

**Steuerbegünstigungen gemäß §§ 7 h, 10 f, 11 a des Einkommensteuergesetzes (EStG)
in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen**

Der Eigentümer eines in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegenden Gebäudes kann entsprechend EStG im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 v. H. und in den folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 v. H der Kosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen steuerlich geltend machen.

Verfahrensablauf

<p>1. Der Eigentümer des zu modernisierenden Gebäudes schließt mit der Stadt Gera vor Beginn der Baumaßnahmen einen Vertrag über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 177 BauGB ab.</p>	<p><u>Grundlage ist die Beantragung der sanierungsrechtlichen Genehmigung und die dazu eingereichten Unterlagen.</u> Ein nachträglicher Abschluss einer Vereinbarung ist ausgeschlossen. Die fehlende vertragliche Vereinbarung kann nicht durch die Erteilung einer Baugenehmigung oder der Genehmigung nach § 145 BauGB ersetzt werden.</p>
<p>2. Nach Abschluss der Baumaßnahme stellt der Eigentümer des Gebäudes oder der Eigentumswohnung einen schriftlichen Antrag (Formular) auf Ausstellung einer Bescheinigung für das Finanzamt.</p>	<p>Dazu sind folgende Unterlagen einzureichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Originalrechnungen und Zahlungsnachweise bei Mietwohnungen einschl. tabellarische Übersicht in digitaler Form - Kauf- und oder Werkvertrag bei Eigentums-WE oder Kauf des sanierten Gesamtobjektes vom Bauträger
<p>3. Ausstellung der Bescheinigung für das Finanzamt durch die Stadt Gera. Diese Bescheinigung ist gebührenpflichtig. Kosten entsprechend Gebührensatzung der Stadt Gera</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Aufwendungen für Miet- oder Eigenwohnraum: 62,90 EUR - für Aufwendungen für Eigentumswohnungen lt. Kaufvertrag: 49,60 EUR zuzüglich Zustellgebühr 5,62 EUR 	<p>Die Stadt Gera prüft die eingereichten Unterlagen und bescheinigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass sich das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befindet - Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB durchgeführt wurden - in welcher Höhe Aufwendungen angefallen sind - ob und in welcher Höhe Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligt und ausgezahlt worden sind

<p>Was sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB</p> <p>Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind Maßnahmen, die zur Beseitigung von Missetänden und Mängeln sowie zur Bewohnbarkeit und Vermietbarkeit an einem Gebäude erforderlich sind und die den Zielen und Zwecken der Sanierung nicht zuwider laufen.</p> <p>- Missetände liegen vor, wenn das Gebäude nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Mindestanforderungen an die Bauausführung und Gebäudeausstattung sind den Vorschriften der Thüringer Bauordnung und anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu entnehmen.</p> <p>- Mängelbeseitigung erfolgt durch Instandsetzungsmaßnahmen, die zur Wiederherstellung des ursprünglich vorhandenen baulichen Zustandes notwendig sind (bestimmungsgemäße Nutzung, äußere Beschaffenheit).</p> <p>Maßnahmen, die zur deutlichen Veränderung der vorhandenen Sozial- oder Gewerbestruktur (Luxusmodernisierung) führen, sind nicht im Sinne des § 177 BauGB.</p>	<p>Welche Maßnahmen sind <u>nicht</u> steuerlich begünstigt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. laufende Instandsetzungsmaßnahmen 2. die Errichtung neuer Gebäudeteile zur Erweiterung der Nutzfläche 3. die Wiedererrichtung eines Gebäudes oder Gebäudeteils nach Abriss des vorhandenen Gebäudes, wenn der Abriss aus bautechnischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht geboten war 4. Baumaßnahmen, die zur Entstehung eines steuerlich selbstständigen Wirtschaftsgutes, wie eine getrennt vom Gebäude errichtete Tiefgarage oder Außenanlage führen 5. Maßnahmen zu deren Durchführung sich der Eigentümer nicht vertraglich verpflichtet hat und die nicht sanierungsrechtlich genehmigt wurden 6. eigene Arbeitsleistung und Ausstattungsgegenstände 7. Einbau eines Kamins oder Kachelofens, wenn bereits eine Heizungsanlage vorhanden 8. Einbau von Schwimmbecken oder Sauna
<p>Welche Maßnahmen sind darüber hinaus steuerlich begünstigt ?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert ist 2. die Errichtung von Stellplätzen oder Garagen sowie Außenanlagen (ohne Begrünung), wenn sie zur sinnvollen Nutzung des Gebäudes und der besseren Vermietbarkeit unerlässlich sind 	<p>Sind Anschaffungskosten von Wohneigentum steuerlich begünstigt?</p> <p>Von den Anschaffungskosten ist nur der Sanierungsaufwand steuerlich begünstigt, der Bestandteil des jeweiligen Kauf- und/ oder Werkvertrages sein muss. Der Kaufvertrag muss dabei vor Beendigung der Sanierung abgeschlossen sein. Der Vertrag über die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wird in diesem Fall mit dem Verkäufer, d.h. dem jeweiligen Bauträger der die Sanierung durchführt, abgeschlossen.</p> <p>Die Bescheinigung wird von jedem einzelnen Käufer einer Eigentumswohnung oder dem Käufer des sanierten Gesamtobjektes beantragt.</p>