupt erst einer Wohnnutzung zuführen (z.B. WC, Badewanne/Dusche) - nicht bescheinigungsfähig. Aufwendungen für nicht zum Gebäude gehörende, selbständige Wirtschaftsgüter, z.B. Schränke oder andere Einrichtungsgegenstände, sind ebenfalls nicht begünstigt.

Nicht anrechenbare Aufwendungen:

Die Bescheinigungsbehörde weist vorsorglich darauf hin, dass nachfolgend aufgeführte Positionen grundsätzlich weder erforderliche Erhaltungsaufwendungen noch Aufwendungen für die sinnvolle Nutzung der Immobilie in Sanierungsgebieten sind und daher nicht im Rahmen der Vergünstigungen berücksichtigt werden (*keine abschließende Aufzählung*):

- Kaufpreis für Gebäude und Grundstück inkl. Nebenkosten (Gebühren für Grundbucheintrag, Notar- und Anwaltskosten, Vermessungskosten u.a.)
- Finanzierungskosten, Bereitstellunggebühren u.ä.
- Zinsen (nur im Sinne der Funktionsträgerkosten bei Bauträgermodellen)¹
- Ablösung von Parkplätzen
- Sauna, Schwimmbad, Whirlpool u.ä.
- Empfangsanlagen (Sat-Anlagen für Radio und TV, für Telefon, für Internet) soweit sie über die Grundausstattung (Anschlussdosen) hinausgehen
- Sicherheitsanlagen
- Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände (Möbel, Regale, Leuchten, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspüler, Mikrowelle u.ä.)
- Einbaumöbel (mit Ausnahme für Herd, Spüle und Unterschrank in Standardausführung)
- Anschaffungskosten für Geräte, Maschinen, Leitern, Werkzeuge usw. mit Ausnahmen von Verbrauchsmitteln (wie Pinsel, Spachtel u.ä.)
- Versicherungsbeiträge
- Wert der eigenen Arbeitsleistung
- Aufwendungen für neue Gebäudeteile und für Ausbauten (z.B. des Dachgeschosses) zur Erweiterung der Nutzfläche
- Herstellung eines Neubaus bzw. eines bautechnischen Neubaus
- Bauleistungen, die vor Abschluss der Vereinbarung mit der Stadt Meiningen durchgeführt wurden

¹ Eine vorherige Abstimmung mit der Bescheinigungsbehörde wird dringend empfohlen.

Der Nachweis der an der Immobilie getätigten Aufwendungen ist an Hand von Originalrechnungen einschließlich kleinerer Belege (z.B. Kassenzettel) und Zahlungsnachweisen (Kontoauszüge) für Material, Handwerkerleistungen, Vergütungen für Baubetreuer und Generalunternehmer zu führen. Diese sind entsprechend der Aufstellung zu nummerieren bzw. separat zu kennzeichnen. Nach Prüfung durch die Bescheinigungsbehörde erhalten Sie die Originalrechnungen und Zahlungsnachweise zurück. Heben Sie diese bitte für Rückfragen ihres Finanzamtes auf.

Erkunden Sie sich bitte rechtzeitig bei Ihrem steuerlichen Berater bzw. beim zuständigen Finanzamt, mit welchen steuerlichen Vorteilen Sie in Ihrem Falle rechnen können. Die Bescheinigungsbehörde kann hierzu keine Auskunft erteilen.

Eine Bescheinigung kann erst von der Bescheinigungsbehörde ausgestellt werden, wenn die vereinbarte/n Maßnahme/n vollständig abgeschlossen wurde/n (Schlussrechnung). Hierzu ist nach Abschluss der

Maßnahme/n ein separater Antrag auf Abschluss einer Bescheinigung gemäß §§ 7h, 10f, 11a Einkommenssteuergesetz (EStG) bei der Bescheinigungsbehörde zu stellen.

Die Bescheinigung ist objektbezogen zu beantragen. Eine Bescheinigung je selbstständiges Wirtschaftsgut.

Es können nur Herstellungskosten und Aufwendungen berücksichtigt werden, die bis zur Beantragung der Bescheinigung entstanden sind. Maßgeblich ist hier das Datum auf dem Antrag auf Abschluss einer Bescheinigung gemäß §§ 7h, 10f, 11a Einkommenssteuergesetz (EStG).

Die Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG) finden Sie hier: <https://landesrecht.thueringen.de/bsth/document/VVTH-VVTH000007616>