



NICHT ANRECHENBARE AUFWENDUNGEN

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

- Kosten für den Erwerb der Immobilie (Kaufpreis, Grunderwerbssteuer, Grundbucheintrag, Erschließung)
- Grundstücksvermessungskosten, Anwalts- und Notarkosten
- Finanzierungskosten, Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren
- Zinsen
- Ablösung von Stellplätzen, soweit nicht die Zahlung im Baugenehmigungsverfahren gefordert wird
- Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen für während der Bauzeit eintretende Schäden (z.B. Bauwesenversicherung)
- Kosten für die Schaffung von neuem Wohnraum (z.B. Dachgeschossausbauten, Anbauten, Gebäudeerweiterungen)
- Kosten für Entrümpelungen jeglicher Art
- Neuerrichtung von Balkonen und Terrassen
- Luxussanierungen/-aufwendungen (Kamin- und Kachelofen, wenn bereits eine Heizung vorhanden ist, sowie Sauna, Bar, Schwimmbekken, Klimaanlage)

VERFAHREN ZUR ANERKENNUNG DER BAUKOSTEN

Die Formulare erhalten Sie bei Frau Schlör/Frau Karl von der Stadtverwaltung.

- Antragstellung: Neben dem Antragsformular sind die Maßnahmenbeschreibung sowie die Kostenaufstellung inkl. aller Kostenvoranschläge oder eine Kostenschätzung nach DIN 276 einzureichen.
- Vor Beginn der Baumaßnahme: Nach der Bewilligung durch das Sanierungsgremium ist die Modernisierungsvereinbarung von beiden Seiten zu unterschreiben.
- Nach Fertigstellung und Abrechnung der Baumaßnahme: Die Stadt Boxberg stellt eine Bescheinigung aus, in der die Höhe der abschreibungsfähigen Kosten festgesetzt werden. Diese Bescheinigung muss zusammen mit der Einkommensteuererklärung beim Finanzamt eingereicht werden, das dann über die steuerliche Zuordnung entscheidet.

WICHTIGE HINWEISE

Die Angaben sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann nicht übernommen werden.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir keine Steuerberatung durchführen können und sich die steuerliche Behandlung durch das für Sie zuständige Finanzamt an Ihrer individuellen steuerlichen Situation orientiert.

**BEI STEUERLICHEN FRAGEN WENDEN SIE SICH
BITTE VOR BEGINN DER
MASSNAHME AN EINEN STEUERBERATER!**



Stand der Richtlinie: 12.12.2023

Stadtsanierung Boxberg INNENENTWICKLUNG 2020

Steuerliche Abschreibung im Sanierungsgebiet

IHRE ANSPRECHPARTNER



Stadtverwaltung Stadt Boxberg
Frau Bürgermeisterin Heidrun Beck
Frau Claudia Schlör, Frau Bettina Karl
Kurfalzstraße 29, 97944 Boxberg
Tel.: 07930 605-0, stadt@boxberg.de



Klärle GmbH
Frau Cornelia Pfeuffer, Frau Melanie Eisner
Bachgasse 8
97990 Weikersheim
Tel.: 07934 99288-0, info@klaerle.de



Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR FINANZEN UND WIRTSCHAFT



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und
Gemeinden

STEUERLICHE ABSCHREIBUNGSMÖGLICHKEIT IM SANIERUNGSGEBIET

Informationen der Stadt Boxberg über die erhöhte steuerliche Abschreibung nach § 7h, § 10f, § 11a Einkommensteuergesetz (EStG) bei Gebäuden im Sanierungsgebiet

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Boxberg des städtebaulichen Sanierungsverfahrens „Innenentwicklung 2020“ besteht für Hauseigentümer die Möglichkeit, Bau- und Planungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei bestehenden Gebäuden erhöht steuerlich abzuschreiben.

Die steuerlich begünstigten Kosten (Herstellungskosten) können bei Vermietung auf zwölf Jahre verteilt zu 100 % abgeschrieben werden (acht Jahre je 9 % und vier Jahre je 7 % nach §7h EStG).

Bei Gebäuden, die vom Eigentümer selbst bewohnt werden, reduziert sich der Abschreibungsbetrag auf 90 % (zehn Jahre je 9 % nach § 10f EStG).

Die steuerliche Vergünstigung bei Erhaltungsaufwand bei Vermietung (nur bei kleinen Baumaßnahmen) kann im Jahr der Zahlung nach § 11a EStG sofort abgezogen werden oder auf 2 bis 5 Jahre verteilt werden.

ERFÜLLUNG FOLGENDER VORAUSSETZUNGEN

- Durch die Maßnahmen werden Missstände beseitigt und/oder Mängel behoben.
- Die Maßnahmen entsprechen den Zielen und Zwecken der Sanierung.
- Die Maßnahmen werden aufgrund einer vor Baubeginn mit der Stadt Boxberg abgeschlossenen Vereinbarung durchgeführt.
- Die Arbeiten müssen während der Gültigkeit der Sanierungssatzung durchgeführt werden.
- Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind die entstandenen Kosten durch die Originalrechnungen zu belegen.

NACHWEIS DER ENTSTANDENEN KOSTEN

Der Bauherr muss im Einzelnen nachweisen, welche tatsächlichen Leistungen erbracht worden sind und welches Entgelt er dafür bezahlen musste. Zudem ist anzugeben, ob die Berechtigung zum Vorsteuerabzug besteht und die Option gem. § 9 UStG in Anspruch genommen wird. Die Rechnungsbeträge sind als Nettobeträge (ohne) und als Bruttobeträge (mit Mehrwertsteuer) aufzuführen. In der erteilten Bescheinigung ist dann ein Hinweis enthalten, ob es sich um Netto- oder Bruttobeträge handelt.

Für die Ausstellung der Bescheinigung gem. EStG benötigt die Stadt prüfbare Unterlagen. Hierbei ist Folgendes zu beachten:

- Sie erhalten für die Zuschussbeantragung einen Schlussverwendungsnachweis. Hier ist eine chronologische Auflistung aller Rechnungen beizufügen. In dieser Auflistung sind Firma, Kurzbezeichnung von Leistung und Gegenstand, Rechnungsdatum und Rechnungsbetrag in Euro aufgeführt.
- Jede Einzelrechnung muss in der Liste aufgeführt werden. „Rechnungspakete“, in denen mehrere Rechnungen, Kassenzettel oder ähnliches zusammengefasst sind, können nicht anerkannt werden.
- Die vollständigen Originalrechnungen mit Vermerk der Baumaßnahme sind im Auszahlungsantrag aufzulisten. Die geleisteten Zahlungen sind nachzuweisen (Kontoabgänge). Nach Prüfung, Abnahme und Abrechnung der Maßnahme werden alle Originalbelege wieder zurückgegeben.

NACHWEIS DER ENTSTANDENEN KOSTEN

- Es dürfen nur die Beträge eingesetzt werden, die auch tatsächlich angefallen sind. Skontoabzüge oder sonstige Abzüge sind kostenmindernd zu berücksichtigen.
- Hat der Bauherr eine pauschale Vergütung geleistet (z.B. an einen Generalunternehmer), muss er die erbrachten Leistungen in nachprüfbarer Weise beschreiben bzw. auflisten.
- Gebühren für Architekten und Ingenieure sowie Baunebenkosten (wie Baugenehmigungsgebühren und Prüfgebühren) gehören zu den begünstigten Aufwendungen.
- Der Schlussverwendungsnachweis ist digital sowie in Papierform (mit Unterschrift) bei der Stadt Boxberg einzureichen.

