

**Merkblatt**  
**der Gemeinde Trebgast über die Bescheinigung**  
**gemäß § 7 des Einkommenssteuergesetzes (EStG)**  
**über erhöhte Absetzungen an Gebäuden**  
**im nach § 142 BauGB**  
**förmlich festgelegtem Sanierungsgebiet**

Um die erhöhten Absetzungen dieses Gesetzes in Anspruch nehmen zu können, sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

Die durchzuführenden Maßnahmen sind vor Baubeginn mit der Gemeinde Trebgast abzustimmen und inhaltlich in einem Vertrag festzuschreiben (Modernisierung / Instandsetzungsvereinbarung mit oder ohne Förderung).

### **I. Allgemeine Hinweise**

Die o. g. steuerliche Bescheinigung wird unbeschadet der sonstigen erforderlichen Genehmigungen (Baugenehmigung, Sanierungsrechtliche Genehmigung) erteilt.

### **II. Bescheinigungsverfahren**

1. Die Bescheinigung kann für ein Gebäude oder Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind sowie für Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume erteilt werden.

Die Bescheinigung muss schriftlich vom Eigentümer beantragt werden. Das entsprechende Formblatt erhalten Sie in der Gemeindeverwaltung Trebgast. An einen Vertreter ist eine Bescheinigung nur zu erteilen, wenn eine wirksame Vertreterbefugnis vorliegt.

2. Das Bescheinigungsverfahren umfasst nach R 7 h zu § 7 EStG Einkommenssteuer-Richtlinien 2005 (EstR 2005 BStBl. 1 Sondernummer 1 vom 16.12.2005) die Prüfung,

1. ob das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich belegen ist (Tz. 2 und 4),
2. ob Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. §177 BauGB oder andere Maßnahmen i. S. d. § 7 h Abs. 2 EStG durchgeführt worden sind (Tz. 3),
3. in welcher Höhe Aufwendungen, die die Voraussetzungen der Nr. 1 und 2 erfüllen, angefallen sind (Tz. 5),
4. inwieweit Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln durch eine für Sanierungsgebiete oder städtebauliche Entwicklungsbereiche zuständige Behörde bewilligt worden sind oder nach Ausstellung der Bescheinigung bewilligt werden vgl. Tz. 6 (Änderung der Bescheinigung).

Die bescheinigten Aufwendungen können steuerrechtlich nur berücksichtigt werden, wenn auch die weiteren steuerrechtlichen Voraussetzungen, die durch das zuständige Finanzamt geprüft werden, vorliegen (vgl. Tz. 7).

Um den Eigentümer frühzeitig Klarheit über den Inhalt der zu erwartenden Bescheinigung zu geben, kann die Bescheinigungsbehörde bereits eine schriftliche Zusicherung nach § 38 VwVfG über die zu erwartende Bescheinigung geben. Eine verbindliche Auskunft über die voraussichtliche Höhe der Steuervergünstigungen kann nach Vorliegen der Zusicherung der Bescheinigungsbehörde nur das Finanzamt erteilen.

Der Bescheid ist gebührenpflichtig.

### III. Voraussetzungen für die Erteilung einer Bescheinigung

1. Die o. g. Absetzungen kommen für Maßnahmen bei Gebäuden- und Gebäudeteilen in Betracht, die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern Trebgast“ gelegen sind. Aufwendungen für Maßnahmen an Gebäuden in anderen Gebieten sind nicht begünstigt. Begünstigt sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB oder Maßnahmen, die der Erhaltung oder Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll. Unerheblich ist, ob das Gebäude zum Betriebs- oder Privatvermögen gehört oder ob es gewerblichen, beruflichen oder Wohnzwecken dient.

Die erhöhten Absetzungen können erstmals im Jahr der Fertigstellung des Gebäudes vorgenommen werden. Das bedeutet, dass die Baumaßnahme abgeschlossen sein muss. Wird eine Baumaßnahme in mehreren Abschnitten durchgeführt, so müssen diese jeweils abgeschlossen sein. Bei dieser Bemessung der erhöhten Absetzung ist von der Summe der Herstellungskosten auszugehen, die bis zum Ende des jeweiligen Kalenderjahres angefallen sind.

2. Bescheinigungsfähig sind auch Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. § 177 BauGB, die aufgrund einer vor Beginn der Baumaßnahme abgeschlossenen konkreten vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde Trebgast abgeschlossen werden.

Die Gemeinde weist ausdrücklich darauf hin, dass Baumaßnahmen, die ohne konkrete vertragliche Vereinbarung auf freiwilliger Grundlage durchgeführt werden, von dem Begünstigungstatbestand des § 7 h Abs. 1 EStG nicht erfasst sind (EstR 7 h Abs. 6 Satz 3).

Die fehlende vertragliche Vereinbarung kann nicht durch die Erteilung einer Baugenehmigung oder den Genehmigungsbescheid nach § 145 BauGB ersetzt werden.

3. Bedürfen die baulichen Maßnahmen einer Baugenehmigung, ist der entsprechende Antrag bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde, Landkreis Kulmbach, zu stellen.

### IV. Nachweis der entstandenen Kosten

Der Bauherr hat detailliert nachzuweisen, welche tatsächlichen Leistungen erbracht worden sind und welches Entgelt er dafür gezahlt hat. Für die Ausstellung der Bescheinigung gemäß § 7 h EStG benötigt die Gemeinde prüffähige Unterlagen, welche folgenden Anforderungen genügen müssen:

1. Baukosten können unter folgenden Voraussetzungen anerkannt werden. Die vollständigen Originalrechnungen sind möglichst chronologisch nach Gewerken bzw. Bauteilen oder Firmen zu ordnen.

Mehrere Einzelrechnungen einer Firma sind nach Datum zu ordnen.

Die Rechnungen sind fortlaufend durchzunummerieren.

Rechnungspakete, in denen mehrere Rechnungen, Kassenzettel o. ä. zusammengefasst sind, können nicht anerkannt werden.

Abschlagsrechnungen ohne die zugehörige Schlussrechnung mit genauer Auflistung der erbrachten Leistungen können nicht anerkannt werden.

Für Pauschalrechnungen, z. B. für die technische Ausrüstung, ist das Originalangebot, das dem Pauschalangebot zu Grunde liegt, zur Einsichtnahme vorzulegen.

Pauschale Vergütungen eines Bauherrn, z. B. an einen Generalunternehmer, sind von diesem in nachprüfbarer Weise zu beschreiben bzw. aufzulisten.

2. Honorargebühren für Architekten und Ingenieure sowie sonstige Baunebenkosten gehören ebenfalls zu begünstigten Aufwendungen.

3. Genehmigungs- und Prüfgebühren können anerkannt werden. Hier können Fotokopien der Baugenehmigung bzw. der Bescheide zur Einsichtnahme vorgelegt werden. Kostenvoranschläge werden nicht anerkannt. Kassenzettel, z. B. von Bau- und Verbrauchermärkten können nur anerkannt werden, wenn Menge, Artikel, Datum und Preis eindeutig erkennbar sind.
4. Sämtlichen Rechnungen ist eine Aufstellung beizufügen, in der die laufende Nummer, Firma und Kurzbezeichnung von Leistung und Gegenstand, Rechnungsdatum und Rechnungsbetrag in EURO sowie Raum für den Vermerk des Prüfers enthalten sein müssen.

Es ist jede Einzelrechnung in dieser Liste aufzuführen.

5. Es dürfen nur Beträge eingesetzt werden, die auch tatsächlich angefallen sind. Beiträge zu Versicherungen, Skontoabzüge oder sonstige Abzüge sind kostenmindernd zu berücksichtigen.
6. Die Rechnungsbeträge sind in der Aufstellung stets entweder als Netto- oder Bruttobeträge aufzuführen. Die Berücksichtigungsart ist anzugeben.
7. Die geleisteten Zahlungen sind durch Überweisungskopien nachzuweisen.
8. Alle Originalbelege werden nach der Prüfung zurückgegeben.
9. Zuwendungen (Zuschüsse) aus öffentlichen Mitteln (kommunale Mittel, Landes- oder Bundesmittel), die der Bauherr für seine Maßnahme erhalten hat, sind anzugeben. Darlehen brauchen nicht aufgeführt zu werden.
10. Vom Eigentümer ist anzugeben, ob er zum Vorsteuerabzug berechtigt ist und die Option gemäß § 9 UStG in Anspruch nimmt.

#### **V. Nicht anrechenbare Aufwendungen**

Die nachfolgend aufgeführten Aufwendungen sind in der Regel keine Herstellungskosten und können im Rahmen der Vergünstigung gemäß § 7 h EStG nicht berücksichtigt werden. Diese Aufzählung ist nicht abschließend.

1. Grundstücksvermessungskosten, Anwalts- und Notarkosten
2. Ablösung von Einstellplätzen, soweit nicht der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren gefordert ist.
3. Kanalanschlussgebühren und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstückes wie Strom, Gas, Wärme und Wasser, soweit sie nicht im Rahmen der Modernisierungsdurchführung anfallen
4. Ausbaukosten, die über den angemessenen Standard hinausgehen (Luxusaufwendungen), es sei denn, sie gehören zur historischen Ausstattung eines Gebäudes
5. Sauna, Bar, Schwimmbecken und ähnliches
6. Wandmosaiken, Plastiken, Fresken, offene Kamine u. ä., sofern sie nicht zur historischen Ausstattung des Gebäudes gehören
7. Markisen
8. Ausstellungsvitrinen u. ä.
9. Lautsprecher und Rundfunkanlagen (z. B. für Cafés, Gaststätten u. s. w.)
10. Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände (z. B. Möbel, Regale, aber auch Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten, Teppiche und Teppichböden, sofern sie nicht auf den Rohfußboden verlegt oder aufgeklebt sind).
11. Waschmaschinen, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind

12. Einbaumöbel, hierzu gehören auch Küchenmöbel mit Ausnahme einer Spüle einschließlich Unterschränk in Standardausführung; Sonderausstattungen wie Mikrowellenherde u. s. w. können nicht anerkannt werden
13. Wert der eigenen Arbeitsleistung und Leistungen unentgeltlich Beschäftigter (z. B. Familienangehörige)
14. Anschaffungskosten für Geräte, Maschinen, Leitern, Werkzeuge u. s. w.
15. Kinderspielplätze
16. Kosten für Außen- und Gartenanlagen, soweit sie nicht eine Einheit mit einem Baudenkmal bilden und keine Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Gebäudes sind; anteilige Kosten der Außen- und Gartenanlagen können jedoch im Einzelfall in Höhe von 5-10% des nachgewiesenen Gesamtaufwandes angerechnet werden.
17. Finanzierungskosten, Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren
18. Zinsen, Damnum
19. Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen für während der Bauzeit eintretende Schäden (z. B. Bauwesenversicherung)
20. Reparatur- und Wartungskosten (z. B. für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen)
21. Errichtung von Tiefgaragen oder Außenanlagen (Straßenzufahrten, Hofbefestigungen, Grün- und Gartenanlagen) wenn sie getrennt vom Gebäude errichtet werden und somit ein selbständiges Wirtschaftsgut entsteht.

Die v. g. Aufwendungen, die im Rahmen der Vergünstigungen gemäß § 7 h EStG nicht berücksichtigt werden dürfen, können teilweise anderweitig steuerlich geltend gemacht werden. Lassen Sie sich von Ihrem Steuerberater oder dem Finanzamt entsprechend beraten.

Bei den Angaben in diesem Merkblatt handelt es sich um allgemeine Hinweise. Eine Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere zu steuerrechtlichen Fragen, kann von der Gemeinde nicht übernommen werden. Insoweit sind gegebenenfalls Erkundigungen beim zuständigen Finanzamt oder bei einem Steuerfachmann einzuholen.

Gemeinde Trebgast  
Diersch  
Erster Bürgermeister