

## M e r k b l a t t

für Bescheinigungen gem. § 7 des Einkommenssteuergesetzes (EStG) über erhöhte Absetzungen an Gebäuden in einem nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Die Vergünstigungen dieses Gesetzes können nur in Anspruch genommen werden, wenn folgende Hinweise beachtet werden:

### I. Voraussetzungen:

1. Die erhöhten Absetzungen nach § 7 h EStG kommen für Maßnahmen bei Gebäuden und Gebäudeteilen in Betracht, die in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten in Osnabrück gelegen sind. Begünstigt sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB oder Maßnahmen, die der Erhaltung und Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll. Ohne Bedeutung 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 der Bemessung der erhöhten Absetzung ist von der Summe der Herstellungskosten auszugehen, die bis zum Ende des jeweiligen Kalenderjahres angefallen sind.

2. Bauliche Maßnahmen bedürfen in der Regel einer Baugenehmigung.

Der entsprechende Antrag ist bei der Stadt Osnabrück zu stellen.

3. Der Inhalt der durchzuführenden Maßnahmen ist vor Baubeginn mit der Stadt bzw. dem Sanierungsträger abzustimmen. Die Durchführung ist in einer vertraglichen Vereinbarung zu sichern.

### II. Nachweis der entstandenen Kosten:

Der Bauherr muss im Einzelnen nachweisen, welche tatsächlichen Leistungen erbracht worden sind und welches Entgelt er dafür leisten musste. Für die Ausstellung der Bescheinigung gem. § 7 h EStG benötigt die Stadt bzw. der Sanierungsträger prüfbare Unterlagen. Hierbei ist folgendes zu beachten:

1. Die vollständigen Originalrechnungen sind (möglichst chronologisch) nach Firmen zu ordnen. Mehrere Einzelrechnungen von Firmen sind außerdem noch nach Datum zu ordnen. Die Rechnungen sind fortlaufend durchzunummerieren. Alle Originalbelege werden nach der Prüfung zurückgegeben. Über die Rechnungen ist eine Aufstellung beizuführen, in der die lfd. Nr., Firma und Kurzbezeichnung von Leistung und Gegenstand, Rechnungsdatum, Rechnungsbetrag in DM/€ und Raum für den Vermerk des Prüfers enthalten sein muss. Die geleisteten Zahlungen sind nachzuweisen (z. B. durch Überweiskopien).
2. Jede Einzelrechnung muss in der Liste aufgeführt werden. „Rechnungspakete“ in denen mehrere Rechnungen, Kassenzettel o. ä. zusammengefasst sind, können nicht anerkannt werden.
3. Die Rechnungsbeträge sind entweder stets als Nettobeträge (ohne MwSt.) oder stets als Bruttobeträge (mit MwSt.) aufzuführen. Die gewählte Berücksichtigungsart ist anzugeben. In der erteilten Bescheinigung ist dann ein Hinweis enthal-

ten, ob es sich um Netto- oder Bruttobeträge handelt.

4. Abschlagsrechnungen können ohne die zugehörigen Schlussrechnungen mit genauer Auflistung der erbrachten Leistungen nicht anerkannt werden.
5. Es dürfen nur die Beträge eingesetzt werden, die auch tatsächlich angefallen sind. In Anspruch genommene Kontoabzüge, anteilige Beiträge zur Bauwesenversicherung oder sonstige Abzüge sind kostenmindernd zu berücksichtigen.
6. Genehmigungs- und Prüfungsgebühren werden den jeweiligen Kosten zugeschlagen. Abweichend von Ziff. 1 können hier Fotokopien der Baugenehmigung bzw. der Bescheide zur Einsichtnahme vorgelegt werden.
7. Kostenvoranschläge, auch wenn darauf schon Zahlungen geleistet worden sind, können nicht anerkannt werden. Hier wird in jedem Fall die Schlussrechnung benötigt.
8. Kassenzettel, z. B. von Bau- und Verbrauchermärkten können nur anerkannt werden, wenn Menge, Artikel, Datum und Preis eindeutig erkennbar sind.
9. Hat der Bauherr eine pauschale Vergütung geleistet (z. B. an einen Generalunternehmer), muss er die erbrachten Leistungen in Nachprüfbarerweise beschreiben bzw. auflisten.
10. Für Pauschalrechnungen (z. B. bei Elektro-, Heizungs- und Sanitärarbeiten) ist das Originalangebot, das dem Pauschalvertrag zugrunde liegt, zur Einsichtnahme vorzulegen.
11. Gebühren für Architekten und Ingenieure sowie sonstige Baunebenkosten sowie Baugenehmigungs-

gebühren gehören zu den begünstigten Aufwendungen.

12. Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln (Kommunale Mittel, Landes- oder Bundesmittel), die der Bauherr für seine Maßnahmen erhalten hat, sind anzugeben. Rückzahlbare, zinslose oder zinsgünstige Darlehen brauchen nicht aufgeführt zu werden.
13. Vom Eigentümer ist anzugeben, ob er zum Vorsteuerabzug berechtigt ist und die Option gem. § 9 UStG in Anspruch nimmt.

### III. Nichtanrechenbare Aufwendungen:

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgend aufgeführten Aufwendungen in der Regel keine Herstellungskosten sind und daher im Rahmen der Vergünstigungen gem. § 7 h EStG nicht berücksichtigt werden können:

14. zur sinnvollen Nutzung der vorhandenen Bausubstanz nicht Grundstücksvermessungskosten, Anwalts- und Notarkosten
15. Finanzierungskosten, Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren
16. Zinsen, Damnum
17. Ablösungskosten von Einstellplätzen
18. Kosten für das Anlegen von Kinderspielplätzen
19. Kanalanschlussgebühren, Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstücks, wie Elektrik, Gas, Wärme und Wasser, soweit sie nicht im Rahmen der Modernisierungsdurchführen anfallen.
20. Ausbaurkosten, die über den angemessenen Standard hinausgehen (Luxusaufwendungen, es sei denn, sie gehören zur historischen Aus-

- stattung eines Gebäudes.
21. Kosten für Sauna, Bar, Schwimmbecken u. a.
  22. Kosten für Wandmosaiken, Plastiken, Fresken, offene Kamine u. ä., sofern sie nicht zur historischen Ausstattung des Gebäudes gehören.
  23. Kosten für Markisen
  24. Kosten für Ausstellungsvitrinen u. ä.
  25. Kosten für Lautsprecher und Rundfunkanlagen (z. B. für Cafés, Gaststätten usw.)
  26. Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände (z. B. Möbel, Regale, aber auch Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten, Teppiche und Teppichböden, sofern sie nicht auf den Rohfußböden verlegt oder aufgeklebt sind)
  27. Kosten für Waschmaschinen, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind.
  28. Kosten für Einbaumöbel, hierzu gehören auch Küchenmöbel mit Ausnahme einer Spüle, einschl. Unterschrank in Standardausführung.
  29. Reparatur- und Wartungskosten (z. B. für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen)
  30. Anschaffungskosten für Geräte, Maschinen, Leitern, Werkzeuge usw.
  31. Beiträge und Sach- und Haftpflichtversicherungen für während der Bauzeit eintretende Schäden (z. B. Bauwesenversicherung).
  32. 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 am Einzelfall in Höhe von bis zu 5 % des nachgewiesenen Gesamtaufwandes angerechnet werden.
  33. Wert der eigenen Arbeitsleistung und Leistungen unentgeltlich Beschäftigter (z. B. Familienangehörige)
  34. Kosten für Ausbauten und Erweiterungen sowie Dachgeschossausbauten, soweit sie unerlässlich sind.
- Die vorgenannten Aufwendungen, die im Rahmen der Vergünstigungen gem. § 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.**
- Die Stadt Osnabrück, Fachbereich Städtebau, FD Zentrale Aufgaben, stellt die Bescheinigung gem. § 7 h EStG auf Antrag aus.
- Das Bescheinigungsverfahren umfasst die Prüfung,
1. ob das Gebäude im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegen ist,
  2. ob Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 7 h Abs. EStG durchgeführt worden sind,
  3. in welcher Höhe Aufwendungen, die die vorstehenden Voraussetzungen erfüllen, abgefallen sind,
  4. Ob und ggf. in welcher Höhe Zuschüsse aus Sanierungs- und Entwicklungsförderung Mittel gezahlt werden und worden sind.
- Die erhöhten Absetzungen betragen im Jahr der Beendigung der Maßnahme und

in den folgenden sieben Jahren jeweils 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils 7 % der begünstigten Kosten.

Die Angaben dieses Merkblattes sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann von der Stadt Osnabrück nicht übernommen werden.

Informationen erteilt die Stadt Osnabrück, Fachbereich Städtebau, FD Zentrale Aufgaben, Dominikanerkloster, Hasemauer 1, 49074 Osnabrück, Tel.: 05 41/ 3 23-24 48.