



# SONDERABSCHREIBUNGEN IN SANIERUNGSGEBIETEN

*bei Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten*

**Informationen für Haus- und  
Wohnungseigentümer**



# SONDERABSCHREIBUNGEN IN SANIERUNGSGEBIETEN

# VORWORT

---



Der Markt Schönberg ist seit vielen Jahren in der Sanierung und Aufwertung des Marktbildes proaktiv tätig. Mit den bereits aufgelegten kommunalen Förderprogrammen für Leerstand, Fassadengestaltung und Bausubstanz hat der Markt Schönberg deutlich gemacht, dass er einen lebens- und liebenswerten Ortskern bewahren und fördern will.

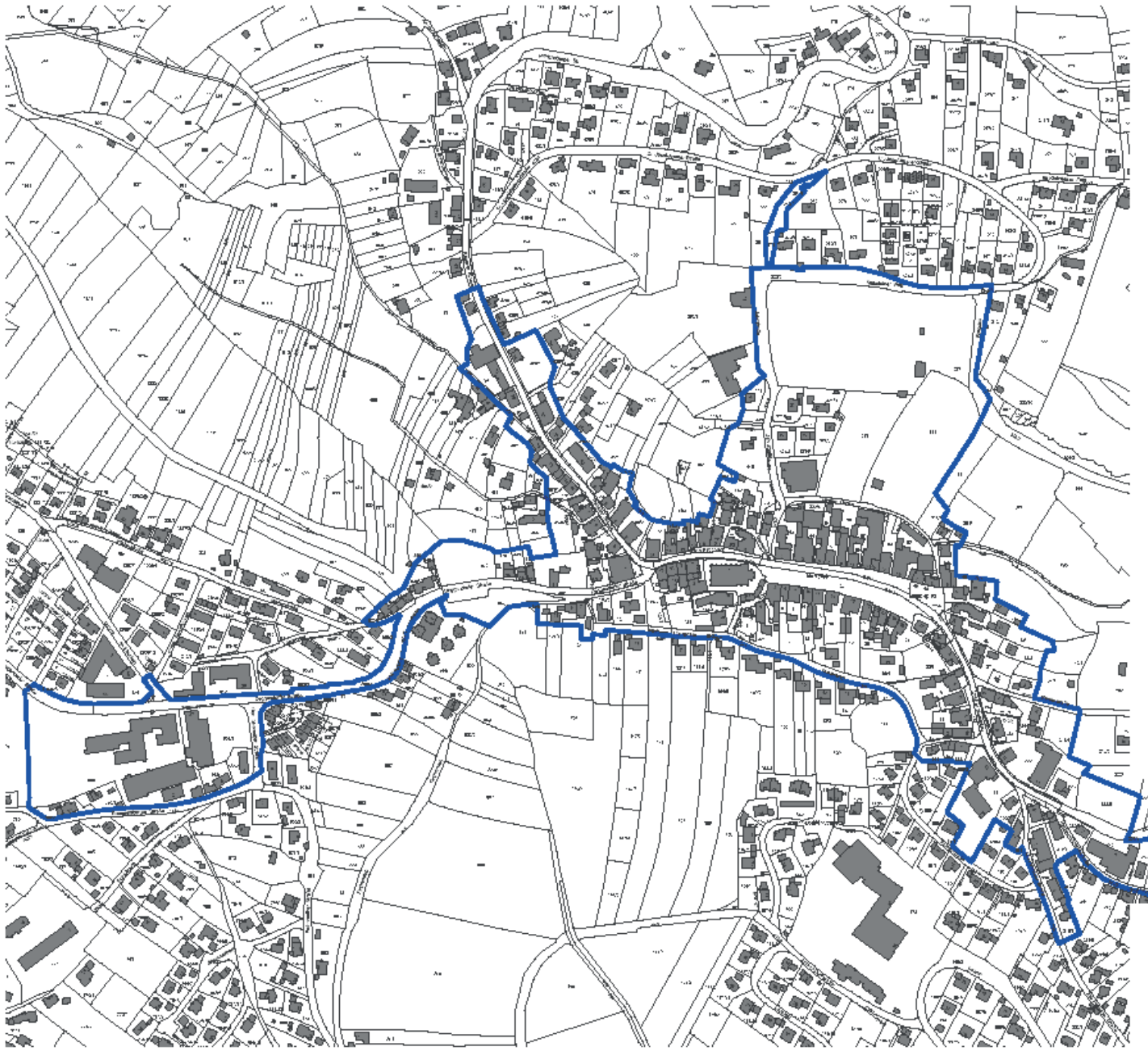
Mit der Ausweisung des neuen Sanierungsgebiets und veränderter Rahmenbedingungen werden die bereits jetzt schon sehr gut in Anspruch genommenen Förderprogramme nunmehr um den steuerlichen Tatbestand „**Sonderabschreibungen in Sanierungsgebieten**“ erweitert.

Mit der Möglichkeit der **Sonderabschreibung** besteht für Haus- und Grundstückseigentümer die Möglichkeit, die Lebensqualität und das Marktbild nachhaltig zu verbessern. Der Innenbereich des Marktes soll als attraktives Wohn- und Geschäftsquartier erhalten und weiter qualifiziert werden.

Die neuaufgelegte Broschüre soll Privateigentümer bei Sanierungsvorhaben beratend unterstützen und inhaltliche Hilfestellungen geben. Neben den fachlichen Ratschlägen wird insbesondere auf die finanziellen Zuschüsse für Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen hingewiesen.


**MARTIN PICHLER,**  
Erster Bürgermeister





SONDERABSCHREIBUNGEN IN SANIERUNGSGEBIETEN

## Sanierungsgebiet "Ortskern Schönberg"

 Sanierungsgebiet  
25 ha



# GELTUNGSBEREICH

Die nebenstehende Karte zeigt den Geltungsbereich des aktualisierten Sanierungsgebietes. In diesem Geltungsbereich haben Eigentümer von Immobilien, neben den bereits aufgelegten Förderprogrammen, nunmehr auch die Möglichkeit der Sonderabschreibung von Modernisierungs- und Instandhaltungskosten für Haus- und Wohneigentum sofern diese im Einklang mit der in dieser Broschüre hingewiesenen Vorgaben entsprechend durchgeführt werden.

Nähere Informationen zu den einzelnen Förderprogrammen finden Sie unter [www.markt-schoenberg.de](http://www.markt-schoenberg.de)

 0 100 250 500 m M 1:4000

 Jochen Baur  
Architekten + Stadtplaner  
München 10/2018





**SCHÖNBERG**  
erLEBEN

SONDERABSCHREIBUNGEN IN SANIERUNGSGEBIETEN

# WORUM GEHT ES?

---

Nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz (EStG) sind bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) steuerlich begünstigt.

Um die erhöhten Absetzungen für derartige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Anspruch nehmen zu können, wird eine Bescheinigung des Marktes Schönberg benötigt. Zur Erlangung dieser Bescheinigung ist vor Maßnahmebeginn eine schriftliche Vereinbarung mit dem Markt Schönberg abzuschließen.

Weitere Informationen hierzu enthalten die Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7, 10 f und 11 a EStG in der gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern und der Finanzen vom 21.08.1998 (AllMBI Nr. 19/1998).



**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.**

**Der Markt Schönberg übernimmt keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere zu steuerrechtlichen Fragen und haftet nicht für den Eintritt bestimmter steuerlicher oder finanzieller Auswirkungen.**



# DIE WICHTIGSTEN VORAUSSETZUNGEN

---

1. Die Bescheinigung kann erteilt werden für ein
  - Gebäude
  - Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind
  - Eigentumswohnungen
  - Im Teileigentum stehende Räume
2. Das zu sanierende Objekt muss in einem **förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet** gelegen sein.
3. Bescheinigungsfähig sind
  - Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB zur Beseitigung von Missständen und zur Behebung von Mängeln sowie
  - Maßnahmen, die **der Erhaltung oder Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung** von Gebäuden dienen, die wegen ihrer **geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen** Bedeutung erhalten bleiben sollen
4. Die steuerliche Begünstigung setzt voraus, dass
  - vor Beginn der Maßnahmen zwischen dem Eigentümer und dem Markt Schönberg eine Modernisierungsvereinbarung geschlossen wurde (Regelfall)

*oder*

  - den baulichen Maßnahmen entweder ein **Modernisierungsgebot** (Anordnung zur Beseitigung von Missständen) oder **Instandsetzungsgebot** (Anordnung zur Behebung von Mängeln) zu Grunde liegt
5. Nach Durchführung der Baumaßnahme muss die Ausstellung einer Bescheinigung von der Eigentümerin oder dem Eigentümer (oder einer bevollmächtigten Vertretung) schriftlich beim Markt Schönberg beantragt werden.



6. Die bescheinigungsfähigen Kosten der Maßnahmen sind durch Vorlage der Originalrechnungen sowie einer nachvollziehbaren Kostenaufstellung mit Plänen nachzuweisen. Sofern Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln für die Maßnahme bewilligt wurden, sind diese ebenfalls aufzuführen.
7. Der Bescheid ist gebührenpflichtig gemäß Bay. Kostengesetz/Kostenverzeichnis. Je nach Höhe der bescheinigungsfähigen Kosten liegt die Gebühr zwischen 25 und 600 Euro.



**(Teil) Maßnahmen, die ohne oder bereits vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung durchgeführt wurden, sind nicht vom Begünstigungstatbestand erfasst. Bitte kommen sie daher frühzeitig auf uns zu.**

**Eine fehlende vertragliche Vereinbarung wird nicht durch die Erteilung einer Baugenehmigung ersetzt.**



**Die bescheinigten Aufwendungen können steuerrechtlich nur berücksichtigt werden, wenn auch die weiteren steuerrechtlichen Voraussetzungen, die durch das zuständige Finanzamt geprüft werden, vorliegen.**



# VERFAHRENSABLAUF

---

## 1. Informieren Sie sich genau und holen Sie sich Unterstützung!

Sprechen Sie sich im Vorfeld der Maßnahme mit kompetenten Fachleuten (Steuerberatung, Architekturbüro usw.) und dem für Sie zuständigen Finanzamt ab. Auf den Internetseiten des Marktes Schönberg ([www.markt-schoenberg.de](http://www.markt-schoenberg.de)) können Sie die erforderlichen Formularvordrucke herunterladen.

## 2. Schließen Sie eine Sanierungsvereinbarung mit dem Markt Schönberg ab!

Bitte reichen Sie vor Beginn der Maßnahme folgende Unterlagen beim Markt Schönberg ein:

- Ausgefüllte und unterzeichnete Modernisierungsvereinbarung (Schriftform erforderlich)
- Bestandspläne des Objektes
- Pläne mit Eintragungen zu den geplanten Maßnahmen
- Auflistung aller geplanten Maßnahmen
- Fotos des Gebäudes und aller relevanten Räume

Bis auf die unterzeichnete Modernisierungsvereinbarung können, je nach Umfang, alle Unterlagen grundsätzlich auch digital per Email eingereicht werden.

### **3. Beginnen Sie mit der Maßnahme erst nach der Gegenzeichnung!**

Der Markt Schönberg prüft Ihre Unterlagen, fordert eventuell weitere Unterlagen oder Überarbeitungen nach, führt bedarfsweise einen Ortstermin durch und schickt abschließend die gegengezeichnete Modernisierungsvereinbarung an Sie zurück. Danach können Sie mit der Durchführung der Maßnahmen beginnen. Soweit einzelne Baumaßnahmen bereits vorher durchgeführt wurden, kann eine Bescheinigung hierüber nicht mehr erteilt werden. Die nachträgliche Festlegung oder Verpflichtung reicht nicht aus. Kommen Sie also frühzeitig auf uns zu!

### **4. Baumaßnahme fertig? Beantragen Sie jetzt die Bescheinigung!**

Bitte reichen Sie nach Abschluss der Maßnahmen folgende Unterlagen ein:

- Ausgefüllten und unterzeichneten Antrag auf Bescheinigung
- Fotos des modernisierten Gebäudes und aller relevanten Räume
- Kostenaufstellung gem. Vordruck (schriftlich und digital)
- Originalrechnungen, im Einklang mit der Kostenaufstellung durchnummeriert, sortiert nach Gewerken



# NICHT BESCHEINIGUNGSFÄHIGE AUFWENDUNGEN

---

Nicht bescheinigungsfähig sind insbesondere

1. **Aufwendungen für den Erwerb der Immobilie** (Kaufpreis, Grunderwerbssteuer, Anwalts-honorar, Notargebühren, Kosten für Grundstücksvermessung, Grundbucheintrag, Erschließung)
2. **Finanzierungs- und Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren, Zinsen, Damnum** (Disagio).
3. **Kosten für Maßnahmen außerhalb des Gebäudes** wie Außen- und Gartenanlagen, Kinderspielplätze, Stellplätze/Carports (auch Ablöse) und Garagenanlagen
4. **Gebühren, zum Beispiel für den Kanalanschluss und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstückes** wie Strom, Gas, Wärme und Wasser
5. **Ausbaukosten, die über einen angemessenen Standard hinausgehen** (Luxusaufwendungen)
6. **Kamin- und Kachelofen**, wenn bereits Heizung vorhanden ist sowie **Sauna, Bar, Schwimmbekken, Klimaanlage**
7. **Wandmosaiken, Plastiken, Fresken u. ä.** sofern sie nicht zu historischen Ausstattung des Gebäudes gehören
8. **Markisen, Ausstellungsvitrinen** u. ä.
9. **Lautsprecher und Rundfunkanlagen** (z.B. für Cafés, Gaststätten usw.)
10. **Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände** (z.B. Möbel, Regale, Lampen, Lichtleis-ten, Spiegel, Gardinenleisten)

11. **Waschmaschinen**, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind und Einbaumöbel, hierzu gehören z. B. Küchenmöbel und Einbauschränke
12. **Reparatur- und Wartungskosten** (z.B. für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen)
13. **Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen** für während der Bauzeit eintretende Schäden (z.B. Bauwesenversicherung)
14. **Wert der eigenen Arbeitsleistung und Leistung unentgeltlich Beschäftigter** (z.B. Familienangehörige, Nachbarschaftshilfe, etc.).
15. **Aufwendungen für die ausschließliche Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung**, z.B. An- oder Ausbauten etwa des Dachgeschosses zur Erweiterung der Nutzfläche
16. **Kosten für Gebäudeabbrüche bzw. Gebäudeteileabbrüche**



Inwieweit nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen ggf. anderweitig steuerlich geltend gemacht werden können, sollten Sie mit einer Steuerfachkraft oder dem Finanzamt abklären.



# NACHWEIS DER BESCHEINIGUNGSFÄHIGEN AUFWENDUNGEN

---

Die Eigentümerin oder der Eigentümer müssen nachweisen, welche Leistungen erbracht wurden und welches Entgelt dafür bezahlt wurde.

Für die Ausstellung der Bescheinigung benötigt der Markt Schönberg **prüffähige und vollständige Unterlagen**, die folgenden Anforderungen genügen müssen:

**1. Die vollständigen Originalrechnungen sind nach Gewerken zu ordnen** und in Mappen oder Ordnern abgeheftet einzureichen. Mehrere Einzelrechnungen einer Firma sind nach Datum zu ordnen. Die Rechnungen sind fortlaufend durchnummerieren. Nachweise über die Auszahlung der Rechnungen (z.B. Kontoauszüge, Quittungen) sind ebenfalls beizufügen.

## **Nicht anerkannt werden:**

- Rechnungspakete, in denen mehrere Rechnungen, Kassenzettel o.ä. zusammengefasst sind
- Abschlagszahlungen ohne die zugehörige Schlussrechnung mit genauer Auflistung der erbrachten Leistungen
- Kostenvoranschläge

**2. Bei Pauschalrechnungen** ist das jeweilige Originalangebot, das dem Pauschalpreis zu Grunde liegt, mit den in nachprüfbarer Weise aufgegliederten Einzelleistungen zur Einsichtnahme vorzulegen.

**3. Kassenzettel**, z.B. von Bau- und Verbrauchermärkten, können nur anerkannt werden, wenn Menge, Artikel, Datum und Preis eindeutig erkennbar sind.

**4. Den Rechnungen ist eine Aufstellung beizufügen**, die jede Einzelrechnung enthalten muss. Ein Muster liegt dem Antragsformular auf Erteilung der Bescheinigung bei.

In die Spalte „Bezahlt“ dürfen nur Beträge eingesetzt werden, die **tatsächlich angefallen** sind. Skonto oder sonstige Abzüge sind kostenmindernd zu berücksichtigen.

Die Rechnungsbeträge sind in der Aufstellung als **Bruttobeträge** abzugeben.

Bitte reichen Sie die Kostenaufstellung zusätzlich in digitaler Form, als **bearbeitbare Excel-Tabelle** ein. Eine entsprechende Musterdatei kann vom Markt Schönberg zur Verfügung gestellt werden.

5. **Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen** sind separat aufzulisten.
6. **Zuwendungen (Zuschüsse) aus öffentlichen Mitteln** (kommunale Mittel, Landes- oder Bundesmittel), die der Bauherr für seine Maßnahme erhalten hat oder erhalten wird, sind anzugeben.
7. **Alle Originalbelege** werden nach der Prüfung zurückgegeben.



Für eine Bearbeitung sind vollständige und prüfbare Unterlagen die Grundvoraussetzung. Nehmen Sie sich Zeit bei der Antragsstellung.





Sie erreichen uns unter:  
[helmut.hoertreiter@vg-schoenberg.de](mailto:helmut.hoertreiter@vg-schoenberg.de)  
Telefon: 08554 /9604-38  
Fax: 08554/9604-50

Herausgeber:  
Markt Schönberg  
Marktplatz 16  
94513 Schönberg  
[www.markt-schoenberg.de](http://www.markt-schoenberg.de)

Stand: Oktober 2018