

Informationsblatt Nr. 1

Sonderabschreibungen für Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

Die gesamte Altstadt von Amberg ist ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet. In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden erhöht von der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer abgesetzt werden. Eigentümer betroffener Immobilien können die Steuerbegünstigung als Eigennutzer oder Vermieter beantragen.

Um die erhöhten Steuerabschreibungen beanspruchen zu können, wird eine Bescheinigung des Stadtentwicklungsamtes (Sanierungsbehörde) benötigt. Hierzu ist insbesondere vor Maßnahmenbeginn eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt Amberg abzuschließen (Sanierungsvertrag), nachdem Sie Ihr Vorhaben mit dem für die Altstadt zuständigen Bautechniker im Bauordnungsamt abgestimmt haben. Informationen zu den Voraussetzungen und dem Verfahrensablauf erhalten Sie auf Seite 2.

Die Vorschriften zum Steuerbescheinigungsverfahren enthalten die gemeinsamen Bescheinigungsrichtlinien des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und des Bayerischen Staatsministeriums für Bauen, die Sie unter www.amberg.de → Rathaus → Anträge → Städtebauförderung einsehen können.

Hier ein kurzer Überblick der steuerlichen Begünstigungen für denkmalgeschützte Gebäude und Gebäude in Sanierungsgebieten (Stand Oktober 2017 – Angaben ohne Gewähr):

Art der Aufwendung	Zu eigenen Wohnzwecken genutzt oder ungenutzt (keine Einkünfteerzielung)	Vermietung oder betriebliche Nutzung (Einkünfteerzielung)
<p><u>Herstellungsaufwand:</u> Aufwendungen, die zu einer <u>wesentlichen</u> Substanzverbesserung oder -vermehrung des Gebäudes führen, z. B. grundlegende Sanierung/Modernisierung, Umnutzung, Instandsetzung bzw. anschaffungsnahe Aufwendungen nach § 6 Abs. 1a EStG.</p>	<p><u>§§ 10f, 10g EStG:</u> 10 Jahre lang: Abzug 9% wie Sonderausgaben (nur 1x möglich, da „Objektverbrauch“, § 10f Abs. 3)</p>	<p><u>§§ 7h, 7i EStG:</u> 12 Jahre lang: Abschreibung 8 Jahre 9%, danach 4 Jahre 7%</p>
<p><u>Erhaltungsaufwand:</u> Instandhaltungskosten, die <u>nicht</u> zu einer wesentlichen Substanzverbesserung oder -vermehrung führen, z. B. Reparatur oder Erneuerung vorhandener Fenster, Türen, Treppen, Dacheindeckung, usw.</p>	<p><u>§§ 10f, 10g EStG:</u> 10 Jahre lang: Abzug 9% wie Sonderausgaben (nur 1x möglich, da „Objektverbrauch“, § 10f Abs. 3)</p>	<p><u>§§ 11a, 11b EStG:</u> Verteilung auf zwei bis fünf Jahre möglich</p>

Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um **allgemeine Hinweise**. Diese können eine umfassende steuerliche Beratung nicht ersetzen. Insoweit sind zusätzliche Erkundigungen beim zuständigen **Finanzamt** oder bei **Steuerfachleuten** einzuholen.
Die Stadt Amberg übernimmt **keine Gewähr** für Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere zu steuerrechtlichen Fragen und haftet nicht für den Eintritt bestimmter steuerlicher oder finanzieller Auswirkungen.

Verfahrensablauf

- Der Bauherr plant sein Sanierungsvorhaben zusammen mit Architekten, Statikern, Baufirmen oder sonstigen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassern (Art. 61 BayBO).
- Zusammenstellung der Unterlagen zum Sanierungsvorhaben mit:
 - Kurzbeschreibung der geplanten Sanierungsmaßnahmen
 - Bestandsplan und Fotos vom derzeitigen Zustand
 - Gestaltungspläne zur zukünftigen Form und Nutzung
 - Falls Einkünfte mit dem Sanierungsobjekt erwirtschaftet werden (z. B. Vermietung/Verpachtung): Wirtschaftlichkeitsberechnung (Ausfüllformular unter www.amberg.de → Rathaus → Anträge → Städtebauförderung)
- Kontaktaufnahme mit dem Baureferat, Sachgebiet Bauordnung und Denkmalpflege (SG 5.2.1) zur Vereinbarung eines Besprechungstermins (Tel.: 09621/10-1425). In diesem Gespräch wird geklärt, ob Ihr Sanierungsvorhaben in bauordnungsrechtlicher und/oder denkmalrechtlicher Hinsicht umgesetzt werden kann. Sie erfahren auch, welche Genehmigungen nötig sind und der weitere Verfahrensablauf wird abgestimmt.
- Ihr Vorhaben wird intern mit dem Sachgebiet Städtebauförderung (SG 5.2.2) abgestimmt. Hierbei wird geklärt, ob Städtebaufördermittel und/oder erhöhte Steuerabschreibungen in Aussicht gestellt bzw. bewilligt werden können.
- Abschluss eines Sanierungsvertrags (Modernisierungsvertrags) **vor** Beginn der Sanierungsarbeiten mit dem Sachgebiet Städtebauförderung (SG 5.2.2)

*Maßnahmen, die ohne oder vor Abschluss des Sanierungsvertrags durchgeführt werden, sind nicht steuerlich begünstigt. Bitte kommen Sie daher frühzeitig auf uns zu. Eine fehlende vertragliche Vereinbarung kann weder zurückdatiert werden, noch wird sie durch die Erteilung einer Baugenehmigung oder denkmalrechtlichen Erlaubnis ersetzt. Die bescheinigten Aufwendungen können steuerrechtlich nur berücksichtigt werden, wenn auch die **weiteren steuerrechtlichen Voraussetzungen** vorliegen, die durch das zuständige **Finanzamt** geprüft werden.*

- Baugenehmigung, denkmalrechtliche Erlaubnis, sonstige Genehmigungen
- Maßnahmendurchführung, Maßnahmenabschluss
- Antrag auf Ausstellung der Steuerbescheinigung und Nachweis der angefallenen Aufwendungen

Je nachdem, welches Bau(herrn)modell Sie wählen, d. h. wie die Form des Zusammenwirkens der am Bau Beteiligten gestaltet ist, gelten für das Steuerbescheinigungsverfahren besondere Regelungen. Insbesondere geht es darum, ob Sie die Leistungen als Bauherr beauftragen oder von einem fremden Bauherrn nach dessen Sanierung „einkaufen“ (z. B. von einem Bau- oder Sanierungsträger). Dies hat Auswirkungen darauf, wer die Sanierungsaufwendungen von der Steuer absetzen kann und wer welche Angaben hierzu bei der Sanierungsbehörde einzureichen hat.

Das Formular zur Beantragung der Steuerbescheinigung, eine ausfüllbare Kostenaufstellung sowie die beiden Informationsblätter zum Nachweis der Aufwendungen und zu den nicht bescheinigungsfähigen Aufwendungen erhalten Sie unter www.amberg.de → Rathaus → Anträge → Städtebauförderung.